

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnistu (reg nr 24389750)

Aadress: Laseri tn 26b, Tartu linn,
Tartu maakond

Eksperthinnang nr: 2607-10859-02/AT

Väärtuse kuupäev: 28.06.2026

Hindamisaruande
kuupäev: 21.08.2026

Tellija: Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	10
3. Turuülevaade	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	12
3.2. Tartu linna hoonestamata ehitusmaa turg	16
3.3. Turustatavuse analüüs	18
3.4. Kestlikkuse analüüs	19
4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil	20
4.1. Parim kasutus	20
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	20
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	21
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	26
Lisa 3. Vastavuskinnistus EVS 875 nõuetele	27

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 24389750)
Aadress	Laseri tn 26b, Tartu linn, Tartu maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	79301:001:0638
Sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	2 984 m ²
Üldplaneering	Tartu linna 2040+ üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373) kohaselt on Laseri tn 26b kinnisasjale kavandatud roheala juhtotstarve ning ala on ette nähtud avalikus kasutuses oleva Ränilinna rohekoridori osana
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel
Ülevaatuse kuupäev	28.06.2026
Väärtuse kuupäev	28.06.2026
Hindamisaruande kuupäev	21.08.2026
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 4, 25.06.2026
Hindamise eeldused	Arvestades hindamise eesmärki hinnatakse selleks, et leida väärtus, kui maa edaspidi võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Seetõttu võib väita, et kui maa müüakse edasi, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Seetõttu ei võeta arvesse üldplaneeringu järgset kasutust üldkasutatava maana ning lähtutakse õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on elamumaa. Tegemist ei ole tavamõistes hindamise eeldusega ja seetõttu ei ole järgitud EVS 875 nõuet, et eeldusliku hinnangu puhul peab hindamistulemus kajastama ka olukorda, kui püstitatud eeldus ei täitu.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkus on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.
KOMMENTAARID	
-	
VASTUOLUD	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	

HINDAMISTULEMUS

Laseri tn 26b, Tartu linn, Tartu maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 24389750) turuväärtus on väärtuse kuupäeval **336 000 (kolmsada kolmkümmend kuus tuhat) €**.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Laseri tn 26b, Tartu linn, Tartu maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 24389750). Hinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (täpsemad viited on esitatud hinnangus läbivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Arvestades hindamise eesmärki hinnatakse selleks, et leida väärtus, kui maa edaspidi võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Seetõttu võib väita, et kui maa müüakse edasi, siis tehtaks seda turu potentsiaali silmas pidades. Seetõttu ei võeta arvesse üldplaneeringu järgset kasutust üldkasutatava maana ning lähtutakse õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on elamumaa. Tegemist ei ole tavamõistes hindamise eeldusega ja seetõttu ei ole järgitud EVS 875 nõuet, et eeldusliku hinnangu puhul peab hindamistulemus kajastama ka olukorda, kui püstitatud eeldus ei täitu.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 26.07.2026;
- Maa- ja Ruumiameti avalikust teenusest, tehinguandmete päringukeskkonnast ja minu.kataster.ee-st 12.08.2026 ja tehingute andmebaasist 13.07.2026;
- lähteülesandest 25.06.2026;
- Tartu linna kodulehelt 12.08.2026;
- kinnisvaraportaalist kv 12.08.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 28.06.2026. Ülevaatus hõlmas hinnatava kinnisasja iseloomulikke osasid. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Tartu linn
Asustusüksus	Tartu linn
Lähiaadress	Laseri tn 26b
Makroasukoht	
Kirjeldus	Tartu linna edelaosa, Ränilinna linnaosa
Kaugus keskusest	Kaugus kesklinnast ca 6 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo 12.08.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Arendusjärgus korruselamupiirkond
Juurdepääs	Mööda munitsipaalomadis Laseri ja Päevakivi tänavat
Kommunikatsioonid	Puuduvad, kuid läheduses on olemas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> 12.08.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega ja ümbritsetud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	24389750
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuse kitsenduste kaardil (<https://kitsendused.kataster.ee/public?code=79301:001:0638> 12.08.2026) on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	21.39
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	2.87
Planeeringu ala	2983.93
Planeeringu ala	2983.93

Tegemist on ulatuselt piiratud ja linnalises asustuses tavapäraste kitendustega, mistõttu otsene mõju hindamistulemusele puudub.

