



Ekspert hinnang nr 26/5525-9

Vara: Kinnistu registriosa numbriga 1098504 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 79403:002:0621 (Ärimaa 100%)

Address: Haava tn 10, Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond

Väärtuse kuupäev: 19.06.2026

Hindamisaruande kuupäev: 25.08.2026

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes:

Äralõike pindala m ²	Äralõike maa harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
843 m ²	51414,57 €, mis taandatud m ² kohta on 60,99 €/m ²	13800 € parklast ilma jäämine	Puudub

Koostaja: Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus.....	9
3.4. Äralõige	11
4. Turuülevaade	13
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	13
4.2. Hoonestamata äri-ja tootmismaa segmendi ülevaade	15
4.2.1. Müügitehingud	18
4.2.2. Turustatavuse analüüs	20
4.2.3. Pakkumine	20
5. Hindamine.....	22
5.1. Parim kasutus	22
5.2. KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus.....	22
5.3. Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele	23
5.4. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
5.5. Maa turuväärtuse hindamine.....	25
5.6. Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine	28
6. Hindamistulemus	29
Lisa 1. Fotod	30
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	31
Lisa 3. Tartu Vallavalitsuse kirja väljavõte.....	33
Lisa 4. Krundijaotuskava.....	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	35

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED			
Hinnatav vara	Kinnistu registriosa numbriga 1098504 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 79403:002:0621 (Ärimaa 100%)		
Aadress	Haava tn 10, Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond		
Omanik	Pikk 14 Tartu OÜ (registrikood 12726893)		
Katastritunnus	79403:002:0621		
Omandivorm	Kinnisasi		
Katastriüksuse pindala	7 659 m²		
Katastriüksuste sihtotstarve	Ärimaa 100%		
Katastriüksuste ehitised	EHR andmetel rajaääre köök ja laohoone ja teeninduskeskus ja kontor ja rajatised Maagaasi Jaotustorustik Kõrveküla B3 ja asfaltplats		
Äralõige	843 m²		
Äralõike ehitised	asfaltplats		
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED			
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile		
Seos	Kinnitame, et OÜ Inseneribüroo STEIGER ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega		
Ülevaatuse kuupäev	19.06.2026		
Väärtuse kuupäev	19.06.2026		
Hindamisaruande kuupäev	25.08.2026		
Tellija	Transpordiamet		
Tellimusleping	22.05.2026 TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/26/809-1		
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.		
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Kinnistu likviidsuse hindame keskmiseks.		
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu hindamistulemuse turuväärtuse täpsus on ±20%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.		
Käibemaks	Hinnatud turuväärtused ei sisalda käibemaksu.		
VASTUOLUD ANDMETES JA MUUD KOMMENTAARID			
- Vastavalt tellija poolt esitatud töö tehnilisele kirjeldusele on kinnisasja väärtus eksperthinnangus ümardamata ja m² väärtused 1 eurosendi täpsusega. - Haava tn 10 katastriüksusele on väljastatud projekteerimistingimused Tartu Vallavalitsuse 19.05.2022. a korraldusega nr 486 olemasoleva teenindushoone laiendamiseks. Kuna teenindushoone ei asu äralõikel, siis hindamisel on arvestatud äralõike kui hoonestamata maaga.			
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil Haava tn 10, Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond hoonestamata Ärimaa 100% kinnisasja hindamistulemused järgmised:			
Äralõike pindala m²	Äralõike maa harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
843 m²	51414,57 €, mis taandatud m² kohta on 60.99 €/m²	13800 € parklast ilma jäämine	Puudub

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Haava tn 10, Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond
Registriosas nr	1098504
Kinnistu nimi	Käki
Vara liik	Hoonestatud Ärimaa 100% sihtotstarbega katastriüksuse hoonestamata äralõige
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Väärtuse liik	Hoonestatud Ärimaa 100% kinnisasja hoonestamata äralõike turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamisaruanne.

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes - Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

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

Harilik väärtus - eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) (EVS 875-3). Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest (EVS 875-3).

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 kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (date of inspection) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (date of valuation) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Katastriüksuse omaniku esindaja Toomas Mere infovahetus telefoni teel	18.06.2026
Kohapealne ülevaatus	19.06.2026
Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaruum.ee	19.06.2026
Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	19.06.2026
Kinnistusraamatu registriosas väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	25.06.2026
Tartu valla kodulehekülg https://www.tartuvald.ee/	19.06.2026
Kinnisvaraportalid, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	19.06.2026
Majandusinfo www.eestipank.ee Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 2/2026 16.06.2026	16.06.2026
Turuinfo ja statistika www.maaruum.ee Turuülevaated turusektorite kaupa, Kinnisvara hinnastatistika päring	19.06.2026
riigiteede 3 Jõhvi–Tartu–Valga km 122,2–126,5 Aovere–Kõrveküla jalgtee projekt	22.05.2026

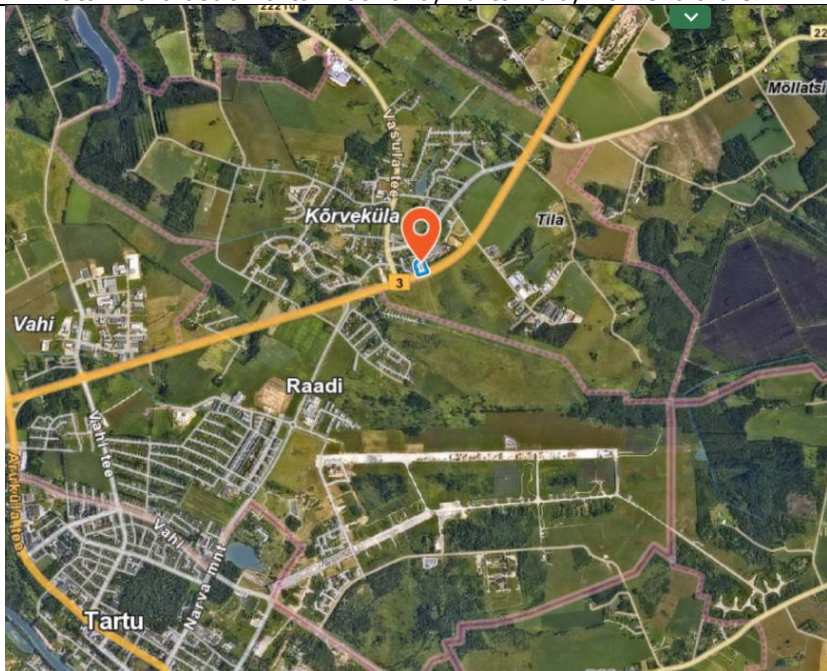
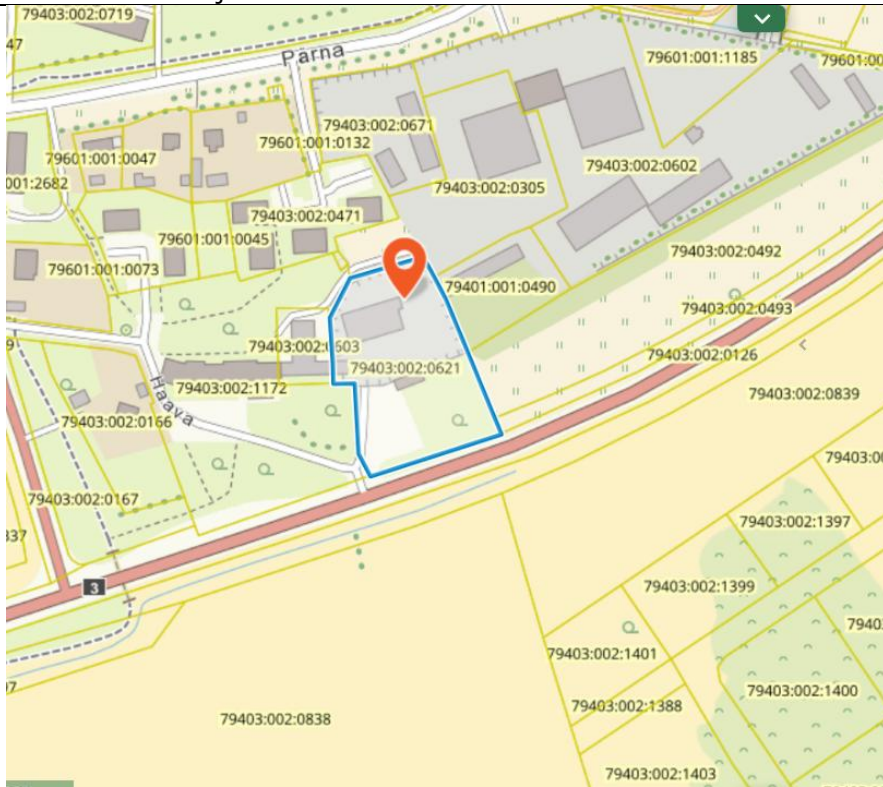
Allhange	puudus
----------	--------

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	19.06.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatus juures viibinud isik	Hindaja ainuisikuliselt. Omaniku esindaja andis teada, et ei soovi osaleda.
Ülevaatus ulatus	Katastriüksuse ülevaatus teostati kogu kinnisasja äralõike ulatuses.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Ülevaatus teostati katastriüksusel seistes.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik
Asukohaskeem	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Katastriüksus asub 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee põhja servas. Ümbruses hoonestatud äri- ja tootismaad.
Asukohaskeem:	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Konkureerivad turupiirkonnad	Tartu maakonna omavalitsused, kuid peamiselt Tartu vald

Juurdepääs	Katastriüksusel on juurdepääs 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt.
Kaugused	Tartu linn on ca 5 km kaugusel
Õhu saastatus ja müra	Müra keskmisest kõrgem.
Koondhinnang asukohale	
Ärimaa seisukohalt on asukoht hea –ärimaana tegemist on aktiivses äriotstarbelises piirkonnas asuva varaga.	

