

Ekspert hinnang nr. 0188-23T



| | |
|----------------------------------|--|
| Aadress: | Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja Käbi |
| Hinnatav vara: | Perspektiivne ärimaa krunt (korteriomandid registriosas nr 1924404, 1924504, 1924604, 1924704), mille koosseisu kuuluvad katastriüksused 79301:001:1210 ja 79301:001:1211 pindaladega vastavalt 14 924 m ² ja 995 m ² . Kuivõrd planeeritav äralõike on katastriüksusest 79301:001:1210 ning kõikide korteriomandite omanikud on samad, oleme hinnanud vaid katastriüksust, millest äralõike on planeeritud ehk katastriüksus 79301:001:1210 ning sellest planeeritav äralõike pindalaga 1686 m ² |
| Tellijä: | Transpordiamet |
| Väärtuse kuupäev: | 21.06.2023 |
| Hindamisaruande kuupäev: | 17.08.2023 |
| Turuväärtus | 327 433 € |
| 1 m ² hüvitusväärtus: | 21.94 € |
| Äralõike hüvitusväärtus: | 36 991 € |
| Koostaja: | /allkirjastatud digitaalselt/ Grete Laanmets Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige |

SISUKORD

| | |
|---|----|
| KOKKUVÕTE..... | 3 |
| 1. Hindamise alused..... | 4 |
| 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk..... | 4 |
| 1.2 Hindamise algandmed..... | 5 |
| 1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused | 5 |
| 2. Hinnatava Vara kirjeldus..... | 5 |
| 2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus..... | 5 |
| 2.2 Asukoht..... | 6 |
| 2.3 Maakasutus..... | 8 |
| 2.4 Tehnosüsteemid..... | 9 |
| 2.5 Äralõige..... | 9 |
| 2.6 Vara kestlikkus..... | 10 |
| 3. Turuülevaade | 11 |
| 3.1 Majandusülevaade | 11 |
| 3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaade turuülevaade | 12 |
| 3.3 Turustatavuse analüüs | 14 |
| 3.4 Pakkumisinfo..... | 15 |
| 3.5 Müügitehingud..... | 17 |
| 4. Hindamine..... | 20 |
| 4.1 Vara parim kasutus | 20 |
| 4.2 Hindamise meetodi valik | 20 |
| 4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine | 21 |
| 4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine | 23 |
| Lisa 1 Fotod | 24 |
| Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte | 25 |
| Lisa 3 Maa-ameti avaliku teenuse kitsenduste andmed..... | 34 |
| Vastavuskinnitus standardi nõuetele | 37 |

KOKKUVÕTE

| HINNATAVA VARA KOONDANDMED | |
|----------------------------------|---|
| Hinnatav vara | Perspektiivne ärimaa krunt (korteriomandid registriosa nr 1924404, 1924504, 1924604, 1924704), mille koosseisu kuuluvad katastriüksused 79301:001:1210 ja 79301:001:1211 pindaladega vastavalt 14 924 m ² ja 995 m ² . Kuivõrd planeeritav äralõige on katastriüksusest 79301:001:1210 ning kõikide korteriomandite omanikud on samad, oleme hinnanud vaid katastriüksust, millest äralõige on planeeritud ehk katastriüksus 79301:001:1210 ning sellest planeeritav äralõige pindalaga 1686 m ² |
| Aadress | Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja Käbi |
| Omanik | OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781) |
| Katastritunnus | Vara koosneb kahest katastriüksusest: 79301:001:1210 ja 79301:001:1211. Kuivõrd äralõige teostatakse katastriüksusest 79301:001:1210, on alljärgnevalt käsitletud vaid nimetatud katastriüksust. |
| Omandivorm | Korteriomandid |
| Katastriüksuse pindala | Männi kü 14 924 m ² ja Käbi kü 995 m ² , KOKKU 15 919 m ² . Kuna äralõige teostatakse Männi katastriüksusest, siis on alljärgnevalt käsitletud vaid Männi katastriüksust. |
| Detailplaneering/ ehitusõigus | Hindajale teadaolevalt detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgselt ärihoone ning tee ja tänava maa-ala. |
| HINDAMISARUANDE KOONDANDMED | |
| Hinnangu eesmärk | Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile |
| Väärtuse liik | Kinnisasja turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine |
| Ülevaatuse kuupäev | 21.06.2023 |
| Väärtuse kuupäev | 21.06.2023 |
| Hindamisaruande kuupäev | 17.08.2023 |
| Tellija | Transpordiamet |
| Tellimusleping | Kirjalik tellimus sõlmitud 27.03.2023 vastavalt töövõtulepingule nr 3.2-2/23/585-1 |
| Hindamise eeldused | Hindamisel ei ole arvestatud kinnistusraamatu IV jakku kantud hüpoteegiga. Muud hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad. |
| Hinnang likviidsusele | Varal tervikuna keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal. |
| Hindamistulemuse täpsus | Keskmise täpsusklassiga, ±10% |
| Käibemaks | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |
| KOMMENTAARID | |
| - | |
| HINDAMISTULEMUS | |
| Turuväärtus: | 327 433 € |
| 1 m ² hüvitusväärtus: | 21.94 € |
| Äralõike hüvitusväärtus: | 36 991 € |

Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel

| Muutuja | Jah/Ei | Kirjeldus ja mõju |
|---|--------|-------------------|
| Hüvitusväärtus=turuväärtus | Ei | |
| Hüvitusväärtus=asendusmaksumus | Ei | |
| Otseselt kaasnev varaline kahju: | | |
| 1. ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine | Ei | |
| 2. detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine | Ei | |
| 3. metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine | Ei | |
| 4. kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine | Ei | |
| 5.muu kahju | Ei | |
| Saamata jääv tulu: | | |
| 1. tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine | Ei | |
| 2. piiratud asjaõiguse või rendi-ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu | Ei | |
| 3.muu tulu | Ei | |

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 65).

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

Hüvitusväärtus (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12). Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. (EVS 875-12)

Äralõige (*land taken*) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

Kaasnev kahju. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perdioidiliselt tulevikus. (EVS 875-12)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

| | |
|-----------------------------------|--|
| Ülevaatuse kuupäev | 21.06.2023 |
| Ülevaatuse teostanud hindaja | Kutseline hindaja Grete Laanmets |
| Ülevaatuse juures viibinud isikud | Hindaja teostas vara ülevaatuse ainuisikuliselt |
| Ülevaatuse ulatus | Peamiselt äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi |
| Ülevaatuse põhjalikkus | Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud |
| Hindamise eesmärk | Kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel, esitamiseks Transpordiametile |

1.2 Hindamise algandmed

| | |
|--|---------------------|
| Allikas: | Kuupäev: |
| EVS Standardiseeria 875 | |
| Kinnistusraamatu väljavõtted | 06.08 ja 16.08.2023 |
| Kinnisvaraportal www.kv.ee | 27.07.2023 |
| Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus | 06.08.2023 |
| Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas | 27.07.2023 |
| Tartu linna üldplaneering Tartu linna veebileheküljelt, kehtestatud Tartu Linnavolikogu poolt 07.10.2021.a nr 373. | 27.05.2023 |
| Kohapealne ülevaatus | 21.06.2023 |
| Omaniku esindaja kirjalikud selgitused e-posti teel | 11.05.2023 |
| Tellija poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äralõike plaan | 27.03.2023 |
| Allhanked | Ei |
| Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks | Jah |

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vaja7s.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Piiravad tingimused

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).


