

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestatud kinnistu (reg osa nr 365804)
Address: Tartu mnt 12, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr: 2404-10001-11/AT
Väärtuse kuupäev: 26.03.2024
Hindamisaruande kuupäev: 07.06.2024
Tellija: Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2. Hindamise eeldused	6
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	9
2.4. Hoonete kirjeldus	10
3. Turuülevaade.....	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Eesti põllumajandusmaa turg	15
3.3. Tartu valla haritava maa turg	19
3.4. Tartu maakonna äri- ja tootmismaa turg.....	20
3.5. Turustatavuse analüüs	23
4. Turu- ja hüvitusväärtuse hindamine.....	25
4.1. Parim kasutus.....	25
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	25
4.3. Kestlikkus	26
4.4. Turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine võrdlusmeetodil.....	26
4.5. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale..	30
4.6. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	30
4.7. Äralõike hüvitusväärtus.....	33
Lisa 1. Fotod.....	34
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	35
Lisa 3. Kitsenduste kaart	36
Lisa 4. Äralõike asendiplaan.....	37
Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum.....	38
Lisa 6. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	39

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu (reg osa nr 365804)
Aadress	Tartu mnt 12, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	OÜ MUIDEX (registrikood 10184509)
Katastritunnus	38301:003:0072
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	22 371 m ²
Äralõike pindala	7 138 m ²
Üldplaneering	Vastavalt 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksusest tehtav äralõige väärtusliku põllumajandusmaa maa-alale.
Detailplaneering	Detailplaneering puudub. 15.09.2022 Tartu Vallavalitsusele korraldusel nr 861 on välja antud ehitusluba Tartu valda, Kärevere külla, Tartu mnt 12 ja 8a (kõ tunnused 38301:003:0072, 79601:001:2032) maaüksustele päikeseelektrijaama püstitamiseks.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnistu kui terviku turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	26.03.2024
Väärtuse kuupäev	26.03.2024
Hindamisaruande kuupäev	07.06.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/273-1
Hindamise eeldused	Kuna äralõige tehakse kinnisasja hoonestamata osast, siis hooneid hindamisel ei käsitleta. Tegemist ei ole otseselt hindamise eeldusega, hindamise tavapraktikast väljuvaid eeldusi ei püsitata.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu see
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
KOMMENTAARID	
Kinnistu äralõike hüvitusväärtus on leitud hoonestamata maatulundusmaa (tootismaa (potentsiaalne päikeseelektrijaama maa)) kasutusest lähtuvalt. Hindamisel on analüüsitud lisaks kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Äralõige tehakse varasema kinnistu keskelt. Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 32% ning mõju kinnisasja väärtusele on seega suur. Maantee jagab varasema maaüksuse kaheks, ka see mõjutab kinnisasja väärtust olulisel määral.	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Tartu mnt 12, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond tehtava äralõike (7 138 m ²) hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval 30 600 € (4,29 €/m ²), millest maa turuväärtus on 22 984 € (3,22 €/m ²) ning kaasnev kahju ümbritseva keskkonna muutusest 7 616 € (1,07 €/m ²).	
Saamata jäävat tulu hindaja hinnangul ei esine.	
Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 151718)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas asuva Tartu mnt 12 hoonestamata kinnistu (reg osa nr 365804). Töö koostatakse kasutamiseks Transpordiametile. Hindamise eesmärk on leida riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 Kärevere möödasõidu lõigu ehitamiseks vajaliku äralõike hüvitusväärtus, et sellele tuginedes pidada läbirääkimisi maaomanikuga.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hinnatakse turuväärtust, mis on käsitletav hüvitusväärtusena. Hindaja arvates iseloomustab just turuväärtus parimal viisil kahju, mida maaomanik kannab. Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine ning sellest tulenevalt neid ei hinnata. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus, mis on eesti keeles defineeritud EVS 875-s:

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava 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)

Ka hüvitusväärtus on defineeritud EVS 875-s:

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12:2015, p. 3.2.1.)

Hüvitusväärtuse hindamisel on analüüsitud selle kõiki võimalikke komponente: kinnisasja väärtust, kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Kinnisasja väärtuse leidmine tugineb parima kasutuse analüüsile (vt 4.1.) Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hindamise eesmärgiks on leida hinnatava vara turuväärtus ja äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva seisuga.

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

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada.

Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5)

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool 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 875-4:2015, p. 7.4.6)

1.2. Hindamise eeldused

Kuna ärälõige tehakse kinnisasja hoonestamata osast, siis hooneid hindamisel ei käsitleta. Tegemist ei ole otseselt hindamise eeldusega, hindamise tavapraktikast väljuvaid eeldusi ei püsitata.

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 mingit 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 875-13:2015, p.9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 08.04.2024;
- Maa-ameti avalikust teenusest (24.05.2024) ning Maa-ameti tehingute andmebaasist 11.05.2024;
- Tartu valla kodulehelt 24.05.2024;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 24.05.2024.

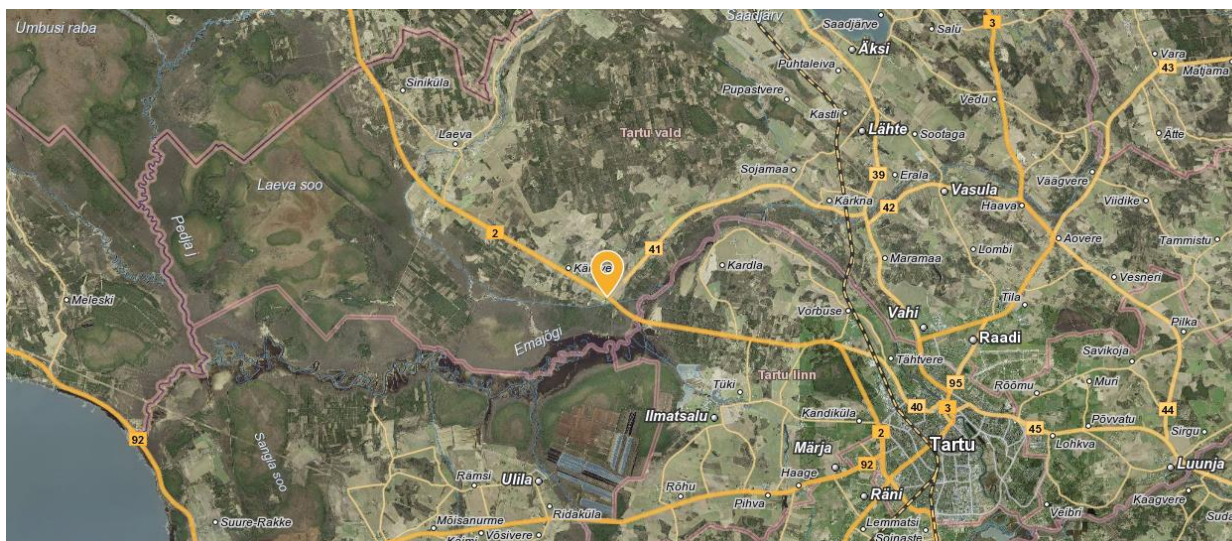
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 26.03.2024. Tehti kinnistu visuaalne ülevaatus hinnatava maaüksuse iseloomulikes osades keskendudes eelkõige ärälõikele. Ülevaatus juures viibis OÜ MUIDEX omanik Marko Terasmaa.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Tartu vald
Asustusüksus	Kärevere küla
Lähiaadress	Tartu mnt 12
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas
Kaugus keskusest	Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on tähistatud oranži noolega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa, hajali paiknevad elamumaad
Juurdepääs	Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, munitsipaalomand)
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonid olemas (liitumised tehtud). Lähim alajaam ca 180 m



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

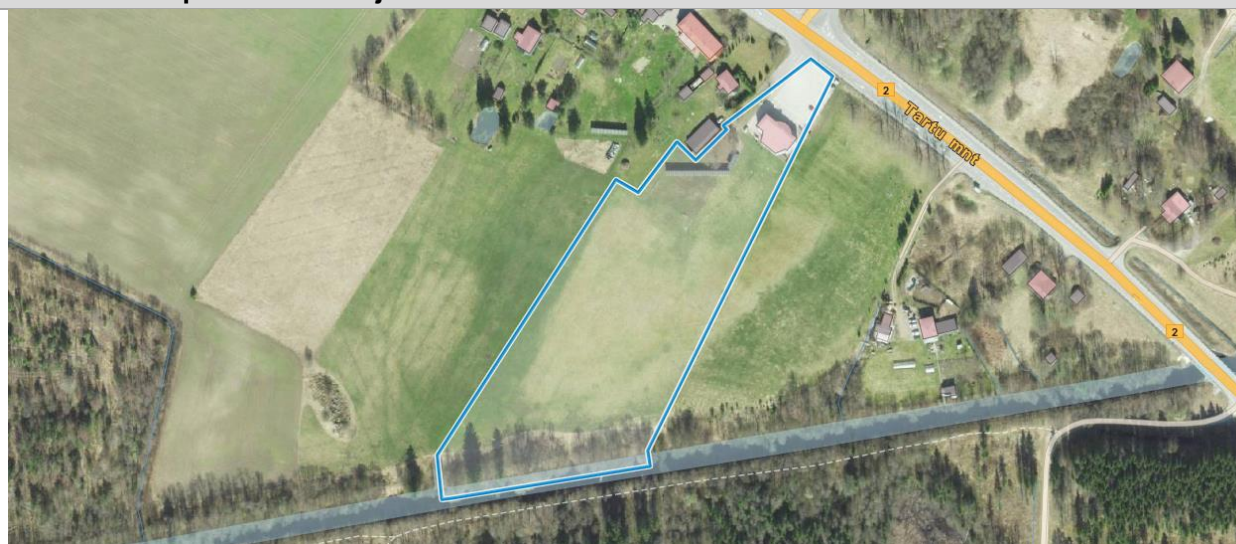
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	365804
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	OÜ MUIDEX (registrikood 10184509)
Piirangud ja kitsendused	<p>Kinnistusraamatu esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.</p> <p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 1094 m²; • kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd 714 m²; • elektripaigaldise kaitsevöönd 216 m²; • ranna või kalda veekaitsevöönd 2 164 m²; • ranna või kalda ehituskeeluvöönd 7 290 m²; • ranna või kalda piiranguvöönd 13 363 m²; • hooldusala 313 m²; • veekogu kallasrada 548 m²; • veekogu avalik kasutus 829 m²; • eesvoolu kaitsevöönd 1 860 m²; • maaparandushoiu-ala 14 711 m². <p>Maakasutuse kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärasest kasutusest, seega mõju vara väärtusele puudub (lisa 3 on esitatud kitsenduste kaart)</p>

Hüpoteegid	Hüpoteek summas 130 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 25.09.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.10.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee
Omaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja on 19.03.2024.a. e-kirja teel kinnisasja omanikku teavitanud hindamise tegemisest ja küsinud informatsiooni kinnisasjaga seotud üüri- või rendilepingute, samuti võimaliku kaasneva kahju ja saamata jääva tulu kohta. OÜ MUIDEX omanik Marko Terasmaa vastas 19.03.2024 kirjalikult, et soovib ülevaatusel viibida. Lisaks leidis ta, et kinnistul asuv restoran-motell (Kärevere Steakhouse) kaotab tee valmides väga suures ulatuses kliente. Omaniku arvamusel tee valmides kaotab praegune tegevus mõtte ja seetõttu loodab ta väärilisele hüvitisele riigi poolt.