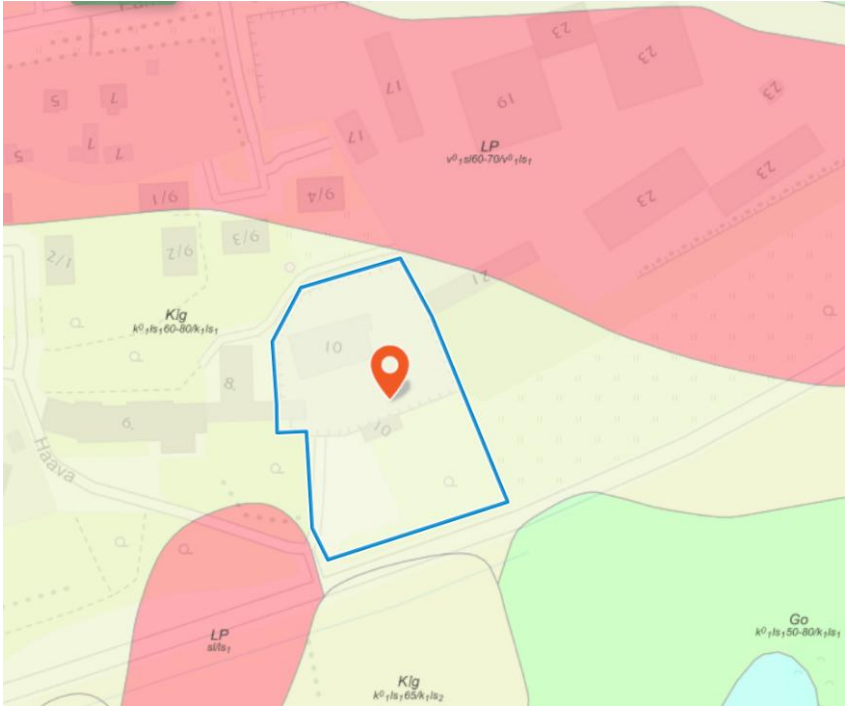
3.2. Omandisuhted

Registriosa number	1098504
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Pikk 14 Tartu OÜ (registrikood 12726893)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	puuduvad
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	Kanne 1 Hoonestusõigus tähtajaga 8 aastat Rajaääre OÜ (registrikood 12183784) kasuks. Hoonestusõiguse sisu vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 2 ja selle alapunktidele, sealhulgas tasu vastavalt punktile 2.3., vastavalt punktile 2.13. on hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik omaniku nõusolek ja omanikul on hoonestusõiguse võõrandamisel ostueesõigus. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 4616504. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012. Kanne ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, sest kehtis 8 aastat kuni 2020. Kanne 2 Reaalservituut kinnistu nr 4616504 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut maakaabelliini ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 3.1 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kandel on sama järjekoht 3.jao kannetega nr 3 ja 4. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012. Kanne 3 Reaalservituut kinnistu nr 4616504 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 3.2 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kandel on sama järjekoht 3.jao kannetega nr 2 ja 4. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012. Kanne 4 Reaalservituut kinnistu nr 4616504 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut parkla ja juurdepääsutee kasutamiseks vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 3.3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kandel on sama järjekoht 3.jao kannetega nr 2 ja 3. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012. Kanded ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosa IV jaos	Hüpoteek AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kanne ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Avalikult kasutatava tee Kaitsevöönd, Planeeringu ala (Kohustuslik detailplaneeringu ala ja tiheasustusalala), Gaasipaigaldise kaitsevöönd, Elektripaigaldise kaitsevöönd.

	Kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega, ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista selle sihipärasest kasutust.																																																															
Kitsenduste kaart ja loetelu: Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)	 <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m2)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Seotud VID (kpo)</th></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>20100192_143912 /11591459</td><td>20100192_143912</td><td>7658.55</td><td>Kohustuslik detailplaneeringu ala</td><td>20100192_143912</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>269313998/13106689</td><td>269313998</td><td>15.11</td><td>Elektrihüliim mastitõmmis või tug</td><td>269313998</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>166806368/14421075</td><td>166806368</td><td>1.79</td><td>Elektrimaakaabelliin</td><td>166806368</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>20100192_143907 /15243403</td><td>20100192_143907</td><td>7658.55</td><td>Tiheasustuala</td><td>20100192_143907</td></tr><tr><td></td><td>Gaasipaigaldise kaitsevöönd</td><td>A000956350/16640794</td><td>A000956350</td><td>1.77</td><td>A ja B kategooria gaasitorustik</td><td>A000956350</td></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>3m/16666284</td><td>3m</td><td>292.52</td><td>Tänav</td><td>3m</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>7962001_1632721 /16678811</td><td>7962001_1632721</td><td>7658.55</td><td>Tiheasustuala</td><td>7962001_1632721</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>7962001_213148 /16679740</td><td>7962001_213148</td><td>7658.55</td><td>Kohustuslik detailplaneeringu ala</td><td>7962001_213148</td></tr></table> * VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)		Planeeringu ala	20100192_143912 /11591459	20100192_143912	7658.55	Kohustuslik detailplaneeringu ala	20100192_143912		Elektripaigaldise kaitsevöönd	269313998/13106689	269313998	15.11	Elektrihüliim mastitõmmis või tug	269313998		Elektripaigaldise kaitsevöönd	166806368/14421075	166806368	1.79	Elektrimaakaabelliin	166806368		Planeeringu ala	20100192_143907 /15243403	20100192_143907	7658.55	Tiheasustuala	20100192_143907		Gaasipaigaldise kaitsevöönd	A000956350/16640794	A000956350	1.77	A ja B kategooria gaasitorustik	A000956350		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3m/16666284	3m	292.52	Tänav	3m		Planeeringu ala	7962001_1632721 /16678811	7962001_1632721	7658.55	Tiheasustuala	7962001_1632721		Planeeringu ala	7962001_213148 /16679740	7962001_213148	7658.55	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7962001_213148
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)																																																										
	Planeeringu ala	20100192_143912 /11591459	20100192_143912	7658.55	Kohustuslik detailplaneeringu ala	20100192_143912																																																										
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	269313998/13106689	269313998	15.11	Elektrihüliim mastitõmmis või tug	269313998																																																										
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	166806368/14421075	166806368	1.79	Elektrimaakaabelliin	166806368																																																										
	Planeeringu ala	20100192_143907 /15243403	20100192_143907	7658.55	Tiheasustuala	20100192_143907																																																										
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	A000956350/16640794	A000956350	1.77	A ja B kategooria gaasitorustik	A000956350																																																										
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3m/16666284	3m	292.52	Tänav	3m																																																										
	Planeeringu ala	7962001_1632721 /16678811	7962001_1632721	7658.55	Tiheasustuala	7962001_1632721																																																										
	Planeeringu ala	7962001_213148 /16679740	7962001_213148	7658.55	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7962001_213148																																																										
Kasutuslepingud	Omaniku kinnitusel on maa omakasutuses.																																																															
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara väärtust.																																																															

Tunnus	79403:002:0621
Lähiaadress	Haava tn 10
Asustusüksus	Kõrveküla alevik
Omavalitsus	Tartu vald
Maakond	Tartu maakond
Moodustamise aeg	15. august 1997.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Muudatuse põhjus	Katastriandmete parandamine MaaKatS § 19 ³ alusel
Maa maksustamishind	77126.00 €
Sihtotstarve 1	Ärimaa 100%
Pindala	7659.0 m²
Õuemaa	3925.0 m²
Muu maa	3734.0 m²
Kinnistu nr.	1098504

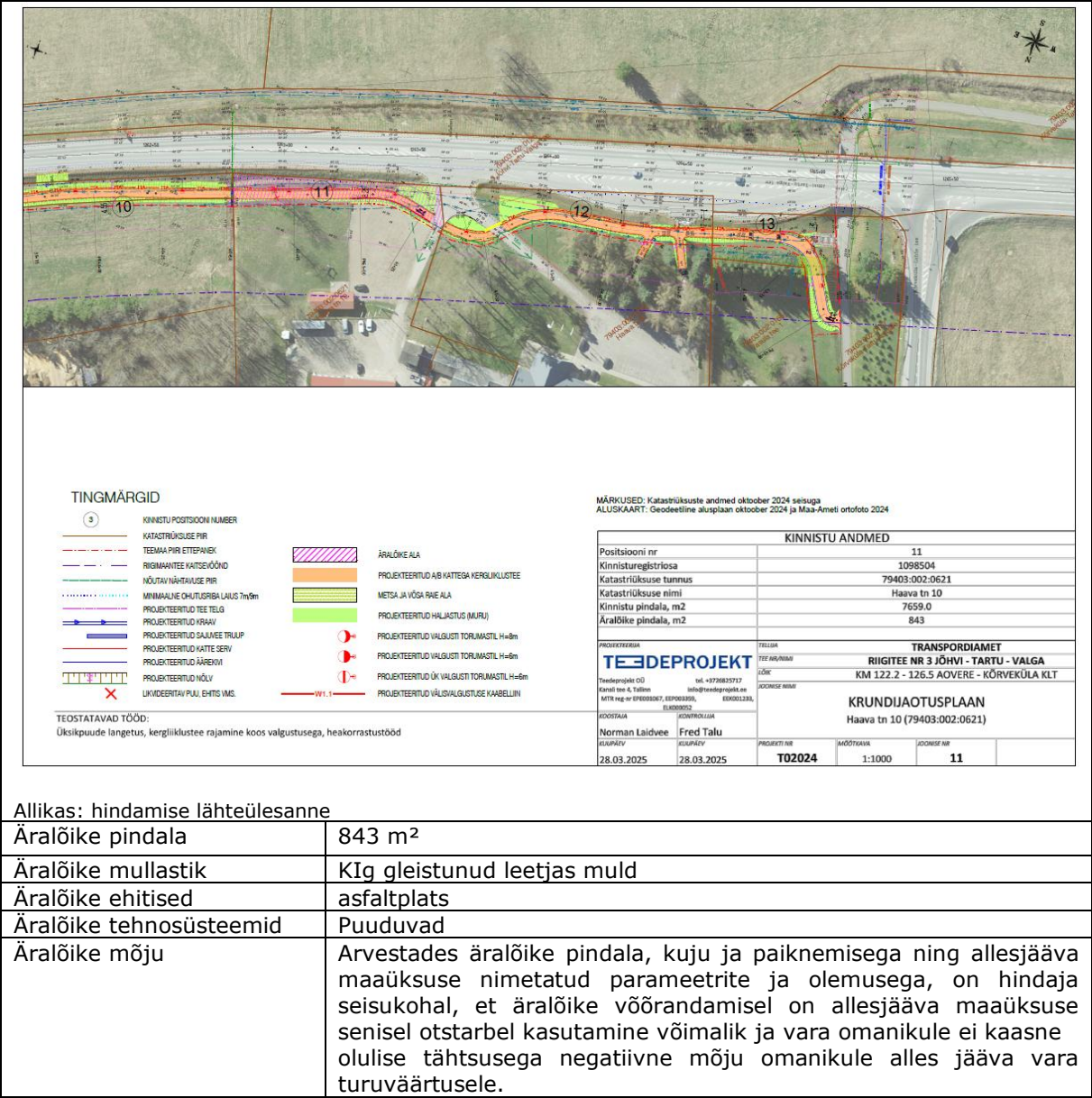
Üldplaneering	Tartu Vallavolikogu 15.06.2022. a otsusega nr 43 kehtestati Tartu valla üldplaneering. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alale, millel on detailplaneeringu koostamise kohustus. Kulu katastriüksusele on määratud segahoonestatava arenguala juhtotstarve kuhu võiks kavandada äritegevust. Äritegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus seatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarbe ehitus- ja kasutustingimustest. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maa-alal on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 50% krundi pindalast. Väljavõte Tartu vallavalitsuse kirjast: Haava tn 10 katastriüksusele on väljastatud projekteerimistingimused Tartu Vallavalitsuse 19.05.2022. a korraldusega nr 486 olemasoleva teenindushoone laiendamiseks. Täiendava ehitusõiguse määramist saab kaaluda läbi projekteerimistingimuste vastavalt ehitusseadustikule ning arvestades Tartu valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi. Haava tn 10 katastriüksusele on määratud segahoonestatava arenguala juhtotstarve ning ilmselt jätkub seal äritegevus. Äritegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus seatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarbe ehitus- ja kasutustingimustest, mille kohaselt on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maa-alal hoonete suurima lubatud ehitisealune pind kuni 50% krundi pindalast. Seega sõltub täiendava ehitusõiguse maht krundi pindalast. Kui katastriüksuse pindala väheneb, siis väheneb selle võrra ka võimalik lisanduv ehitusõigus.  Allikas: Maa- ja Ruumiamet planeeringute kaardirakendus.
Detailplaneering	puudub
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	korrapärase neliknurkse hulknurkse kujuga kinnisasi, reljeef tasane.
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad	Hoonestamata ärimaa, valdav õuemaa kõlvik.

kultuurid, maa seisukord	
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	puudub
Mullastik	Klg gleistunud leetjas muld
Mullastiku kaart	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)
Maaparandussüsteemid	puuduvad
Hooned ja rajatised	EHR andmetel rajaääre köök ja laohoone ja teeninduskeskus ja kontor ja rajatised Maagaasi Jaotustorustik Kõrveküla B3 ja asfaltplats
Piirded	Puuduvad
Tehnosüsteemid	puuduvad

3.4. Äralõige

Asukoht	Äralõige teostatakse katastriüksuse lõuna servas
Äralõike kirjeldus ja kõlvikuline jaotus	Kitsas äralõige olemasoleva tee servas, õuemaast.

Äralõike joonis:	



Allikas: hindamise lähteülesanne

Äralõike pindala	843 m ²
Äralõike mullastik	KIg gleistunud leetjas muld
Äralõike ehitised	asfaltplats
Äralõike tehnosüsteemid	Puuduvad
Äralõike mõju	Arvestades äralõike pindala, kuju ja paiknemisega ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõike võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel otstarbel kasutamine võimalik ja vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega negatiivne mõju omanikule alles jääva vara turuväärtusele.

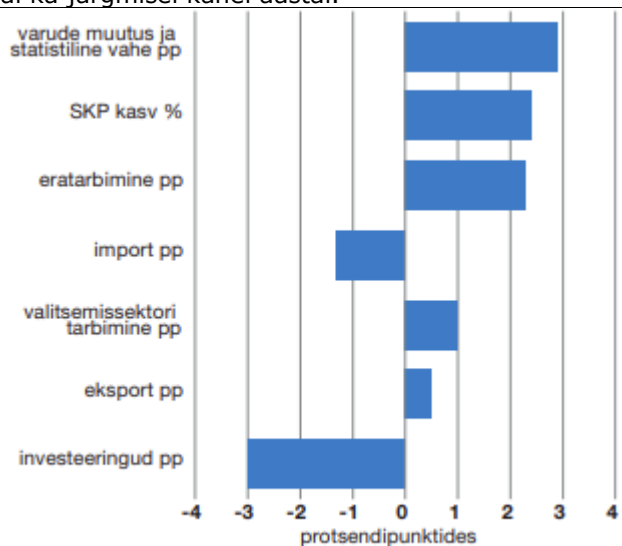
4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist¹

Maailmamajandust varjutavad geopolitiilised pinged on jõudnud ka Eestini, kuid seni ei ole nende mõju majandusele olnud veel kuigi tuntav. Lähis-Ida konflikt, kaubanduspiirangud ja üldine ebakindlus on küll halvendanud väliskeskkonda ning suurendanud riske, kuid Eesti majanduse taastumine aasta esimesel poolel siiski jätkus. Seda toetas eelkõige tugev sisenõudlus, millele annab hoogu ekspansiivne eelarvepoliitika. Samas võivad pikemaajaliseks kujunevad geopolitiilised probleemid või nende intensiivistumine majanduse elavnemist pidurdada nii süvenevate tarneraskuste, energiahindade tõusu kui ka kõrgemate intressimäärade kaudu.

Siinses ülevaates sisalduva uuendatud majandusprognoosi kohaselt annab riigi kulutuste suurenemine sel aastal Eesti majandusele tugeva kasvutõuke. Suurenev eelarvepuudujääk ja selle katteks riigi poolt võetava laenu jõudmine majandusse kasvatavad sisenõudlust märkimisväärselt. See kompenseerib mõneti ostujõu vaoshoitumat kasvu välisturgudel ja sellest tulenevalt piiratud ekspordivõimalusi. Valdavalt eraisikute ja valitsemissektori kulutuste suurenemise najal jõuab selle aasta majanduskasv 2,4%ni, mis on silmnähtav paranemine võrreldes viimaste aastatega. Eeldusel, et olukord Lähis-Ida peagi leeveneb, püsib majanduskasv 2,5% lähedal ka järgmisel kahel aastal.

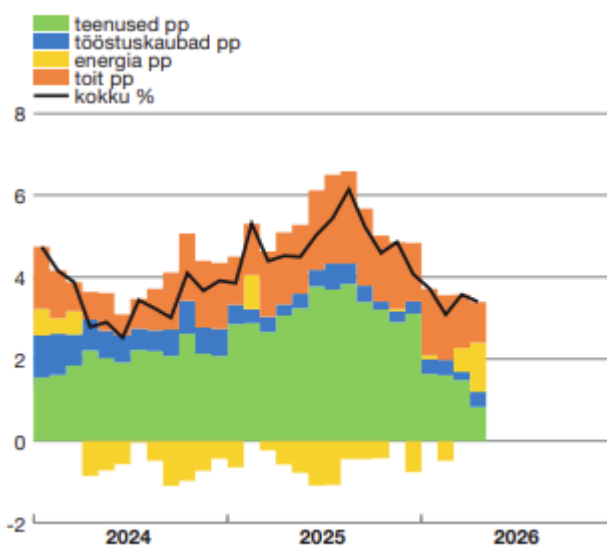
SKP kasvu vedas esimeses kvartalis tarbimine, mida toetas maksuküüru kaotamise tõttu suurenenud ostujõud. Eratarbimise panus majanduskasvu oli peaaegu sama suur kui majanduskasv tervikuna. Majandus kasvas aastavõrdluses 2,4% ja võrreldes eelmise kvartaliga 1,1%. Kui 2025. aasta neljandas kvartalis oli varude ja statistilise vahe panus majanduskasvu tugevalt negatiivne, siis 2026. aasta esimeses kvartalis kujunes see vastupidi väga positiivseks. Varude suur panus võib viidata sellele, et andmete piiratuse tõttu on mõne teise komponendi, näiteks investeeringute mõju majanduskasvu alahinnatud



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

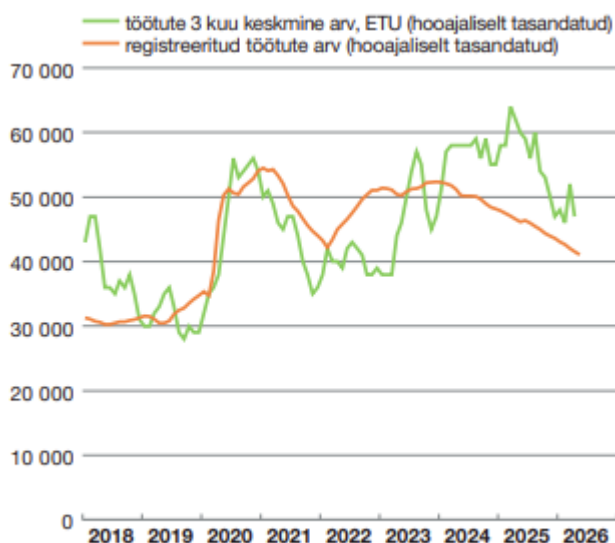
¹ Allikas: Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 2/2026 16.06.2026

Aasta alguses oli hinnakasv mõõdukas, sest teenuste ja toiduainete hinnatõusu taandumine tasakaalustasid osaliselt energiahindade kallinemise mõju. Tarbijahindade tõus aprillis ulatus aastatagusega võrreldes 3,4%ni, kuid mais kiirenes inflatsioon uuesti 3,7%ni. Ligikaudu 1,7 protsendipunkti hinnatõusust tulenes endiselt varasematest maksumuudatustest, kuid nende mõju kõrvale jättes on Eesti inflatsioon euroala üks aeglasemaid.



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

Tööpuudus ulatus esimeses kvartalis 7,1%ni, kuid võrreldes 2025. aasta viimase kvartali 6,4%ga oli tõus selgitatav hooajaliste teguritega. Veebruari, märtsi ja aprilli keskmine töötuse määr, mis on eelindikaator 2026. aasta teisele kvartalile, oli 6,3% juures taas väga madal. Töötuse vähenemist on osaliselt toetanud madalam tööjõus osalemise määr. Tööjõus osalemise määr näitab nende inimeste osakaalu tööealiste seas, kes kas töötavad või otsivad aktiivselt tööd ja on valmis lühikese ajaga tööle asuma.



Allikad: statistikaamet, töötukassa, Eesti Pank.

Eelarvepoliitika annab lähiajal majanduskasvule tugeva tõuke. 2026. aastal ulatub SKP kasv 2,4%ni, mille peamiseks põhjuseks on nn maksuküüru kaotamine. Maksumuudatus stimuleerib otseselt sisemaist nõudlust ja toetab seeläbi siseturule suunatud majandusharude. Majandust viimastel aastatel pärssinud probleemid, nagu kõrge intressimäär, kiire hinnatõus ja nõrk kaubanduspartnerite nõudlus, on leevenenud ja seetõttu on võimalused majanduskasvuks paremad.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

Tabel 4. Majandusprognoos põhinäitajate kaupa¹⁾

	2024	2025	2026	2027	2028
SKP jooksevhindades mld eurodes	39,83	41,61	44,14	46,58	48,87
SKP püsivhindades ²⁾	-0,1	0,5	2,4	2,5	2,4
eratarbimine ³⁾	0,2	0,0	4,1	2,8	2,2
valitsemissektori tarbimine	1,8	2,5	3,5	0,8	1,8
kapitali kogumahutus põhivarasse	-6,1	3,0	8,7	2,0	-0,4
eksport	-1,5	4,9	3,0	2,4	3,5
import	0,2	5,1	5,6	2,3	2,8
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	-4,1	-4,2	-2,8	-1,8	-1,2
tarbijahinnaindeks	3,5	4,8	3,4	2,6	2,3
ühtlustatud tarbijahinnaindeks	3,7	4,8	3,4	2,7	2,3
SKP deflaator	4,0	3,9	3,6	2,9	2,4
töötuse määr (% tööjõust)	7,6	7,5	6,5	6,4	6,3
hõive ⁴⁾	0,2	-0,5	0,1	0,0	0,0
keskmine brutokuupalk (EUR)	1981	2092	2216	2322	2428
keskmine brutokuupalk	8,1	5,6	5,9	4,8	4,6
mediaan brutokuupalk (EUR)	1628	1724	1833	1925	2017
mediaan brutokuupalk	8,5	5,9	6,3	5,0	4,8
SKP töötaja kohta püsivhindades	-0,3	1,0	2,3	2,5	2,4
jooksevkonto saldo (% SKPst)	-1,3	-0,2	-3,4	-3,1	-2,5
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,1	-2,0	-4,2	-4,9	-4,2

1) Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti. 2) SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena. 3) Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotluseta institutsioone. 4) Hõlmab residendist tootmisüksusi.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

4.2 Hoonestamata äri-ja tootmismaa segmenti ülevaade²

Hoonestamata ärimaadega tehti 2025. aastal Eestis kokku 116 tehingut, mis on 25% vähem kui eelneval aastal. Tehingute koguväärtus kahanes 50%.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% ärimaa)

	Arv 2024	Koguväärtus (€) 2024	Arv 2025	Koguväärtus (€) 2025	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	133	31 599 699	104	47 546 669	-22%	50%
Osa kinnisasjast	22	861 199	12	1 233 397	-45%	43%
Kokku	155	32 460 898	116	48 780 066	-25%	50%

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Eelnev tabel kajastab kõiki ostu-müügitehinguid hoonestamata ärimaaga. Järgnev tabel kajastab vaid vabaturutehingute statistikat maakondades.

² Perspektiivne ärimaa ja äri-ja tootmismaad on sarnased varad. Lähtutud on Maa-ja Ruumiameti 2025. aasta turuülevaatest.

Hoonestamata ärimaa tehinguid maakondades

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälv (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)
Harju maakond	12	8 978	427	95	670	14	2 184
sh Tallinn	6	3 210	799	618	808	97	2 184
Hiiu maakond	2	-	-	-	-	-	-
Ida-Viru maakond	3	-	-	-	-	-	-
Jõgeva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Järva maakond	0	-	-	-	-	-	-
Lääne maakond	0	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	2	-	-	-	-	-	-
Põlva maakond	0	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	1	-	-	-	-	-	-
Rapla maakond	0	-	-	-	-	-	-
Saare maakond	4	-	-	-	-	-	-
Tartu maakond	7	4 860	208	89	253	40	744
Valga maakond	1	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	0	-	-	-	-	-	-
Võru maakond	0	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	33	5 456	213	51	445	0,6	2 184

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Lisaks 100% ärimaa sihtotstarbega kinnisasjadele müüakse ka osalise ärimaa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasju, kuid need ei kajastu statistikas, s.t tegelik tehingute arv äriotstarbeliste varadega võib olla suurem esitatust.

Hoonestamata tootmismaadega tehti 2025. aastal Eestis kokku 200 tehingut, mis on 25% vähem kui eelneval aastal. Tehingute koguväärtus kahanes 2%.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% tootmismaa)

	Arv 2024	Koguväärtus (€) 2024	Arv 2025	Koguväärtus (€) 2025	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	253	22 818 683	179	22 370 421	-29%	-2%
Osa kinnisasjast	15	262 712	21	187 430	40%	-29%
Kokku	268	23 081 395	200	22 557 851	-25%	-2%

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Eelnev tabel kajastab kõiki ostu-müügitehinguid hoonestamata tootmismaaga. Järgnev tabel kajastab vaid vabaturutehingute statistikat maakondades.

Hoonestamata tootmismaa tehingud maakondades

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-häälve (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)
Harju maakond	10	9 358	29	6	49	1	155
Hiiu maakond	0	-	-	-	-	-	-
Ida-Viru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Jõgeva maakond	0	-	-	-	-	-	-
Järva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	0	-	-	-	-	-	-
Põlva maakond	2	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	4	-	-	-	-	-	-
Rapla maakond	6	5 815	4	3	4	1	12
Saare maakond	3	-	-	-	-	-	-
Tartu maakond	7	53 511	37	3	88	0,2	235
Valga maakond	0	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	6	8 082	5	1,6	8	0,9	22
Võru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	42	17 521	18	3	44	0,2	235

Allikas: Maa-ameti 2025. aasta turuülevaade

Lisaks 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjadele müüakse ka osalise tootmismaa sihtotstarbega hoonestamata kinnisasju, kuid need ei kajastu statistikas, s.t tegelik tehingute arv tootmisotstarbeliste varadega võib olla suurem esitatust.

Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa segment

Nendes omavalitsuses on aastate lõikes tehingute arv valdavalt olnud alla 5, mis ei võimalda statistikat välja tuua (statistikas puuduvad segasihtotstarbega maad). Tartu vallas oli tootmismaa tehingute arv keskmiste esitamiseks piisav 2025, kui keskmine oli 8,21 €/m² ja 2024 oli 5,17 €/m².

Järgnevas tabelis Tartu maakonna omavalitsuste hoonestamata äri- ja tootmismaa 2021-2026. aasta hinnastatistika

			Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)		
			Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan
2021	Elva vald	tootmiskraa	3	***	***	***	***	***	***	***
	Kambja vald	tootmiskraa	8	5 821,50	697 116	300	190 800	0,43	30,91	13,73
		äriskraa	11	6 591,50	2 340 576	117 600	408 000	16,47	44,64	30,91
	Kastre vald	tootmiskraa	8	2 006,60	31 990	240	8 750	0,21	166,67	4,28
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Luunja vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Nõo vald	tootmiskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
	Peipsiääre vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu linn	tootmiskraa	7	4 466,90	1 436 393	191	510 800	6,37	143,62	30,08
		äriskraa	12	3 024,40	2 843 083	45 000	660 000	24,64	432,22	49,84
2022	Tartu vald	tootmiskraa	11	5 626,60	263 848	148	42 490	1,50	10,00	5,21
		äriskraa	8	4 182,30	2 022 000	36 000	420 000	7,20	119,01	64,58
	Elva vald	tootmiskraa	5	77 532,40	193 500	10 000	100 000	0,31	6,83	0,91
	Kambja vald	tootmiskraa	3	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	5	10 219,60	1 551 523	127 200	518 323	11,39	64,85	30,00
	Kastre vald	tootmiskraa	3	***	***	***	***	***	***	***
	Luunja vald	tootmiskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Nõo vald	tootmiskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
	Peipsiääre vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
2023		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu linn	tootmiskraa	7	4 589,30	476 780	1 000	435 000	0,71	57,42	24,39
		äriskraa	3	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu vald	tootmiskraa	7	24 064,10	658 716	216	450 000	1,08	83,33	6,75
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Elva vald	tootmiskraa	4	***	***	***	***	***	***	***
	Kambja vald	tootmiskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Kastre vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Luunja vald	tootmiskraa	11	1 280,10	236 916	500	150 000	0,60	111,11	22,52
2024		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Nõo vald	äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Peipsiääre vald	tootmiskraa	4	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu linn	tootmiskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	3	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu vald	tootmiskraa	7	4 002,90	104 306	100	60 000	0,21	235,00	3,75
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Elva vald	tootmiskraa	4	***	***	***	***	***	***	***
	Kambja vald	tootmiskraa	6	5 331,20	1 197 040	600	464 820	9,86	49,03	38,47
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
2025	Kastre vald	tootmiskraa	5	4 490,80	23 000	500	20 000	0,90	33,33	10,00
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Luunja vald	äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Peipsiääre vald	tootmiskraa	3	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu linn	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	14	5 514,60	7 216 827	1 800	1 204 953	7,36	124,44	105,07
	Tartu vald	tootmiskraa	5	21 751,40	1 046 410	25	820 000	0,83	10,63	5,17
		äriskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
	Elva vald	tootmiskraa	4	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
2026	Kambja vald	tootmiskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Kastre vald	tootmiskraa	4	***	***	***	***	***	***	***
	Nõo vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu linn	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	6	3 605,80	9 210 000	75 000	5 084 000	56,69	847,19	242,52
	Tartu vald	tootmiskraa	5	2 796,60	136 522	4 270	57 500	3,67	34,21	8,21
		äriskraa	2	***	***	***	***	***	***	***
	Kambja vald	tootmiskraa	4	***	***	***	***	***	***	***
2027	Kastre vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu linn	äriskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
	Tartu vald	tootmiskraa	1	***	***	***	***	***	***	***
		äriskraa	2	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, hinnastatistika päring 18.08.2026

4.2.1. Müügitehingud

Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist.

Hindamisel valimisse on võetud tehingud 01.01.2023-19.06.2026, Tartu maakond, Tartu vald tootmis ja ärimaa, tehingu summa alates 40000 €, kõik tehingu summad on ilma käibemaksuta. Ostu-müügi tehingud, lepingus koos VÕL+AÕL tehing (sh VÕL tehingud, millel on teada AÕL kuupäev), hoonestamata kinnisasjad, 1/1 müüdnud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, välistatud nii ostja kui müüja osapool riik või KOV. Välistatud on tehingud pindalaga alla 3000 m², plokktehingud, võlaõiguslikud tehingud ja tehingud kus ostjaks on naaber või äriliselt seotud isik. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Kirjeldus
Tartu maakond,Tartu vald,Lähte alevik	2025-03-11	46000	11,66	3946	Tootmismaa 100%, tehingu summa ei sisaldanud käibemaksu, dp puudub, kanalisatsioon ja vesi naabruses, elektriga liitumine ampripõhine, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond,Tartu vald,Raadi alev	2024-06-26	110000	20,64	5329	Ärimaa 100% ,tehingu summa ei sisaldanud käibemaksu,dp olemas detailplaneeringu järgi on kinnistule lubatud:- kuni 5 ehitist- täisehituse protsent 40%, st max ehitusalune pindala 2127 m ² - korruselisis kuni 3, st max ehitusõiguse maht 6381 m ² , kanalisatsioon ja vesi naabruses, elektriga liitumine ampripõhine, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond,Tartu vald,Vahi alevik	2023-01-31	335000	27,15	12341	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%,tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud,dp olemas, kanalisatsioon ja vesi naabruses, elektriga liitumine ampripõhine, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond,Tartu vald,Kõrveküla alevik	2025-05-02	123961	32,99	3757	Ärimaa 100%,tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud,dp olemas max ehitusalune pind 1000 m², kanalisatsioon ja vesi naabruses, elektriga liitumine ampripõhine, arendusalas puuduvad teed ja valgustus, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond,Tartu vald,Vahi alevik	2023-01-11	221311	34,02	6505	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%,tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud,dp olemas, DP olemas tööstuspargis, tehnovarustus elekter, gas olemas, lisandub vesi, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond,Tartu vald,Kõrveküla alevik	2023-06-05	189649	57,93	3274	Ärimaa 50% ja tootmismaa 50%,tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud,dp olemas, DP olemas tööstuspargis, ehitusalunepind max 1000 m ² , tehnovarustus olemas, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond,Tartu vald,Vahi alevik	2025-12-05	239400	59,92	3995	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%,tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud,, DP olemas tööstuspargis, ehitusalunepind max 2300 m², Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini;

					elektriliitumine ampripõhine avaliku tee kõrval.
Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	2025-03-05	424000	69,74	6080	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%, tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud, dp olemas, DP olemas tööstuspargis, ehitusalunepind max 3300 m ² , Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - paigaldatud sadevee ühendus ja sadevesi juhatakse kraavi; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass krundi piiril; - elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; - sidetrass toodud kinnistu piirini. Kõnni- ja sõiduteed on asfalteeritud ning rajatud tänavavalgustus, avaliku tee kõrval.