2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

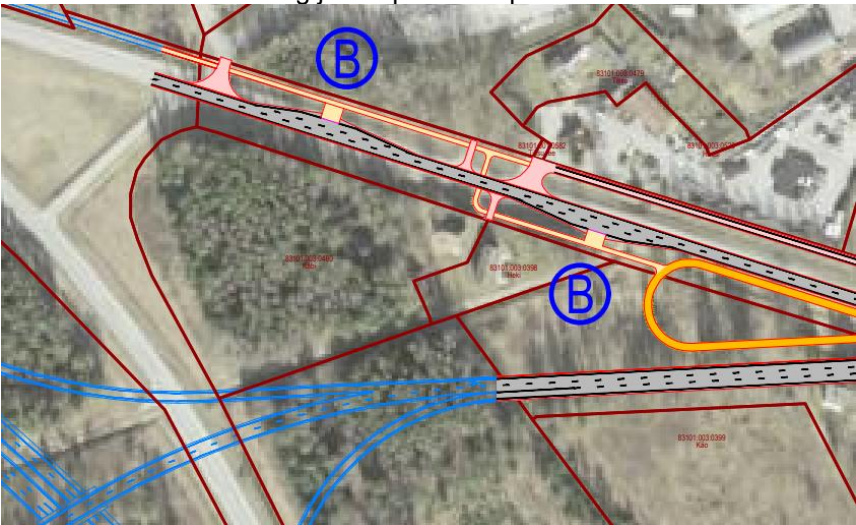
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

| | |
|------------------------|---|
| Aadress | Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi ja Käbi. Kuivõrd äralõige on planeeritud Männi katastriüksusest, siis on hinnatud Männi katastriüksust. |
| Registriora nr | 1924404, 1924504, 1924604, 1924704 |
| Vara liik, omandivorm | Korteriomandid |
| Omanik | OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781) |
| Katastritunnus | 79301:001:1210 ja 79301:001:1211. Hindamisel võtame aluseks katastriüksuse 79301:001:1210, kuivõrd sellest katastriüksusest on äralõige planeeritud. |
| Katastriüksuse pindala | Männi kü 14 924 m ² ja Käbi kü 995 m ² , KOKKU 15 919 m ² . Hindamisel võtame aluseks Männi kü pindalaga 14 924 m ² , kuivõrd äralõige on planeeritud nimetatud katastriüksusest. |

| | |
|--|--|
| Sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Kanded registriosa III jaos | <p>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.</p> <p>Nimetatud kanne ei avalda mõju vara väärtuse kujunemisele, kuna ei piira vara sihtotstarbelist kasutamist.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i></p> |
| Kanded registriosa IV jaos | <p>Üks kehtiv hüpoteek, millega hindamisel ei arvestata.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i></p> |
| Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused | <p>Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist.</p> <p><i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i></p> |
| Rendilepingud | Hindajale teadaolevalt puuduvad |


2.2 Asukoht

| | |
|--|---|
| Makroasukoht | |
| Paiknemine | Vara paikneb Tartumaal Tartu linnas Tähtvere külas, Tartu kesklinna (Raekoja plats) 5,8 km. |
| Konkureerivad turupiirkonnad | Teised Tartu linna äärsed tööstuspiirkonnad/ärirajoonid, eelkõige Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteeга piirnevad alad. |
|  <p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus</p> | |
| Mikroasukoht | |
| Iseloomustus | Vara paikneb Tartu linnas Tähtvere külas, Ravila Tööstuspargi vahetus läheduses; arenevas äri-ja tööstuspiirkonnas. Katastriüksus piirneb |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| | <p>edelaküljest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning põhjast Tartu-Tiksoja teega.</p> <p>Maatüki naaberkinnistu idast on 1960-ndate aastate 4 korteriga elamu. Kagusuunal on naaberkinnistuks riigi omandis olev metsamaa. Samuti paikneb teisel pool Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed riigimaa. Hinnatavast varast teisel pool Tartu-Tiksoja teed asuvad mitmed tootmishooned. Lähiumbruses ka mitmed hoonestamata maatulundusmaad (metsatukad ja põllumassiivid).</p> | |
| Haljastus | Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus. | |
| Juurdepääs | <p>Hea, juurdepääs hinnatava varani ja mahasõit Tartu – Tiksoja tugimaanteelt. Avalikult kasutatav tee, servituutide seadmise vajadus puudub. Märkus: Männi katastriüksusele on juurdepääs üle Käbi katastriüksuse, kuid kuivõrd mõlema katastriüksuse omanikud on samad, siis arvestame, et juurdepääs on olemas ja tagatud mööda avalikku teed. Pärast teeprojekti realiseerimist jääb mahasõit olemasolevaga sarnasesse asukohta ning juurdepääsutee pikenedust ei teki.</p>  <p>Väljavõte teeprojektist</p> | |
| Parkimisvõimalus piirkonnas | Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine. | |
| Kaugused | Keskused | Ühistransport |
| | Tartu kesklinn (Raekoja plats) 5,8 km; Tallinn 176 km; Põlva 52 km; Võru 73 km. | Vahetus läheduses, maaüksuse kõrval Tartu-Tiksoja teel bussipeatused. |



2.3 Maakasutus

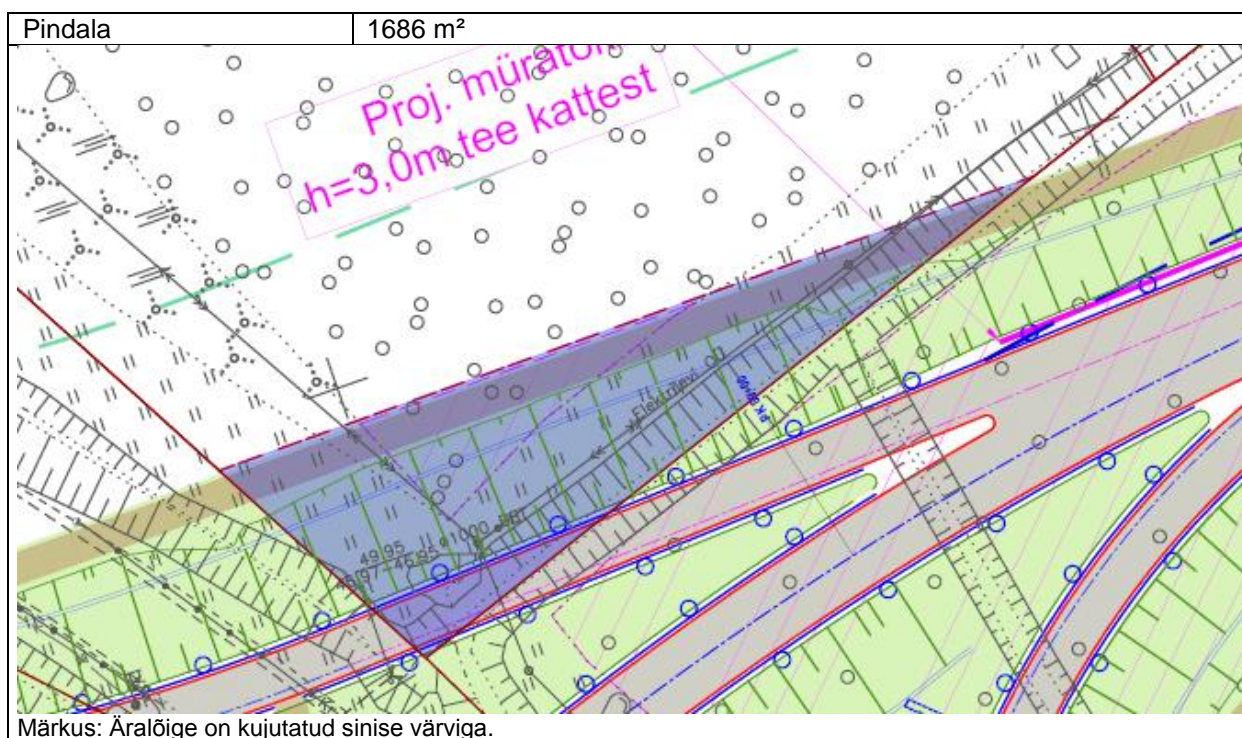
| | |
|------------------------------|--|
| <p>Kaardirakenduse plaan</p> |  |
| <p>Kuju, reljeef</p> | <p>Ebakorrapärase kujuga, kuid põhimahus valdavalt kompaktne; reljeefilt suhteliselt tasane.</p> |