Hüpoteegid

Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad¹



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> 12.08.2026; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Lasari tn 26b, Tartu linn, Tartu maakond		
Katastritunnus	79301:001:0638		
Pindala	2 984 m ²		
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%		
Kõlvikud	Muu maa 2984 m² Allikas: https://minu.kataster.ee/, 12.08.2026		
Kirjeldus	Hulknurkne, liigendatud, tasane reljeef		
Hoonestus	Puudub		

¹ Hinnatavaks alaks on DP pos 20, mille paiknemine on esitatud DP joonisel

Üldplaneering	Tartu linna 2040+ üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373) kohaselt on Laseri tn 26b kinnisasjale kavandatud roheala juhtotstarve ning ala on ette nähtud avalikus kasutuses oleva Ränilinna rohekoridori osana  Allikas: Tartu linna üldplaneering 2040+ koondrakendus https://gis.tartulv.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=322f0ec0f3f94b68bf59ffc9a7702592 12.08.2026 Silmas pidades lähteülesannet tuleb lähtuda hoonetsmaise võimalusest. Tartu linna 2040+ üldplaneering sätestab ehitustingimused. Hoonestuse paigutamisel ning kruntimisel kasutatakse lahendusi, mis võimaldavad kortermajade vahel/juures privaatsena ruumi tekkimist ning selle sobivat lahendamist: mänguväljak, puhkeala, taga-aed jmt. Soovitav on magamisruumid kui müra suhtes tundlikumad kavandada eluhoone vaiksemas külge. Hoonestus on lubatud kavandada nii kvartaalsena, järgides tänava ehitusjoont, kui vabaplaneeringulisena, järgides väljakujunenud hoonestusmustrit. Panipaigad ja abiruumid tuleb lahendada hoonete mahus, mitte eraldi lahushoonetena. Kvartsi tn lõunasse jäävate seni hoonestamata alade ehitustingimused defineeritakse üldplaneeringus hoonestustiheduse näitajaga (FAR), mis on tulevasest kogujateest põhja pool 0,7 ja lõuna pool 0,35. Aardla tn ja Riia tn vaheline ala asub riigimaanteede ja magistraaltänavate ristumiskohas, kus enne detailplaneeringu koostamist tuleb kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist. Kuna hinnatav maaüksus paikneb kogujateel, on lähtutud ehitustihedusest 0,5 (tegemist on ümardatud keskmisega 0,35-st ja 0,70-st).
Detailplaneering	Puudub
Ehitusõiguse ulatus	Kuna hinnatav maaüksus paikneb kogujateel, on lähtutud kehtivast üldplaneeringust tulenevalt ehitustihedusest 0,5 (tegemist on ümardatud keskmisega 0,35-st ja 0,70-st). Seega ehitusõiguse ulatus on 1 492 SBPm².

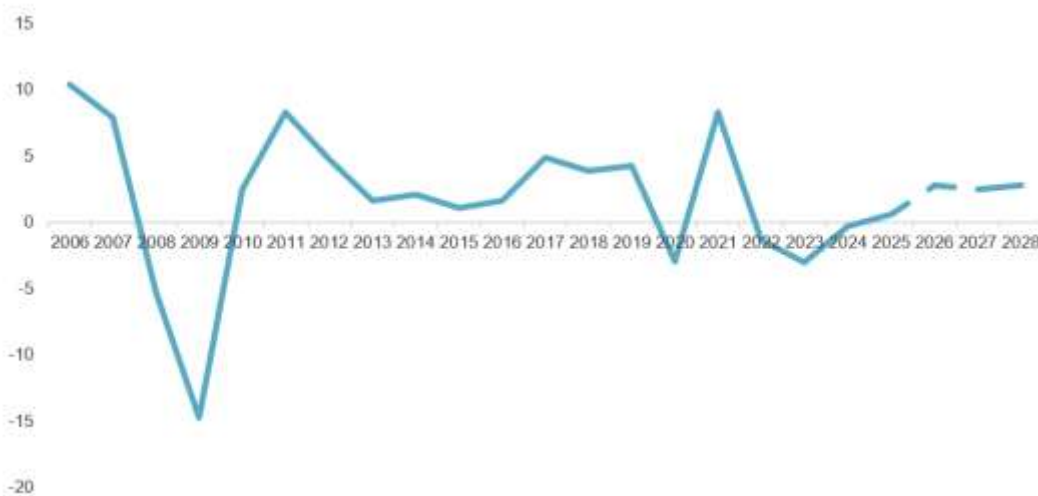
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Sisemajanduse koguprodukt suurenes 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 2,4%. Jooksevhindades moodustas SKP esimeses kvartalis 10,2 miljardit eurot. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 16.06.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,4%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,4%.
-----	--