4.2.2. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Ärimaade ja tootmismaade ostjaks võib olla kohalik ettevõtja, kel on eesmärk ehitada äri- või tootmishoonehoone. Teine sihtgrupp on isikud, kes ostavad ärimaid raha paigutamise eesmärgil, mis toob omanikule lisatulu hilisemal arendustegevusel ja krundi müügil. Siia kuuluvad juriidilised isikud.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Ettevõtjad, arendajad.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Arendajate ja ettevõtjate vaatest rahuldab vara turusegmendi nõudeid: ärimaa pindala on 7 659 m ² , elektriga liitumine ja muud kommunikatsioonid on olemas. Asub lähedal Tartule.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Hoonestamata elamumaade osas valitseb turul mõõdukas nõudlus ja pakkumisi on mitmeid. Enim soovitakse osta juurdepääsuga ja kommunikatsioonidega varustatud maid, mis asuvad mõne suurema keskuse lähedal.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt öelda, kuid soetama on vara võimelised pigem väike hulk potentsiaalsetest lõppkasutajatest, sest ehitamine on kallis.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p. 4.2.3.
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	6-12 kuud
Müügihinnad	Järgneva poolaasta jooksul sarnaste varade hinnatasemes, samuti nõudluse ja pakkumise osas muudatusi ei prognoosiks.
Alternatiivsed kasutused	puuduvad

4.2.3 Pakkumine

Avalikes kinnisvaraportaalis hinnatava varaga samaväärseid pakkumisi sisuliselt ei ole. Üldjuhul on müügis maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud metsaga või müüakse maad kui ehituspotsiaaliga krunti. Toome välja valiku olemasolevaid Tartu valla pakkumisi:

³ Hinnatav äralõige pole eraldi turukõlblik ning seda on põhjalikumalt käsitletud parima kasutuse analüüsis. Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Aadress	Suurus (ha)	Pakkumishind (€)/ €/ha	Info
		Vahi alevik, Tartu vald KINNISTU ÄRI SÜDAMES OTSE VAHI ÄRIPARGI EES! Detailplaneering alustatud, vesi, kanalisatsioon, ühistransport, elekter, Emajõgi jõgi ... MUÜA PLANEERITAVAS ÄRIPARGIS EKSKLUSIIVNE KINNISTU TARTU LINNA PIIRILVastavalt kliendi ...	ärimaa... 2463 m ² 145 000 € 58.9 €/m ² Kuumakse 589 €
		Kõrvemaa tn 5, Kõrvküla, Tartu vald ÄRIKINNISTU MULTIOTSTARBELISE ÄRIHOONE RAJAMISEKS Detailplaneering tehtud, elekter, kanalisatsioon, naabrid ümberringi, teed heas ... Ärihoone suurim hoonesalune pind 800m2Ühiskondliku hoone (lasteaia) maksimaalne ...	ärimaa 3150 m ² 198 450 € 63 €/m ² Kuumakse 805 €
		Kivistiku, Tila, Tartu vald ÄRI- JA TOOTMISMAA KINNISTUD TARTUST SKM KAUGUSEL Tegemist on osaliselt äri- ja tootmismaa ja maatulundusmaaga. Esialgse eskiisjoonise ...	maatulun... 160313 m ² 796 000 € 4.97 €/m ² Kuumakse 3 231 €

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

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus

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

Õiguslik lubatavus: Katastriüksuste maakasutuse sihtotstarbeks on ärimaa. Väljavõtte Tartu vallavalitsuse kirjast:

Haava tn 10 katastriüksusele on väljastatud projekteerimistingimused Tartu Vallavalitsuse 19.05.2022. a korraldusega nr 486 olemasoleva teenindushoone laiendamiseks.

Täiendava ehitusõiguse määramist saab kaaluda läbi projekteerimistingimuste vastavalt ehitusseadustikule ning arvestades Tartu valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi. Haava tn 10 katastriüksusele on määratud segahoonestatava arenguala juhtotstarve ning ilmselt jätkub seal äritegevus. Äritegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus seatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarbe ehitus- ja kasutustingimustest, mille kohaselt on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maa-alal hoonete suurima lubatud ehitisealune pind kuni 50% krundi pindalast. Seega sõltub täiendava ehitusõiguse maht krundi pindalast. Kui katastriüksuse pindala väheneb, siis väheneb selle võrra ka võimalik lisanduv ehitusõigus.

Füüsiline võimalikkus: katastriüksuse asukoht, paiknemine, naabrus, suurus, kuju, haljastus ja kõlvikuline koosseis võimaldab ärimaana kasutust.

Finantsmajanduslik otstarbekus: tegemist on katastriüksusel ärimaaga, mille vastu on turul nõudlus ja mille parim kasutus on ärimaana kasutus.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parim kasutus on sellel olemasolev ärimaana kasutus.

Äralõige

Kuna katastriüksuse 843 m² äralõige on pikliku kujuga ja asub olemasoleva tee servas, siis see ei ole väikese pindala tõttu iseseisvalt kasutatav ja on hinnatud olemasoleva 7 659 m² katastriüksuste koosseisu. Haava tn 10 katastriüksusele on väljastatud projekteerimistingimused Tartu Vallavalitsuse 19.05.2022. a korraldusega nr 486 olemasoleva teenindushoone laiendamiseks. Kuna teenindushoone ei asu äralõikel, siis hindamisel on arvestatud äralõike kui hoonestamata maaga.

5.2 KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus

Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 3 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. KAHOS seletuskirjas on lisatud, et tuleb arvestada võimalusega asendada kinnisvara teise samaväärsega või maksta hüvitist mahus, mis tagab isikule võimaluse soetada asemele samaväärne vara. Lisaks õiglase kohtlemise korral tuleb rakendada kompensatsioonimeetmeid, mis tagaksid maaomanikele otseste kaasnevate kahjude ja saamata jääva tulu hüvitamise.

Allesjääval katastriüksustel hindaja hinnangul puudub kaasnev kahju juurdepääsu muutusest

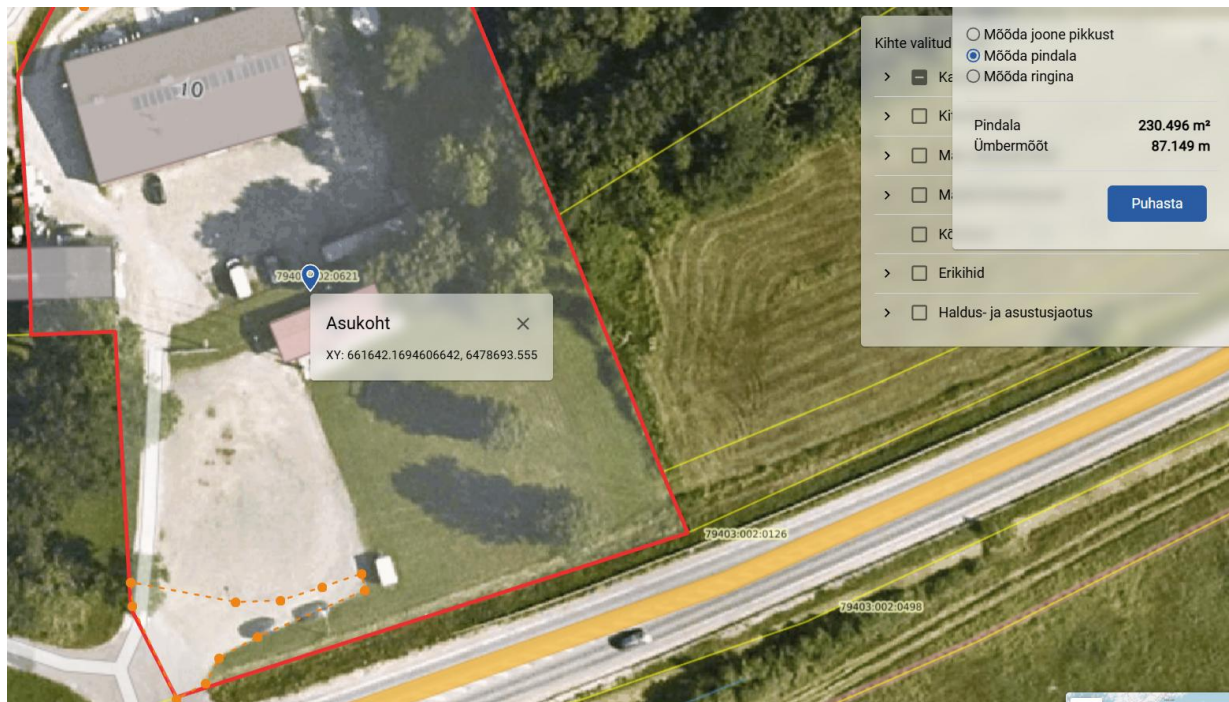
Haava tn 10 katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 843 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on 6816 m². Äralõige moodustab olemasolevast katastriüksusest ca 11 %.

Puudub kahju allesjääva pindala vähenemisest, sest allesjääv on olemasolevaga sarnase pindalaga.

Puudub kaasnev kahju tükeldumisest.

Kuna maa on omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Esineb kaasnev kahju omaniku poolt rajatud parklast (ca 230 m² asfaltplats) ilma jäämisest.



Hindaja koostatud joonis. Maa- ja Ruumiameti aluskaart.

5.3 Hinnang ärälõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele

Hüvitamise lähteseisukohad

Hüvitusväärtus koosneb ärälõike väärtusest, otseselt kaasnevast varalisest kahjust ning saamata jäävast tulust. KAHOS § 13 lg 1 viitab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega ärälõike tõttu. Lõige 2 viitab, et otseselt kaasnev varaline kahju on eelkõige omanikule alles jääva kinnisasjaga seotud kahju. EVS 875-12 p 7.1.1 märgib, et kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui vara (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab.

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Kuna omandatakse hoonestamata maa, siis ehitiste likvideerimise või kasutuks muutumisega kaasnev kahju puudub.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Katastriüksusel ehitusvõimalusega detailplaneering puudub ja seetõttu puudub kaasnev kahju.

Metsa hävimine

Metsa hävimisena käsitatakse metsa likvideerimist. Kaasnev kahju puudub, sest mets ei hävine.

Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasadid ja dekoratiivtaimi. Kaasnev kahju puudub.

Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Kuna säilib olemasolev juurdepääs, siis puudub avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimise või pikenemise kahju.

Muud kahjud

Kaasnev kahju maatumise suuruse vähenemisest, tükeldumisest, kuju muutusest, kasutusotstarbe kaotamisest, tehiseobjektiga kaasneva mõju, visuaalse häiringu mõju, kitsenduste kaitsevööndi mõju tõttu.

Allesjääval katastriüksusel hindaja hinnangul puudub kaasnev kahju juurdepääsu muutusest

Haava tn 10 katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 843 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on 6816 m². Äralõige moodustab olemasolevast katastriüksusest ca 11 %.

Puudub kahju allesjääva pindala vähenemisest, sest allesjääv on olemasolevaga sarnase pindalaga.

Puudub kaasnev kahju tükeldumisest.

Esineb kaasnev kahju omaniku poolt rajatud parklast (ca 230 m² asfaltplats) ilma jäämisest.

Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral

Kuna koormatiseid puuduvad, puudub ka kaasnev kahju.

Saamata jääva tulu hindamine:

Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega. Saamata jääv tulu on ka piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu.

Kuna maa on omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Järeldused:

Haava tn 10 katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 843 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on 6816 m². Äralõige moodustab olemasolevast katastriüksusest ca 11 %.

Esineb kaasnev kahju omaniku poolt rajatud parklast (ca 230 m² asfaltplats) ilma jäämisest.

Muudkaasnevad kahjud ja saamata jäänud tulud puuduvad.

Omaniku seisukoht

Hindaja Andres Juss on suhelnud vara omanikuga telefoni teel. Omaniku esindaja andis teada, et ei soovi ülevaatusel osaleda ja kaasnev kahju on parklast ilma jäämine, millega hindaja nõustub.

5.4 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Kahju hüvitamise aluseks on tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Hüvitamise eesmärgil hindamisel tuleb lisaks vara väärtusele ja hoonestatud kinnisasjade puhul ehitusmaksumuse hindamisele hindajal analüüsida ka selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu ning nende olemasolul vastav mõju ka arvesse võtta (EVS 875-12).

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Tulumetod

Tulupõhine käsitus (*income approach*) ehk tulumetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara

oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul (EVS 875-9).

Kulumeetod

Kulupõhine käsitus (*cost approach*) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

Kuna hinnatava kinnistuga sarnased varad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on selle turuväärtuse hindamise hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil, piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Äralõige pindalaga 843 m² ei ole iseseisvalt kasutatav ja on hinnatud 7 659 m² katastriüksuse kui terviku koosseisus. Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 4, kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

5.5 Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatava vara on ärimaa katastriüksus pindalaga 7659 m². Sedalaadi keskmise pindalaga ärimaadega tehinguid tehakse turul harva ja nõudlus nende vastu on väike. Antud juhul maaüksus on hoonestatud ja tehnovarustus on olemas. Hindmaisel käsitletakse kui hoonestamata maad, sest äralõige on hoonestamata.

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti Tartu vallas müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane (tehingud asuvad Tartu vallas, need kaudselt võrreldavad asukoha ja ehitustingimuste osas sh on sarnased äri- ja tootmismaad) ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes sarnases turusituatsioonis ja sarnase hinnatasemega (välistatud on tehingud, millel on korterelamu ehitusõigus). Kuna sarnaste tehingute arva piirkonnas on väike, siis sobivad ka varasemad kui 2026 aasta tehingud. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehingud

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Kirjeldus
Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik	2025-05-02	123961	32,99	3757	Ärimaa 100%, tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud, DP olemas max ehitusalune pind 1000 m ² , kanalisatsioon ja vesi naabruses, elektriga liitumine ampripõhine, arendusalas puuduvad teed ja valgustus, avaliku tee kõrval.
Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	2025-12-05	239400	59,92	3995	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%, tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on lahutatud, DP olemas tööstuspargis, ehitusalune pind max 2300 m ² , Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; elektriliitumine ampripõhine avaliku tee kõrval.
Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik	2025-03-05	424000	69,74	6080	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%, tehingu summa sisaldas käibemaksu, mis on

					lahutatud, dp olemas, DP olemas tööstuspargis, ehitusalunepind max 3300 m2, Tehnovõrgud: - vee- ja kanalisatsiooni torustikud rajatud krundi piirini; - paigaldatud sadevee ühendus ja sadevesi juhitakse kraavi; - tuletõrje veevarustus rajatud eraldi veetorustikust ja paigaldatud hüdrandid; - gaasitrass krundi piiril; - elektriliitumispunkt 200/380V, 3x20A toodud krundi piirini; - sidetrass toodud kinnistu piirini. Kõnni- ja sõiduteed on asfalteeritud ning rajatud tänavavalgustus, avaliku tee kõrval.
--	--	--	--	--	---

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. - Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaks.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks ühikuhinna €/m ² , kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁵	Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Ajaline kohandus ehk ajaldamine⁶ - kuna hinnad on tõusnud, siis kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3. Kinnistu pindala – perspektiivsete elamumaade puhul on suurema pindalaga maatükkidel madalam ühikuhind, sest eksisteerib mastaabiefekt. Kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2. Makroasukoha kohandus – kõrgemalt hinnatud on suuremate keskuste lähemal asuvad tehingud. Kohandamise vajadus puudub. Mikroasukoha ja juurdepääsu kohandus – kõrgemalt hinnatud on vaikes ja privaatses asukohas asuvad tehingud ja kinnistud, millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid. Kohandamise vajadus puudub. Kommunikatsioonid – kõrgemalt hinnatud on kinnistud, millel on olemas vee, kanalisatsiooni tehnovarustus ja elektriga liitumine või võimalus liituda ampripõhise tasuga. Kohandust 10% rakendatakse võrdlustehingul 1,2,3, sest neil on tehnovarustus piirkonnas või piiril olemas. Kinnistu kuju, haljastus ja kitsendused - Kõrgema hinnaga on need tehingud, kus maatüki kuju on kompaktne ja puuduvad väärtust mõjutavad kitsendused. Kohandamise vajadus puudub.

⁴ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

⁶ Võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või hinnalangust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11).

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
	Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal – Kõrgema hinnaga on kinnistud, millel on ehitusõigus paigas (sh kehtiv DP või võimalik ehitamine projekteerimistingimuste alusel). Kohandamise vajadus puudub. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlusvaradega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Võrdlustabel:

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Tehingu summa		123961	239400	424000
Tehingu summa €/m ²		32,99	59,92	69,74
Tehingu aeg	19.06.2026	2.05.2025	5.12.2025	5.03.2025
võrdlus		hinnad on tõusnud	hinnad on tõusnud	hinnad on tõusnud
kohandus		5%	5%	5%
Ajaliselt kohandatud hind		32,99	62,92	73,22
pindala m ²	7659	3757	3995	6080
võrdlus		väiksem	väiksem	samaväärne
kohandus		-10%	-10%	0%
Makroasukoht	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Haava tn 10, Tartu kesklinn ca 5 km	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Tartu kesklinn ca 20 km	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Tartu kesklinn ca 5 km	Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik, Tartu kesklinn ca 5 km
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses hoonestatud äri- ja tootmismaad.	Ümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaad.	Ümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaad.	Ümbruses hoonestatud ja hoonestamata äri- ja tootmismaad.
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Kommunikatsioonid	Olemas	puuduvad, piirkonnas olemas	puuduvad, naabruses olemas	puuduvad, naabruses olemas
võrdlus		halvem	halvem	halvem
kohandus		10%	10%	10%
Kinnistu kuju, haljastus ja kitsendused	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Nelinurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	ärimaa 100% (hooned olemas)	ärimaa 100%, detailplaneering olemas	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%, detailplaneering olemas	Ärimaa 20% ja tootmismaa 80%, detailplaneering olemas
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		0%	0%	10%

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Kohandatud tehingu hind		32,99	62,92	80,55
Kohanduste absoluutväärtuste summa		25%	25%	15%
Kaalud	1	0,3	0,3	0,4
Kaalutud		9,90	18,88	32,22
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €/m ²	467122,41			
Turuväärtus €/m ²	60,99			

Kohandatud tehingute hinnad on erinevad ja meie hinnangul see on seotud sellega, et perspektiivsete elamumaade turg on volatiilne ja samaväärseid tehinguid piirkonnas ei ole piisavalt tehtud.

Maa turuväärtus väärtuse kuupäeval on 467122,41 €, mis taandatud m² kohta on 60,99 €/m². Hindamise tulemusele ei lisandu käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20% ja likviidsus keskmine (müügiperiood 6-12 kuud).

Äralõike hariliku väärtuse hindamine

Äralõike maa osa pindalaga 843 m² ei ole iseseisvalt kasutatav ja maa väärtuse leidmisel on aluseks kogu 7 659 m² katastriüksuse maa väärtus 60,99 €/m², sest need alad on ühesuguste omadustega maa osas.

843 m² äralõike harilik väärtus on 843 m² x 60,99 €/m² = 51414,57 €

Äralõike harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 51414,57 €. Hindamise tulemus ei sisalda käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20%. Likviidsuse hindamine madalaks (müügiperioodi ei ole võimalik prognoosida).

5.6 Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ning muudel sarnastel eesmärkidel. Peale kinnisasja väärtuse võidakse hüvitamisel arvesse võtta saamata jäävat tulu (nt kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt uue tee ehitamise vajadus juurdepääsu hävimise tõttu). Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukord, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes just sellel väärtusel, mis kahju suurus kõige paremini iseloomustab.

Esineb kaasnev kahju omaniku poolt rajatud olemasoleva parkla ca 230 m² asfaltplatsist ilma jäämisest.

Kuna omanik andis hindajale 18.06.206 telefoni teel teada, et teeäärne parkla jääb osaliselt äralõike alla, siis esineb kaasnev kahju asfaltplatsi hävinemisest.

Asfaltplatsi rajamise kulud:

Aluspõhja ettevalmistus	20 €/m ²
Killustikalus	20 €/m ²
Asfalteerimine	20 €/m ²
Kokku tavapärase platsi puhul	60 €/m²

Kaasneva kahju arvutuskäik 60 €/m² x 230 m² = 13800 €.

Äralõike omandamisega kaasneb kaasnev kahju asfaltplatsist ilma jäämisest 13800 €
Saamata jäänud tulud puuduvad.

6. Hindamistulemus

Hinnatava vara (kinnistu registriosa numbriga 1098504 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 79403:002:0621 (Ärimaa 100%) aadress Haava tn 10, Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond) hindamistulemused väärtuse kuupäeval 19.06.2026. a on:

Äralõike pindala m ²	Äralõike maa harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
843 m ²	51414,57 €, mis taandatud m ² kohta on 60,99 €/m ²	13800 € parklast ilma jäämine	Puudub

Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu. Kinnistu hindamistulemuse täpsus on $\pm 20\%$, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1098504
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Käki

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79403:002:0621	Ärimea 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik, Haava tn 10.	7659 m2	Maakatastri andmed üle võetud 30.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Pikk 14 Tartu OÜ (registrikood 12726893)	14.12.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.12.2017.	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	Hoonestusõigus tähtajaga 8 aastat Rajaääre OÜ (registrikood 12183784) kasuks. Hoonestusõiguse sisu vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 2 ja selle alapunktidele, sealhulgas tasu vastavalt punktile 2.3., vastavalt punktile 2.13. on hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks vajalik omaniku nõusolek ja omanikul on hoonestusõiguse võõrandamisel ostueesõigus. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 4616504. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012.		kehtiv
2	Reaalservituut kinnistu nr 4616504 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut maakaabeliliini ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 3.1 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kandel on sama järjekohalt 3.jao kannetega nr 3 ja 4. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012.		kehtiv
3	Reaalservituut kinnistu nr 4616504 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut vee- ja		kehtiv

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
	kanalisatsioonitorustiku rajamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 3.2 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kandel on sama järjekohalt 3.jao kannetega nr 2 ja 4. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012.		
4	Reaalservituut kinnistu nr 4616504 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut parkla ja juurdepääsutee kasutamiseks vastavalt 01.02.2012 lepingu punktile 3.3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kandel on sama järjekohalt 3.jao kannetega nr 2 ja 3. 1.02.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.02.2012.		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 160 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 14.12.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.12.2017.	160 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Andres Juss

Nimi: Andres Juss

Kuupäev: 25.06.2026 15:41:06

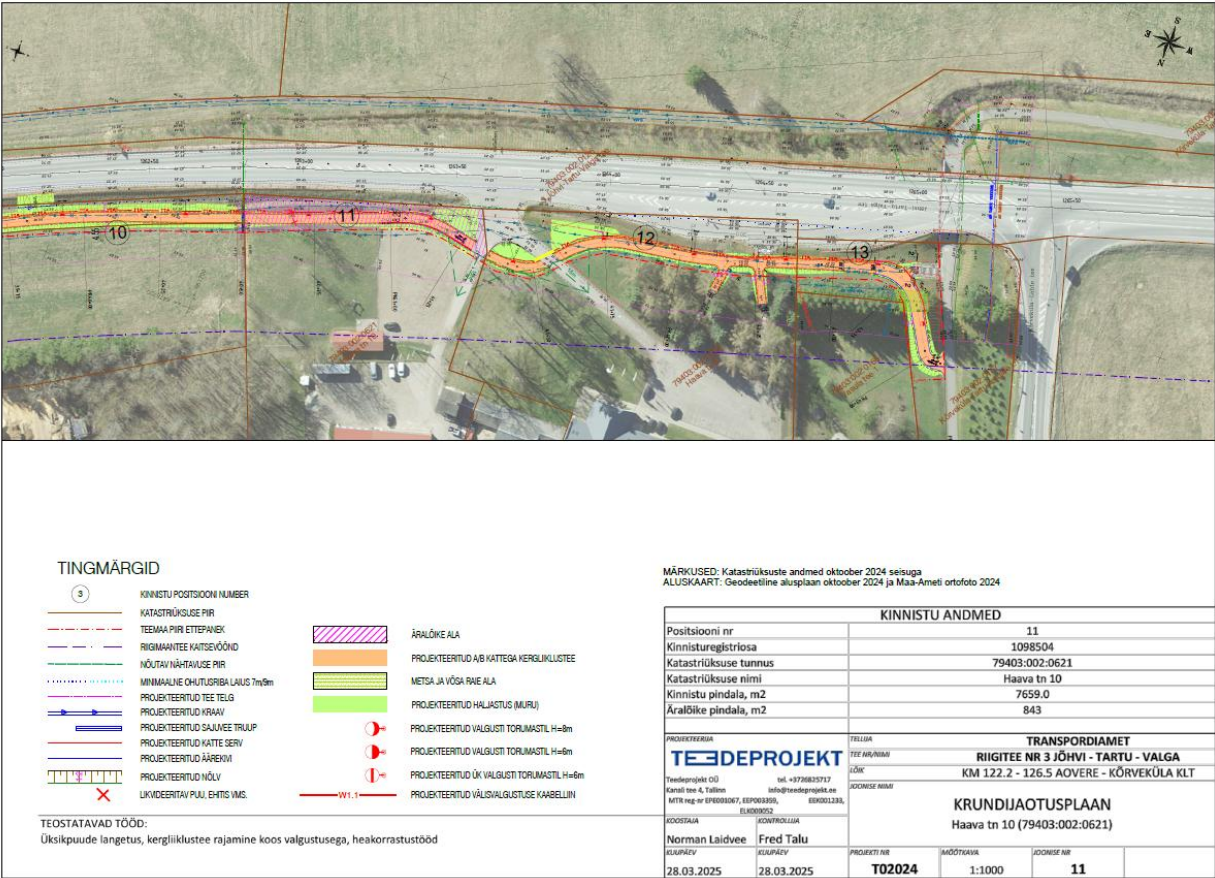
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Tartu Vallavalitsuse kirja väljavõte

Haava tn 10 katastriüksusele on väljastatud projekteerimistingimused Tartu Vallavalitsuse 19.05.2022. a korraldusega nr 486 olemasoleva teenindushoone laiendamiseks.

Täiendava ehitusõiguse määramist saab kaaluda läbi projekteerimistingimuste vastavalt ehitusseadustikule ning arvestades Tartu valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi. Haava tn 10 katastriüksusele on määratud segahoonestatava arenguala juhtotstarve ning ilmselt jätkub seal äritegevus. Äritegevuse kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus seatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarbe ehitus- ja kasutustingimustest, mille kohaselt on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtotstarbega maa-alal hoonete suurima lubatud ehitisealune pind kuni 50% krundi pindalast. Seega sõltub täiendava ehitusõiguse maht krundi pindalast. Kui katastriüksuse pindala väheneb, siis väheneb selle võrra ka võimalik lisanduv ehitusõigus.

Lisa 4. Krundijaotuskava



Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

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

Hindamisaruande koostaja
/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142