| | |
|------------------------|---|
| | Maatüki kagupoolne külg piirneb kraaviga. Piki maatüki kagu- ja edelakülge kulgeb el.õhuliin (keskpingeliin). |
| Katastriüksuse pindala | Männi kü 14 924 m ² |
| Parkimine | Kinnistul |
| Hooned ja rajatised | Puuduvad |
| Haljastus | Suures ulatuses kõrghaljastatud |
| Piirded | Puuduvad |
| Üldplaneering | Tartu üldplaneering 2040+ järgselt: Ä – ärihoone maa-ala ning LT – tee ja tänava maa-ala. Katastriüksus on suures ulatuses üldplaneeringu järgselt tee ja tänava maa-ala, kuivõrd sellest katastriüksusest on kavandatud transpordimaa. Vastavalt üldplaneeringus toodule: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“ Eeltoodust tulenevalt oleme hindamisel sihtotstarbena aluseks võtnud ärihoone maa-ala. |
| Detailplaneering | Hindajale teadaolevalt puudub kehtiv ja/või algatatud detailplaneering. Üldplaneeringu järgselt ärihoone ning tee ja tänava maa-ala. |

2.4 Tehnosüsteemid

| | |
|-----------------|--------|
| Veevarustus | Puudub |
| Kanalisatsioon | Puudub |
| Elektrivarustus | Puudub |

2.5 Äralõige



| | |
|---------------------------------------|---|
| Kuju | Äralõige on kolmnurkse kujuga, jäädes elektripaigaldise kaitsevööndisse ning ranna või kalda ehituskeeluvööndisse. Arvestades äralõike iseloomu ja parameetritega ei ole äralõige vabal turul tegutsevatele turuosalistele atraktiivne. |
| Paiknemine | Äralõige paikneb katastriüksuse lõunaosas, piirnedes osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteeaga. |
| Haljastus, piirded | Äralõikele jäävad mõned okas-ja lehtpuud, kuid nõ puudega kaetud ala on äralõikest vaid paari-mõnesaja ruutmeetri suurune ning hindaja hinnangul ei oma see arvestatavat metsamajanduslikku mõju. Piirded puuduvad. |
| Hoonestus | Äralõigetel hoonestus puudub. |
| Äralõike mõju kinnisasjale | Hindaja hinnangul avaldab Transpordiameti poolt teostatav äralõike kinnistule erisuunalist mõju: üheltpoolt väheneb kogu maaüksuse väärtus äralõike väärtuse võrra, teisalt annab riigipoolne taristu väljaehitamine panuse piirkonna arengusse. |
| Kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu | Hindaja on seisukohal, et kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu, mida kahju kandev isik saab, iseloomustab käesolevas hinnangus äralõike väärtus. Arvestades kinnistul äralõike tulemusel alles jääva maa kuju ja pindala, on hindaja seisukohal, et selle olemasolev kasutamine on jätkusuutlik ning muid täiendavaid kahjusid äralõige ei tekita. |

2.6 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne ka pärast äralõike teostamist.

3. TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalkasvatust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapärast toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmise palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulusurve ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunudust 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustuval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsimist eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanka intressitõusud kergitavad laenude hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksema püsiva halba laenu osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänava aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud,

¹ Allikas Eesti pank seisuga 20.06.2023

julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakooormus Eesti konkurents- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

| | 2022 | 2023* | 2024* | 2025* |
|---|-------|-------|-------|-------|
| SKP jooksevhindades miljardites eurodes | 36,2 | 39,4 | 41,2 | 43,4 |
| majanduskasv püsihindades % | -1,0% | -1,0% | 2,4% | 3,5% |
| hinnatõus % (THI) | 19,4% | 9,1% | 3,9% | 2,5% |
| töötus % | 5,5% | 6,5% | 7,1% | 6,2% |
| keskmine brutopalk eurodes | 1645 | 1832 | 1974 | 2086 |
| keskmise palga muutus % | 11,6% | 11,4% | 7,8% | 5,6% |
| eelarvetasakaal % SKPst | -0,9% | -3,4% | -1,7% | -1,3% |

**Prognoos*

Märkus: arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid

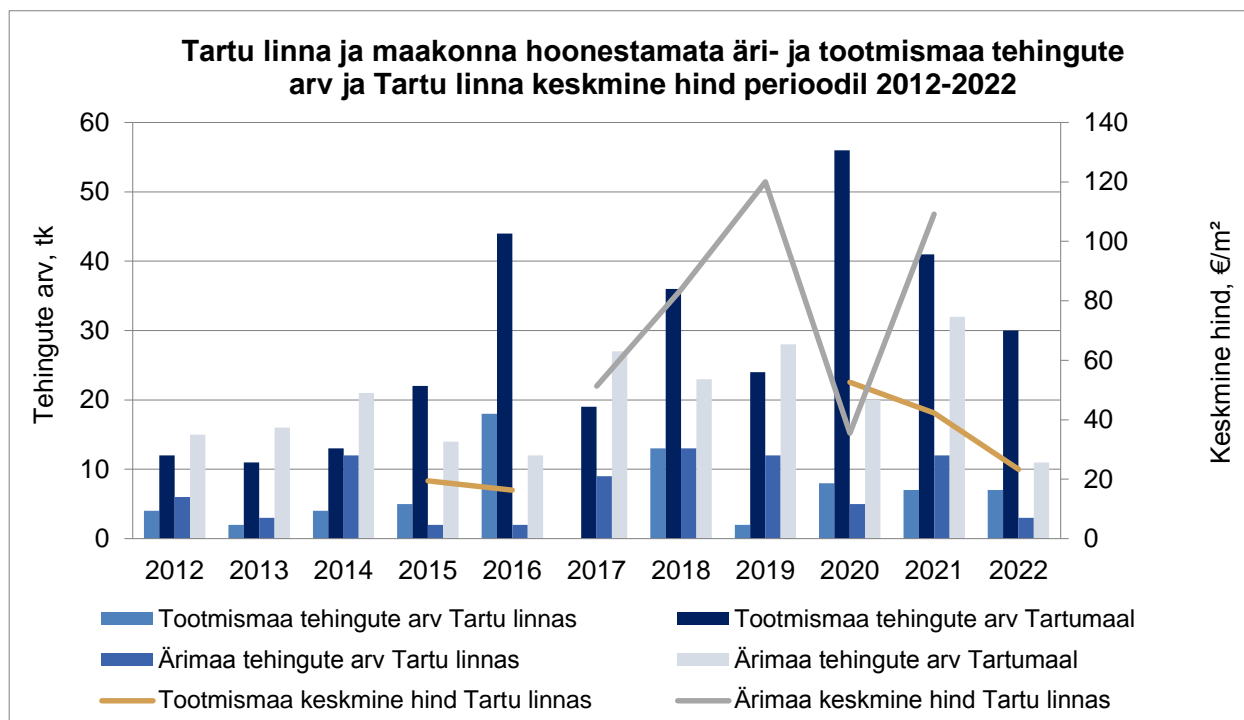
Allikas: Eesti Pank

3.2 Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaade turuülevaade²

Lõuna-Eestis on äripindade üürimiseks ja omamiseks kõige eelistatum piirkond Tartu linn ning selle vahetu lähiümbrus. Mujal Lõuna-Eestis väljakujunenud äri- ja tootmispindade turust rääkida ei saa, kuna tehinguid on väga vähe ning need on juhuslikud ja võivad olemuselt olla väga erinevad.