SKP kasv Eestis

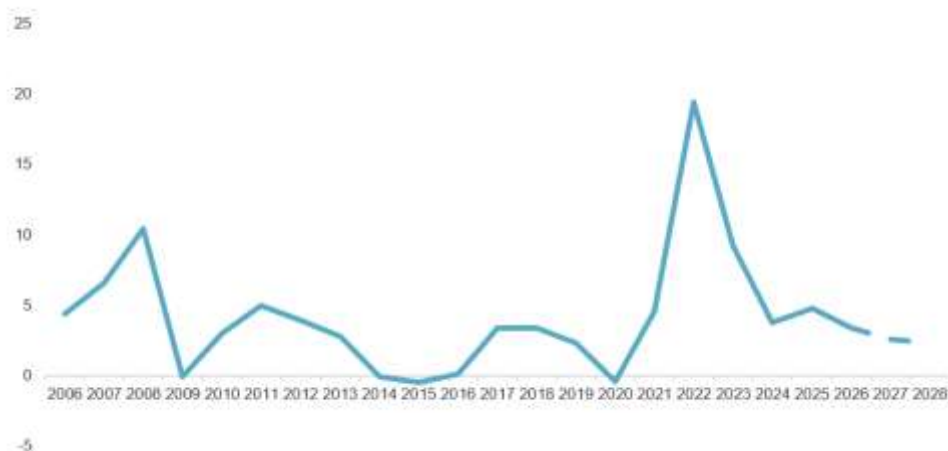


2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 16.06.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks langes juunis võrreldes maiga 0,5% ja tõusis võrreldes 2025. aasta sama ajaga 2,3%. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,4%, 2027. aastal 2,6% ja 2028. aastal 2,3%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 16.06.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

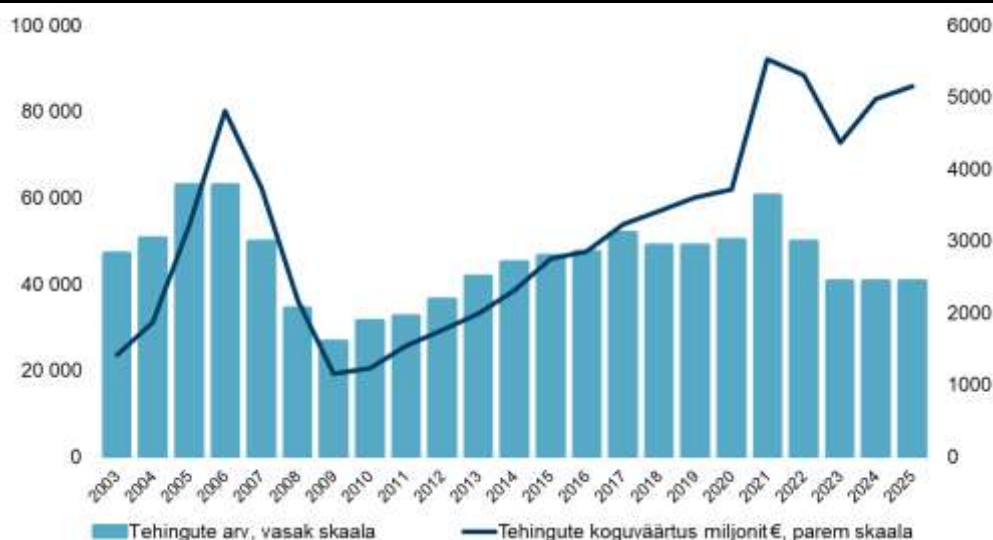
Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. 2026. aasta esimeses kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 68% ja tööjõus osalemise määr 73,2%. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga tööturu näitajad paranesid, kuid eelnevale kvartalile jäid alla. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,5%, 2027. aastal 6,4% ja 2028. aastal 6,3%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

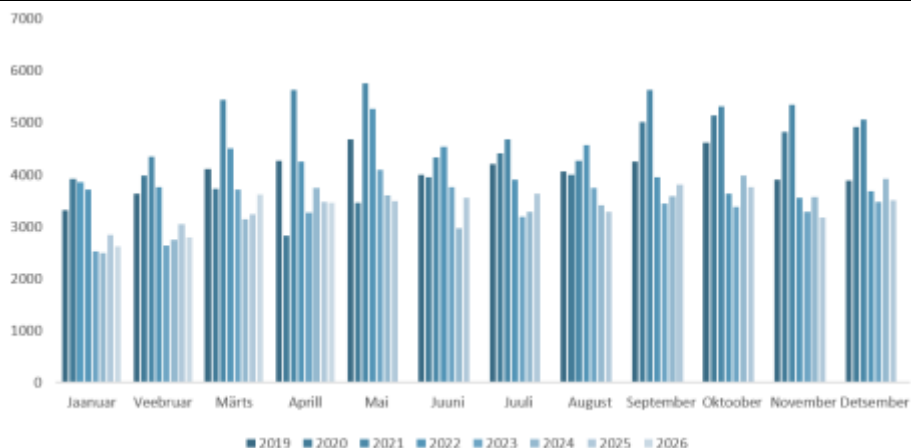


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastasel perioodil (2013–2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

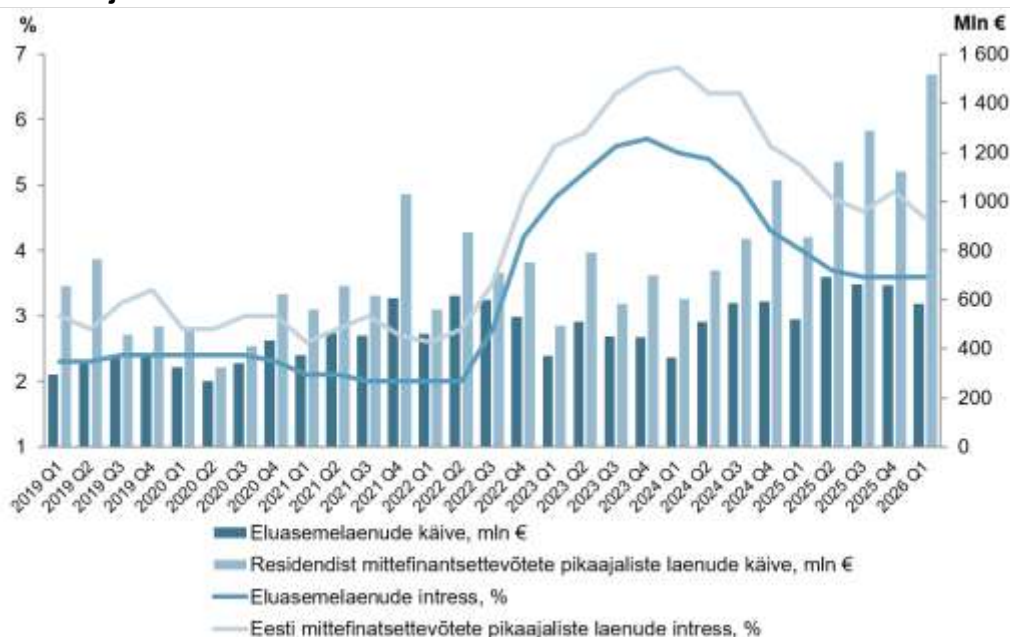
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive oli 2025. aastal kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive oli samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta mais 4,0% ja Eesti mittefinantsettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,4%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Tartu linna hoonestamata ehitusmaa turg

Üldist	Tartu linn koosneb eriilmelistest linnaosadest ja piirkondadest. Kesklinnas on nii elukondlikku, äriotstarbelist kui ühiskondlikku hoonestust. Siia on koondunud suur osa kultuuri-, haridus- ja teadusasutustest. Hoonestuse puhul on tihtipeale tegemist just segasihtotstarbeliste hoonetega (kesklinna korterelamute ja büroohoonete esimestel korrustel paiknevad üldjuhul äri- ja teeninduspinnad). Kesklinn on suhteliselt täis ehitatud, vabu arenduskrunte on peaaegu olematult. Supilinn ja Karlova – ajaloolised puitasumid. Valdavaks elamumaa sihtotstarve. Vabu maatükke pakkumisel ei ole. Kõrgelt hinnatud piirkonnad. Tähtvere ja Tammelinna – Tähtveres domineerivad eramud, piirkonnas asuvad Lauluväljak ning populaarsed terviserajad, rohkesti kõrghaljastust. Tammelinna on tuntud eelkõige üksikelamute piirkonnana, rohkesti kõrghaljastust. Mõlemas piirkonnas on vabu krunte harva pakkumisel. Vaksali ja Veeriku – Vaksali linnaosa asub raudteejaama lähisel, suhteliselt lähedal südalinnale. Piirkonnas valdavaks elukondlik hoonestus (korterelamud, ka üksikelamud), mitmepalgeline arhitektuur. Vabad krundid puuduvad. Veeriku linnaosas on valdavaks väiksemad korterelamud ja üksikelamud, linnaosa põhjapoolses servas tootmispiirkond. Annelinn – suurim linnaosa, tegemist on tüüpilise nõukaaegse magalarajooniga. Viimastel aastatel toimunud mitmeid ärimaade tehinguid, ka pakkumist leidub. Ülejõe – asub teisel poole Emajõe kesklinna naabruses, hoonestus mitmekesisem, erinevad kasutused (eramud, väiksemad korterelamud, paneelmajad, ärihooned). Pakkumist minimaalselt. Maarjamõisa – paiknevad peamiselt ülikooli ja meditsiinasutused. Variku ja Ränilinn – tegemist Tartu äärelinnas ringtee lähisel paiknevate linnaosadega. Varikus on valdavaks eramajad. Ränilinna hoonestuses domineerivaks väiksemad korterelamud. Ropka ja Ropka tööstusrajoon – piirkonnad tuntud eelkõige äri-, logistika-, lao- ja tootmispindade poolest. Viimastel aastatel toimunud aktiivne arendustegevus. Viimastel aastatel toimunud mitmeid tehinguid, ka pakkumist jagub. Ringtee äärsed alad – viimase paarikümne aasta jooksul toimunud aktiivne arendustegevus, hinnatud eelkõige äri- ja logistika piirkondadena. Toimunud mitmeid tehinguid, heade kruntide pakkumist minimaalselt.
--------	--

Hinnatasemed	Kesklinn eristub hinnatasemelt selgelt teistest piirkondadest, kuigi hinnakasv on viimasel ajal pigem stabiliseerumas. Siin paikneb nii elukondlikku, äri- kui ühiskondlikku hoonestust ning suur osa kultuuri-, haridus- ja teadusasutustest, valdavalt segasihtotstarbeliste hoonetena. Piirkond on peaaegu täis ehitatud ja vabu arenduskrunte napib. Ehitusõiguse ühikuhind algab 400 €/SBPm² suurusjärgust. Kesklinnalähedased piirkonnad – Supilinn, Karlova, Tähtvere, Tammelinn, Vaksali, Veeriku ja Ülejõe – on suurema hoonestustihedusega ja võimaldavad enamasti kõrgemaid korterelamuid või äri-büroohooneid. Supilinn ja Karlova on ajaloolised puitasumid, valdavalt elumumaa sihtotstarbega ja kõrgelt hinnatud; vabu maatükke peaaegu ei ole. Tähtveres domineerivad eramud, rohke kõrghaljastus, lauluväljak ja terviserajad; Tammelinn on tuntud üksikelamute piirkonnana. Vaksali asub raudteejaama lähisel, valdav on elukondlik hoonestus; Veerikus on peamiselt väiksemad korterelamud ja üksikelamud, põhjaservas tootmisala. Ülejõe paikneb kesklinna vahetus naabruses üle jõe, hoonestus mitmekesine (eramud, väiksemad korterelamud, paneelmajad, ärihooned), pakkumine minimaalne. Kõigis neis piirkondades on vabu krunte harva pakkumisel. Ehitusõiguse ühikuhind valdavalt 300 – 400 €/SBPm². Äärelinn ja ringtee-ümbrus – Annelinn (linna suurim, tüüpiline nõukaaegne magalarajoon, kus viimastel aastatel toimunud ka ärimaade tehinguid), Variku ja Ränilinn (eramud vs väiksemad korterelamud), Ropka ja Ropka tööstusrajoon (äri-, logistika-, lao- ja tootmispinnad, aktiivne arendustegevus ja tehingud) ning ringtee äärsed alad (hinnatud äri- ja logistikapiirkonnad, hea kruntide pakkumine minimaalne). Nende piirkondadega sarnaneb ka Tartu valda jääv Raadi piirkond. Ehitusõiguse ühikuhind jääb siin üldjuhul 100 – 200 €/SBPm² vahemikku, kuid võib ulatuda suurema hoonestustihedusega aladel 300 – 350 €/SBPm² tasemeni.
--------------	--

Tartu linna ja lähipiirkonna korterelamupotentsiaaliga maa müügitehingud 2025. – 2026. aastal²

Linn/ vald	Linnaosa/ alevik/ küla	Kuupäev	Hind, €	Käibe- maksu sisaldumine	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtotstarve
Tartu vald ³	Raadi alev	08.01.2024	573 400	Jah	3 233	177	E100%
Tartu vald ⁴	Raadi alev	10.01.2025	219 600	Jah	2 151	102	E100%
Tartu vald ⁵	Raadi alev	29.07.2025	899 000	Jah	3 819	235	E100%
Tartu vald ⁶	Kõrveküla alevik	04.09.2025	203 360	Jah	2 023	101	E100%
Tartu vald ⁷	Kõrveküla alevik	22.05.2026	892 800	Jah	5 027	178	E100%

² Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturgetehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturgetehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2026. aasta tehingud on 13.07.2026 seisuga.

³ Sobilik kohandamiseks

⁴ Ei ole sobilik kohandamiseks, kuna tehingu asjaolud ei ole lõpuni selged

⁵ Ei ole sobilik kohandamiseks, hind on piirkonna kohta pigem liialt madal

⁶ Ei ole sobilik kohandamiseks, hind on piirkonna kohta pigem liialt madal

Tartu linn ⁸	Karlova linnaosa	25.06.2026	1 720 000	Ei	3 932	437	E100%
Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas							

Tartu linna hoonestamata maa pakkumised seisuga 12.08.2026					
Aadress	Hind, €	Krunt, m ²	Hind, €/m ²	Ehitusõigus	Kommentaar
Oa tn 13	2 080 000	4 535	459	DP tehtud	Suur krunt
Teguri tn 3	488 000	1 952	250	DP tegemata	Ridaelamu ehitusõigus
Teguri tn 1	460 000	1 538	299		Amortiseerunud hooned
Võru tn 134	1 250 000	4 020	311		Äri- ja elamumaa, ehitusõigus ca 6 300 SBPm ² , elektriliitumine olemas
Põhja pst 2a	318 800	1 048	304	DP tehtud	Korterelamumaa
Kastani-Filosoofi	1 944 250	7 777	250	DP puudub	Korterelamute ehitusõigus
Pikk tn 5 ja 5a	459 000	1 146	401	Ehitusluba	Ehitusõigus ca 1 141 SBPm ²
Allikas: kv.ee					

Müügipakkumiste puhul on hinnad pigem kõrgemad tegelikest tehinguhindadest. Kuna pakkumine on piiratud ja tehinguid toimub vähe, ei ole võimalik esitada täpset hinnaerinevust.

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lõppkasutajaks on arendajad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Silmas pidades, et tegemist on korruselamute ehitusliku perspektiiviga, on maatuik sobilik keskmise suurusega ja suurematele arendajatele
Vastavus turusegmendi nõuetele	Paikneb atraktiivses piirkonnas, mis viimasel ajal on üha enam hinnatud, sest arendustegevus on kiirelt edenenud
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, sest sellise võimekusega arendajaid ei ole palju
Konkureeriv pakkumine	Piiratud, üksikud korterelamu ehitusõigusega pakkumised (vt 3.2.)
Müügiperiood (likviidsus)	Tegemist on turu kontekstis tavapärase likviidsusega varaga, müügiperiood on kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on üldkasutatav maa, mis vastab katastris olevale maakasutusele

⁷ Sobilik kohandamiseks ja seda vaatamata asjaolule, et ostjaks on ettevõtte, kes enne omas naabruses krunte. Kuna ostja ja müüja ei ole omavahel seotud, piirkonnas on ka muid omanikke, kellelt võiks maad osta ja hind vastab turutasemele, siis puudub põhjus pidamaks tehingut vaba turu tingimustele mittevastavaks.

⁸ Sobilik kohandamiseks, seda vaatamata asjaolule, et tegemist on enampakkumisega. Kuna tehinguid on vähe ja selle tehingu hinnakujundus vastab vaba turu tingimustele, siis puuduvad põhjused selle välistamiseks.

3.4. Kestlikkuse analüüs

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. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Hinnatava maaüksuse näol on tegemist hoonestamata maaüksusega, millel on selle hindamise kontekstis arenduslik potentsiaal. Kestlikkust on võimalik tagada läbi sihipärase arenduse, mille eesmärgiks on püsivuse ja jätkumise kindlustamine kasutades ressursse säästlikult ja vähendades tegevuskulusid.

4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Laseri tn 26b, Tartu kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on üldkasutatav maa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 2 984 m². Kinnisasi paikneb Tartu linna edelaosas Ränilinna linnaosas, kaugus kesklinnast ca 5 km.

Tartu linna 2040+ üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373) kohaselt on Laseri tn 26b kinnisasjale kavandatud roheala juhtotstarve ning ala on ette nähtud avalikus kasutuses oleva Ränilinna rohekoridori osana.

Kehtiv detailplaneering puudub.

Kinnisasja vahetus ümbruses on peamiselt korterelamud. Lähteülesandest tulenevalt peab eirama olemasolevat kasutust üldkasutatava maana ning tuleb lähtuda õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on korruselamumaa. Seesugune kasutus on üldplaneeringut eirates õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud. Maa perioodilist kasutust puudutavad tehingud on pigem harvad ja neistki suurt osa ei saa käsitleda vabaturutehingutena.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlemise korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksuma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2026. aastal Tartu linnas ja lähikümbruses toimunud maatehinguid, mille puhul on olemas ehitusõiguse potentsiaal. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on arvestatud eelkõige asukohta, suurust ja ehitusliku potentsiaali olemasolu, täpsemad selgitused on esitatud punktis 3.2.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/SBP m²	Pindala, SBPm²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Tartu vald, Raadi alev	08.01.2024	470 000	226	2 083	Sisaldab, siinkohal esitatud käibemaksuta kujul
	Tartu linn, Karlova linnaosa	25.06.2026	1 720 000	365	4 718	Ei sisalda
	Tartu vald, Kõrveküla alevik	22.05.2026	720 000	286	2 518	Sisaldab, siinkohal esitatud käibemaksuta kujul
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna ehitusõiguse pindalale (€/SBPm ²)					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus jaanuar 2024 – juuni 2026. Hinnakasvust tulenevalt on 2024. aasta tehingut ajaldatud 15%.					
Võrdluselementide valik ja kohandamine	Võrdluselementideks on valitud ja kohandusi on tehtud järgnevalt: - Asukoht, juurdepääs - Parema asukoha eest ollakse turul nõus kõrgemat hinda maksuma. Makroasukoha puhul vaadeldakse eelkõige kaugusi keskustest ning olulisest taristust. Mikroasukoha puhul vaadeldakse vara lähikümbrust, kaugust ühistranspordipeatusest jms. Ärikruuntide puhul on olulisteks samuti juurdepääs, nähtavus, parkimisvõimalused piirkonnas. Kui võrreldavad varad on sama makroasukohaga, siis erisused ei ole tavaliselt suured ja jäävad üldjuhul 5-10% piiresse. - Ehitusõiguse ulatus - Suurem ehitusõigus kätkeb endas suuremat riski ja tavaliselt kehtib mastaabiefekt. Samas on suur maht eelis, sest võimaldab mastaabi arvelt arenduskulusid kokku hoida. - Tehnovõrgud - Tehnovõrkude puudumine võib langetada vara väärtust sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine läheb. Tüüpilises linnalises asustuses ja suhteliselt kõrge maa väärtuse puhul ei ole sellest tulenevad erisused tavaliselt märkimisväärsed. - FAR (ehitusõigus / kinnistu pindala) - Madalam hoonestustihedus on enam hinnatud, sest see loob avarust, võimaldab hoonestamata maad kasutada muudel eesmärkidel, avab vaateid jms.					

Võrdluselementide valik ja kohandamine	- Kinnistu kuju - Kuju, mis raskendab krundi funktsionaalset kasutust alandab väärtust. Negatiivse mõju suurus sõltub sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. - Sihtotstarve - Elamumaa väärtus on võrreldes ärimaaga elamupiirkondades kõrgem. Ärimaa suhteliselt kõrgem väärtus on omane üksikutes äriliselt eriti atraktiivsetes asukohtades. - Detailplaneering - Detailplaneeringu puudumine võib avaldada kinnistu väärtusele negatiivset mõju juhul, kui detailplaneeringu olemasolu on kohustuslik. Detailplaneeringu olemasolul on oluline ka see, millal detailplaneering on kehtestatud, sest vanemate detailplaneeringute elluviimine võib osutuda keerukaks. Samas annavad need üldjuhul siiski hea aluse silmas pidades hoonestamise mahtu. - Kitsendused - Kitsendustest on linnalises asustuses olulised need, mis takistavad hoonestamist või muudavad kasutuse keerukaks. Enamjaolt on tegemist tehnovõrkudega seotud kitsendustega, millel mõju vara väärtusele puudub.
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu linn	Tartu vald	Tartu linn	Tartu vald
	Ränilinna linnaosa	Raadi alev	Karlova linnaosa	Kõrveküla alevik
	Laseri tn 26b			
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		470 000	1 720 000	720 000
Tehinguhind, €/SBPm ²		225,64	364,56	285,94
Tehingu aeg		08.01.2024	25.06.2026	22.05.2026
Kohandus		15%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/SBPm²		259,48	364,56	285,94
Asukoht, juurdepääs	Tartu kesklinn ca 5 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Tartu kesklinn ca 4 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Tartu kesklinn ca 2 km, Emajõe läheduses, juurdepääs avalikult tänavalt	Tartu kesklinn ca 7 km, juurdepääs avalikult tänavalt
Kommentaar		Sarnane	Parem	Halvem
Kohandus		0%	-40%	20%
Ehitusõiguse ulatus, SBPm²	1 492	2 083	4 718	2 518
Kommentaar		Sarnane	Suurem	Suurem
Kohandus		0%	10%	5%
Tehnovõrgud	Läheduses	Läheduses	Läheduses	Läheduses
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane

Kohandus		0%	0%	0%
FAR (maapealne ehitusõigus / kinnistu pindala)	0,5	0,6	1,2	0,5
Kommentaar		Sarnane	Suurem	Sarnane
Kohandus		0%	10%	0%
Kinnistu kuju	Hulknurkne, ebakorrapärane, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsilaadse kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Sihtotstarve	E100%	E100%	E100%	E100%
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Detailplaneering	Hoonestamine DP alusel, DP puudub	DP 2021	DP 2005	Ehitusluba olemas
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20%	-10%	-30%
Kitsendused	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-25%	-35%	-10%
Summaarne kohandus, €/SBPm ²		-64,87	-127,60	-28,59
Kohandatud tehinguhind, €/SBPm²		194,61	236,96	257,35
Kohanduste absoluutväärtuste summa		40%	75%	60%
Kaalud		0,45	0,20	0,35
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/SBPm²	225,04	87,58	47,39	90,07
Turuväärtus, €	335 759			
Ümardatud turuväärtus, €	336 000			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Hinnatava kinnisasja turuväärtus on 335 759 € ehk ümardatult 336 000 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosaka number 24389750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79301:001:0638	Üldkasutatav maa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Laseri tn 26b. Pindala on ebatäpne.	2984 m2	Maakatastri andmed üle võetud 29.05.2026.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	29.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.02.2024.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 26.07.2026 20:54:46
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Vastavuskinnistus EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700