

**Eksperiarvamus nr:** 0109/0513THK

**Hindamise objekt:** hoonestamata kinnistu nr. 5409403 (tootmismaa 100%)

**Omandivorm:** kinnistu (kinnisasi)

**Aadress:** Tehnika tn. 6, Tartu linn, Tartu maakond



**Tellija:** Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

**Tellija kontaktandmed:** Tellija esindaja: Urmas Ahven, e-post: Urmas.Ahven@raad.tartu.ee

**Töö eesmärk:** turuväärtuse hindamine seoses hinnatava objekti võimaliku müügiga avaliku kirjaliku enampakkumise teel

**Turuväärtus:** 20 – 23 EUR/m<sup>2</sup> **ehk ca 105 000 – 120 000 EUR** (eeldusel, et hinnatava krundi täitmistööd on lõpetatud hiljemalt omandi üleandmise hetkeks)

**Hindamisaruande kuupäev:** 13.05.2013.a.

Koostaja:  
/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Eduard Elbrecht**

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
Hindaja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja V (kutsetunnistus nr. VH041209)  
Litsentseeritud maa hindaja (tegevuslitsents nr. 062 MA-mh)  
Riiklikult tunnustatud ekspert

Läbivaataja:  
/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Margus Kelk**

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
Kinnisvarakonsultant, maaklerteenuse juht

# Sisukord

<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Hindamise objekt, eesmärk, alused ja eeldused .....</b>	<b>5</b>
1.1. Hindamise objekt ja hindamise eesmärk .....	5
1.2. Hindamise alused ning ekspertarvamuse avaldamine .....	5
1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused.....	5
<b>2. Hindamise algandmed ja hinnatava objekti ülevaatus.....</b>	<b>6</b>
2.1. Hindamise lähteandmed .....	6
2.2. Hinnatava objekti ülevaatus.....	6
<b>3. Hinnatava objekti lühikirjeldus .....</b>	<b>6</b>
3.1. Asukoht .....	6
3.2. Omandisuhted.....	7
3.3. Maakasutus.....	7
<b>4. Turu lühiülevaade .....</b>	<b>8</b>
4.1. Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa turg.....	8
<b>5. Turuväärtuse hindamine .....</b>	<b>14</b>
5.1. Parim kasutus .....	14
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted .....	14
5.3. Ostu-müügi tehingud.....	14
5.4. Müügipakkumised .....	16
5.5. Turuväärtus.....	18
<b>Lisa 1. Hinnatava objekti fotod ja asendiplaan .....</b>	<b>19</b>

## Kokkuvõte

Hinnatava objekti koondandmed	
<b>Objekt</b>	hoonestamata kinnistu nr. 5409403 (tootmismaa 100%)
<b>Aadress</b>	Tehnika tn. 6, Tartu linn, Tartu maakond
<b>Omanik</b>	Tartu linn
<b>Katastritunnus</b>	79511:008:0029
<b>Omandivorm</b>	kinnistu (kinnisasi)
<b>Kinnistu pindala</b>	5 222 m <sup>2</sup>
<b>Detailplaneering</b>	27.09.2005.a. on kehtestatud Ropka Tööstuspargi detailplaneering, mis näeb hinnatava objekti osas ette olemasoleva maakasutuse sihtotstarbe (tootmismaa 100%)
Ekspertarvamuse koondandmed	
<b>Töö eesmärk</b>	turuväärtuse hindamine seoses hinnatava objekti võimaliku müügiga avaliku kirjaliku enampakkumise teel
<b>Ülevaatuse kuupäev</b>	07.05.2013.a.
<b>Väärtuse kuupäev</b>	07.05.2013.a.
<b>Hindamisaruande kuupäev</b>	13.05.2013.a.
<b>Tellija</b>	Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
<b>Tellija kontaktandmed</b>	Tellija esindaja: Urmas Ahven, e-post: Urmas.Ahven@raad.tartu.ee
<b>Tellimusleping</b>	e-kiri: 06.05.2013.a.
<b>Hindamise eeldused</b>	vastavalt Tellimuslepingule on hindamisel eeldatud, et hinnatava krundi täitmistööd on lõpetatud hiljemalt omandi üleandmise hetkeks
<b>Turuväärtus</b>	20 – 23 EUR/m <sup>2</sup> <b>ehk ca 105 000 – 120 000 EUR</b>
<b>Hinnang likviidsusele <sup>1</sup></b>	madal
<b>Hindamistulemuse täpsus</b>	tulenevalt käesoleva töö vormist (tegemist on ekspertarvamusega, kus hindamiskäik ei ole nii detailne kui seda eksperthinnangus), on hinnatud väärtus antud turusegmendi jaoks tavapärasest mõnevõrra madalama täpsusastmega (vastavalt Tellimuslepingule on turuväärtus esitatud väärtuse vahemikuna)
<b>Käibemaks</b>	hinnatava objekti turusegmendis on nii käibemaksuga maksustatavaid kui ka mittemaksustatavaid objekte; siinkohal toodud turuväärtuse vahemik on esitatud käibemaksuta kujul (st. turuväärtus ei sisalda käibemaksu ning käibemaksu lisamise kohustuse korral lisandub sellele käibemaks)
<b>Kommentaariid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Käesoleva töö näol ei ole tegemist standardile EVS-875 vastava hindamisaruandega – seetõttu ei sobi see kasutamiseks laenu tagamisega ja kohtukaasustega seotud küsimustes.</li> <li>▪ Müügiprotsessi avaliku kirjaliku enampakkumise teel soovime alustada eeltoodud turuväärtuse vahemiku madalaimast tasemest. Eelnimetatud soovitus kehtib vaid juhul, kui eesmärgiks on objekti võimalikult kiire müük.</li> </ul>

<sup>1</sup> Hinnang likviidsusele antakse järgmiste astmete kaupa: madal, keskmine ja kõrge.

<b>Kommentaariid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Juhul, kui müügiprotsessi kiiruse asemel on prioriteediks hoopis väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võimalikult kõrge müügihinna saavutamine, soovime objekti müügiks kinnisvaraturu mõistes tavapärasest aktiivset müüki (kohaliku omavalitsuse jaoks tähendab sisuliselt otsustuskorras müüki) kaasates sinna soovitavalt ka vastavat müügikogemust omava kinnisvarafirma. Müügiprotsessi soovime sellisel juhul alustada turuväärtuse vahemiku kõrgeimast tasemest ca 5-10% võrra kõrgema hinnaga ning hinda langetada vajadusel vaid väga konkreetse ostuhuvilise tekkimisel. Samas tuleb sellise müügiskeemi puhul arvestada selgelt ka pikema müügiperioodiga. Lisaks võib siinkohal märkida, et tõsise müügisoovi olemasolu korral pole toodud vahemikest kõrgemate hinnatasemetega müük põhjendatud, sest siis valivad ostjad mõnes konkureerivas tehno-pargis paikneva krundi (v.a. juhul, kui tegemist ei ole just erihuvidena ostjaga, kes on nõus maksta turutasemest kõrgemat hinda).</li><li>▪ Tuleb rõhutada, et turuväärtus on hinnatud väärtuse kuupäeva turusituatsioonis, mis aga ei soosi hoonestamata äri- ja tootmismaa müümist. Seetõttu soovime otsese müügivajaduse puudumisel kinnistu müük lükata keskpikka perspektiivi (ca 2 – 4 aastat), mil situatsioon äri- ja tootmismaa turul peaks mõnevõrra paranema (seda tuginedes väärtuse kuupäeva seisuga kehtivatele makromajanduslikele prognoosidele, mis on mõeldukalt optimistlikud). Hinnatava objekti puhul räägib võimaliku müügi edasilükkamise kasuks ka asjaolu, et Ropka Tööstuspargi lähedusse rajatav Idaringtee peaks perspektiivis tõstma Ropka Tööstuspargis asuvate kruntide konkurentsivõimet.</li></ul>
----------------------	---

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Eduard Elbrecht**

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
Hindaja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja V (kutsetunnistus nr. VH041209)  
Litsentseeritud maa hindaja (tegevuslitsents nr. 062 MA-mh)  
Riiklikult tunnustatud ekspert

Läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Margus Kelk**

1P Kinnisvara Tartu OÜ  
Kinnisvarakonsultant, maaklerteenuse juht

# 1. Hindamise objekt, eesmärk, alused ja eeldused

## 1.1. Hindamise objekt ja hindamise eesmärk

Hindamise objektiks on aadressil Tehnika tn. 6, Tartu linn, Tartu maakond asuv hoonestamata kinnistu nr. 5409403 (tootmismaa 100%).

Käesoleva töö eesmärgiks on anda hinnang hinnatava objekti turuväärtusele (vastavalt Tellimuslepingule esitatakse see väärtuste vahemikuna) väärtuse kuupäeva seisuga. Antud ekspertarvamus on koostatud Tellija siseseks kasutamiseks seoses hinnatava objekti võimaliku müügiga avaliku kirjaliku enampakkumise teel ning see ei sobi kasutamiseks muul eesmärgil (seega ei sobi käesolev ekspertarvamus esitamiseks krediidiastutustele ning kasutamiseks kohtukaasustega seotud küsimustes).

## 1.2. Hindamise alused ning ekspertarvamuse avaldamine

**Käesoleva töö vorm ei vasta Eesti varahindamise standarditele EVS 875** – seoses standardite uustöötusega ei sätesta standard EVS 875 hindamisaruande vormina enam ekspertarvamust, standardipõhist eksperthinnangut ei ole Tellija aga soovinud. Samas on käesoleva töö koostamisel lähtutud Eesti varahindamise standardist EVS 875 niivõrd, kui võrd seda võimaldab tellimuslepingus sätestatu<sup>2</sup>. Samuti on hindamisel lähtutud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2010, p.3.1.11.)

**Ülevaatuse kuupäev** on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1:2010, p. 3.2.5.)

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2010, p.3.2.4.)

**Hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1:2010, p.3.2.2.)

Käesolevat 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 875-4:2010, p. 7.4.5.)

Käesolev 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 875-4:2010, p. 7.4.6.)

## 1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik töös sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende

<sup>2</sup> Vastavalt Tellimuslepingule ei ole käesolevas töös toodud detailset objekti kirjeldust, detailset turuülevaadet (sh. on esitamata majanduse ja makrotasemel kinnisvaraturu ülevaade) ning ka üksikasjalikku hindamiskäiku.

hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks töö 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 objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2011, p. 9.2.5)

Vastavalt Tellimuslepingule on hindamisel eeldatud, et hinnatava krundi täitmistööd on lõpetatud hiljemalt omandi üleandmise hetkeks.

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava objekti ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatlusele:

- käesoleva töö Tellija esindajatelt Urmas Ahven'alt ja Riina Jaani'lt;
- Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnast;
- ehtisregistrist [<http://www.ehr.ee>], külastatud: 07.05.2013.a.;
- Maa-ameti avalikust teenusest [<http://xgis.maaamet.ee>], külastatud: 07.05.2013.a.;
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Tartu linna koduleheküljelt [<http://www.tartu.ee>], külastatud: 07.05.2013.a.;
- Inseneribüroo Stratum'i poolt 2011.a. kevadel koostatud uuringust „Tartu liiklus 2011“;
- kinnisvaraportaalist Kinnisvaraweb [<http://www.kv.ee>] ja City24 [<http://www.city24.ee>], külastatud: 07.05.2013.a.

### 2.2. Hinnatava objekti ülevaatus

Hinnatava objekti ülevaatus teostas ilma juuresolijateta 1P Kinnisvara Tartu OÜ (kaubamärk: 1Partner Kinnisvara) hindaja Eduard Elbrecht 07.05.2013.a. Ülevaatus hõlmas hinnatavat objekti tervikuna. Erivahendeid ülevaatus teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatus põhjalikkust käsitletud käesoleva töö p.-s 1.3.

## 3. Hinnatava objekti lühikirjeldus

### 3.1. Asukoht

Makroasukoht	
<b>Aadress</b>	Tehnika tn. 6, Tartu linn, Tartu maakond
<b>Iseloomustus</b>	hinnatav kinnistu paikneb Tartu linna lõunapoolses osas Ropka Tööstusrajoonis – tegemist on veel lõplikult väljakujunemata, ent samas kiiresti areneva lao-, äri- ja väiketootmispiirkonnaga
<b>Kaugus keskusest</b>	kaugus Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) on ca 4,8 km

Mikroasukoht	
<b>Iseloomustus</b>	hinnatav kinnistu paikneb Tartu linna poolt arendatava Ropka Tööstuspargi territooriumil jäädes linnulennult ca 220 m kaugusele suure liikluskoormusega nelja sõidureaga Turu tn.-st ning ca 700 m kaugusele ehitusjärgus Idaringteest; läänepoolse küljega piirneb hinnatav objekt hetkel madala liikluskoormusega Tehnika tn.-ga (hinnatava objekti näol on tegemist tänava väljaehitatud osa viimase krundiga), millest teisele poole jääb äsja valminud, ent veel kasutuseta laohoone; hinnatava kinnistu lõuna- ja idapoolsetele külgedele naabrusesse jäävad hoonestamata tootmiskrundid; hinnatava kinnistu põhjapoolse külje naabruses on üldmaa krunt (tegemist on kõrgepingeliinide koridoriga); ca 250 m kaugusel asub Kaupmehe hulgiladu
<b>Juurdepääs</b>	hea (ümbruskonna tänavad on asfaltkattega ja samas ka piisavalt laiad; olemas on tänavavalgustus)
<b>Nähtavus</b>	Tehnika tn.-lt: hea; Turu tn.-lt: nähtavus praktiliselt puudub

### 3.2. Omandisuhted

Omandisuhete iseloomustus	
<b>Registriora nr.</b>	5409403
<b>Omandivorm</b>	kinnistu (kinnisasi)
<b>Omanikud</b>	Tartu linn
<b>Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused</b>	puuduvad
<b>Koormatiseid ja kitsendusi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kinnistu registriora 3. jakku on kantud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja (registrikood 10288232) kasuks; tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kaugküttetorustiku (tehnorajatis) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 13.04.2010 lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisaks olevatele plaanidele;</li> <li>▪ Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardi järgselt piiravad hinnatava kinnistu maakasutust kinnistu läänepoolisel piiril paiknevad maa-aluse vee ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid<sup>3</sup> pindaladega 4, 4, 5 ja 13 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Hüpoteegid</b>	puuduvad
<b>Üürilepingud</b>	puuduvad
Kommentaariid	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ eelnimetatud isiklik kasutusõigus ei puuduta vastavalt Riina Jaanilt saadud infole (e-kiri: 09.05.2013.a.) faktiliselt hinnatavat objekti ning hinnatava objekti müügi korral nimetatud kanne kustutatakse Kinnistusraamatust; antud kande olemasolu hinnatava objekti turuväärtust ei mõjuta;</li> <li>▪ eelnimetatud maakasutuse kitsendused ei takista hinnatava kinnistu sihipärast kasutust ning ei mõjuta seega hinnatava objekti turuväärtust;</li> <li>▪ omandisuhteid puudutav info põhineb hinnatava kinnistu omaniku esindaja poolt esitatud ning hindaja poolt Maa-ameti avalikust teenusest ja Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnast 07.05.2013.a. kontrollitud andmetel</li> </ul>

### 3.3. Maakasutus

Peamised maakasutust iseloomustustavad andmed (vt. ka käesoleva ekspertarvamuse Lisa 1)	
<b>Katastritunnus</b>	79511:008:0029

<sup>3</sup> Vt. täpsemalt: Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus §3, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus §2

<b>Sihtotstarve</b>	tootmismaa 100%
<b>Kinnistu pindala</b>	5 222 m <sup>2</sup>
<b>Üldplaneering</b>	06.10.2005.a. kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgselt on hinnatava kinnistu näol tegemist tööstusettevõtete ja ladude maaga
<b>Detailplaneering</b>	27.09.2005.a. on kehtestatud Ropka Tööstuspargi detailplaneering, vastavalt millele on hinnatava kinnistu (detailplaneeringus Pos. 24) ehitusõigus järgmine: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ krundi pindala: 5 222 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmismaa;</li> <li>▪ hoonete suurim lubatud arv: 2;</li> <li>▪ hoonete suurim ehitusalune pindala: 2 275 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ hoonete suurim / vähim lubatud absoluutkõrgus: 46,40 / 39,40 m;</li> <li>▪ lubatud katusekalle: 0 – 15°;</li> <li>▪ lubatud kruntide liitmine: pos. 24 + pos. 25; pos. 24 + pos. 25 + pos. 38 + pos. 39</li> </ul>
<b>Hoonestus</b>	puudub
<b>Tehnovõrgud</b>	liitumispunktid kõikide vajalike tehnovõrkudega paiknevad kinnistu piiri vahetus naabruses; liitumised puuduvad
<b>Kirjeldus</b>	kinnistu on riskülikukujulise põhiplaaniga (~100 m x ~50 m), mille kirdepoolsest nurgast eendub omakorda kolmnurkse põhiplaaniga kinnistu serv; väärtuse kuupäeva seisuga on tegemist maaga, mida täidetakse täitepinnasega – väärtuse kuupäeva seisuga on täitmata veel vaid kinnistu kirdepoolne nurk; vastavalt Tellimuslepingule on hindamisel eeldatud, et hinnatava krundi täitmistööd on lõpetatud hiljemalt omandi üleandmise hetkeks

## 4. Turu lühiülevaade

### 4.1. Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa turg

Peamised väärtust mõjutavad tegurid ja ehitustegevus äri- ja tootmiskruntidel	
<b>Väärtust mõjutavad tegurid</b>	Peamiselt mõjutavad väärtust asukoht, piirkonnas kehtestatud planeeringud ning nendest tulenevad ehitusõigused ja krundi varustatus tehnovõrkudega (sh. ka liitumiste olemasolu). Asukoha mõistes on oluline paiknemine aktiivses (või perspektiivses) äri- ja tootmispiirkonnas, kaugus elamutest (piirangud, ent samas potentsiaalsete klientide olemasolu), juurdepääs nii sõidu- kui ka veoautodega ning nähtavus. Väljaspool kesklinna asuvate kruntide puhul on väga oluline mitte isegi niivõrd ehitusõiguse maht, kuivõrd krundi suurus – valdavalt on nõutud 2 500 – 5 000 m <sup>2</sup> -suurused krundid, väiksemate kruntide vastu on huvi olnud tagasihoidlikum (v.a. südalinnas) – selliste objektide puhul on probleemiks väike ehitusala ning parkimismäärade täitmise vajadus. Samas keskmisest suuremate kruntide võimalike ostjate hulk on väiksem, mistõttu on ka nende hinnatase taandatuna pinnaühikule märksa madalam. Ka toimub keskmisest suuremate kinnistutega tehinguid harva seetõttu, et omanikul on üldjuhul kasulikum jagada need väiksemateks kinnistuteks.
<b>Ehitustegevus äri- ja tootmiskruntidel</b>	Nõudlus äri- ja tootmiskruntide järele on otseselt seotud nõudlusega vastavate sektorite hoonestatud objektide osas, mistõttu on alljärgnevalt toodud ära ülevaated lao- ja tootmispindade, kaubanduspindade ning büroopindade ehitustegevusest, mis näitavad selgelt, et nõudlus uute pindade järele on kõigis vastavates sektorites viimaste aastate jooksul oluliselt vähenenud. See on ka peamine põhjus, miks nõudlus äri- ja tootmiskruntide osas on viimastel aastatel püsinud väga madalal tasemel.

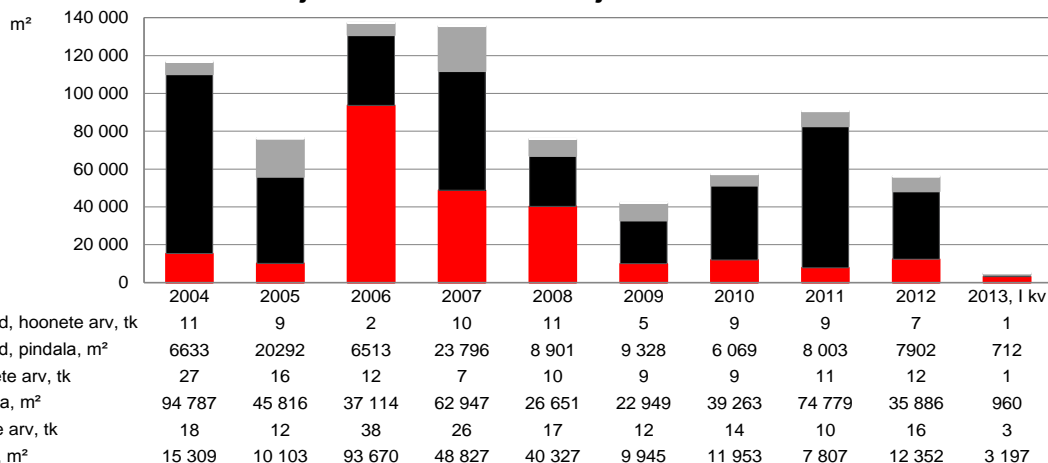


**Lao-  
tootmis-  
hoonete  
ehitus**

ja

Uute tootmis- ja laopindade ehitustegevuse osas toimus Tartumaal hüppeline kasv 2006. aastal – just siis alustati tootmis- ja laohoonete ehitust uutesse tehnoparkidesse. 2007. – 2008. aasta jooksul püsis tootmis- ja laopindade arendustegevus üsna sarnasel tasemel, ent tegemist on siiski eelkõige veel „heal ajal” tehtud otsuste elluviimisega. 2009. aastal vähenes ehitustegevus lao- ja tootmispindade osas võrreldes 2008. aastaga ca 4 korda. 2011. aastal oli uute lao- ja tootmispindade ehitustegevus veelgi tagasihoidlikum kui sellele eelnenud aastal ning suurima osa uusehituse mahust moodustasid siis Tartu linna lähiümbrusest eemale jäävad hooned. 2012. aasta andmed viitavad lao- ja tootmispindade ehitusturul passiivse olukorra jätkumisele – kuigi uusehituse maht on taastunud 2010.a. tasemele, moodustab ligi poole 2012.a. uusehituse mahust Tartus Tehnika tn. 5/7 asuv laohoone (5 970 m<sup>2</sup>).

**Tartu maakonnas lao- ja tootmishoonetele väljastatud ehitusload**



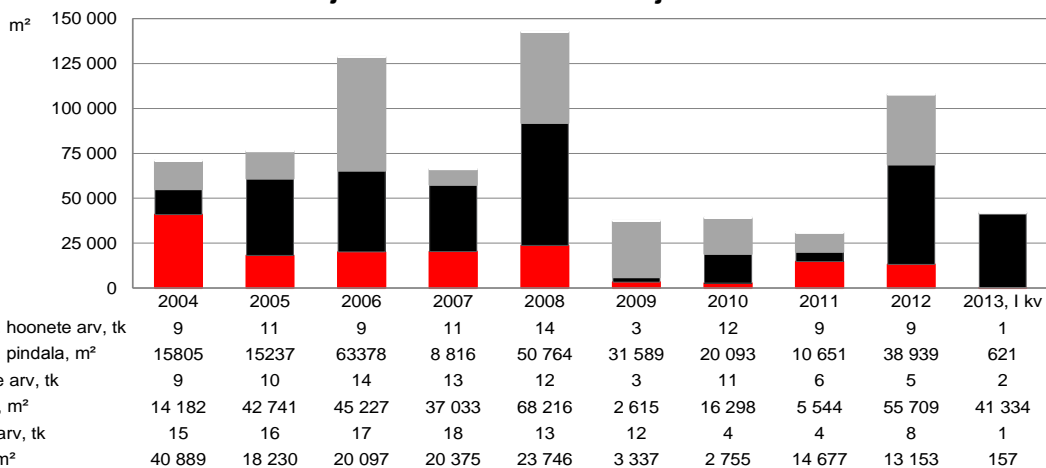
Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

Märkus: laienduste all on kajastatud ka olemasoleva hoone osa pindala, mitte vaid lisanduv pind (selles osas vastav statistika puudub) – seetõttu on nii 2003 – 2004.a. ja 2011.a. laienduste maht statistiliselt väga suuremahuline, kuna neil perioodidel tegeleti suurte komplekside (n. A. Le Coq objektid) laiendustöödega

**Kaubandus-  
ja  
teenindus-  
hoonete  
ehitus**

Aktiivseim uute kaubanduspindade ehitustegevus leidis aset 2004. – 2008.a. Järgneva kahe aasta jooksul vähenes uute pindade ehitusmaht 7 – 9 korda. 2012.a. oli uute pindade ehitustegevus aktiivne eelkõige Raadi-Kruusamäe piirkonnas (Selveri kauplus SNP.-ga 1914 m<sup>2</sup> ja Maxima XX kauplus SNP.-ga 3 412 m<sup>2</sup>). Kui varasemalt võis uute supermarketite lisandumist prognoosida eelkõige Annelinna piirkonda, siis viimaste sündmuste taustal võimalikke sellekohaseid arenguid seal oodata siiski ei ole.

**Tartu maakonnas kaubandus- ja teenindushoonetele väljastatud ehitusload**

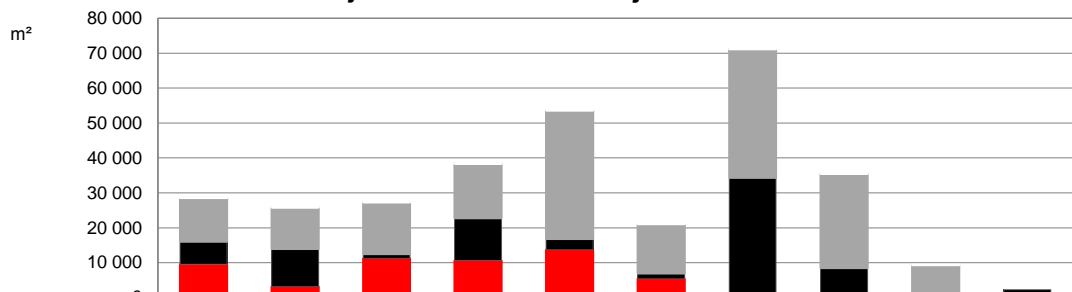


Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

Märkus: laienduste all on kajastatud ka olemasoleva hoone osa pindala, mitte vaid lisanduv pind (selles osas vastav statistika puudub)

**Büroo-  
hoonete  
ehitus**

Uusi büroohooneid pole Tartumaale viimase kahe aasta jooksul ehitatud ning hetkel pole uute eraldiseisvate büroohoonete turuletulekut ka ette näha. Küll aga võib büroopinda turule lisanduda olemasolevate hoonete laiendamise / rekonstrueerimise näol. Ka on büroopindasid kavandatud nn. vana Kaubamaja asemele planeeritavasse ärikeskusesse.

**Tartu maakonnas kontori- ja haldushoonetele väljastatud ehitusload**


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013, I kv
Rekonstrueerimised, hoonete arv, tk	9	8	11	13	17	9	11	10	9	0
Rekonstrueerimised, pindala, m²	12 459	11 841	14 765	15 616	36 775	14 156	36 834	26 963	9 311	0
Laiendused, hoonete arv, tk	4	4	1	4	8	2	6	3	0	1
Laiendused, pindala, m²	6 505	10 842	1 283	12 090	3 127	1 553	34 289	8 263	0	2 275
Uusehitus, hoonete arv, tk	3	2	5	11	7	2	0	3	0	0
Uusehitus, pindala, m²	9 543	3 132	11 214	10 606	13 688	5 342	0	212	0	0

Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

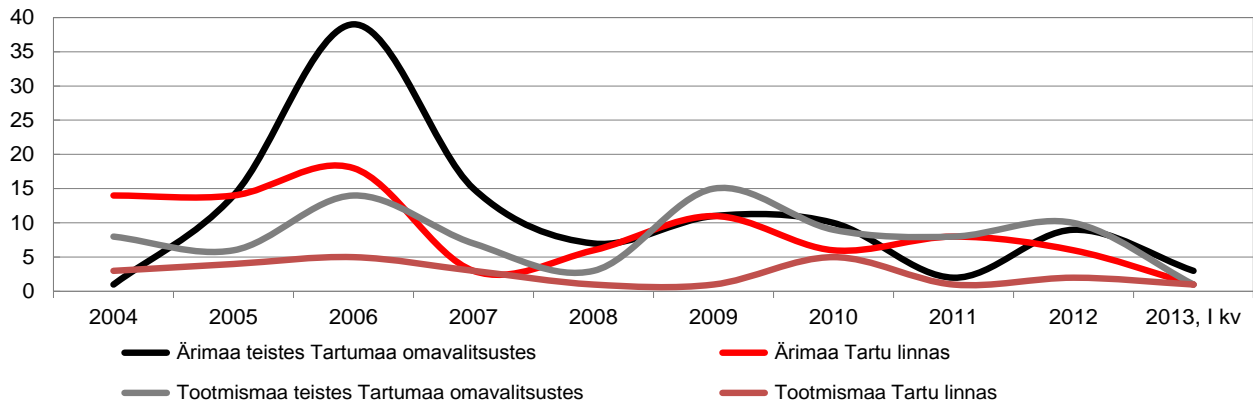
Märkus: laienduste all on kajastatud ka olemasoleva hoone osa pindala, mitte vaid lisanduv pind (selles osas vastav statistika puudub)

**Uued tehнопargid (kõik alltoodud hinnad on esitatud käibemaksuta)**

<b>Ülenurme Tehnopark</b>	Soovitud hinnad on 19,0 EUR/m² (võrdluseks 2007.a. I poolaastal olid soovitud hinnad 35,2 – 40,0 EUR/m² ning sama taseme juures tehti ka tehinguid). Kõik I etapi 26 krunti on müüdnud. II etapi 17 krundist on müügis veel 4 krunti ja broneeritud on 1 krunt. III etapi 16-st krundist on müügis veel 5 krunti ning 2 krunti on broneeritud. Lisaks on paar üksikut krunti müügis ka järelturul. Antud tehнопargis on lubatud vaid keskkonda mittekahjustav tootmine. Ülenurme Tehнопargis asuvate kruntide müügiga tegeleb 1Partner Kinnisvara.
<b>Vahi Tööstuspark</b>	Soovitud hinnad on alates 13 EUR/m². Näiteks 2007.a. oli soovitud hinnaks 25,6 EUR/m². 70-st krundist on hetkel arendaja poolt I etapis müüdnud 18 (sellele lisandub 2 enne tööstuspargi rajamist juba hoonestatud krunti) ning II etapis 8 krunti. Lisaks on mõned krundid müügis ka järelturul. Broneeritud krunte on 2. Kuigi Vahi Tööstuspark on suunatud eelkõige tootmisotstarbele, on sinna ostetud mitmeid krunte ka äriotstarvet silmas pidades, sh. on mõned krundid ostetud arendustegevuse tarbeks.
<b>Ravila Tööstuspark</b>	Müüdnud on vaid 4 krunti + 1 krunt on reserveeritud Tartu linnale. Müümata on veel 11 krunti pindalaga 3 497 m² – 16 930 m². Pargi arendajaks on Tartu linn ning silmas pidades asukohta ja olemasolevaid ettevõtteid, on see orienteeritud eelkõige tootmisotstarbele. Krundid pole viimastel aastatel aktiivses müügis olnud.
<b>Ropka Tööstuspark</b>	Arendajaks on Tartu linn, ent erinevalt Ravila Tööstuspargist on see rohkem orienteeritud äri-, lao- ja väiketootmisotstarbele. Müüdnud on 4 ja kinnisasjade vahetamise teel on saanud uue omaniku 4 krunti. Tartu linna poolt on hetkel veel müümata 10 krunti pindalaga 3 250 m² – 20 434 m², lisaks on üks krunt müügis ka järelturul.
<b>Reola Äripark</b>	Hetkel on rajatud suurem osa infrastruktuurist, kuid ühtegi krunti pole vabaturutingimustes müüdnud (kõik krundid on hoonestamata). Peale mõne aastast pausi käivituse aktiivne müügiprotsess uuesti 2011.a. – kõikide vajalike kommunikatsioonidega varustatud kruntide soovitud hinnad on vahemikus 9,00 – 14,00 EUR/m². Hetkel on teadaolevat tekkinud tõsisem ostuhuviline ühe krundi soetamiseks.
<b>Raadi Tööstuspark</b>	Raadi sõjaväelennujaama territoorium, kus hetkel on osaliselt olemas küll vajalik infrastruktuur, ent uutest hoonetest on valminud vaid üks tootmishoone. Krundid ei ole aktiivses müügis ning piirkonnas on tõsisemaid arenguid oodata tõenäoliselt kõige varem vaid keskpikas perspektiivis (st. peale Eesti Rahva Muuseumihoone valmimist).

<b>Räniküla Tehnopark</b>	Rajatud on kommunikatsioonid ning osaliselt ka tänavad. 15-st krundist (soovitud hinnaks on ca 19 EUR/m <sup>2</sup> ) on müüdnud praeguseks vaid kolm, milledest kaks on ostetud korraga ühe ja sama ostja poolt.
<b>Lemmatsi Tööstuspark</b>	Parki teenindava tartistu rajamine on jäänud lõpetamata ning 19-st krundist ei ole ühtegi krundi müüdnud (projekt ei ole enam müügis).
<b>Kommentaar</b>	Lisaks juba eelnimetatud parkidele on uusi tehno- ja tööstusparke Tartu linna läheduses planeeritud veel mitmeid, kuid arvestades eelnimetatud tehno- ja tööstusparkides asuvate vakantsete kruntide arvu (kokku on ca 400 vakantset krundi pindalaga ca 3 milj. ruutmeetrit, milledest omakorda enam kui poole moodustavad Raadi Tööstuspargis asuvad krundid), siis isegi ka pikas perspektiivis uusi tervikuna korraga arendatavaid äri- ja tehno- ja tööstusparkide arendusprojekte turule väga tõenäoliselt oodata ei ole.
<b>Äri-, lao- ja tootmispiirkonnad väljaspool uusi tehno- ja tööstusparke</b>	
<b>Äri- piirkonnad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kesklinn ja selle ümbrus (vabade kruntide piiratuse tõttu on seal tehinguid toimunud läbi aegade väga vähe) – tegemist on kõrgeima hinnatasemega piirkonnaga.</li> <li>▪ Kahe põhilise magistraaltänavaga (Ringtee ja Turu tn.) piirnevad alad – neis piirkondades on areng olnud eriti kiire aastatel 2002 – 2007.</li> <li>▪ Annelinna piirkond, kus intensiivsema liiklusega tänavate juures asuvate kruntide hinnatase on olnud madalam kui kesklinnas, kuid märksa kõrgem kui Ringtee ümbruses.</li> </ul>
<b>Lao-, tootmis- ja äri- piirkonnad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tartu linna siseselt on enim hinnatud tootmis-, lao- ja äripiirkonnaks Ropka Tööstusrajoon – siin on käimas kõige aktiivsem uute pindade ehitus ja olemasolevate pindade renoveerimine. Aastatega on järjest vähenenud Ravila piirkonna tähtsus tootmis- ja laopiirkonnana ning nõudlus sealsete pindade järele on selgelt tagasihoidlikum kui Ropka Tööstusrajoonis.</li> <li>▪ Tartu linnaga piirnev Ringtee tn. ümbrus, kuhu on ehitatud näiteks mitmeid uusi autokeskusi – tegemist on eelkõige lao- ja äripotentsiaali omava piirkonnaga, mille areng on viimase kahe kuni kolme aasta jooksul praktiliselt seiskunud.</li> <li>▪ Tartu vallas asuv Tila küla ning Ülenurme vallas Reola küla – tegemist on tootmispiirkondadega.</li> </ul>
<b>Tehinguaktiivsus ja hinnatasemed</b>	
<b>Tehingu-aktiivsuse dünaamika</b>	Hoonestamata äri- ja tootmismaa turu aktiivseim periood oli 2006. aastal, mil tehingute arv oli läbi aegade suurim nii Tartu maakonnas kui ka Tartu linnas. Kuigi allolev graafik näitab tehingute arvu selget kasvu 2009. aastal, ei ole tehingute arvu kasvu taga siiski vabaturutingimustes tehtud tehingud, lisaks on siin kajastatud riigi poolt müüdnud 7 isikliku kasutusõigusega koormatud (sidemastid) ärimaa sihtotstarbega kinnistute tehingud. Viimastel aastatel on turuaktiivsus püsinud väga madalal tasemel – huvi tuntakse eelkõige vaid väga atraktiivsetes asukohtades paiknevate objektide vastu ning väiksema atraktiivsusega asukohtades jõutakse tehinguni ostja jaoks vaid väga soodsate hinnatasemetega juures. Siiski võib viimase poole aasta jooksul täheldada võrreldes sellele eelnenud ca 1,5-aastase perioodiga mõõdukat tehinguaktiivsuse kasvu.

**Hoonestamata ärimaa ja hoonestamata tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute arvu dünaamika Tartu linnas ja teistes Tartumaa omavalitsustes**

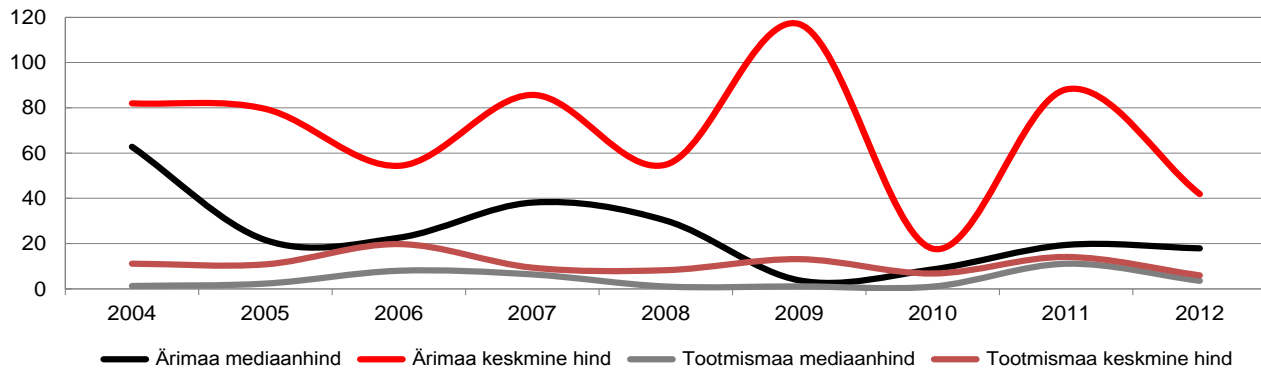


Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

**Hinnatasemed**

Ostjate huvi oli suurim 2006.a. II poolaastal ning hinnatasemed saavutasid oma tipu 2007.a. alguses – sel perioodil oli tehnovõrkudega varustatud ärimaa hinnad Tartu linnas keskmiselt vahemikus 65 – 190 EUR/m<sup>2</sup> taandatuna krundi pindalale. Ühtlasi oli sel ajal piisavalt tehinguid, mis võimaldasid välja tuua ka keskmise hinnataseme taandatuna ehitusõigusele – selleks oli sel perioodil keskmiselt 95 – 255 EUR/m<sup>2</sup>SBP. Samas juba 2007.a. lõpuks oli oluliselt kasvanud müügipakkumiste taustal toimunud oluline hinnakorrektsioon ka enamike müüjate poolt, mis aga müügiedule enam kaasa ei aidanud. Kui 2009. aastal huvi äri- ja tootiskruntide vastu puudus praktiliselt täielikult, siis alates 2010. aastast oli võimalik täheldada mõningase huvi tekkimist. Seega tulenevalt väga väikesest tehingute arvust ja objektide iseärasusest ei ole võimalik täpselt hinnata hoonestamata äri- ja tootmismaa hinnadünaamikat, ent väga üldistatult võib öelda, et viimastel aastatel on hinnatasemed suures plaanis stabiliseerunud ning võrreldes aktiivseima perioodiga hoonestamata äri- ja tootmismaa turul, on vastava sektori tehingute hinnad praeguseks langenud keskmiselt ca 3 korda (mõnes piirkonnas isegi ka enam). Oluline on märkida, et vaatamata üldisele stabiilsusele, võib atraktiivsete asukohtade puhul viimase ca poole aasta jooksul täheldada selget survet hinnatõusu osas.

**Hoonestamata ärimaa ja hoonestamata tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute mediaan- ja keskmised hinnad (EUR/m<sup>2</sup>) Tartu maakonnas tervikuna**



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Märkused: eeltoodud statistikat (viimased kaks graafikut) moonutavad järgmised asjaolud:

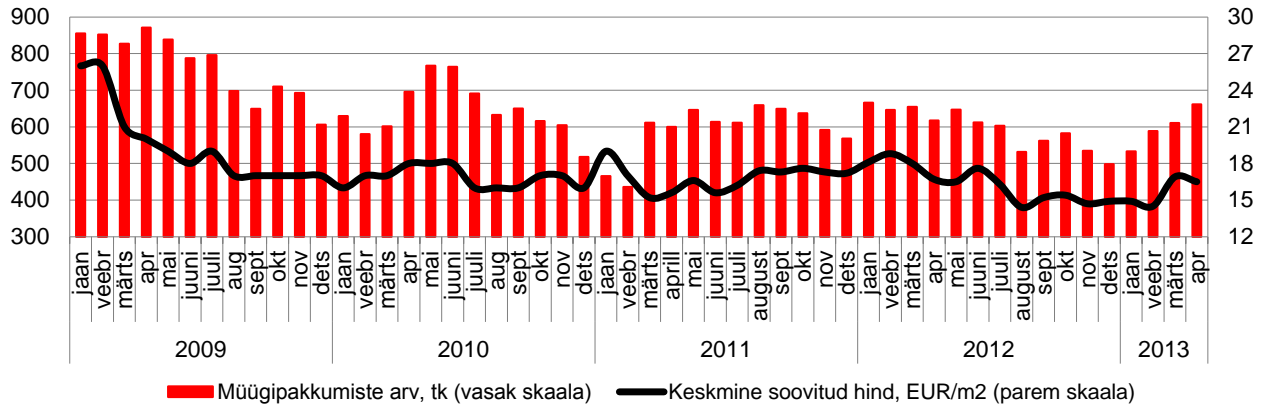
- osade tehingute hinnad sisaldavad käibemaksu (vastavas turusektoris on enamik ostjatest käibemaksukohustuslased, kes saavad hiljem riigilt käibemaksu tagasi küsida);
- hindajale teadaolevalt on statistikasse ekslikult sattunud ka mõned hoonestatud kinnistud;
- statistika sisaldab ka neid tehinguid, mis ei ole tehtud vabaturutingimustes – selliseid tehinguid on enim toimunud 2009 – 2011.a.;
- statistika ei sisalda objekte, mis on müüdnud otse kohtutäiturite / pankrotihaldurite kaudu.

**Tehingud** | Vt. käesoleva töö p. 5.3.

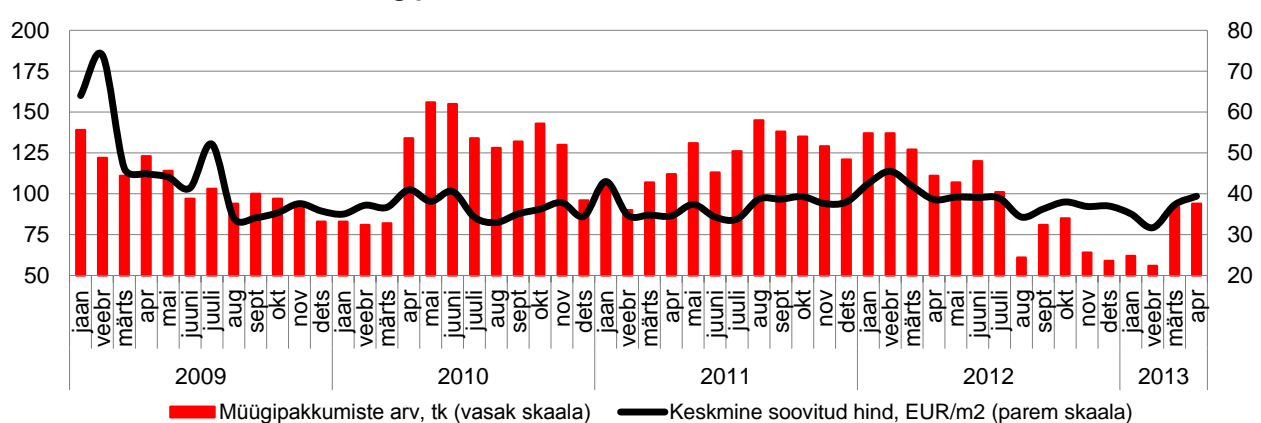
**Pakkumine**

**Üldinfo** | Tartumaa maaturgu ühe tervikuna (st. kõik maakasutuse sihtotstarbed koos) käsitledes võib öelda, et pakkumine ületab juba pikemat aega oluliselt nõudlust, kuid vaatamata sellele ei ole müüjad avalikult reklaamitavaid soovitud hindasid oluliselt langetanud. Ülepakkumist võib täheldada eelkõige väiksema atraktiivsusega ja/või selgelt ülehinnatud objektide osas. Samal ajal atraktiivsetes asukohtades võib viimase poole aasta jooksul täheldada pakkumiste arvu olulist langust. Oluline on märkida, et alljärgnev statistika on mõjutatud suuresti siiski elamuotstarbelistest kinnistutest (üle poole pakkumistest).

**Hoonestamata maa (kõik sihtotstarbed) müügipakkumiste keskmine hind (EUR/m<sup>2</sup>) ja müügipakkumiste arv kuude lõikes Tartu maakonnas**



**Hoonestamata maa (kõik sihtotstarbed) müügipakkumiste keskmine hind (EUR/m<sup>2</sup>) ja müügipakkumiste arv kuude lõikes Tartu linnas**



Allikas: Kinnisvaraweb

Märkus: üks objekt võib olla müügis erinevate maaklerite poolt, samuti ei kaasata valimisse väga kõrge ja madala hinnaga objektid; seetõttu näitab joonis mitte tegelikku pakkumiste arvu, vaid pakkumise dünaamikat; eraldi statistikat maakasutuse sihtotstarvete lõikes kinnisvaraportaalis Kinnisvaraweb ja City24 ei avalda.

**Konkureeriv pakkumine** | Ülevaade Tartu linna lõunapoolses osas (Ropka ja Ropka Tööstusrajooni linnaosad) ning Ropka Tööstusrajooni naabruses Ülenurme vallas Soinaste külas asuvate eelkõige äri- ja/või tootmisotstarbelist potentsiaali omavate kuni 10 000 m<sup>2</sup>-suuruste hoonestamata kinnistute müügipakkumistest on esitatud käesoleva töö p.-s 5.4.

## 5. Turuväärtuse hindamine

### 5.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2010, p. 7.1.2.)

Hinnatava kinnistu parimaks kasutuseks võib pidada olemasolevat kasutust (tootmiskrunt). Arvestades hinnatava objekti kasutusotstarvet (tootmismaa, mille ostjaskond on hetkel väga piiratud) ning hetke turusituatsiooni, võib hinnatava kinnistu parimaks kasutuseks pidada ka hoidmisotstarvet – st. kinnistu soetamist investeerimise eesmärgil ning selle arendamist või müüki keskmises kuni pikemas perspektiivis turusituatsiooni paranemisel.

### 5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hinnatava objekti turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*) – hindamisel lähtutakse turupõhisest käsitlusest.

Turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdü 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 875-1:2010, p. 9.4.2.)

Käesolevas töös leitakse hinnatava objekti turuväärtus arvestades hinnatava objektiga sarnaseid ostu-müügi tehinguid ning silmas pidades ka konkureerivaid müügipakkumisi. Võrdlusobjektide erisuste arvessevõtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist, kuid sellekohast hindamiskäiku vastavalt Tellimuslepingule käesolevas töös ei esitata.

### 5.3. Ostu-müügi tehingud

Järgnevalt on esitatud Tartumaal asuvate äri- ja tootmisotstarbeliste hoonestamata kinnistutega 01.01.2012.-30.04.2013.a. toimunud ostu-müügi tehingud, sealjuures on päring piiratud alljärgnevate tingimustega:

- tehingu hind on vähemalt 10 000 eurot ja kinnistu pindala on vahemikus 500 – 10 000 m<sup>2</sup>;
- kajastatud ei ole tehinguid, mis on teadaolevalt teostatud omavahel seotud osapoolte vahel (st. ei ole käsitletavat vabaturutehingutena), neid hoonestamata kinnistutega toimunud tehinguid, kus lisaks hoonestamata kinnistule osteti korraga selle kõrval asuv hoonestatud kinnistu, mille väärtus seisnes eelkõige hoonestuse väärtuses, ühte objekti, millel paiknes hoonestusõiguse alusel püstitatud sidemast ning neid tehinguid, millede toimumine oli kokku lepitud märksa varasemalt (teises turusituatsioonis), kuid millede ametlik vormistamine jäi eelnimetatud perioodi:

Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu hind, EUR	Tehingu hind, EUR/m <sup>2</sup>	Tehingu kuupäev
Ülenurme vald, Ráni küla, Tiigrisilma tn.	ärimaa 100%; ca 7 km kaugusel Tartu kesk-linnast ja linnulennult ca 230 m kaugusel suure liikluskoormusega (keskmiselt 8 547 sõidukit) Tartu-Valga mnt.-st Ráni Tehnopargis; kinnistul on olemas elekter (2 x 3 x 20A), sideliin ning vee- ja kanalisatsioonitrassid; olemas on vastavad liitumised (va. side); olemas on kehtiv detailplaneering	6 716	98 500	14,67	16.03.12

Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu hind, EUR	Tehingu hind, EUR/m <sup>2</sup>	Tehingu kuupäev
Ülenurme vald, Tõrvandi alevik, Teeninduse tee	ärimaa 100%; Tartu linna piirist ca 2,5 km kaugusel Ülenurme Tehnopargis vahetult Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. ääres asuv kinnistu; olemas kehtiv detailplaneering; füüsiliselt olid kõik vajalikud tehnovõrgud kinnistu piiril olemas, ent ostja tasus eraldi trasside eest (täpsem info vastava summa kohta hindajal puudub); objekti ostjaks oli samas tehnopargis tegutsev ettevõtte, kuid tegemist ei olnud naaberkinnistu omanikuga	4 711	45 243	9,60	07.05.12
Tartu linn, Räni, Ringtee tn.	mõtteline osa kinnistust, mille maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100% (tehingu käigus seati ka notarialane kasutuskord); vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid; liitumised puuduvad; olemas kehtivad projekteerimistingimused; krundi pindalana on märgitud mitte kinnistu kui terviku, vaid müüdüd mõttelise osa järgne pind	2 108	123 000	58,35	15.05.12
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Tehnika tn.	ärimaa 50%, tootmismaa 50%; kinnistu asub väga intensiivse liiklusega Ringtee tänavast ca 215 m kaugusel Ropka Tööstuspargi siseses Tehnika tn. ääres veel lõplikult väljakujunemata äri- ja tootmispiirkonnas; olemas kehtiv detailplaneering (ärimaa 50%, tootmismaa 50%); vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud; liitumised puuduvad; objekt on müüdüd Tartu Linnavalitsuse poolt	1 625	42 250	26,00	12.06.12
Ülenurme vald, Soinaste küla, Välja tn.	ärimaa 50%, tootmismaa 50%; Tartu linna piirist ca 1 km kaugusel ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 150 m kaugusel Rehe Hotelli läheduses veel väljakujunemata maakasutusega äri- ja tootmispiirkonnas kõrvutipaiknevad kinnistud; olemas on kehtiv detailplaneering; olemas on kõik vajalikud tehnovõrgud; (liitumised sisaldasid teadaolevalt hinnas); kinnistud on müüdüd ühe ja sama müüja poolt ühele ja samale ostjale, kuid tehingud on vormistatud erinevatel kuupäevadel	4 002 + 3 865 = 7 867	55 200 + 38 650 = 93 850	11,93	11.07.12 ja 14.08.12
Tähtvere, vald, Tähtvere küla	ärimaa 50%, tootmismaa 50%; Tartu linna piirist ca 200 m kaugusel Fr. Kreutzwaldi tn. pikenduse läheduses asuva kinnistu mõtteline osa (tehinguga seati ka kinnistu kasutuskord); objekti naabruses oli olemas liitumisvõimalus tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga ja el. võrguga, kuid liitumistasude kohta hindajal info puudub; samuti puudub hindajal info tehingu tausta kohta; Maa-ameti andmetel ei sisaldanud antud tehingu hind käibemaksu, samuti ei lisandunud sellele käibemaksu, kuid hindaja hinnangul on siiski väga tõenäoliselt tegemist eksitusega, kuna tegemist on objekti ja tehingu osapooltega, kus eksisteeris käibemaksu tasumise kohustus; krundi pindalana on märgitud mitte kinnistu kui terviku, vaid müüdüd mõttelise osa järgne pind	7 250	319 558	44,08	06.07.12
Tartu vald, Vahi alevik, Savimäe tn.	ärimaa 20%, tootmismaa 80%; a 5 km kaugusel Tartu kesklinnast ja linnulennult ca 110 m kaugusel Jõhvi-Tartu mnt. keskmisest mõnevõrra väiksema liikluskoozumusega lõigust Vahi tööstuspargis; kinnistul on olemas elekter (3 x 16A), sideliin ning gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitrassid; olemas on vastavad liitumised (va. side)	4 700	50 000	10,64	27.09.12
Tähtvere vald, Tähtvere küla	ärimaa 50%, tootmismaa 50%; Tartu linna piirist ca 800 m kaugusel Fr. Kreutzwaldi tn. pikenduse läheduses asuva kinnistu mõtteline osa (koos antud tehinguga seati ka notariaalne kasutuskord); objekti naabruses oli olemas liitumisvõimalus tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga ning el. võrguga, kuid liitumistasude kohta hindajal info puudub; samuti puudub hindajal info tehingu tausta kohta; Maa-ameti andmetel ei sisaldanud antud tehingu hind käibemaksu, kuid hindaja hinnangul on siiski väga tõenäoliselt tegemist eksitusega, kuna tegemist on objekti ja tehingu osapooltega, kus eksisteeris käibemaksu tasumise kohustus; krundi pindalana on märgitud siinkohal mitte kinnistu kui terviku, vaid müüdüd mõttelise osa järgne pindala	4 500	107 865	23,97	03.10.12
Tartu linn, Kesklinn, Ülikooli tn.	ärimaa 100%; olemas kehtiv detailplaneering (ärimaa, lubatud ehitada 6-korruselise hoone SBP-ga ca 6 100 m <sup>2</sup> ); kõik vajalikud tehnovõrgud asuvad kinnistu vahetus naabruses; objekt oli mitu aastat tavamuügis, ent ostja leiti sellele avalikul enampakkumisel (tegemist ei olnud sundmüügiga)	1 376	400 000	290,70	17.10.12

Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu hind, EUR	Tehingu hind, EUR/m <sup>2</sup>	Tehingu kuupäev
Ülenurme vald, Tõrvandi alevik, Kauba tee	ärimaa 100%; Tartu linna piirist ca 2,5 km kaugusel Ülenurme Tehnopargis Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st Tõrvandi aleviku keskuseni viiva tee ääres asuv kinnistu; olemas kehtiv detailplaneering; tehingu hind sisaldas liitumisi vee-, kanalisatsiooni-, gaasi- ja elektrivõrguga (3 x 25A); objekt osteti teadaolevalt kasutatud autode kaupluse rajamiseks	5 822	90 000	15,46	23.10.12
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn.	2 äriotstarbelist kinnistut ja mõtteline osa transpordimaa sihtotstarbega kinnistust, mis kõik asuvad kõrvuti ja mis kõik on müüdüd korraga ühe ja sama müüja poolt ühele ja samale ostjale; kinnistud paiknevad vahetult Turu tn. ääres; olemas kehtiv detailplaneering; vahetus naabruses on olemas el. liinid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, kuid info liitumiste kohta hindajal puudub; objekt müüdi avalikul enampakkumisel äriühingu likvideerija poolt, objekti reklaamiti vaid lühikese perioodi jooksul, mistõttu on selle käsitlemine vabaturutehinguna pigem diskussiooni teema	1 571 + 1 901 + 1 596 = 5 068	47 500 + 47 500 + 16 398 = 111 398	21,98	05.11.12
Ülenurme vald, Tõrvandi alevik, Kauba tee	ärimaa 100%; Tartu linna piirist ca 2,5 km kaugusel Ülenurme Tehnopargis Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st Tõrvandi aleviku keskuseni viiva tee ääres asuv kinnistu; olemas kehtiv detailplaneering; tehingu hind sisaldas liitumisi vee-, kanalisatsiooni-, gaasi- ja elektrivõrguga (3 x 25A)	6 700	120 000	17,91	04.12.12
Ülenurme vald, Räni küla, Kassisilma tn.	ärimaa 100%; Tartu linna piirist ca 0,7 km kaugusel ja Tartu-Valga mnt.-st ca 130 m kaugusel Räni Tehnopargis asuv kinnistu, olemas kehtiv detailplaneering; tehingu hind sisaldas liitumisi vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga (3 x 20A) ning liitumisvalmidust sidevõrguga	2 530	33 396	13,20	10.12.12
Tartu vald, Vahi alevik, Astelpaju tn.	kaks kõrvutipaiknevat kinnistut maakasutuse sihtotstarbega ärimaa 100% (2 375 m <sup>2</sup> ) ja transpordimaa 100% (80 m <sup>2</sup> ), mis on ostetud korraga ühe ja sama ostja poolt ühelt ja samalt müüjalt tankla ehitamise eesmärgiga (olemas kehtiv detailplaneering) – seetõttu on antud tehinguid käsitletud ühtse tehinguna	2 455	80 000	32,59	11.12.12
<b>Aritmeetilised keskmised:</b>		<b>4 531</b>	<b>122 504</b>	<b>42,22</b>	
<b>Mediaankeskmised:</b>		<b>4 706</b>	<b>96 175</b>	<b>19,95</b>	

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, 1Partner Kinnisvara

Märkus: tehingud, millede hinnad sisaldasid Maa-ameti andmetel käibemaksu, on eeltoodud tabelis esitatud käibemaksuta kujul

Olulise taustainfona võib märkida, et Ropka Tööstuspargis müüdi käesoleva aasta veebruaris enampakkumise teel pankrotivarana 6 176 m<sup>2</sup>-suurune kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve oli ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. Tehingu hinnaks kujunes hindajale teadaolevalt ~19,2 EUR/m<sup>2</sup> (sellele lisandus käibemaks). Enampakkumise alghinnaks oli 124 200 eurot, mis sisaldas käibemaksu (käibemaksuta alghind taandatuna pinnaühikule oli 16,76 EUR/m<sup>2</sup>). Veel 2012.a. II ja III kvartalis püüti objekti müüa tavamüügi korras hinnaga 18,62 EUR/m<sup>2</sup> (käibemaksuta), kuid siis sellele ostjat ei leitud.

## 5.4. Müügipakkumised

Alljärgnevas tabelis on toodud ülevaade Tartu linna lõunapoolses osas (Ropka ja Ropka Tööstusrajooni linnaosad) ning Ropka Tööstusrajooni naabruses Ülenurme vallas Soinate külas asuvate eelkõige äri- ja/või tootmisotstarbelist potentsiaali omavate kuni 10 000 m<sup>2</sup>-suuruste hoonestamata kinnistute müügipakkumistest väärtuse kuupäeva seisuga:

Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Soovitud hind, EUR	Soovitud hind, EUR/m <sup>2</sup>
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn. 51	vahetult Turu tänava ääres asuv kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarve on 50% tootmismaa, 50% ärimaa; olemas on kehtiv detailplaneering; elekter, vesi ja kanalisatsioon on kinnistu piiril	9 894	766 940	77,52



Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Soovitud hind, EUR	Soovitud hind, EUR/m <sup>2</sup>
Ülenurme vald, Soinaste küla, Uue-Tõnni	Tartu linna piirist ca 0,8 km ja Tallinn-Tartu-Luhamaa mnt.-st linnulennult ~100 m kaugusel asuv äri- ja tootmisotstarbeline kinnistu; juurdepääsutee on asfalteeritud; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 50%, ärimaa 50%; olemas on kehtestatud detailplaneering; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid, gaasitrass, optiline valguskaabel ja elekter (3 x 16A) – liitumised sisalduvad hinnas	9 112	360 000	39,51
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Tehnika tn. 13	Ropka Tööstuspargis linnulennult ca 100 m kaugusel Turu tn.-st asuv krunt; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 50% ja tootmismaa 50%; olemas on kehtiv detailplaneering ja kogu vajalik infrastruktuur (tehnovõrkude liitumispunktid asuvad kinnistu piiril)	6 176	276 259	44,73
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 27	Tartu linna piirist ca 1,6 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 1 km kaugusel; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 50%, ärimaa 50%; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side; liitumised sisalduvad hinnas; olemas kehtiv detailplaneering; hinnale lisandub käibemaks	8 464	195 000	23,04
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehe tee, Rehe tee 2 ja 2a	Tartu linna piirist ca 1,5 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 0,9 km kaugusel asuv kolmest kinnistust koosnev objekt; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 50%, ärimaa 50%; objekti piirini on toodud elektriliini, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitrass; olemas kehtiv detailplaneering ning projekt ja ehitusluba büroo- ja laohoone ehitamiseks	345 + 3 926 + 4 886 = 9 157	190 000	20,75
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 25	Tartu linna piirist ca 1,6 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 1 km kaugusel; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 50%, ärimaa 50%; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side; liitumised sisalduvad hinnas; hinnale lisandub käibemaks	7 273	170 000	23,37
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn. 39a	vahetult Turu tn.-ga piirnev äriotstarbeline kinnistu, mille saab kehtiva detailplaneeringu alusel hoonestada 1- kuni 2-korruselise äriotstarbelise hoonega; kinnistu lubatud maksimaalne täisehitus on 40%; vajalikud tehnovõrgud on Turu tn.-l (liitumised puuduvad)	3 035	150 000	49,42
Ülenurme vald, Soinaste küla, Välja tn. 1a	Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. ja Tõrvandi alevikku viiva tee ristmikust ca 50 m ning ca 0,6 km kaugusel Tartu linna piirist Rehe Hotelli läheduses valdavalt veel väljaarenemata tootmis- ja äripiirkonnas asuv kinnistu; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%; olemas on kehtiv detailplaneering ja kõik vajalikud tehnovõrgud; hinnale lisandub käibemaks	4 499	135 000	30,01
Ülenurme vald, Soinaste küla, Välja tn. 6, 10	linnulennult ca 100 m kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ning ca 1 km kaugusel Tartu linna piirist Rehe Hotelli naabruses valdavas osas veel väljaarenemata tootmis- ja äripiirkonnas asuvad 2 kõrvutipaiknevat kinnistut, milledest üheni viib asfalkattega tee; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 50%, ärimaa 50%; olemas on kehtiv detailplaneering ja kõik vajalikud tehnovõrgud	2 620 + 1 143 = 3 763	132 275	35,15
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehe tee 3	Tartu linna piirist ca 1,6 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 1 km kaugusel; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 50% ja tootmismaa 50%; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side; liitumised sisalduvad hinnas; olemas kehtiv detailplaneering; hinnale lisandub käibemaks	4 582	115 000	25,10
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 29	Tartu linna piirist ca 1,5 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 0,9 km kaugusel; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 50% ja tootmismaa 50%; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side; liitumised sisalduvad hinnas; olemas kehtiv detailplaneering; hinnale lisandub käibemaks	3 724	114 000	30,08
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehe tee	Tartu linna piirist ca 1,4 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 0,9 km kaugusel; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 50% ja tootmismaa 50%; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side; liitumised sisalduvad hinnas; olemas kehtiv detailplaneering; hinnale lisandub käibemaks	4 283	99 000	23,11
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 37a	Tartu linna piirist ca 1,2 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 600 m kaugusel asuv kinnistu; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 50% ja tootmismaa 50%; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side; liitumised sisalduvad hinnas; hinnale lisandub käibemaks	3 727	94 100	25,25
<b>Aritmeetilised keskmised:</b>		<b>5 976</b>	<b>215 198</b>	<b>34,39</b>
<b>Mediaankeskmised:</b>		<b>4 582</b>	<b>150 000</b>	<b>30,01</b>

Allikas: Kinnisvaraweb, City24

## 5.5. Turuväärtus

Turuväärtuse hindamise lähtealused ja hinnatava kinnistu turuväärtus	
<b>Tehingud</b>	<p>Toimunud tehingutest (vt. käesoleva töö 5.3.) võib hinnatava objektiga enim sarnasemaks pidada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ülenurme vallas Räni külas müüdud 6 716 m<sup>2</sup>-suurust kinnistut (teingu hind: 14,67 EUR/m<sup>2</sup>);</li> <li>Ülenurme vallas Tõrvandi alevikus Ülenurme Tehnopargis Kauba teel müüdud 5 822 ja 6 700 m<sup>2</sup>-suuruseid kinnistuid (tehingute hinnad: vastavalt 15,46 ja 17,91 EUR/m<sup>2</sup>);</li> <li>Tartu linnas Tehnika tn.-l toimunud 6 176 m<sup>2</sup>-suurust kinnistut (teingu hind: ~19,2 EUR/m<sup>2</sup>). Kuigi antud objekti puhul on tegemist olnud sundmüügiga, võib antud juhul seda tehingut käsitleda siiski ligilähedaselt samaväärselt vabaturu-tehinguga, kuna objekt oli eelnevalt piisavalt pikalt müügis ning ka võimalike ostuhuviliste hulk oli enampakkumisel piisavalt suur (nii eelnevavalt tavamüügi korral kui ka enampakkumise ajal reklaamiti objekti piisavalt aktiivselt).</li> </ul> <p>Räni külas ja Tõrvandi alevikus asuvate objektide makroasukoht on halvem. Tehnika tn. objekti mikroasukoht on mõnevõrra parem, kuna see jääb lähemale Turu tn.-le. Samas on kõik kinnistud hinnatavast objektist maakasutuse sihtotstarbe poolest paremad (lubatud on äriotstarbeline kasutus). Krundi pindalalt on antud kinnistud hinnatavast objektist suuremad. Siinkohal võib märkida, et tulul kehtib üldjuhul mastaabiefekti põhimõte – st. mida suurem krundi pindala, seda väiksem hind (väärtus) taandatuna pinnaühikule ja vastupidi. Tehnovõrkude olemasolu poolest on Tehnika tn.-l ja Tõrvandi alevikus asuvad objektid hinnatava kinnistuga samaväärsed, Räni külas asuv objekt on halvem (puudub gaasi- või kaugkütetrass). Räni külas ja Tõrvandi alevikus asuvad kinnistud on samas hinnatavast objektist paremad tehnovõrkudega liitumiste olemasolu poolest. Maakasutuse poolest on Tehnika tn. objekt halvem, kuna see vajab veel vähemalt osalist täitmist, muud objektid on maakasutuse osas hinnatava objektiga samaväärsed.</p>
<b>Pakkumine</b>	<p>Äri- ja tootmismaa turul ületab pakkumine oluliselt nõudlust ning seda eelkõige just uutest tehnoparkides – nendes asuvaid objekte võib pidada ka hinnatava objektiga enim konkureerivamaks. Kuigi Ropka Tööstuspargis on aktiivses pakkumises veel Tehnika tn. 13 paiknev kinnistu, ei saa seda pidada konkureerivaks turutasemest oluliselt kõrgema soovitud hinna tõttu (44,73 EUR/m<sup>2</sup>).</p>
<b>Kommentaari võrdlusühiku valiku kohta</b>	<p>Kuivõrd nii hinnatava kinnistu kui ka võrdlusobjektide näol on tegemist kesklinnast eemal asuvate hoonestamata objektidega (kesklinnast eemal asuvate objektide puhul ei ole esmaseks väärtust mõjutavaks kriteeriumiks võimalik suur ehitusmaht, vaid eelkõige maaüksuse pindala), siis on võrdlusühikuks valitud teingu hind taandatuna objekti pindalale.</p>
<b>Hinnatava kinnistu turuväärtus</b>	<p>Võttes arvesse kõike eelnevat, on hinnatava kinnistu turuväärtus võrdlusmeetodil väärtuse kuupäeval: <b>~20 – ~23 EUR/m<sup>2</sup> ehk ca 105 000 – 120 000 EUR</b> (eeltoodud väärtuste vahemik ei sisalda käibemaksu ning käibemaksu lisamise kohustuse korral lisandub sellele käibemaks).</p>

## Lisa 1. Hinnatava objekti fotod ja asendiplaan

Vaade kinnistule piirnevalt tänavalt



Vaade kinnistu loodenurgast lõuna suunas



Vaade kinnistule selle edelanurgast kirde suunas



Vaade kinnistu kirdeservale



Allikas: Maa-ameti avalik teenus (aerofoto lennaeeg: 08.05.2012.a); hinnatav kinnistu on piiritletud oranži joonega