Järgnevalt on toodud hoonestamata äri- ja tootmisotstarbelise kinnisvara tehinguaktiivsus aastatel 2010-2022 Tartu maakonnas ja Tartu linnas:

² Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Graafikult nähtub, et hoonestamata äri- ja tootmismaa turg on üsna tagasihoidlik, tehinguid on hoonestatud äri- ja tootmismaaadest oluliselt vähem ning hinnatasemed on aastate lõikes väga erinevad.

Järgnevalt on toodud täpne tehingustatistika hoonestamata tootmis- ja ärimaa tehingutest Tartu linnas ja Tartu maakonnas perioodil 2014-2022:

| Aasta | Tartu linn | | Tartu maakond | | Tartu linn | | Tartu maakond | |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Tootmismaa | | | | Ärimaa | | | |
| | Tehingute arv | Keskmine hind | Tehingute arv | Keskmine hind | Tehingute arv | Keskmine hind | Tehingute arv | Keskmine hind |
| 2014 | 4 | *** | 13 | 19,54 | 12 | 37,94 | 21 | 25,17 |
| 2015 | 5 | 19,48 | 22 | 9,09 | 2 | *** | 14 | 11,59 |
| 2016 | 18 | 16,27 | 44 | 8,27 | 2 | *** | 12 | 34,76 |
| 2017 | 0 | *** | 19 | 3,74 | 9 | 51,34 | 27 | 27,32 |
| 2018 | 13 | 47,52 | 36 | 37,48 | 13 | 83,76 | 23 | 74,23 |
| 2019 | 2 | *** | 24 | 3,16 | 12 | 120,02 | 28 | 68,42 |
| 2020 | 8 | 52,66 | 56 | 19,72 | 5 | 35,45 | 20 | 30,5 |
| 2021 | 7 | 42,28 | 41 | 18,25 | 12 | 109,18 | 32 | 68,03 |
| 2022 | 7 | 23,27 | 30 | 19,45 | 3 | *** | 11 | 35,96 |

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

*** Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Käesoleval aastal (seisuga 30.06) on Tartu maakonnas teostatud 17 hoonestamata tootmismaa tehingut keskmise pinnaühiku hinnaga 16,46 €. Hoonestamata ärimaaadega on samal perioodil toimunud 4 ostu-müügittehingut.

Hoonestamata äri- ja tootmismaa puhul on väärtust mõjutavateks teguriteks eelkõige asukoht, tehnovõrkude olemasolu ja ehitusõiguse olemasolu ning ehitusõiguse suurus. Eelistatavad on kinnistud, mis paiknevad väljakujunenud või perspektiivses äri- ja tootmispiirkonnas ning kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid ja väljaarendatud infrastruktuur. Samuti eelistatakse piirkondi, kuhu on nii sõidu- kui ka veoautodega hea juurdepääs ning mis paiknevad hästi nähtavas ja leitavas asukohas. Kuid lisaks makroasukohale on oluline ka mikroasukoht.

Tartu linnas ja lähiümbruses on äri- ja tootmismaa krundid eelistatud tehnoparkides nagu nt Reola, Ropka, Räniküla, Vahi ja Ülenurme, kus on olemas vajalikud tehnosüsteemid ja väljaarendatud infrastruktuur. Tehnoparkide kõrval on nii linnas kui ka lähiümbruses välja arendatud väiksemaid maa-alasid. Tehnoparkides ja teistes heas asukohas paiknevate väljaarendatud kruntide hinnatase taandatud krundi pindalale on Tartu lähiümbruses toimunud vabaturutehingute puhul olnud valdavalt 20-50 €.

Kui Tartu kesklinn välja arvata, siis suuruse poolest eelistatakse vähemalt 3000 m² krunte, kuivõrd väiksemate kruntide puhul jääb ehitusala liiga väikseks ning on keeruline piisavat parkimist korraldada. Ka väga suurte kruntidega on tehinguid vähe ning pinnaühikuhinnad on madalamad. Tartu linnas ja lähiümbruses tehaksegi ostuotsuseid valdavalt kinnistu pindalale taandatud hindadest.

Kuna äri- ja/või tootmisotstarbelise maa turg on piirkonnas väga väike ning tehinguid vähe ning esineb mitmeid mitte vabaturutehinguid, siis on keeruline ka keskmiseid hinnatasemeid välja tuua. Kuivõrd tulenevalt tehingute vähesusest on Maa-ameti statistika kohaselt keskmised hoonestamata tootmis- ja ärimaade hinnad olnud üsna kõikuvad ning tehingud pigem juhuslikud, sõltudes konkreetsest vara asukohast, suurusest, varustatusest tehnosüsteemidega jne.

Maakonnas, Tartu linnast kaugemal paiknevate maatükkide hinnatase ning hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguaktiivsus on oluliselt madalam kui linnas ja selle lähiümbruses. Samuti võetakse maapiirkondades pigem taas kasutusse vanemat, rekonstrueerimist vajavat hoonestust, selle asemel, et uusi hooneid püstitada.

Müügiperioodid on antud sektoris valdavalt 6 kuni 12 kuud, vale hinnastamise puhul venivad müügiperioodid ka kõvasti üle aasta.

Proгноос

Hoonestamata äri- ja tootmismaa osas prognoosime ka lähitulevikus madalat turuaktiivsust. Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta enamike ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaanide. Samas soetatakse hoonestamata äri- ja/või tootmismaa ka pikemaajalise investeerimise eesmärgil.