2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Tartu mnt 12, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Katastritunnus	38301:003:0072
Pindala	22 371 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5%
Kõlvikuline koosseis	Haritav maa 17 655 m ² (79%), metsamaa 2 289 m ² (10%), õuemaa 170 m ² (1%) ja muu maa 2 257 m ² (10%)
Kirjeldus	Kompaktne hulknurkne kuju. Valdavalt tasane reljeef

Üldplaneering	<p>Vastavalt 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksusest tehtav äralõige väärtusliku põllumajandusmaa maa-alale ja hajaasustusega alale.</p>  <p>Allikas: Tartu valla kodulehekülg; Tartu valla üldplaneeringu põhijoonis</p>
Detailplaneering	<p>Detailplaneering puudub. 15.09.2022 Tartu Vallavalitsusele korraldusel nr 861 on välja antud ehitusluba Tartu valda, Kärevere külla, Tartu mnt 12 ja 8a (kü tunnused 38301:003:0072, 79601:001:2032) maaüksustele päikeseelektrijaama püstitamiseks.</p>
Hooned ja rajatised	<p>Maaüksusel paikneb ärihoone (Kärevere Steakhouse & Motel) ja päikeseпарк</p>
Mullastik	<p>Gleistunud leostunud muld (Kog) ja leostunud gleimuld (Go), reaaloniteet 46</p>
PRIA põllumassiivide register	<p>Ei ole registreeritud PRIA põllumassiivide registris</p>
Kasutuslepingud	<p>Hindajale teadaolevalt puuduvad</p>

2.4. Hoonete kirjeldus¹

Ärihoone	
Esmase kasutuselevõtu aasta	2003
Ehitisregistrikood	120249477
Kasutusotstarve	Hotell, motell, külalistemaja
Põhimaterjal	Tellis, profileeritud metall, väikeplokk
Ehitusalune pind	270 m ²
Lisaks paiknevad ehitisregistri andmetel maaüksusel üksikelamu ja laut, mida tegelikkuses ei ole.	

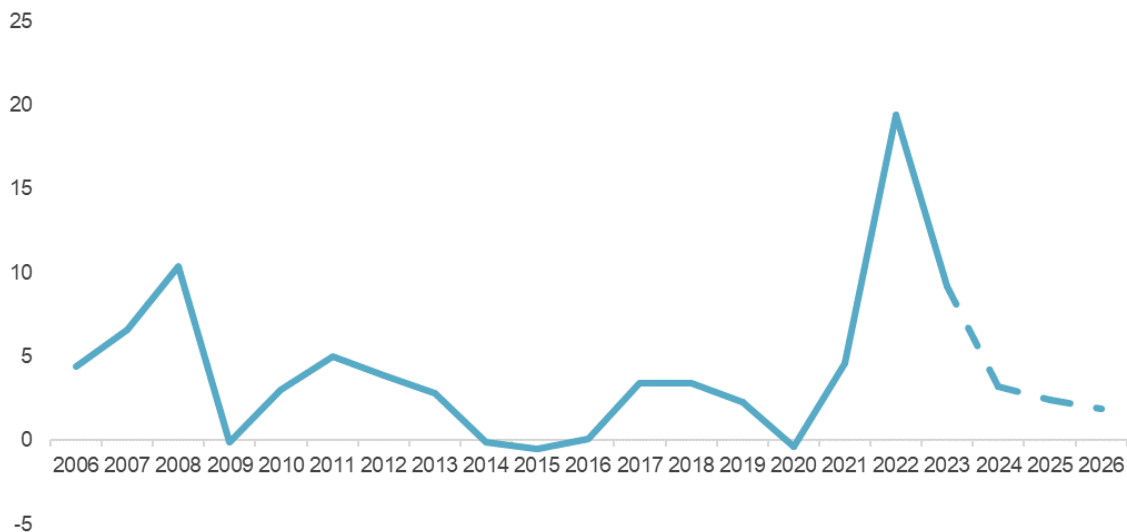
¹ Hindamisel eeldame, et tegemist on hoonestamata maaga. Kirjelduse osas tuginetakse ehitisregistri andmetele

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																													
SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. Majandus langes 2024. aasta I kvartalis 2,1% 2023. aasta I kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusprognosi kohaselt (avalikustatud 26.03.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,6%, 2025. aastast prognoositakse taas tõusu 3,2% ning 2026. aastal 3,1%. 04.04.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi majandusprognosi kohaselt on 2024. aastal majanduskasv 0%. 2025. aasta ja 2026. aasta majanduskasvu prognoos on sarnane Eesti Panga prognoosile.																																												
SKP kasv Eestis																																													
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2026)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-5,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2016</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-2,0</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>2025</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,1</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	8,0	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	3,0	2011	8,0	2012	5,0	2013	2,0	2014	2,5	2015	1,5	2016	2,0	2017	5,0	2018	4,0	2019	4,0	2020	-2,0	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-3,0	2024	0,0	2025	3,2	2026	3,1
Aasta	Kasv (%)																																												
2006	10,5																																												
2007	8,0																																												
2008	-5,0																																												
2009	-15,0																																												
2010	3,0																																												
2011	8,0																																												
2012	5,0																																												
2013	2,0																																												
2014	2,5																																												
2015	1,5																																												
2016	2,0																																												
2017	5,0																																												
2018	4,0																																												
2019	4,0																																												
2020	-2,0																																												
2021	8,0																																												
2022	-1,0																																												
2023	-3,0																																												
2024	0,0																																												
2025	3,2																																												
2026	3,1																																												
<p>2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosiga (avalikustatud 26.03.2024). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>																																													
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta aprillis võrreldes 2024. aasta märtsiga 0,9% ning võrreldes eelmise aasta aprilliga 2,8%. Võrreldes 2023. aasta aprilliga olid kaubad 2,4% ja teenused 3,3% kallimad. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,2%, 2025. aastal 2,4% ja 2026. aastal 1,9%.																																												

Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 26.03.2024).

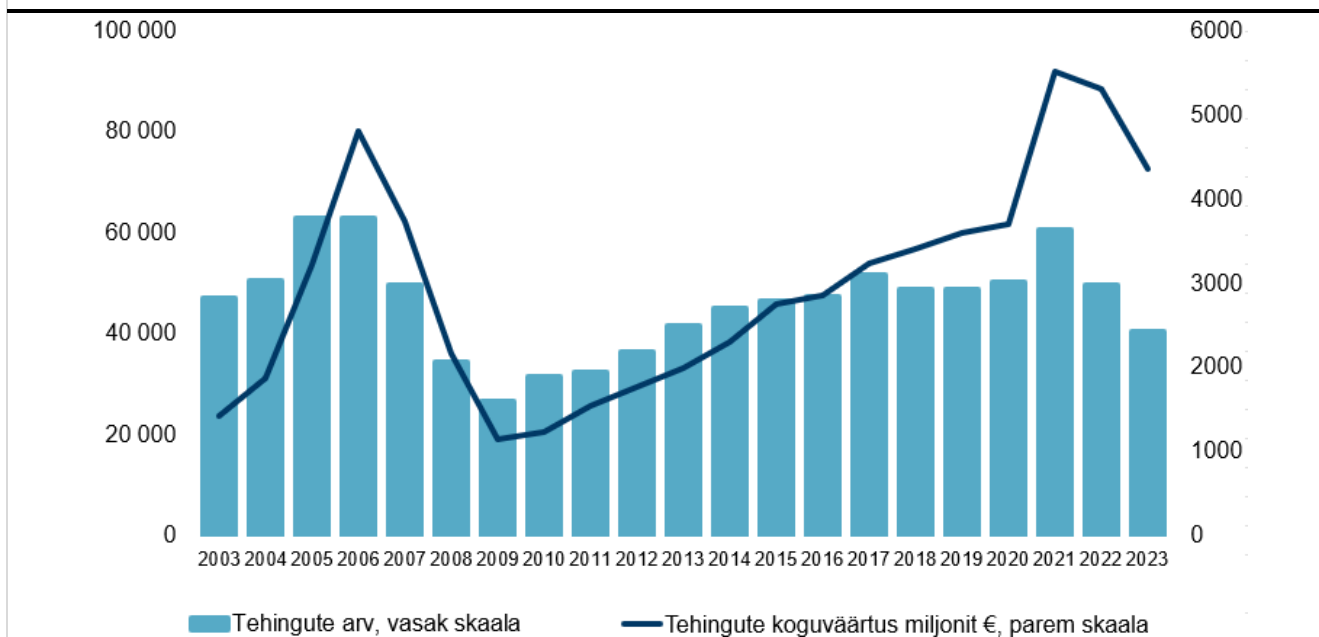
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg	2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist on töötus taas kasvanud. 2024. aasta I kvartalis oli töötuse määr 7,8%, tööhõive määr 68,4% ja tööjõus osalemise määr 74,2%. Eesti Panga majandusprognosisi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,2% ning 2026. aastal 6,8%.
---------	--