3.3 Turustatavuse analüüs

| | |
|---|--|
| Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused | Tõenäoliselt piirkonnaga seotud isik, kes soovib tegeleda ehitusõiguse taotlemisega ning seejärel kinnistule rajada ärihoonet või pärast ehitusõiguse määramist krunt kasumi teenimise eesmärgil edasi müüa. |
| Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid | Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid suurel määral. Positiivseteks teguriteks on piirnemine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega (hea nähtavus ja leitavus). Negatiivsed tegurid: kaasaegsete tehnovõrkude puudumine, detailplaneeringu puudumine (täpne ehitusõigus teadmata). |
| Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama | Tõenäoliselt keskmine või keskmisest suurem osa soovib ning keskmine osa on võimelised hinnatavat vara soetama. |
| Müügiperiood | Varal tervikuna keskmine (kuni 9 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal. |
| Missugused on oodatavad müügihinnad | Surve hoonestamata maade mõõdukaks hindade kasvuks on olemas, kuid praegune makromajanduslik taust ei toeta ettevõtete suuremahulisi investeerimisplaanide. |
| Alternatiivsed kasutused | Puuduvad. |

3.4 Pakkumisinfo

| | |
|----------------|--|
| Pakkumiste arv | Tartumaal tervikuna on pakkumises 33 äri- ja/või tootmismaa krunti. |
| Pakkumishinnad | Tartu linna vahetus lähiümbruses on hoonestamata äri/tootmismaa kruntide pakkumishinnad valdavalt vahemikus 40 – 80 €/m ² . Tartu linnas, Tartu linnas on pakkumishinnad oluliselt kõrgemad – alates 100 €/m ² , sõltuvalt maatüki suurusest, ehitusõigusest, tehnosüsteemide olemasolust jm. Ilma ehitusõigusest kruntide pakkumised Tartu linnas ja/või lähiümbruses puuduvad. |

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned hoonestamata äri-ja/või tootmismaade pakkumised Tartu linna lähiümbrusest:

| Asukoht | Pakkumishind, € | Pindala, m ² | Hind, €/m ² | Lisainformatsioon |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|--|
| Kõrve tn 4, Tila küla, Tartu vald | 582 912 | 8448 | 69 | <p>50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1800 m², hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad:</p> <p>Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk.</p> <p>Sadeveekanalisatsiooni ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi.</p> <p>Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini.</p> <p>Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik ampriõhiselt juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega.</p> <p>Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks.</p> |
| Kõrve tn 6, Tila küla, Tartu vald | 245 550 | 3274 | 75 | <p>50% ärimaa, 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: suurim lubatud ehitusalune pindala 1000 m², hoonete suurim lubatud korruselisus 3; maksimaalne lubatud hoonete arv 2. Kinnistu hinnas sisalduvad järgmised infrastruktuuri osad:</p> <p>Vee- ja kanalisatsioonitorustiku ühendust ja liitumistasu. Nii veevarustus (De90) kui ka kanalisatsioon (De200) on tsentraalsed (Tartu linna võrk) ja haldajaks Tartu Veevärk.</p> <p>Sadeveekanalisatsiooni ühendus (De250) ning tänavatele on paigaldatud restkaevud. Sadevesi juhitakse planeeringuala piiril asuvasse Murisoo peakraavi.</p> <p>Gaasitrassi ühendust ja liitumistasu. Võrgu haldaja Termoks OÜ. Sidekaabel on toodud krundi piirini.</p> <p>Elektriga liitumist 6A peakaitsme ulatuses (olemas reserv, vajadusel ostab iga uus kinnistu omanik</p> |

| Asukoht | Pakkumishind, € | Pindala, m ² | Hind, €/m ² | Lisainformatsioon |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|--|
| | | | | amprühiselt juurde). Elektrivarustus on territooriumil tagatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustus, asfalteeritud kergliiklusteed ja tänavaid valmis. Lisandub käibemaks. Broneeritud. |
| Mingi tee 11, Reola küla, Kambja vald | 168 252 | 4006 | 42 | Tootmismaa, detailplaneering kehtestatud: ehitusalune pindala 642 m ² , hoonete arv krundil 2 tk, korruseid lubatud 3. Krundil on teostatud: -väljakaevud -paigaldatud: дренаaz, sadeveekaevud, vee ja kanalisatsiooni trassid, elektritrassid 16A liitumisega, -tagasitõitetööd liiv-kruus alus ja killustik-freesasfalt -paigaldatud piirdeaed -side- ja gaasitrass krundi piiril. Lisandub käibemaks. |
| Vahtriku park, Vorbuse küla, Tartu linn | 200 000 | 3662 | 55 | Ärimaa, detailplaneering kehtestatud. Lubatud on ehitada üks hoone ehitusaluse pindalaga 240 m ² , suurim lubatud kõrgus 7m. |
| Veemeistri tn 12, Haage küla, Tartu linn | 125 000 | 3271 | 38 | 20% ärimaa ja 80% tootmismaa. Kinnitatud on detailplaneering mille alusel on kinnistu kuni 50% ulatuses hoonestada. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 1635m ² . Hoonet suurim lubatud arv krundil: 2. Korruselisus: kuni 2. Hoonete suurim/vähim lubatud suhteline kõrgus 9m/5m. Elektri, vee ja kanalisatsiooni trassiga on liitumispunktid krundi piiril. Hinnale lisandub käibemaks. |
| Peetri tee 4, Ülenurme alevik, Kambja vald | 453 500 | 9070 | 50 | 50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3628 m ² , hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Lisandub käibemaks. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega. |

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud hoonestamata äri/tootmismaadega Tartu linna lähikümbruses:

| Nr | Asukoht | Aeg | Hind, € | €/m ² | Krundi pind, m ² | Lisainfo |
|----|------------------------------|---------|---------|------------------|-----------------------------|---|
| 1 | Räni alevik, Kambja vald | 05.2023 | 275 000 | 66 | 4158 | 50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, maksimaalne lubatud hoonete arv on 3 ja kõrgus kuni 10 m. Maksimaalne täisehituse pindala 1247 m ² . Hind sisaldab Tartu linna vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunkte krundi piiril, liitumist Eesti Energiaga 20A, side liitumisvõimalus, sadeveetrass, gaasikütte võimalus. Piirneb Tartu-Valga mntga, kuid juurdepääs maanteelt puudub. Väga hea nähtavus maanteelt. |
| 2 | Kandiküla, Tartu linn | 01.2022 | 407 000 | 32 | 12 718 | Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, ehitistealune pind 4950 m², täisehitus kuni 39% elektriliitumine 32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee läheduses, nähtavus maanteelt kehv (naaberkinnistu hoonestus varjab vaadet), juurdepääs kõvakattega teelt |
| 3 | Reola küla, Kambja vald | 05.2023 | 300 000 | 30 | 9941 | 100% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 4 hoonet ehitusaluse pinnaga 3511,7 m ² , kuni 2 korrust (max 12 m). Tehnovõrgud krundi piiril (vesi, kanalisatsioon, elektriliitumispunkt, side- ja gaasitrass), Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres (II rida), piirkonnas väljaarendatud asfalteeritud teed, tänavavalgustus |
| 4 | Ülenurme alevik, Kambja vald | 04.2023 | 552 000 | 47 | 11 792 | 50% tootmismaa, 50% ärimaa. Detailplaneering |

| Nr | Asukoht | Aeg | Hind, € | €/m ² | Krundi pind, m ² | Lisainfo |
|----|----------------------------|---------|---------|------------------|-----------------------------|--|
| | | | | | | <p>kehtestatud. Lubatud ehitada 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 3365 m², hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel 10 m ja kõrvalhoonel 5 m. Suurim lubatud korruselisus põhihoonel 2, kõrvalhoonel 1. Hind sisaldab juurdepääsu asfaltkattega teelt, tänavavalgust, elektriliitumist 6A ning vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumist kinnistu piirini. Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, kuid mahasõit otse maanteelt puudub. Väga hea nähtavus.</p> |
| 5 | Vahi alevik, Tartu vald | 01.2023 | 225 000 | 35 | 6505 | <p>20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet, kõrgusega kuni 9 m, suurim ehitusalune pind 2620 m². valgustatud ja asfalteeritud juurdepääs, olemas vesi, kanalisatsioon, gaas ning elekter (32A). Piirneb Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.</p> |
| 6 | Soinaste küla, Kambja vald | 02.2023 | 550 000 | 52 | 10 563 | <p>100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud püstitada kuni 2-kordne ärihoone kõrgusega kuni 9m. Tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril. Ostuhind sisaldab liitumist elektrivõrguga (3x200A). Tehing teostatud seotud osapoolte vahel.</p> |
| 7 | Soinaste küla, Kambja vald | 01.2023 | 164 250 | 45 | 3650 | <p>50% ärimaa, 50% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitusalune pind 1450 m², elektriliitumine 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid toodud krundi piirini, ei piirne maanteega (maanteest eemal).</p> |
| 8 | Kandiküla, Tartu linn | 01.2022 | 600 000 | 43 | 13 892 | <p>Äri- ja tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, elektriliitumine</p> |

| Nr | Asukoht | Aeg | Hind, € | €/m ² | Krundi pind, m ² | Lisainfo |
|----|-------------------------------------|---------|---------|------------------|-----------------------------|--|
| | | | | | | 32A, tsentraalne vee ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt krundi piiril, ei piirne maanteega, kuid Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses, nähtavus maanteelt hea, juurdepääs kõvakattega teelt |
| 9 | Kandiküla, Tartu linn | 09.2022 | 454 300 | 24 | 19 220 | 20% ärimaa, 80% tootmismaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, lubatud ehitada kuni 2 hoonet maksimaalse pinnaga 3650 m ² , kuni 2 korrust (kõrgus kuni 9 m). Hinna sees vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt krundi piiril, elektriliitumine 3x32A, gaasitrass. Asfaltkattega juurdepääsutee |
| 10 | Soinaste küla, Kambja vald | 08.2021 | 243 000 | 19,9 | 12 218 | Kolmest katastriüksusest koosnev komplekstehing, üks katastriüksus 100% ärimaa, 2 katastriüksust 50% ärimaa ja 50% tootmismaa, detailplaneering kehtestatud, ehitusalune pind kokku 4930 m ² , liitumised (vesi, kanalisatsioon, gaasitrass, sidekanalisatsioon) arendusala piiril, paigaldatud elektrikilbid (3x6A), juurdepääsuks seatud servituut, hinnas ei ole juurdepääsutee väljaehitamine |
| 11 | Räni alevik, Kambja vald | 08.2021 | 270 000 | 44 | 6132 | 100% ärimaa, hoonestamata, detailplaneering kehtestatud, liitumised puuduvad, võimalik liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga, elektriliitumine ampripõhine |
| 12 | Ropka tööstuse linnaosa, Tartu linn | 03.2021 | 354 425 | 75 | 4699 | 100% ärimaa, hoonestamata, kehtestatud detailplaneering – lubatud täisehitus 40%, kinnistul on elektriliitumine, vee ja kanalisatsiooni otsad on toodud kinnistule, juurdepääs hea |

Allikas: maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4. HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatav vara näol on tervikuna tegemist 15919 m² suuruse maaüksusega, mis paikneb Tähtvere külas, Tartu linnas, piirnedes Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning Tartu-Tiksoja teega. Kuivõrd äralõige on planeeritud vaid Männi katastriüksusest, on hindamisel lähtutud vaid Männi katastriüksusest. Tegemist on väga heas asukohas asuva varaga. Juurdepääs kinnistuni on kõvakattega avalikult kasutatavalt Tartu-Tiksoja tugimaanteelt (väga hea nähtavus ja juurdepääsetavus). Kehtiv Tartu linna üldplaneering 2040+ näeb ette vara juhtfunktsioonina ärimaa ning tee ja tänava maa-ala (viimane eelkõige seoses riigimaantee ehituse ja laiendamisega).

Vastavalt üldplaneeringus toodule: „Üldplaneering ei näe ette maade kohest sundvõõrandamist, kuna üldplaneeringus seatud kitsendused ei takista maa-alade kasutamist senise sihtotstarbe kohaselt. Transpordimaa võõrandamiseks koostatakse tööprojekti tegemise käigus krundijaotuskavad. Täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.“

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades eeltoodut, hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada kehtiva üldplaneeringu järgset kasutust ehk arenduspotentsiaaliga ärimaa krunt.

Äralõike puhul on tegemist kolmnurkse kujuga maa-alaga, mis asub Tartu linnas Tähtvere külas. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse piisava võrdlusbaasi olemasolu pärast võrdlusmeetodit ehk turupõhist käsitlust.

Tulu- ega kulumeetodit ei kasutata, kuna need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud (vastavate varade osas puudub üüritur ning hoonestamata maad ei saa kulumeetodil hinnata).

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4: Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele

kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

4.3 Äralõike hüvitusväärtuse hindamine

| | |
|---|---|
| Võrdluseks valitud varad ³ | Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige tehingu aja, asukoha ja/või maatüki suuruse poolest. |
| Käibemaksu info | Kasutanud oleme ilma käibemaksuta sisendeid. |
| Võrdlusühik | Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute pinnaühikuhindasid, kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel. |
| Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust. | |
| Võrdluselemendid: | Võrdluselemendi selgitus: |
| Ajaline kohandus | Võrreldaval perioodil ei ole me hinnatavas turusektoris hinnamuutusi täheldanud. |
| Asukoht | Ärimaa kruntide puhul ei ole alati üheselt võimalik asukoha mõju välja tuua. Enameelistatud on kinnistud, millele on hea juurdepääs ning mis on maanteelt hästi nähtavad ja leitavad. |
| Kinnistu pindala | Üldjuhul on suuremate kinnistute tervikhinnad turul kõrgemad; ruutmeetrihinnad on kõrgemad väiksematel kinnistutel. |
| Tehnovõrgud | Kinnistu varustatus kommunikatsioonide ja tehnosüsteemidega on turuväärtust mõjutav tegur. |
| Detailplaneering | Enamhinnatud on detailplaneeringuga kinnistud, kus on täpsed ehitusmahud teada. |
| Ligipääs | Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu. |
| Lammutuskulu | Enameelistatud on varad, millel lammutusvajadus puudub. Võrdlustehinguteks olevad varad on hoonestamata, mistõttu rakendatakse kohandusi. |
| Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju turuväärtusele on marginaalne. | |

Võrdlustabel:

| | HINNATAV VARA | VÕRDLUSVARAD | | |
|-------------------------------|---|--|--|--|
| | | 2 | 4 | 8 |
| Tehingu hind, € | Hindamisel lähtuti | 32,00 € | 46,81 € | 43,19 € |
| Tehingu aeg: | kinnisasja pinnaühikuhinnast | 407 000,00 € | 552 000,00 € | 600 000,00 € |
| Ajaldamine: | | jaan.22 | apr.23 | jaan.22 |
| Ajaldatud tehinguhind: | | 0% | 0% | 0% |
| Asukoht: | | 32,00 € | 46,81 € | 43,19 € |
| | Männi, Tähtvere küla, Tartu linn Piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee, nähtavus ja leitavus väga hea | Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee läheduses, kuid maanteelt ei ole hästi nähtav (naaberhoonestus varjab vaadet), kehvem | Ülenurme alevik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, nähtavus väga hea, samaväärne | Kandiküla Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee vahetus läheduses, maanteelt hästi nähtav, kuid ei piirne otseselt maantee, kehvem |
| Kohandus | | 20% | 0% | 10% |
| Kinnistu pindala (m²): | 14 924 | 12 718 | 11 792 | 13 892 |