Kinnisvaraturg

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

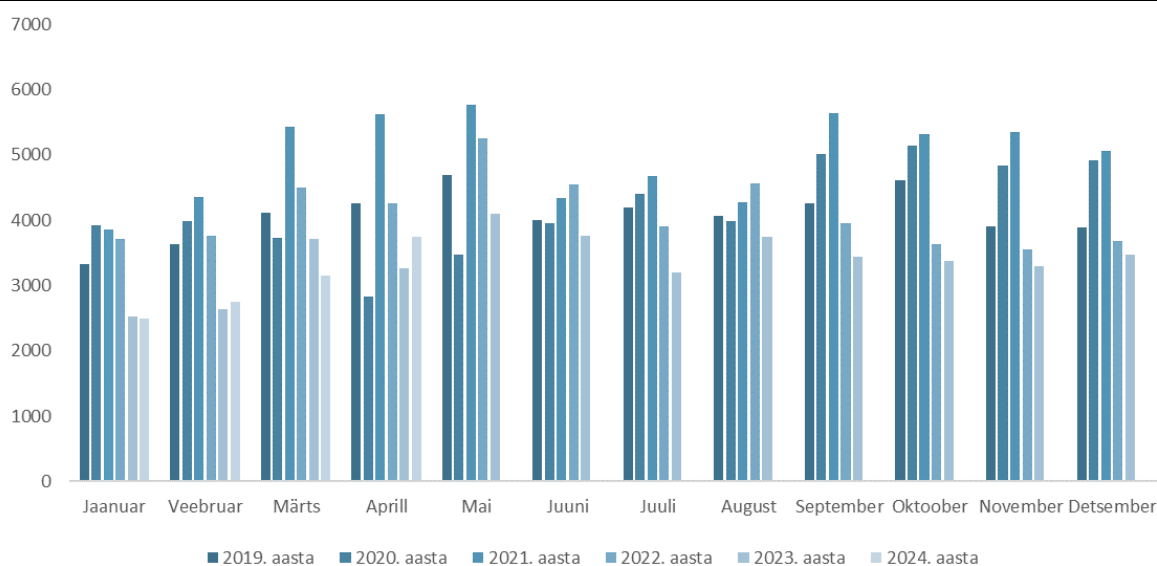


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus oluliselt langenud. Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aasta jaanuaris ja veebruaris oli tehingute arv samal tasemel võrreldes eelmise aasta samade kuudega. 2024. aasta märtsis langes tehingute arv mõnevõrra ning 2024. aasta aprillis tõusis mõnevõrra võrreldes eelmise aasta aprilliga, sest võrdlusbaas on väga madal.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

Laenu turg

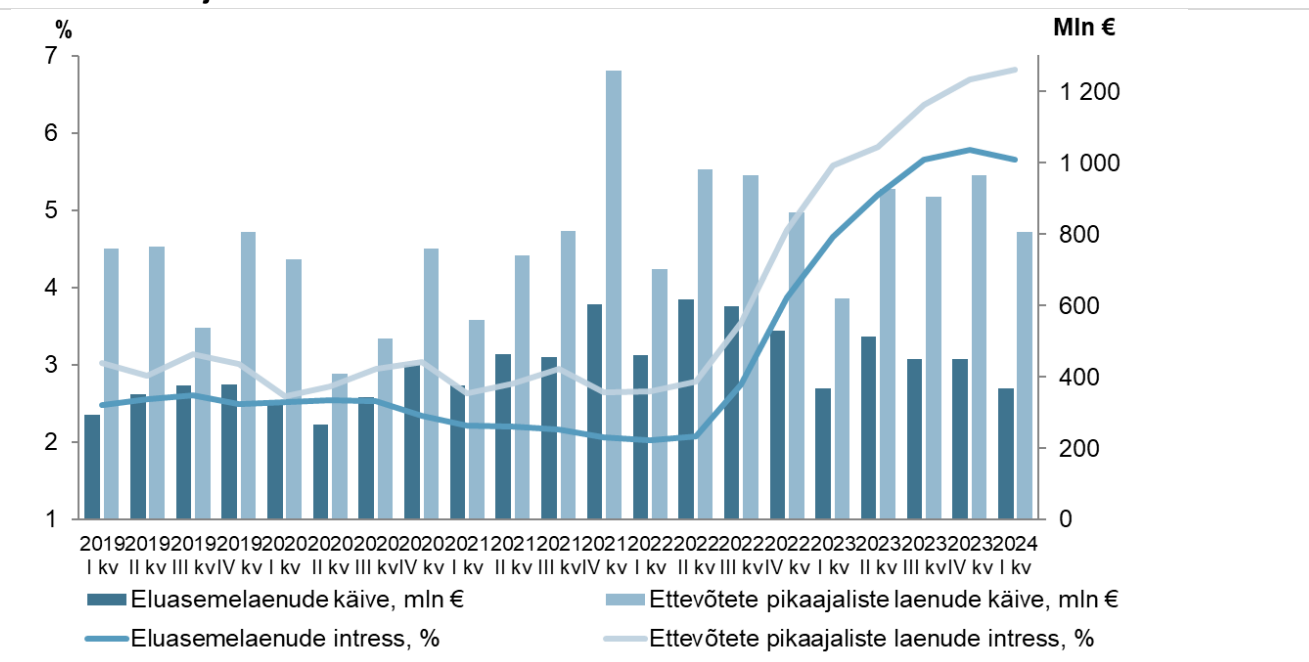
Eluaseme-
laenu d ja
pikaajalised
laenu d
ettevõtetele

Eluasemelaenu de käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenu käive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenu de käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenu dele ka ettevõtete laenu käive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenu de käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini.

Laenu de keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenu de keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intresside tõus on pidurdunud ning eluasemelaenu de intress mõnevõrra ka langenud 2024. a I kvartalis, kuid intressid on jätkuvalt kõrged ning laenu käibed püsivad madalad nii eluasemelaenu de kui ettevõtetele antavate laenu de osas.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti pank

3.2. Eesti põllumajandusmaa turg²

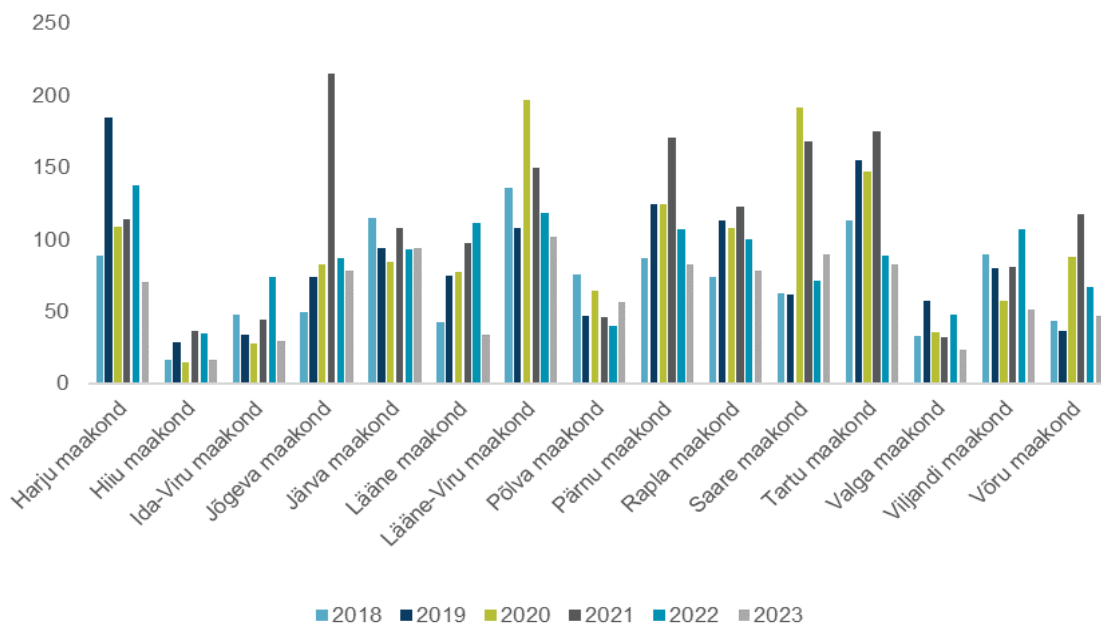
Haritav maa ja looduslik rohumaa

Üldist	<p>Hoonestamata maatulundusmaa turu võib tinglikult jaotada kolmeks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • haritav maa koos loodusliku rohumaa, millel on üksnes põllumajanduslik potentsiaal; • metsamaa, millel on üksnes metsamajanduslik potentsiaal; • ehituslikku potentsiaali omav maatulundusmaa, mille puhul konkreetne kõlvik ning põllu- ja metsamajanduslik potentsiaal ei ole määrava tähtsusega.
--------	--

² Turuülevaates on lähtutud Maa-ameti poolt koostatud haritava maa 2017. ja 2021. aasta (väärtust mõjutavate tegurite analüüs) turuülevaatest ning 2023. aasta turuülevaatest. Kvalitatiivne analüüs põhineb samuti Maa-ameti turuülevaatel, kuid sellele on lisatud hindaja seisukohti. Graafikud on koostatud Maa-ameti turuülevaatest ja päringukeskkonnast saadud andmete põhjal.

<p>Haritava maa väärtust mõjutavad tegurid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pindala <ul style="list-style-type: none"> ○ Maa-amet on oma 2021. aasta haritava maa turuülevaates analüüsinud pindala ning ühikuhinna vahelist seost ning leidnud, et haritava maa pindala kasv 1 hektari võrra tõstab hinda keskmiselt 0,7%. Seose tugevus on suhteliselt madal, kuid seos on statistiliselt oluline ja positiivse suunaga. Ehk mida suurem pindala, seda suurem keskmine haritava maa väärtus. Oluline on seejuures, et kahe muutuja vaheline seos ei pruugi alati väljenduda lineaarselt. Nii on ka pindala ja hinna vahelise seose puhul, kus kõige suurem erisus on see, et suurte pindalade juures (alates 15 ha) pindala mõju hinnale tasandub ja jõuab tavaliselt platoole, kus mõju hinnale enam pole. • Boniteet <ul style="list-style-type: none"> ○ Üheks haritava maa hinda mõjutavaks teguriks on mulla viljakus, mida väljendatakse boniteedina. Boniteet on mulla suhteline viljelusväärtus, mis näitab mulla koostisest, omadustest, režiimidest jms tulenevat võimalikku tootlikkust. • Asukoht (sh juurdepääs) <ul style="list-style-type: none"> ○ Maa-amet on analüüsinud oma varasemates haritava maa turuülevaadetes juurdepääsu olemasolu mõju maa hinnale ning leidnud, et nende maade hektari mediaanhind oli 9,7% kallim kui nendel maadel, kuhu juurdepääsu ei olnud. • PRIA registreering <ul style="list-style-type: none"> ○ Lisaks maatüki pindalale ja boniteedile määrab hinda ka see, kas maa on registreeritud PRIA põllumassiivide registris. See võimaldab haritavale maatükile taotleda toetusi. Sealjuures on võimalik maa kanda PRIA registrisse täielikult või osaliselt. Võrreldes maatükkide hindu arvestades, kui suur osa nendest on PRIA põllumassiivide registrisse kantud, nähtub, et mida suurem osa maatükist on registreeritud, seda kõrgem on hektari mediaanhind. Kui vaadelda hinna ja registrisse kandmise mahu suhet lähemalt, selgub, et iga 1 lisaprotsendi kohta registris tõuseb maa hektari mediaanhind keskmiselt 1,5% võrra. • Kraavide olemasolu <ul style="list-style-type: none"> ○ Maa-amet on analüüsinud ka kraavide olemasolu maatükil olenemata sellest, kus kraav täpsemalt asub. Ülevaatlikult võib öelda, et kraavide puudumisel on maa hektari mediaanhind 8,9% kõrgem kui kraavide olemasolu puhul.
<p>Tehingute arv ja koguväärtus</p>	<p>Haritava maaga tehti 2023. aastal 998 müügitehingut. Tehingute arv oli võrreldes 2022. aastaga 23% väiksem. Tehingute arv oli viimati nii madal 2018. aastal. Haritava maa tehingute koguväärtus oli 2023. aastal 61 miljonit € ja see on aastaga vähenenud 0,5 miljonit €. Kui 2021. aastal näitas haritava maa tehingute absoluutväärtus pretsedenditult kasvu, siis 2022. aastast hakkas koguväärtus langema.</p>

Haritava maa müügitehingute arv maakonniti

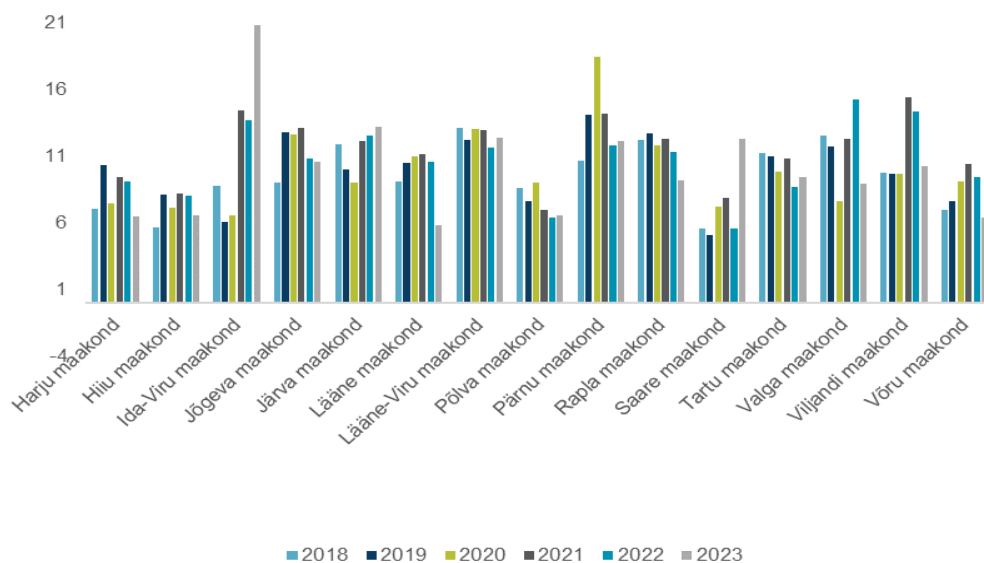


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Keskmine pindala

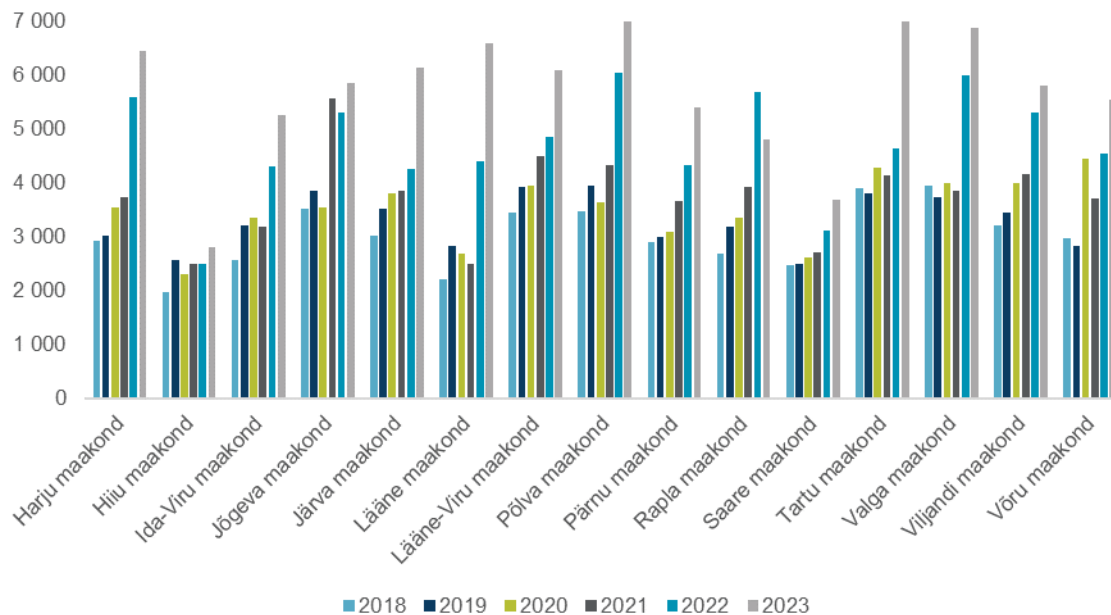
Viimastel aastatel on müüdud haritava maa keskmine pindala Eestis tervikuna jäänud vahemikku 10- 12 hektarit, mediaan on samal ajal 6- 8 hektari vahemikus.

Müüdud haritava maa üksuste keskmine pindala, ha



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond	
Sesoonsus	2018.- 2022. aasta tehingute osakaal kuude lõikes oli vahemikus 5%- 13%. Kevadel on tavapäraselt aasta algusega võrreldes enam tehinguid, suvel tehingute arv langeb ning sügisel taas kasvab ning aasta kõrgeimad näitajad on enamjaolt detsembris.
Ostjad ja müüjad	Haritava maa ostjatest moodustavad enamuse juriidilised isikud (ca ¾). Üha enam on põllumajandusliku maa ostjate hulgas neid, kes seda ise ei kasuta. See tekitab kohati põhjendatud pingeid põlluharijate hulgas, kuid samas tihendab konkurentsi ning muudab turu efektiivsemaks ka sellistes piirkondades, kus varasemalt võis olla tegemist monopoolses seisundis oleva ostjaga. Ühtlasi on see elavdanud haritava maa renditurgu, kuhu riigi kõrval on maaomanikena sisenenud erainvestorid. Teatava ohuna võib näha seda, et tekivad investoritest suuromanikud, kes võivad oma suurt turuosa kasutada maaharijate suhtes kurjasti ära.
Tehingute jagunemine maakonniti	Tavapäraselt on aktiivsemad piirkonnad, kus on Eesti parimate omadustega mullad. Samas võib olla haritav maa sõltuvalt asukohast ja omadustelt spekulatiivseks või arendustegevuse huviobjektis ning esile võivad kerkida maakonnad, mis ei ole eelpool toodud tingimustelt esikohal. 2023 aastal toimus kõige rohkem tehingid Lääne-Viru maakonnas (119 tehingut), sellele järgnes Jõgeva maakond (97 tehingut) ning Järva maakond (96 tehingut). Kõige vähem tehinguid tehti Hiiu maakonnas (17 tehingut) ja Valga maakonnas (24 tehingut). Rahas mõõdetuna oli suurim Järva maakond. Kogumaht oli 8,6 miljonit €, mis moodustab kogukäibest ligi 14%. Järva maakonnale järgnesid Lääne-Viru maakond ja Jõgeva maakond, kus kogumaht oli vastavalt 7,5 miljonit € ja 7,3 miljonit €, mis kumbki moodustas kogukäibest 12%. Tehingute koguväärtus oli madalaim Hiiu ja Valga maakonnas, moodustades kõikidest tehingutest vastavalt 0,5% (0,3 miljonit €) ning 2,4% (1,4 miljonit €).
Mediaanhinnad³	
Haritava maa mediaanhinnad	Haritava maa hektari mediaanhind on olnud pidevas kasvus- keskmine aastane kasv on olnud 2018- 2022 ligi 13%. Hektari mediaanhind oli 2023. aastal läbi aegade kõrgeim 5 849 €, mis võrdluses 2022. aastaga tähendab ligi 26%-list kasvu. Viie aasta tagusest ajast arvates on põllumaa hektari mediaanhind 72% võrra kõrgemal. 2023. aastal oli kõrgeim mediaanhind Põlva (7 794 €/ha) ja Tartu (7 232 €/ha) maakondades. Madalaim mediaanhind oli Hiiu (2 796 €/ha) ja Saare (3 680 €/ha) maakondades.

³ Maa-ameti hinnastatistika kajastab müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud vabaturu tingimustele mittevastavad tehingud. Lisaks on välja jäetud tehingud, mis asukohast tulenevalt omavad arendusperspektiivi ning ei vasta hinnatasemelt haritava maa kasutusele.

Haritava maa mediaanhinnad, €/ha


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevus

Haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevus on tingitud suuresti erinevustest mullaviljakuses ja maa sobilikkusest põllukultuuride kasvatamiseks. Looduslikud rohumaad on enamjaolt madalama viljakusega ja neid saab tavaliselt kasutada vaid rohumana. Samas pindalatoetuste süsteem on ajapikku hinnaerinevusi pigem vähendanud ja looduslik rohumaa on haritavast maast vaid umbes 30-40% odavam.

3.3. Tartu valla haritava maa turg

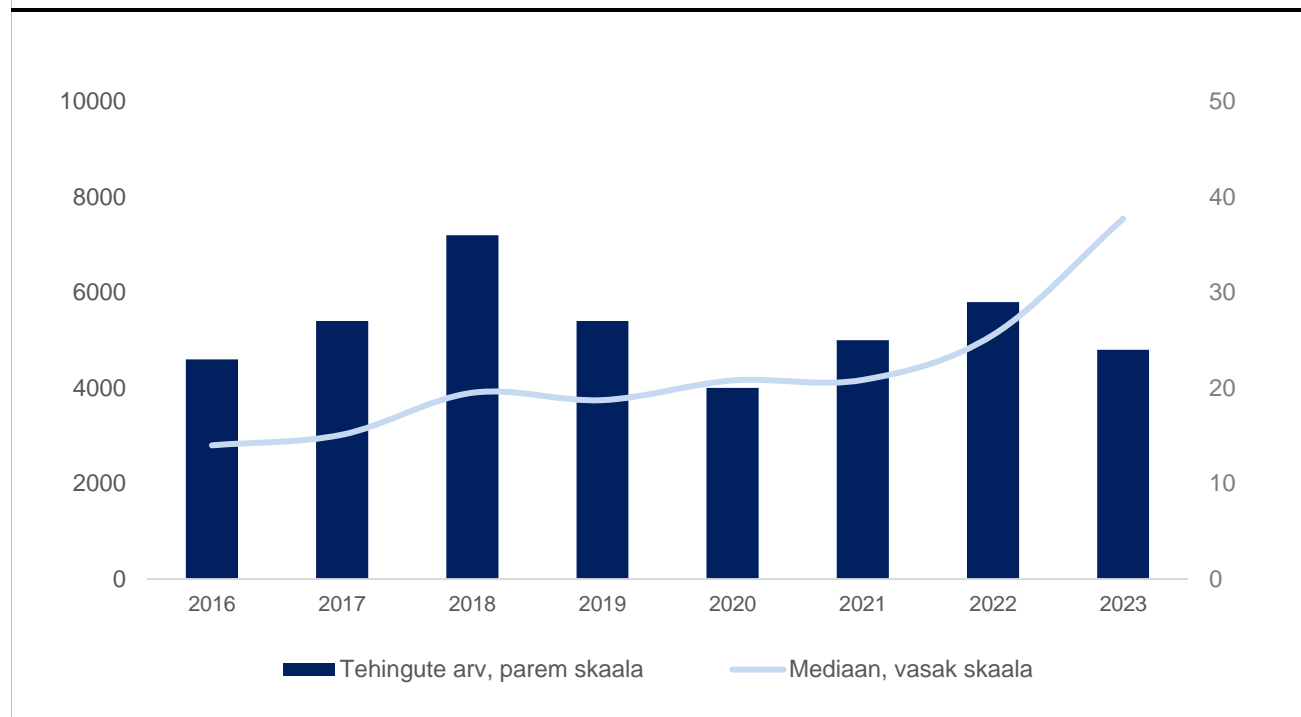
Haritava maa müügitahingud

Viimastel aastatel on Tartu valla haritava maa mediaanhind teinud läbi kiire kasvu. Neil aastatel toimus üldine kiire hinnakasv, mis puudutas kõiki turusektoreid. Tartu vallas on aastate jooksul haritava maa mediaanhinnad järk-järgult kasvanud. Sel aastal on Tartu vallas toimunud 2 haritava maa tehingut.

	Pindala, ha		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2016	23	7,5	494 010	1 257	120 050	262	4 728	2 800	2 725
2017	27	6,0	538 965	4 900	85 000	1 463	5 969	3 023	3 093
2018	36	13,7	1 906 631	6 300	197 964	3 000	4 356	3 900	3 801
2019	27	13,6	1 036 880	3 000	152 440	1 141	5 000	3 746	2 989
2020	20	6,4	524 440	6 000	103 000	2 161	6 727	4 158	4 113

2021	25	6,5	729 950	5 500	170 000	1 500	7 248	4 169	4 436
2022	29	7,3	1 050 074	1 000	150 000	139	8 197	5 109	4 948
2023	24	6,1	1 033 095	5 000	148 049	1 618	11 111	7 544	6 963

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

Haritava maa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Tartu vallas


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

3.4. Tartu maakonna äri- ja tootmismaa turg

Tootmismaa turg Tartu maakonnas	
Üldinfo	Väljaspool Tartu keskustlinna ja Tartu maakonnas tervikuna on sihtotstarvetest aktiivne eelkõige maatulundusmaa ja elumumaa turg. Kõigi muude sihtotstarvete maaga on vaid üksikuid tehinguid ja valdada kui terviku kohta on konkreetse sihtotstarbe tehinguid aastas ca 10% tehingute koguarvust.
Väärtust mõjutavad tegurid	Tootmiskruntide väärtust mõjutavad enim asukoht, pindala ja varustatus kommunikatsioonidega. Ehitusõiguse ulatus pole tavaliselt kuigi oluline, kuna efektiivseim on ühe- kuni kahekorruseline hoonestus ning suurem korruselisus on tavaliselt pigem miinuseks. Asukoha puhul on olulisemateks kriteeriumiteks juurdepääs, nähtavus, vahemaad magistraalteedest, kesklinnast jms ning töajõu olemasolu piirkonnas.

Hoonestamata tootismaa müügitehingud	Suurem osa hoonestamata tootismaa müügitehingutest toimub Tartu keskuslinnaga piirnevates asulates paiknevate maaüksustega. Siiski on viimase kahe aasta tehinguaktiivsus püsinud suhteliselt madalal tasemel, mitmete tehingute osas ei ole täpselt teada, kas tegemist on olnud vabaturu tehinguga või seotud osapoolte vahelise tehinguga. Turg on aktiivsem heas asukohas, väljakujunenud keskkonnas asuvate väiksemate kruntide osas (näiteks tehnoparkides asuvad kinnistud). Mujal toimub pigem üksikuid tehinguid.
Hinnad ja üldised seosed	Alates 2020. aastast on Tartu kesklinna lähedaste tootismaa ja tootismaa osalusega kinnistute müügihinnad püsinud vahemikus 10 – 30 €/m ² sõltuvalt asukohast, juurdepääsust, kommunikatsiooni- ja elektriühenduste ning detailplaneeringu olemasolust. Mujal Tartu maakonna väiksemates asulates ja hajaasustusega piirkondades toimub äri- ja tootismaa sihtotstarbega maaüksustega tehinguid suhteliselt harva ja müügihinnad on jäänud valdavalt vahemikku 1,5 – 5 €/m ² . Hinnastatistika kohaselt oli Tartu maakonna tootismaa mediaanhind 2020. aastal 8,63 €/m ² tasemel, 2021.a. langes mediaanhind ca 26%, olles 6,39 €/m ² tasemel. 2022. aasta oli mediaanhind 6,79 €/m ² , mis 2023. aastal tõusis ca 110%, olles 14,29 €/m ² tasemel. Samas on tootismaa tehinguaktiivsus madal ning seetõttu on statistilised näitajad oluliselt mõjutatud juhuslikkusest.
Hoonestama ärimaa	Nõudlus ärikruntide järele on otseselt seotud nõudlusega vastavate sektorite hoonete osas. Arvestades kaubandus- ning büroopindade vähenenud ehitustegevust võib järeldada, et nõudlus uute pindade osas on vastavates sektorites viimaste aastate jooksul oluliselt vähenenud. Enamasti on renoveeritud omakasutuses olevaid vanemaid hooneid, sellega on rahuldatud suurem osa ettevõtete spetsiifilistest vajadustest. See on ka peamine põhjus, miks nõudlus ärikruntide osas on viimase paari-kolme aasta jooksul püsinud madalal tasemel. Ärimaa tehinguhinnad on alates 2020. aastast jäänud vahemikku 20 – 50 €/m ² . Tehingute vähesuse ja hinnataseme suure varieeruvise tõttu on järelduste tegemine hinnataseme muutuse kohta raskendatud. Tartu maakonna ärimaa müügitehingute arv on väike, mistõttu on tänases turusituatsioonis keerukas teha järeldusi ärimaa või äri- ja tootismaa müügitehingute hinnataseme erinevuse kohta.

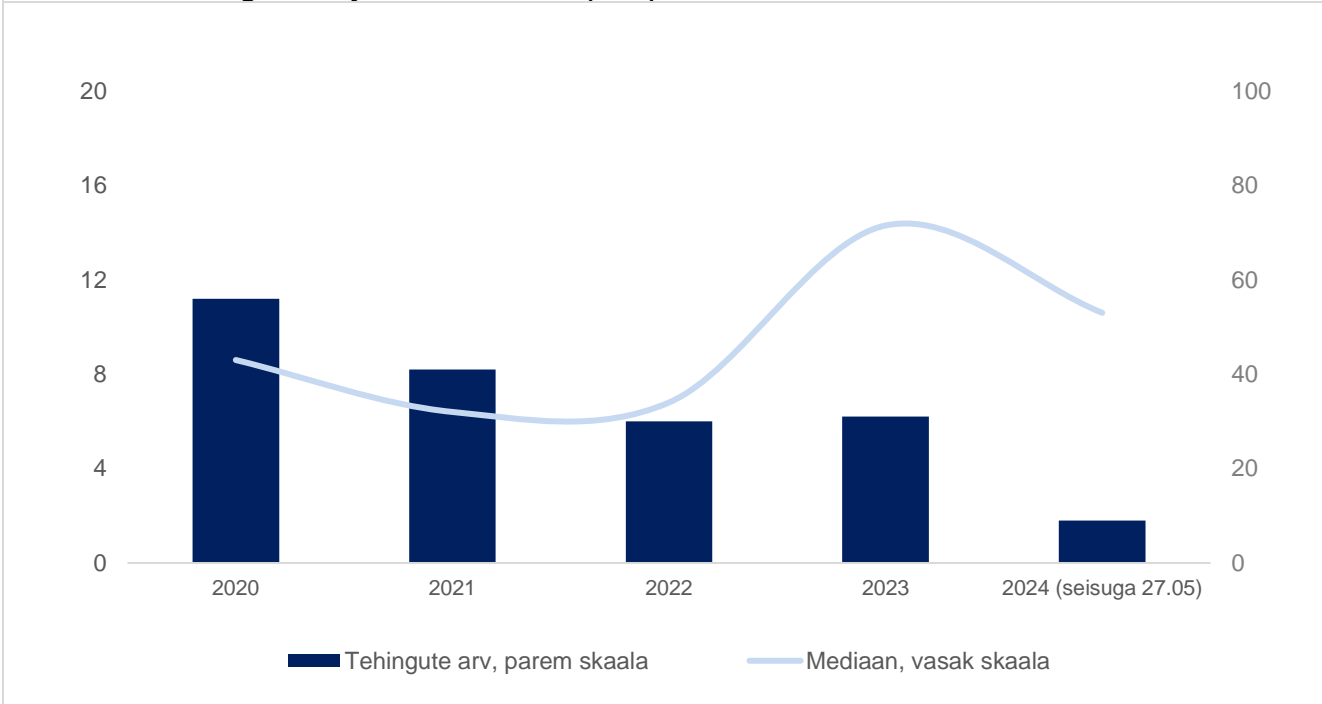
Tehinguinfo

Analüüsitava piirkond ja sihtotstarbed

Järgnevas tabelis on esitatud 2020.- 2024 (seisuga 26.05.2024). aasta müügitehingute hinnainfo hoonestamata äri- ja tootismaa kohta Tartu maakonna vallas ja Tartu vallas.

Aasta	Vald	Sihtots-tarve	Arv	Pindala, m ²	Hind, €			Hind, €/m ²			
				Keskm	Kokku	Min	Max	Min	Max	Med	Keskm
2020	Tartu maakond	tootismaa	56	6 003	3 980 901	1	850 000	0,0	191,7	8,6	19,7
		ärimaa	20	5 373	2 935 692	2 000	476 520	0,7	110,1	24,4	30,5
	Tartu vald	tootismaa	9	6 005	867 461	107	271 760	0,7	38,6	4,2	18,6
		ärimaa	8	6 685	1 816 270	18 750	476 520	3,5	110,1	27,5	38,0
2021	Tartu maakond	tootismaa	41	6 757	2 710 401	100	510 800	0,1	166,7	6,4	18,3

	Tartu vald	ärimaa	32	4 455	7 210 659	5 000	660 000	7,20	432,2	41,4	68,0	
		tootmismaa	11	5 627	263 848	148	42 490	1,50	10,0	5,2	5,6	
2022	Tartu maakond	ärimaa	8	4 182	2 022 000	36 000	420 000	7,20	119,0	64,6	62,1	
		tootmismaa	30	23 977	2 154 209	216	450 000	0,01	83,3	6,8	19,5	
	Tartu vald	tootmismaa	7	24 064	658 716	216	450 000	1,08	83,3	6,8	20,4	
		ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	Tartu maakond	tootmismaa	31	2 923	861 241	100	360 000	0,03	235,0	14,3	25,3	
		ärimaa	7	4 886	1 635 900	2 500	660 000	22,27	64,5	45,5	46,4	
	Tartu vald	tootmismaa	7	4 003	104 306	100	60 000	0,21	235,0	3,8	38,2	
		ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2024 (seisuga 27.05)	Tartu maakond	tootmismaa	9	14 505	1 738 520	500	820 000	0,48	49,0	10,6	19,5	
		ärimaa	5	7 922	1 043 460	1 800	340 000	3,29	102,1	60,0	52,6	
	Tartu vald	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
		ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Tootmismaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m²) Tartu maakonnas


Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

Tartu maakonnas toimunud päikesepargi potentsiaaliga maa müügitehingud 2020-2024 (seisuga 11.05)⁴

Vald	Asula	Tehinguaeg	Tehingu- summa, €	Käibemaksu sisaldumine hinnas	Pindala, m ²	Tehinguhind, €/m ²	Sihtotstarve
Elva vald	Kalme küla	07.01.2020	49 000	Ei	29 100	1,68	Tootmismaa
Elva vald	Kirepi küla	30.03.2021	60 000	Jah	18 544	3,24	Maatulundusmaa
Elva vald	Teedla küla	06.07.2023	24 000	Jah	6 986	3,44	Maatulundusmaa
Elva vald	Raigaste küla	04.02.2022	30 000	Jah	11 042	2,72	Maatulundusmaa
Tartu vald	Vahi alevik	03.11.2020	300 000	Ei	226 929	1,32	Maatulundusmaa
Luunja vald	Savikoja küla	31.03.2020	33 900	Ei	112 000	0,30	Maatulundusmaa

Tartu maakonnas pakkumisel olevad perspektiivsed päikesepargi maad (seisuga 27.05.2024)

Aadress	Tehingusumma, €	Pindala, m ²	Tehinguhind, €/ha	Sihtotstarve
Taga-Kirila, Altmäe, Nõo vald	129 000	47 985	2,69	Maatulundusmaa 100%
Lapetukme, Elva vald	29 900	7 564	3,95	Maatulundusmaa 100%

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

3.5. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Suurem osa on haritav maa, vähemal määral ka metsamaa, kuid mets ei oma märkimisväärset metsamajanduslikku väärtust. Maaüksusele on väljastatud ehitusluba päikeseelektrijaama rajamiseks ja seetõttu on põhiliselt kasutuspotentsiaaliks hinnatava maa osas hetkeolukorras kasutus päikeseparkide maana.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kuna tegemist on siiski pigem väiksema pindalaga, võivad lõppkasutajaks olla väiksemad ja keskmised energeetikaettevõtted.
Vastavus turusegimenti nõuetele	Maaüksus paikneb Tartu linnast ca 17 km kaugusel. Piirkonna eeliseks üldisemas mõttes on hea taristu olemasolu. Samas eeldab uute päikeseparkide rajamine eeldatavalt täiendavaid investeeringuid elektrivõrkudesse ning taristusse üldisemalt. See puudutab näiteks juurdepääsuteid. Positiivne on suhteliselt suur kohapealne elektritarbimise vajadus.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, sest kasutuselevõtt nõuab suuri investeeringuid
Konkureeriv pakkumine	Tartu maakonnas on pakkumisel 2 perspektiivset päikeseparkide maad. Punktis 3.4. on välja toodud pakkumisel olevad perspektiivsed päikesepargi maad.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise ja nõudluse tingimustes on tegemist maaturu kontekstis madala likviidsusega maaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.

⁴ Tehingufailid pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist.

Alternatiivsed kasutused	Maaüksuste perspektiiv on seotud eelkõige kasutusega tootmismaana. Peamine alternatiiv on praegune seisund ehk siis haritava maa ja metsamaana (põllu- ja/või metsamajandusmaa).
--------------------------	--

4. Turu- ja hüvitusväärtuse hindamine

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.)

Hinnatavaks alaks on kinnisasjast, mille suurus on 22 371 m², tehtav äralõige pindalaga 7 138 m². Katastriüksuse kui terviku näol on tegemist maatulundusmaa ja ärimaaga, mille kõlvikuline koosseis on järgmine:

- haritav maa 17 655 m²;
- metsamaa 2 289 m²;
- õuema 170 m²;
- muu maa 2 257 m².

Vastavalt 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksusest tehtav äralõige väärtusliku põllumajandusmaa maa-alale. Detailplaneering puudub. 15.09.2022 Tartu Vallavalitsusele korraldusel nr 861 on välja antud ehitusluba Tartu valda, Kärevere külla, Tartu mnt 12 ja 8a (kü tunnused 38301:003:0072, 79601:001:2032) maaüksustele päikeseelektrijaama püstitamiseks. Vastavalt Transpordiametist saadud infole jäi mahukama päikesepargi ehitus selle taha, et Transpordiamet ei andnud omalt poolt vastavat kooskõlastust. Kuna ülejäänud osa päikesepargist on tänaseks valmis ehitatud, võib väita, et ka äralõikel, millele päikeseparki ei olnud võimalik rajada, oli sarnane potentsiaal.

Väärtuse kuupäeval on äralõike osa kasutusel põllumaana.

Tulenevalt hinnatava vara asukohast, olemasolevast kasutusest ja ehitusloast on parimaks kasutuseks kasutus tootmiskauna (päikeseelektrijaama maa).

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige on pindalalt väike, seega seda ei ole võimalik käsitleda tootmiskauna kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse äralõike hindamisel omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüde varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma 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.

Teeprojekti elluviimisel hakkab uus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarealine maantee kulgema kinnistu keskelt jagades varasema maaüksuse kaheks eraldiseisvaks maaüksuseks, seega hindaja hinnangul ümbritseva keskkonna muutusest väheneb kinnisasja turuväärtus ning seda on kaasneva kahju hindamisel arvesse võetud.

4.3. 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. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

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 875-10:2013, p. 10.1.2)

Hinnatava vara puhul tuleb arendamisel järgida kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja seeläbi on võimalik saavutada vara kestlikkus.

4.4. Turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

Turuväärtust mõjutavad tegurid						
Positiivsed tegurid			Negatiivsed tegurid			
Kommunikatsioonid olemas			-			
Suur maaüksus						
Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Punktis 3.4 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud müügitehingud, mille kohta hindajal on olemas piisavalt detailne informatsioon. Kõik kolme võrdlustehingut on toimunud Tartu maakonnas ning sarnaselt hinnatavaga on tegemist päikesepargi potentsiaaliga maaga. Kuna viimastel aastatel on taoliste maade tehinguid vabal turul väga vähe müüdnud, siis võrdlustehingutena on kasutatud ka ühte 2021. aasta ja ühte 2022. aasta tehingut.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, m ²	Tehingu hind, €/m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Elva vald, Kirepi küla	30.03.2021	60 000	18 544	3,24	Jah

	Elva vald, Teedla küla	06.07.2023	24 000	6 986	3,44	Jah
	Elva vald, Raigste küla	04.02.2022	30 000	11 042	2,72	Jah
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalised oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²)					
Tehingute ajaldamine	Tehingud toimusid ajavahemikus märts 2021 kuni juuli 2023. Kuna 2020. aastal muutus päikeseparkide rajamine eriti hoogsaks, siis 2021. aasta tehinguhinda on ajaldatud 10% võrra ja 2022. aasta tehinguhinda on ajaldatud 5% võrra					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuna hinnad on üle Eesti pigem sarnase asustuse korral ühtlustumas, siis makroasukoha mõju on vähenemas. Kui tegemist on mõnekümne kilomeetri raadiuses paiknevate üksustega, siis erisused tavaliselt puuduvad. Samas võivad need puududa ka suuremate vahemaade korral, kui on tegemist sarnaste turupiirkondadega. • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed. • Maatüki suurus <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis haritava maa ja metsamaa puhul see ei kehti. Tootmismaa puhul mastaabiefekt tavaliselt kehtib, kuid nii mõnigi kord tehakse erineva suurusega maa puhul tehinguid sama ühikuhinnaga. Kõige tavapärasemalt kehtib mastaabiefekt elamumaa puhul. • Maa-ala seisukord <p>Maa-ala seisukorra all peetakse silmas nii kõvikulist jaotust kui ka seda, kui võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted</p> <p>kuivõrd lihtne on maad eeldataval otstarbel kasutusele võtta. See puudutab sõltuvalt olukorrast pinnase omadusi ja ka seda, kas maa-ala on võsastunud jms. Mõju suurus on varieeruv, kuid enamjaolt kasutatakse võrdlemisel suhteliselt sarnaseid varasid</p> • Sihtotstarve ja planeering <ul style="list-style-type: none"> ○ Ehitamine olenemata sihtotstarbest ei ole enamjaolt välistatud, kuid tavapäraselt eeldab ehitamine siiski sihtotstarbe muutmist. Tihti kaasneb sellega ka olemasoleva üksuse tükeldamine. Seeläbi on elamumaa, aga ka tootmis- ja ärimaa väärtus maatulundusmaa väärtusest kõrgem. Detailplaneeringu olemasolu või mõni muu õiguslik alus, mis võimaldab ehitamist, tavapäraselt tõstab väärtust. • Kaugus alajaamast <p>Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Tegemist on kulupõhise teguriga. Kui nn toormaa väärtus on madal, võib kommunikatsioonide rajamisega seonduv kulu ületada toormaa väärtust.</p> • Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju ja reljeef on olulised väärtust mõjutavad tegurid, kuid mõjutavad väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt kompaktsed ja reljeefilt tasased ning vajadus kohanduste järgi puudub. 					

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara nr 2	Võrreldav vara nr 3
--	----------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

	Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond	Kirepi küla, Elva vald, Tartu maakond	Teedla küla, Elva vald, Tartu maakond	Raigaste küla, Elva vald, Tartu maakond
	Tartu mnt 12			
	38301:003:0072			
Tehinguhind, €		60 000	24 000	30 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		50000	20000	25000
Tehinguhind, €/m ²		2,70	2,86	2,26
Tehingu aeg		30.03.2021	06.07.2023	04.02.2022
Kohandus		10%	0%	5%
Ajaldatud tehinguhind, €		55 000	20 000	26 250
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		2,97	2,86	2,38
Makroasukoht	Asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Elva vallas Kirepi külas. Tartu linna keskusest ca 36 km ja Elva linnast ca 11 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Tartu linna keskusest ca 39 km ja Elva linnast ca 13 km kaugusel	Asub Elva vallas Raigaste külas. Tartu linna keskusest ca 44 km ja Elva linnast ca 19 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa, hajali paiknevad elamumaad. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Ümbruses on hajali paiknevad üksikelamud ja haritav maa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Ümbruses on hajali paiknevad üksikelamud ja haritav maa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Ümbruses on hajali paiknevad üksikelamud, metsamaa ja haritav maa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Maatüki suurus, m²	22 371	18 544	6 986	11 042
Kommentaar		Sarnane	Pisut väiksem	Sarnane
Kohandus		0%	-5%	0%
Maa-ala seisukord	Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa (väheväärtuslik mets), õuema ja muu maa	Kõlvikuliselt haritav maa	Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa (väheväärtuslik mets) ja muu maa	Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa (väheväärtuslik mets) ja muu maa
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%

Sihtotstarve ja planeering	Maatulundusmaa (95%) ja ärimaa (5%). Väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks	Maatulundusmaa. Väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks	Maatulundusmaa. Tehingu hetkel ei olnud maaüksusele päikeseelektrijaama rajamiseks ehitusluba väljastatud, kuid hindamisaruande kuupäeval on ning päikeseпарк on rajatud	Maatulundusmaa. Väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks
Kommentaar		Sarnane	Halvem	Sarnane
Kohandus		0%	15%	0%
Kaugus alajaamast	Olemasolev võrgulelektri ühendus	Lähim alajaam 650 m (liitumised tegemata)	Lähim alajaam 200 m (liitumised tegemata)	Lähim alajaam 420 m (liitumised tegemata)
Kommentaar		Halvem	Pisut halvem, liitumine tegemata	Halvem
Kohandus		20%	5%	20%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Ehitised	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		20%	15%	20%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,59	0,43	0,48
Kohandatud tehinguhind, €/m²		3,56	3,29	2,85
Kohanduste absoluutväärtuste summa		30%	25%	25%
Kaalud		0,30	0,35	0,35
Turuväärtus, €/m²	3,22	1,07	1,15	1,00

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike turuväärtus on seega $3,22 \text{ €/m}^2 * 7\,138 \text{ m}^2$ (äralõike pindala) = **22 984 €**

4.5. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale

Vastavalt KAHOS § 12 lg 3 viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Teeprojekti elluviimisel hakkab uus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarealine maantee kulgema maaüksuse keskosast, seega hindaja hinnangul ümbritseva keskkonna muutuse tõttu (tekib kaks eraldi lahustükki) turuväärtus väheneb ning seda on kaasneva kahju hindamisel arvesse võetud. Hüvitusväärtus, mis muuhulgas sisaldab kaasnevat kahju, iseloomustabki omanikule tekitavat kahju.

4.6. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. (EVS 875-12:2016, p. 7.1.1)

Saamata jääva tuluna käsitletakse eelkõige tegutseva ettevõtte tegevuse peatamise kaudu tekkivat kahju, aga ka ilma majandustegevust silmas pidamata saamata jäävat tulu, mis tuleneb kinnisasja tulupotentsiaalst seonduvalt kasvava metsa, maaomanikule kuuluvate maavaradega jms. (EVS 875-12:2016, p. 7.4.1)

Püsiv kahju on alati seotud juhtumitega, kui tegemist on äralõikega ja mingi osa kinnisasjast jääb omanikule alles, püsiv kahju eeldab, et omandiõigus kinnisasja mingile osale säilib. (EVS 875-12:2016, p. 7.3.1)

Ühekordne kahju võib esineda nii kinnisasja kui terviku kui ka äralõigete võõrandamise puhul, peale selle võib ühekordne kahju esineda ka kolmandate isikute suhtes (üürnike kolimine jms). (EVS 875-12:2016, p. 7.2.1)

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna 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.

1) Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist, sh parenduste kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine.

Omanik tõi oma kirjalikus vastuses välja, et kinnistul asuv restoran-motell (Kärevere Steakhouse) kaotab tee valmides väga suures ulatuses kliente. Omaniku arvamusel tee valmides kaotab praegune tegevus mõtte.

Hindaja leiab, et küsimus ei ole mitte äralõike mõjus, vaid uue tee paiknemises ja piirkiruste muutmises, millel puudub otsene seos äralõikega. Ehk siis tegemist on pigem äririski küsimusega ning sellise riski võimalik realiseerumine ei kuulu hüvitamisele KAHOS-e alusel.

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

3) Metsa või muu taimestiku hävinemist ei esine.

4) Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee ei pikene ning seda ei likvideerita.

Teeprojekt elluviimisel hakkab uus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarealine maantee kulgema kinnistu keskosast jagades varasema maaüksuse kaheks, seega hindaja hinnangul ümbritseva keskkonna muutusest turuväärtus väheneb.

Juhul, kui riik omandab äralõike (7 138 m²), on kaasnev kahju leitud järgnevalt:

Maaüksuse, kui terviku turuväärtus arvestades tulevast olukorda (maantee jääb vahele)				
Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted				
Hindamisel lähtutakse samadest (hinnangu punktis 4.4 äralõike alla jääva maa hindamine) võrdlustehingutest, võrdluselementidest ja kohandamise põhimõtetest.				
	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara nr 2	Võrreldav vara nr 3
	Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond	Kirepi küla, Elva vald, Tartu maakond	Teedla küla, Elva vald, Tartu maakond	Raigaste küla, Elva vald, Tartu maakond
	Tartu mnt 12			
	38301:003:0072			
Tehinguhind, €		60 000	24 000	30 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		50 000	20 000	25 000
Tehinguhind, €/m ²		2,70	2,86	2,26
Tehingu aeg		30.03.2021	06.07.2023	04.02.2022
Kohandus		10%	0%	5%
Ajaldatud tehinguhind, €		55 000	20 000	26 250
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		2,97	2,86	2,38
Makroasukoht	Asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Elva vallas Kirepi külas. Tartu linna keskusest ca 36 km ja Elva linnast ca 11 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Tartu linna keskusest ca 39 km ja Elva linnast ca 13 km kaugusel	Asub Elva vallas Raigaste külas. Tartu linna keskusest ca 44 km ja Elva linnast ca 19 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa, hajali paiknevad elamumaad. Juurdepääs	Ümbruses on hajali paiknevad üksikelamud ja haritav maa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Ümbruses on hajali paiknevad üksikelamud ja haritav maa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Ümbruses on hajali paiknevad üksikelamud, metsamaa ja haritav maa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt

	avalikult kõvakattega teelt ⁵			
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Maatüki suurus, m²	15 233	18 544	6 986	11 042
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Maa-ala seisukord	Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa (väheväärtuslik mets), õuema ja muu maa	Kõlvikuliselt haritav maa	Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa (väheväärtuslik mets) ja muu maa	Kõlvikuliselt valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa (väheväärtuslik mets) ja muu maa
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Maatulundusmaa (95%) ja ärimaa (5%). Väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks	Maatulundusmaa. Väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks	Maatulundusmaa. Tehingu hetkel ei olnud maaüksusele päikeseelektrijaama rajamiseks ehitusluba väljastatud, kuid hindamisaruande kuupäeval on ning päikesepark on rajatud	Maatulundusmaa. Väljastatud ehitusluba päikesepargi rajamiseks
Kommentaar		Sarnane	Halvem	Sarnane
Kohandus		0%	15%	0%
Kaugus alajaamast	Olemasolev võrgulelektri ühendus	Lähim alajaam 650 m (liitumised tegemata)	Lähim alajaam 200 m (liitumised tegemata)	Lähim alajaam 420 m (liitumised tegemata)
Kommentaar		Halvem	Pisut halvem, liitumine tegemata	Halvem
Kohandus		20%	5%	20%
Kuju ja reljeef	Katastriüksus koosneb kahest eraldiseisvast maaüksusest (ebakorrapärane), tasane reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef	Hulknurkne kompaktne kuju, tasane reljeef
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Ehitised	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata	Hoonestamata
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		0%	0%	0%

⁵ Transpordiametist saadud info põhjal tagatakse juurdepääs ka pärast tee rajamist mõlemale eraldiseisvale maaüksusele.

Summaarne kohandus, €/m ²		0,00	0,00	0,00
Kohandatud tehinguhind, €/m²		2,97	2,86	2,38
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50%	40%	45%
Kaalud		0,25	0,40	0,35
Turuväärtus, €/m²	2,72	0,74	1,15	0,83

Maaüksuse turuväärtus arvestades tulevast olukorda (maantee jääb vahele) on $2,72 \text{ €/m}^2 * 15\,233 \text{ m}^2 = 41\,434 \text{ €}$.

Seega kaasnev kahju on leitud järgnevalt:

$3,22 \text{ €/m}^2 * 15\,233 \text{ m}^2 = 49\,050 \text{ €}$ (turuväärtus arvestades praegust olukorda (maantee puudub)

$49\,050 \text{ €} - 41\,434 \text{ €}$ (turuväärtus arvestades tulevast olukorda (maantee jääb vahele) = **7 616 €**

4.7. Äralõike hüvitusväärtus

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike hüvitusväärtus on 30 600 € (4,29 €/m²), millest maa turuväärtus on 22 984 € (3,22 €/m²) ning kaasnev kahju ümbritseva keskkonna muutusest 7 616 € (1,07 €/m²).

Saamata jäävat tulu hindaja hinnangul ei esine.

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.

Lisa 1. Fotod

Äralõige



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	365804
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	HÕBEARU

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	38301:003:0072	Maatulundusmaa 95%, Ärimaa 5%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Tartu mnt 12.	2,24 ha	Maakatastri andmed üle võetud 1.04.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	OÜ MUIDEX (registrikood 10184509)	25.09.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.10.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	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
1		Kustutatud 25.09.2014 kinnistamisavalduse alusel 10.10.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 25.09.2014 kinnistamisavalduse alusel 10.10.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2			Kustutatud 25.09.2014 kinnistamisavalduse alusel 10.10.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv
3	Hüpoteek summas 130 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 25.09.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.10.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	130 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
 Nimi: Aivar Tomson
 Kuupäev: 08.04.2024 13:21:07
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kitsendöönd	1094.23
	Kaitseala hooldatav sihkaitsevöönd	713.69
	Elektripaigaldise kitsendöönd	215.92
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	2163.79
	Ranna või kalda chitaskeehvöönd	7290.1
	Ranna või kalda püüranguvöönd	13363.47
	Veekogu kallasteada	547.83
	Veekogu avalik kasutus	829.28
	Hooldusala	312.9
	Eesvoolu kitsendöönd	1859.57
	Majaparandushoovi-ala	14711.15

Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum

Saatja: Marko Terasmaa <marko.terasmaa@gmail.com>
Saadetud: teisipäev, 19. märts 2024 11:35
Adressaat: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>
Teema: Vs: Tartu mnt 8a maaüksuse hindamine teeprojektiga seondult

Tere! Tänan Teid kirja eest. Mu soov kinnisasja ülevaatuse juures osaleda on olemas. Minule sobib kogu nimetatud perioodi jooksul Teiega kohtuda. Kellaaegadel 11-18-ni olen kindlasti kohal naaberkinnistul asuvas toidukohas. Tulge saabudes sinna! Kui soov on kohtuda väljaspool nimetatud kellaaegu, siis palun helistage ja lepime kokku, sest muidu ei pruugi ma kohal olla.

Eks samas võime ka kohe naaberkinnistu (Tartu mnt. 12) üle vaadata ja läbi arutada. See kinnistu kuulub mu ettevõttele Muidex OÜ.

Tartu mnt. 8 kinnistu hoonestusõigus on mu ettevõttel OÜ Muidex kes rajab sinna päikeseelektrijaama. Tööd alustati eelmisel aastal. Transpordiameti huvi nende kahe kinnistu vastu muidugi pärsib oluliselt firma huvisid. Tartu mnt. 12 kinnistul asuv restoran-motell, Kärevere Steakhouse, kaotab tee valmides väga suure ulatuses kliente. Karta on, et tee valmides kaotab see tegevus mõtte. Seetõttu lootan väärilisele hüvitisele riigi poolt.

Kohtumiseni!

Lugupidamisega

Marko Terasmaa

OÜ Muidex juhatuse liige

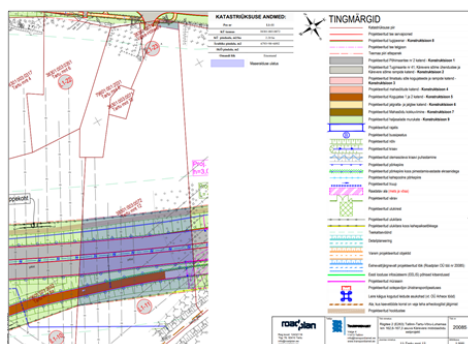
Tel. 55580251

Saatja: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>
Saadetud: teisipäev, 19. märts 2024 15:15
Adressaat: muidex@hot.ee <muidex@hot.ee>
Teema: Tartu mnt 12 maaüksuse hindamine teeprojektiga seondult

OÜ Muidex

Kinnisvaraekspert OÜ on Transpordiameti teelisel tegelemas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162.6-167.3 Kärevere möödasõidu rajamisega seondult kinnisasjade hindamisega.

Hindamisele kuulub ka OÜ Muidex (registrikood 10184509) omandis olev kinnisai aadressil Tartu mnt 12 (reg osa nr 365804, kü 38301.003.0072), mis paikneb Kärevere külas Tartu vallas Tartu maakonnas. Hüvitamise eesmärgil hinnatav ala on äraldige pindalaga ca 0,801 m².



Töö eesmärgiks on kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes hüvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 alusel.

Ekspertnanguga esitame Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse aluseks hüvitise määratlemisel.

Ekspertnanguga koostamise käigus teeme kohapealse ülevaatus. Ülevaatus juures viibimine ei ole vajalik, kuna ülevaatus ei puuduta krundil olevaid hooned. Kui soovite siiski ülevaatus juures viibida, palun andke teada sobilikest aegadest. Ülevaatus on planeeritud ajavahemikus 21.03.-28.03.2024. Kui Teile sobilik aeg ei ole nendes ajaraamides, siis andke teada, milline aeg Teile sobib. Palun informeerige ka sellest, kui Te ei soovi ülevaatus juures viibida.

Omandes infot, mis Teile arvates on hindamisel oluline, andke sellest teada. Mh puudutab see lisaks kinnisasjade väärtusele ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu, kui Teile arvates võiks neid esineda.

Andke teada ka sellest, kas omandavat äraldige on koormatud lepingutega, mis ei kajastu kinnistustrahvatust.

Vajadusel võtke ühendust e-kirja teel aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee või telefoni teel 51 79 573. Võimalusel saatke info hiljemalt 28.03.2024 või andke teada, kui vajate selleks rohkem aega.

Lugupidamisega,

Aivar Tomson

hindamise osakonna juhataja | Kinnisvaraekspert OÜ



Järve tn. 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti
Tel: +372 626 4250
Mob: +372 5178573

www.kinnisvaraekspert.ee

Lisa 6. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite 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
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 151718)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4266

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700