³ Müügitehingute tabel, p.3.5.

| | HINNATAV | VÕRDLUSVARAD | | |
|---|---|---|---|---|
| | VARA | 2 | 4 | 8 |
| Kohandus | Vajalik lahendada lokaalselt | -5% | -5% | -5% |
| Tehnovõrgud: | | Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem | Elektriliitumine, 6A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem | Elektriliitumine, 32A, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid krundi piiril, parem |
| Kohandus | | -30% | -30% | -30% |
| Detailplaneering/ehitusõigus | Üldplaneeringu järgselt ärimaa, detailplaneering puudub | DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 4950 m ² , täisehitus kuni 39%, oluliselt parem | DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 3365 m ² , täisehitus kuni 29%, oluliselt parem | DP kehtestatud, maksimaalne ehitusalune pind 1450 m ² , täisehitus kuni 40%, oluliselt parem |
| Kohandus | | -20% | -20% | -20% |
| Juurdepääs | Juurdepääs avalikult kattega teelt | Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne | Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne | Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt, samaväärne |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| Summaarne kohandus | | -35% | -55% | -45% |
| Kohandatud tehinguhind: | | 20,80 € | 21,07 € | 23,75 € |
| Kohanduste absoluutväärtuste summa | | 75,00% | 55,00% | 65,00% |
| Osakaal lõpphinna: | 1,00 | 0,25 | 0,4 | 0,35 |
| Kaalutud hind: | 21,94 € | 5,20 € | 8,43 € | 8,31 € |

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Vara turuväärtuseks kujuneb: **21,94 €/m² x 14 924 m² = 327 433 €.**

Taandatud pinnaühikuhinnale **21,94 €/m².**

Äralõike hüvitusväärtuse hindame vastavalt EVS 875-12 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Seega oleme äralõigete hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõiked teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m²).

1686 m² x 21,94 €/m² = 36 990,84 € ehk ümardatult **36 991 (kolmkümmend kuus tuhat üheksasada üheksakümmend üks) €.**

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).

4.4 Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

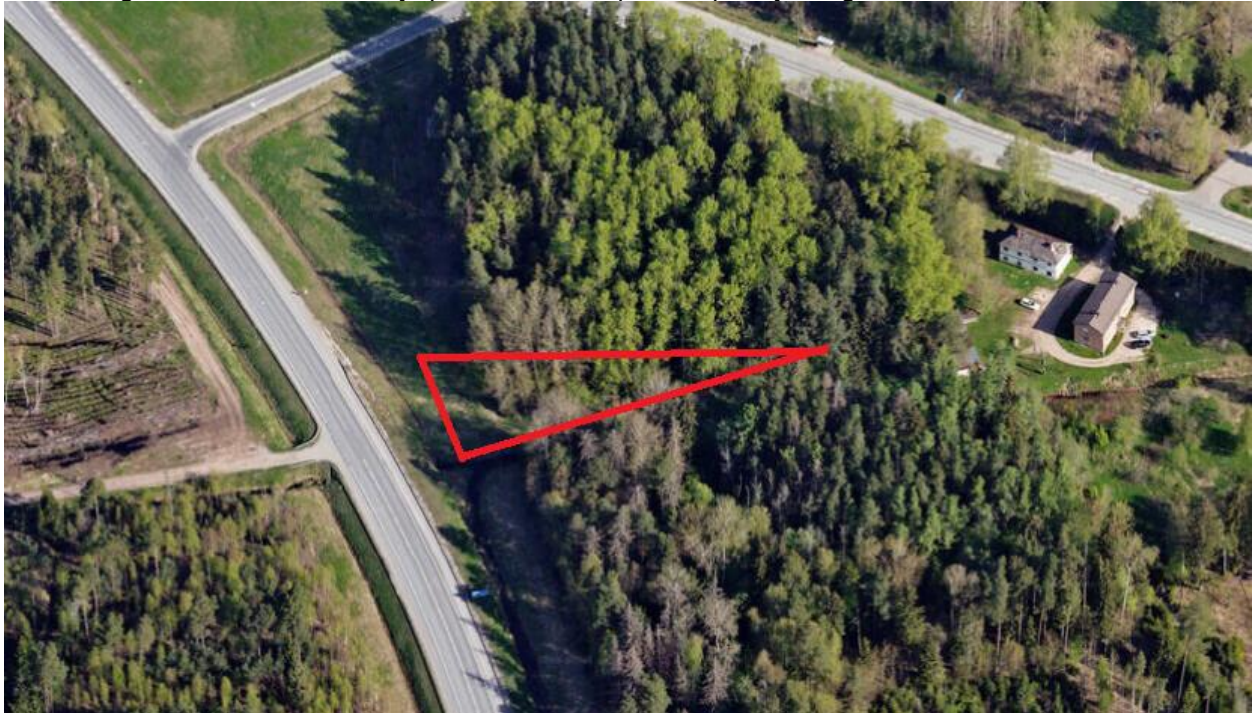
Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.

LISA 1 FOTOD

Vaade äralõike alale (planeeritud äralõige suurusega 1686 m²)

Äralõike ligikaudne asukoht hindaja poolt tähistatud punase pidevjoonega.



Allikas: Maa-ameti fotoladu seisuga 2023-05-10

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 1924404
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Eriomand  1
 Korterühistu registrikood 80441818
 Õigsuse märg  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 30.01.2008
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist


| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|---|----------------------------------|---|------------------------|---|----------------|
| 1 | 79301:001:1210 79301:001:1211 | Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi. | 14924,0 m2 995,0 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023. | kehtiv |
| 334/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 1, mille üldpind on 33,40 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 1924504, 1924604, 1924704. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. | | | | | |

II jagu - OMANIK

Sulge 


| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 3 | OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781) | 5.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2016. Kohtunikuabi Jaan Unt | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|--|---|----------------|
| 1 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924504, 1924604, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm | | kehtiv |

IV jagu - HÜPOTEEGID



Sulge 

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|-----------------|--|----------------|
| 1 | | | Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv |
| 2 | Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924504; 1924604; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | 370 000,00 EUR | | kehtiv |

Asutus: LAHE KINNISVARA LÖUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 06.08.2023 21:45:10

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

| | |
|--|---|
| Registriosa number | 1924504 |
| Kinnistusosakond | Tartu Maakohtu kinnistusosakond |
| Eriomand  | 2 |
| Korteriühistu registrikood | 80441818 |
| Õigsuse märged  | Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.03.2006 |
| Digitoimik | Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014 |

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|---|----------------------------------|---|------------------------|---|----------------|
| 1 | 79301:001:1210 79301:001:1211 | Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi. | 14924,0 m2 995,0 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023. | kehtiv |
| 323/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 2, mille üldpind on 32,30 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 1924404, 1924604, 1924704. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. | | | | | |

II jagu - OMANIK

Sulge 

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|---|--|----------------|
| 5 | OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781) | 6.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.05.2016. Kohtunikuabi Ester Kärtner | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|--|---|----------------|
| 1 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõõndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924604, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm | | kehtiv |

IV jagu - HÜPOTEEGID



Sulge 

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|-----------------|--|----------------|
| 1 | | | Kustutatud 6.06.2006 kinnistamisavalduse alusel 5.07.2006. Kohtunikuabi Milvi Kipp | kehtiv |
| 2 | | | Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv |
| 3 | Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924604; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | 370 000,00 EUR | | kehtiv |


Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
 Nimi: Grete Laanmets
 Kuupäev: 16.08.2023 11:47:08

Registriora:

 Ava uues aknas  Prindi  Salvesta  E-mail

Registriora number 1924604
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Eriomand  3
 Korterühistu registrikood 80441818
 Õigsuse märged  Elektrooniline registriora omab õiguslikku tähendust: 05.02.2008
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|---|----------------------------------|---|------------------------|---|----------------|
| 1 | 79301:001:1210 79301:001:1211 | Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi. | 14924,0 m2 995,0 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023. | kehtiv |
| 414/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 3, mille üldpind on 41,40 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 1924404, 1924504, 1924704. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. | | | | | |

II jagu - OMANIK

Sulge 

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 5 | OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781) | 2.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2016. Kohtunikuabi Helle Roosvalt | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 1 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm | | kehtiv |

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|-----------------|--|----------------|
| 1 | | | Kustutatud 25.01.2013 kinnistamisavalduse alusel 28.01.2013. Kohtunikuabi Hele Olli | kehtiv |
| 2 | | | Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv |
| 3 | Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924504; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | 370 000,00 EUR | | kehtiv |

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
Nimi: Grete Laanmets
Kuupäev: 16.08.2023 12:03:26

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

 Sulge 

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 1 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924704. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm | | kehtiv |

IV jagu - HÜPOTEEGID

 Sulge 

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|-----------------|--|----------------|
| 1 | | | Kustutatud 25.01.2013 kinnistamisavalduse alusel 28.01.2013. Kohtunikuabi Hele Olli | kehtiv |
| 2 | | | Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv |
| 3 | Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924504; 1924704; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | 370 000,00 EUR | | kehtiv |

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ
 Nimi: Grete Laanmets
 Kuupäev: 16.08.2023 12:03:26

Registriosa:
[Ava uues aknas](#) [Prindi](#) [Salvesta](#) [E-mail](#)

Registriosa number 1924704
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Eriomand [?](#) 4
 Korterühistu registrikood 80441818
 Õigsuse märg [?](#) Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.03.2006
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.11.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

 Sulge [↑](#)

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|--|----------------------------------|---|------------------------|---|----------------|
| 1 | 79301:001:1210 79301:001:1211 | Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Männi. Elamumaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Käbi. | 14924,0 m2 995,0 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 12.04.2023. | kehtiv |
| 416/1487 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 4, mille üldpind on 41,60 m2. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 1924404 , 1924504 , 1924604 . Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.01.2000 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile. | | | | | |

II jagu - OMANIK

 Sulge [↑](#)

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|---|--|----------------|
| 5 | OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 11006781) | 24.10.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.11.2016. Kohtunikuabi Tiit Karu | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

 Sulge 

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|--|---|----------------|
| 1 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.07.2021 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 1924404, 1924504, 1924604. 1.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.07.2021. Kohtunikuabi Marleen Tamm | | kehtiv |

IV jagu - HÜPOTEEGID

 Sulge 

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|-----------------|---|----------------|
| 1 | | | Kustutatud 13.04.2006 kinnistamisavalduse alusel 27.04.2006. Kohtunikuabi Sirje Jõela | kehtiv |
| 2 | | | Kustutatud 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv |
| 3 | Hüpoteek summas 370 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1924404; 1924504; 1924604; 2860741. 21.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.09.2020. Kohtunikuabi Siiri Lend | 370 000,00 EUR | | kehtiv |

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ

Nimi: Grete Laanmets

Kuupäev: 16.08.2023 12:05:08

LISA 3 MAA-AMETI AVALIKU TEENUSE KITSENDUSTE ANDMED































Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastriüksus

Tunnus: 79301:001:1210

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

| Legend | Kitsenduste mõjuala nähtus | VID (kma)* | Nimetus | Ulatus (m2) | Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus | Seotud VID (kpo) |
|---|------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------|--|--------------------|
|  | Sideehitise kaitsevöönd | 174611241/4606226 | 174611241 | 21.53 | Sideehitis maismaal | 174611241 |
|  | Sideehitise kaitsevöönd | 174611231/4638936 | 174611231 | 25.99 | Sideehitis maismaal | 174611231 |
|  | Sideehitise kaitsevöönd | 174611226/4733406 | 174611226 | 54.95 | Sideehitis maismaal | 174611226 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | K86959082/5713364 | K86959082 | 3840.03 | Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) | K86959082 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | M197393437/5795316 | M197393437 | 2.79 | Elektriõhuliin alla 1 kV | M197393437 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | MKL197393437/5900934 | MKL197393437 | 63.38 | Elektrimaakaabelliin | MKL197393437 |
|  | Maaparandustihistu tegevuspiirkond | 80224305/6268887 | 80224305 | 2.27 | Maaparandussüsteemi tegevuspiirkond | 80224305 |
|  | Eesvoolu kaitsevöönd | 21023600105400071M/6967895 | 21023600105400071M | 7.07 | Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² | 21023600105400071M |
|  | Eesvoolu kaitsevöönd | 21023600105400071M/6967896 | 21023600105400071M | 1313.34 | Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² | 21023600105400071M |
|  | Ranna või kalda veekaitsevöönd | 21023600105400071M/6967897 | 21023600105400071M | 106.34 | Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² | 21023600105400071M |
|  | Ranna või kalda veekaitsevöönd | 7196512/7005181 | 7196512 | 1149.89 | Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu | VEE1023621_ |
|  | Ranna või kalda ehituskeeluvöönd | 7196513/7005182 | 7196513 | 2895.54 | Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu | VEE1023621_ |
|  | Ranna või kalda piiranguvöönd | 7196514/7005183 | 7196514 | 6128.79 | Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu | VEE1023621_ |

| | | | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------|--|--------------------|
|  | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 2/7121149 | 2 | 3059.49 | Maantee | 2 |
|  | Tee avalik kasutus | 7314968/7123655 | 7314968 | 3.05 | Maantee | 22101 |
|  | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 2245/7126459 | 2245 | 1132.45 | Maantee | 2245 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 3164774/8219390 | 3164774 | 2.05 | Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) | 3164774 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 3164773/8236083 | 3164773 | 2329.65 | Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) | 3164773 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 214916140/8486222 | 214916140 | 2.68 | Elektriõhuliin alla 1 kV | 214916140 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 303178125/8864295 | 303178125 | 63.24 | Elektrimaakaabelliin | 303178125 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 197393445/13439959 | 197393445 | 2.15 | Elektrimaakaabelliin | 197393445 |
|  | Maaparandushoiu-ala | 2102360010540008 /13867263 | 2102360010540008 | 2.22 | Maaparandussüsteemi maa-ala | 2102360010540008 |
|  | Eesvoolu kaitsevöönd | 21023600105400081M /13885181 | 21023600105400081M | 161.9 | Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² | 21023600105400081M |
|  | Ranna või kalda veekaitsevöönd | 21023600105400081M /13885182 | 21023600105400081M | 1.44 | Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² | 21023600105400081M |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 197393441/13947680 | 197393441 | 2.79 | Elektriõhuliin alla 1 kV | 197393441 |
|  | Planeeringu ala | 7932001_40984 /14252408 | 7932001_40984 | 7331.97 | Kohustuslik detailplaneeringu ala | 7932001_40984 |
|  | Planeeringu ala | 7932001_659811 /14252806 | 7932001_659811 | 7331.97 | Tiheasustusala | 7932001_659811 |
|  | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 11796659/14316482 | 11796659 | 2168.67 | Maantee | 40 |

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige