



Bringing You the Power of One™

Eksperthinnang



Objekt: kinnistu nr. 4260403 (äriraa 100%)
Aadress: Võru tn. 171, Tartu linn, Tartu maakond

Eksperthinnang nr: **projekt**

Väärtuse kuupäev: 14.05.2012.a.
Hindamisaruande kuupäev: 18.05.2012.a.

Klient: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hindamise objekt, eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hindamise objekt ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	6
1.3. Algandmed ja objekti ülevaatus	6
2. Hinnatava objekti kirjeldus	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja objekti dokumentatsioon	8
2.3. Kinnistu kui terviku iseloomustus	10
2.4. Äralõike iseloomustus	13
3. Turuülevaade	14
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	14
3.2. Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa turg	17
4. Hindamiskäik	23
4.1. Parim kasutus	23
4.2. SWOT analüüs	24
4.3. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
4.4. Kvaliteediklass	25
4.5. Kinnistu kui terviku turuväärtuse hindamine	26
4.6. Äralõike hüvituväärtuse (hariliku väärtuse) hindamine	29
Lisa 1. Fotod	30
Lisa 2. Väljavõte üldplaneeringust	32
Lisa 3. Kehtestatud detailplaneeringu põhijoonise väljavõte	33
Lisa 4. Vastu võetud, ent veel kehtestamata detailplaneeringu põhijoonise väljavõte	34
Lisa 5. Kitsenduste kaart	35
Lisa 6. Geodeetiline alusplaan	36
Lisa 7. Kinnistusraamatu väljatrükk	37
Lisa 8. Äri- ja tootmismaa ostu-müügi tehingud	38
Lisa 9. Müügipakkumised	41
Lisa 10. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	43

Kokkuvõte

1	Objekt	kinnistu nr. 4260403 (ärimaa 100%)
2	Aadress	Võru tn. 171, Tartu linn, Tartu maakond
3	Omanik	Mati Mark (isikukood 35804222719)
4	Katastritunnus	79511:006:0043
5	Omandivorm	kinnistu
6	Ülevaatuse kuupäev	14.05.2012.a.
7	Väärtuse kuupäev	14.05.2012.a.
8	Hindamisaruande kuupäev	18.05.2012.a.
9	Klient	Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond (esindaja: Riina Jaani)
10	Tellimusleping	kirjalik tellimuskinnitus (Riina Jaani e-kiri: 11.05.2012.a.)
11	Kinnistu pindala	7 168 m ²
12	Äralõike pindala	2 468 m ² (34,4% kinnistu pindalast)
13	Turuväärtus	277 000 EUR (38,64 EUR/m ² taandatuna kinnistu pindalale)
14	Äralõike hüvitusväärtus	95 400 EUR (38,65 EUR/m ² taandatuna äralõike pindalale)

Aadressil Võru tn. 171, Tartu linn, Tartu maakond asuva kinnistu nr. 4260403 (100% ärimaa), turuväärtus väärtuse kuupäeval on **277 000 (kakssada seitsekümmend seitse tuhat) EUR**.

Aadressil Võru tn. 171, Tartu linn, Tartu maakond asuvast kinnistust nr. 4260403 (100% ärimaa) tehtava 2 468 m²-suuruse äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval on **95 400 (üheksakümmend viis tuhat nelisada) EUR**.

Kommentaariid

Leitud väärtused ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu lisandumise kohustuse korral lisandub leitud väärtustele käibemaks.

Väärtuse kuupäeva seisuga paiknevad hinnataval kinnistul (sh. ka äralõikel) puidust koor ja üks vanem terasest reklaamikandja, mis ei mõjuta ei hinnatava kinnistu kui terviku turuväärtust ega ka sellest tehtava äralõike harilikku väärtust.

Hinnatava kinnistu kui terviku turuväärtuse leidmisel ei ole vastavalt tellimuslepingule arvestatud kinnistu kagupoelses osas asuva reklaamikandja alla jääva maa rendilepingut.

Käesolev töö on koostatud seoses hinnatavast objektist tehtava äralõike (vt. täpsemalt käesoleva eksperthinnangu p. 2.4.) võimaliku võõrandamisega kohalikule omavalitsusele. Nimetatud äralõige on vajalik Tartu linna idapoolse ringtee projektikohaste tööde realiseerimiseks. Peale antud äralõike tegemist on hinnatava kinnistu pindalaks: $7\,168\text{ m}^2 - 2\,468\text{ m}^2 = 4\,700\text{ m}^2$ (äralõige moodustab 34,4% kinnistu pindalast). Arvestades hinnatava objekti pindala ja kehtivas detailplaneeringus sätestatud ehitusõigust, avaldab äralõike teostamine olulist mõju hinnatava kinnistu kui terviku väärtusele. Samas võib siin täiendavalt märkida, et:

- piirkonna jaoks olulise liiklussõlme ehitamine koos antud projekti raames teostavate töödega (hinnatava objekti seisukohalt on oluline sealjuures eelkõige sadevete kanalisatsiooni rajamine) avaldab selget positiivset mõju piirkonna üldisele arengule, mistõttu ei saa see ümbruskonna kinnisvara hindadele laiemas tähenduses mõjuda negatiivselt (kinnisvara hinnad on alati seotud piirkonna üldise arenguga);
- võrreldes kehtivas detailplaneeringus sätestatud hinnatava objekti juurdepääsu lahendusega, on Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringus sätestatud lahendus vaatamata vasakpöörde lubatavuse puudumisele siiski atraktiivsem, kuna juurdepääs ei hakka enam toimuma mööda tupiktänavat, vaid mööda magistraaltänavat.

Seega võib kokkuvõttes öelda, et allesjääva maakasutuse turuväärtuse vähenemine on samas suurusjärgus või isegi mõnevõrra väiksem äraloike hinnatud harilikust väärtusest (täpset seisukohta ei ole siinkohal võimalik tulenevalt eksperthinnangu täpsuse piiridest võimalik anda).

Maaturg on võrreldes teiste turusektoritega märksa vähem läbipaistvam ja passiivsem, mistõttu on käesoleva hindamise täpsus võrreldes tüüpikinnisvaraga madalam, mitte aga enam kui $\pm 15-20\%$.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eduard Elbrecht

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

Läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

OÜ Kinnisvaraekspert
Asedirektor
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja V
(kutsetunnistus nr. VH051209)
Litsentseeritud maa hindaja
(maa hindamise tegevuslitsents MA-5-mh)

1. Hindamise objekt, eesmärk ja eeldused

1.1. Hindamise objekt ja hindamise eesmärk

Käesoleva hindamise objektiks on aadressil Võru tn. 171, Tartu linn, Tartu maakond asuv hoonestamata kinnistu nr. 4260403 (ärimaa 100%) ning sellest tehtav äralõige pindalaga 2 468 m² (vt. täpsemalt käesoleva eksperthinnangu p. 2.4.), mis moodustab 34,4% kinnistu pindalast. Väärtuse kuupäeva seisuga paikneb hinnataval kinnistul (sh. ka äralõikel) puidust kuur, mis ei mõjuta ei hinnatava kinnistu kui terviku turuväärtust ega ka sellest tehtava äralõike harilikku väärtust. Seetõttu ei ole nimetatud ehitist käesolevas töös pikemalt ka kirjeldatud.

Käesolev töö on koostatud seoses hinnatavast objektist tehtava äralõike võimaliku võõrandamisega kohalikule omavalitsusele. Vastavalt tellimuskirjale on käesoleva hindamise eesmärgiks leida lisaks hinnatava kinnistu turuväärtusele ka äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva seisuga.

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

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 875-1:2010, p.3.1.11.)

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

Vastavalt EVS 875-3:2010 punktile 5.3. on hariliku väärtuse mõiste puhul tegemist turuväärtuse lihtsustatud käsitlusega ja hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust.

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kindlustusjuhtumi toimumisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. (EVS 875-3:2010, p.6.7.1.)

Hüvitamisel võidakse arvestada vara asendamise, remontimise ja ülesehitamise kulusid, kahjudega seonduvat 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 seoses juurdepääsutee hävimisega). (EVS 875-3:2010, p.6.7.2)

Hüvitusväärtuse leidmisel tuginetakse hüvitamisega seotud osapoolte eelnevalt kokkulepitud või hindamise käigus kokkulepitavatele põhimõtetele. (EVS 875-3:2010, p.6.7.3)

Vastavalt tellimuslepingule seisneb hinnatavast objektist tehtava äralõike hüvitusväärtus käesoleva hinnangu tähenduses äralõike koosseisus oleva maa harilikus väärtuses.

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

Vastavalt tellimuslepingule on käesolev hindamisaruanne avalik. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

1.2. Hindamise eeldused

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus 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 hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu 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)

Hinnatava kinnistu kui terviku turuväärtuse leidmisel ei ole vastavalt tellimuslepingule arvestatud kinnistu kagupoelses osas asuva reklaamkandja alla jääva maa rendilepingut.

1.3. Algandmed ja objekti ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatlusele:

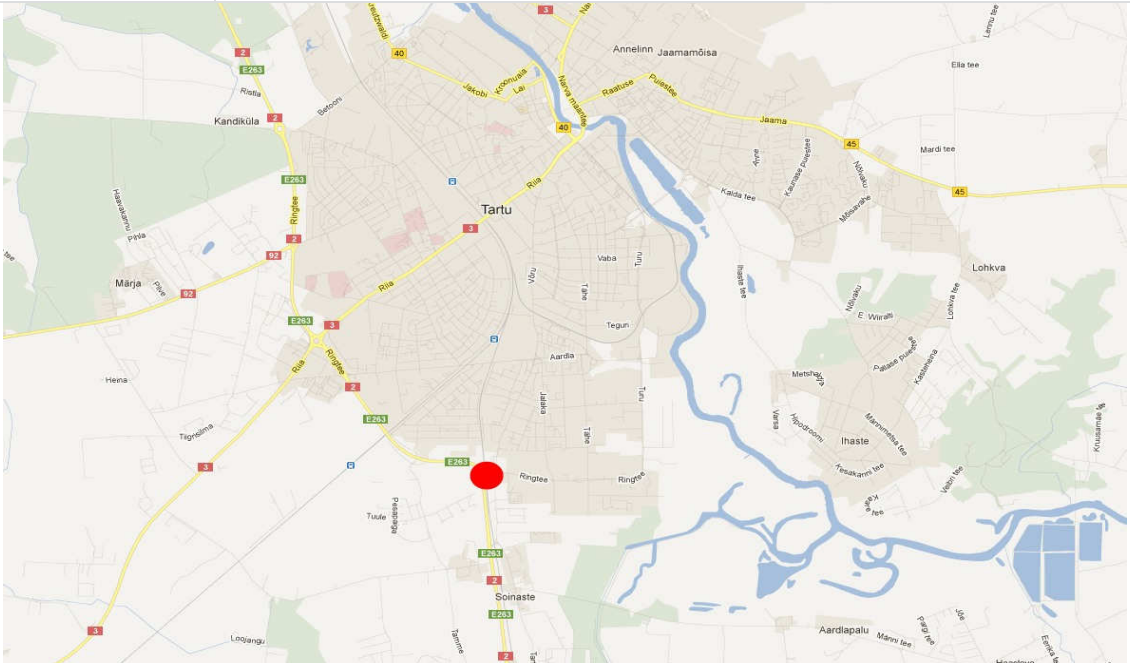
- käesoleva eksperthinnangu Tellija esindajalt Riina Jaani'lt;
- hinnatava kinnistu omaniku esindajalt Margot-Helena Kasari'lt;
- Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustunud ristmiku lähiümbruse detailplaneeringust ning Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringust
- Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekti krundijaotuskavast;
- AS Tartu Veevärk spetsialistilt Hille Piho'lt;
- Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnast;
- ehitisregistrist;
- Tartu linna avalikust kaardirakendusest [<http://www.tartu.ee/kaart>];
- Inseneribüroo Stratum'i poolt 21.12.2009.a. koostatud uuringust „Tartu liiklus 2009“;
- Maa-ameti avalikust teenusest ning Maa-ameti tehinguregistrist;
- kinnisvaraportalidest Kinnisvaraweb ja City24.

Hinnatava objekti ülevaatus teostas ilma juuresolijateta OÜ Kinnisvaraekspert (Eestis kasutatav kaubamärgid: DTZ Baltic ja DTZ Kinnisvaraekspert) hindaja Eduard Elbrecht 14.05.2012.a. Hindamistoimingu teostamisest on hindaja informeerinud kinnistu omaniku esindajat 11.05.2012.a.

2. Hinnatava objekti kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Tartu
Linn	Tartu

Linnaosa	Ropka Tööstusrajoon
Aadress	Võru tn. 171
Makroasukoht	
Kirjeldus	hinnatav kinnistu paikneb Tartu linna lõunapoolses osas asuvas valdavalt, ent siiski veel lõplikult väljakujunemata maakasutusega äri- ja tootmispiirkonnas jäädes Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. ja Võru tn. vahelisele alale
	
Allikas: Google Maps, Tele Atlas	
Kaugus keskusest	<ul style="list-style-type: none"> Tartu kesklinn: ca 4 km
Mikroasukoht	
Kirjeldus	<p>hinnatav kinnistu paikneb idapoolse küljega vahetult suure liikluskoormusega (liiklussagedus¹ 690 – 962 autot / tunnis) Võru tn. ääres, sealjuures jääb kinnistu kirdepoolne nurk Võru ja Ringtee tn. T-kujulise ristmiku vahetusse naabrusesse (Ringtee tn. liiklussagedus 473 – 722 autot / tunnis); teisel pool Võru tn.-t asub Statoili tankla koos selle naabruses oleva hoonestamata äriotstarbelise kinnistuga; lisaks asuvad teisel pool Võru tn.-t mõnevõrra eemal ka mõned elamud (tegemist on perspektiivsete ärikruntidega) ja endine Epitari kompleks;</p> <p>läänepoolsest küljest piirneb hinnatav objekt Tartu-Petseri raudteega, millest teisele poole jääb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt;</p> <p>lõunapoolsest küljest piirneb hinnatav kinnistu heas korras (hiljuti ehitatud) kasutatud autode kaupluse territooriumiga (Nemm autokeskus), millest edasi asub omakorda hoonestamata äriotstarbelise kinnistu;</p> <p>hinnatava kinnistu põhjapoolse külje naabrusesse jäävad perspektiivse raudtee viadukti jaoks reserveeritud hoonestamata kinnistud, milledest edasi asub kaasaegne Eesti Posti hoone</p>

¹ Liiklussagedused siin ja edaspidi põhinevad Tartu Linnavalitsuse poolt tellitud ja Inseneribüroo Stratum'i poolt 21.12.2009.a. koostatud uuringul „Tartu liiklus 2009“. Toodud liiklussagedused näitavad sõidukite arvu tunnis õhtuse tippunni ajal eri sõidusuundades hinnatava objekti naabruses oleval tänaval või tänavalõigul.

Juurdepääs	Jalakäijad	hea
	Sõidukid	hea; ümbruskonna tänavad on kahe-suunalise liiklusega ja asfaltkattega; piirnevatel tänavatel on lubatud ka veoautode ja poolhaagiste liiklemine; kehtiva detailplaneeringu järgselt on kinnistule kavandatud üks juurdepääs kinnistu idapoolse serva keskelt (lubatud on parem- ja vasakpöörde); vastavalt vastu võetud, ent veel kehtestamata detailplaneeringule on juurdepääs kinnistule planeeritud aga selle kagupoolsest nurgast (lubatud on vaid parempöörde)
Tänavavalgustus	olemas	
Nähtavus	väga hea nii Võru kui ka Ringtee tn.-lt; Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-lt varjab nähtavust osaliselt nii kõrge raudteetamm kui ka kõrghaljastus	
Parkimis-tingimused	hetkel on kinnistul parkla veel ehitamata; objekt asub väljaspool tasulise parkimise piirkonda	
Kaugused	<ul style="list-style-type: none"> • lähim ühistranspordi peatus: hinnatava kinnistu vahetus naabruses (maakonnaliinid); ca 180 m (linnaliinid) • lähim transiittee: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. asub ca 700 m kaugusel (mööda Võru tn.-t) 	



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav kinnistu on piiritletud oranži joonega

2.2. Omandisuhted ja objekti dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	4260403

Omandivorm	kinnistu
Omanik	Mati Mark (isikukood 35804222719)
Igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused	puuduvad
Koormatud ja kitsendused	<p>kinnistusraamatu 3. jakku on kantud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks; tähtajatu ja üleantav kasutusõigus elektripaigaldise – maakaabelliini – ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 26.11.2007 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile;</p> <p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil märgitud kitsendused (vt. käesoleva eksperthinnangu Lisa 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> • kinnistu läänepoolses servas asuvad üksteisega kattuvad Tartu-Petseri raudtee kaitsevööndid² pindaladega 56 m² ja 692 m²; • kinnistu idapoolses servas paikneva elektrimaakaabelliini kaitsevöönd³ pindalaga kokku 334 m²
Hüpoteegid	puuduvad
Üüri- ja rendilepingud	kinnistu lõunapoolses osas asuv reklaamikandja alune maa on koormatud rendilepinguga; vastavalt tellimuslepingule nimetatud lepingut hindamisel ei arvestata ning seetõttu seda käesolevas töös ka ei kirjeldata
Kommentaariid	<ul style="list-style-type: none"> • eelnimetatud isiklik kasutusõigus ja kitsendused ei mõjuta piisavalt oluliselt hinnatava objekti sihipärast kasutust, mistõttu ei mõjuta need ka hinnatava kinnistu turuväärtuse kujunemist; • rendilepingut puudutavad andmed on saadud hinnatava kinnistu omaniku esindajalt Margot-Helena Kasari'lt; • koopia kinnistu registriosa väljatrükist on esitatud käesoleva eksperthinnangu Lisas 7
Hindajale esitatud hinnatavat objekti puudutav dokumentatsioon	
Katastriüksuse plaan	ei ole hindajale esitatud
Äralõike plaan	Tartu linna idapoolse ringtee krundijaotuskava (projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY, töö nr. 2008-034)
Keskkonnaalased uuringud	ei ole vastavalt hindajale esitatud andmetele teostatud
Ehitusgeoloogilised uuringud	ei ole vastavalt hindajale esitatud andmetele teostatud
Algandmete kvaliteet	hea

² Vt. täpsemalt: Raudteeseadus § 3 ja 37

³ Vt. täpsemalt: Elektriõhutuseseadus § 12, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr. 19)

2.3. Kinnistu kui terviku iseloomustus

Maakasutuse iseloomustus



X-GIS. Maa-ameti. Koik õigused kaitstud.

Allikas: Maa-ameti avalik teenus (lennuaeg: 28.06.2010.a.); hinnatav objekt on piiritletud oranži joonega

Katastritunnus	79511:006:0043
Maakasutuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Üldplaneering	kehtiva (kehtestatud 06.10.2005.a.) Tartu linna üldplaneeringu järgselt (vt. käesoleva eksperthinnangu Lisa 2) on hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina sätestatud kaubandus- ja teenindusettevõtte maa (ärimaa); nimetatud üldplaneering sätestab Ringtee tänava ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. (samuti Ringtee tn.) omavahelise ühendamise ning uue Ringtee ja Võru tn. ristmiku väljaehitamise olemasolevast ristmikust (see kuulub vastavalt nimetatud planeeringule likvideerimisele) ca 100 m kaugusele ida suunas (piki Ringtee tn.-t), sätestades ühtlasi ka lüüsi kaugusele teekoridori paiknemise – seega on üldplaneeringu järgselt hinnatava kinnistuga vahetult piirne Võru tn. lõik planeeritud kogujatänavaks
Pindala	7 168 m ²
Hoonestus	vanem puidust 1-korruselise kuur ehitusaluse pindalaga ca 10 m ² (hoone ei ole arvel ehitisregistris); antud hoone ehitiseks hinnatava kinnistu kui terviku turuväärtuse ega ka kinnistust tehtava ärilike hariliku väärtuse kujunemist ei mõjuta, mistõttu ei ole seda käesolevas hinnangus eraldi ka pikemalt käsitletud
Maakasutus ⁴	õuema: 7 168 m ²

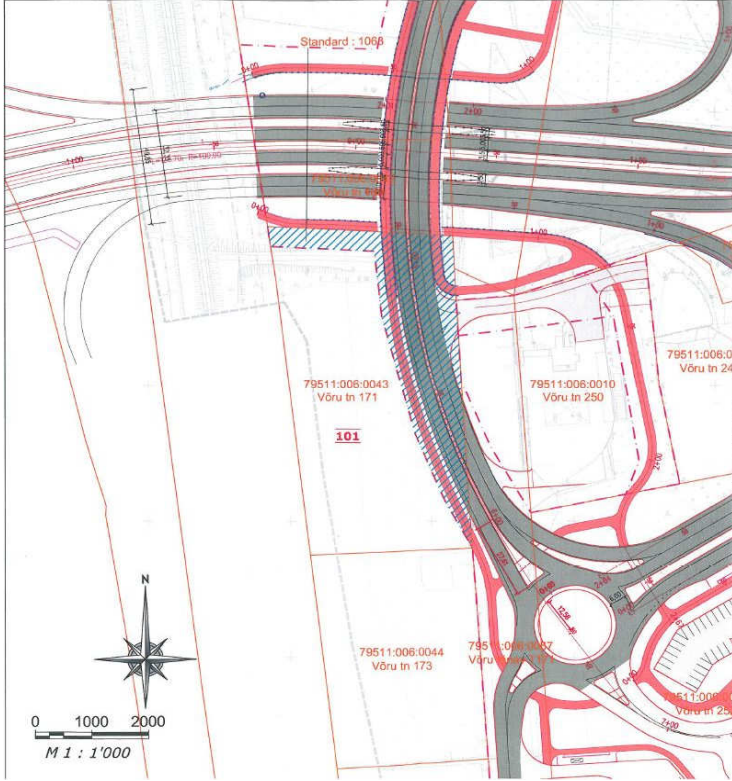
⁴ Vastavalt Maa-ameti avaliku teenuse plaanile.

Kirjeldus	kinnistu on põhiplaanilt ristkülikukujuline (möödud mööda kesktelgi möödetuna: ~118 m x ~61 m); kinnistu reljeef on tasane (vt. ka käesoleva eksperthinnangu Lisa 5); kinnistu maakasutuse moodustab faktiliselt looduslik rohumaa; kinnistu põhjapoolses osas on kruusakattega tupiktee; samuti jääb kinnistu põhjapoolse osa keskele puidust 1-korruselise kuur ehitusaluse pindalaga ca 10 m ² ; kinnistul kasvavad mõned lehtpuud (loode- ja idapoolsetes servades)
Kehtestatud detailplaneering	
Kehtestamine ja algatamine	Tartu Linnavalitsuse 07.08.1997.a. korraldusega nr. 1756 on algatatud ning Tartu Linnavolikogu 20.06.2002.a. otsusega nr. 587 on kehtestatud Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustunud ristmiku lähiümbruse detailplaneering (töö nr. LP-160/97; vt. väljavõtet planeeringu põhijoonisest käesoleva eksperthinnangu Lisas 3)
Planeeringuline lahendus	kehtiva detailplaneeringuga on hinnatav kinnistu kavandatud tervikuna ärikrundiks (kinnistu jagamist kavandatud ei ole; detailplaneeringu põhijoonisel on hinnatava objekti aadressina ekslikult kajastatud Võru tn. 169); täiendavalt sätestab nimetatud detailplaneering veel lisaks: <ul style="list-style-type: none"> • Ringtee tänava ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. (samuti Ringtee tn.) omavahelise ühendamise Tartu-Petseri raudtee alt tunneliga; • uue Ringtee ja Võru tn. ristmiku väljaehitamise olemasolevast ristmikust (see kuulub vastavalt nimetatud planeeringule likvideerimisele) ca 100 m kaugusele ida suunas piki Ringtee tänavat – seega hetkel hinnatava kinnistuga vahetult piirnev Võru tn. lõik jääb kandma vaid koguja tupiktänava funktsiooni
Ehitusõigus ja hoonestamise tingimused	<ul style="list-style-type: none"> • pindala: 7 194 m²; • sihtotstarve: 100% ärimaa; • ehitise maksimaalne abs. kõrgus: 69,0 m (hinnatava kinnistu maapinna abs. kõrgus on vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 56,62 – 57,63 m – seega on ehitise võimalikuks kõrguseks ca 12 m); • lubatud hoonete arv krundil: 1; • maksimaalne lubatud krundi täisehitus: 50%; • minimaalne ehitise tulepüsivusklass: TP1; • katusekalle: 0°-5°; • hoonete välisviimistlus: kivimaterjalid või kivimaterjalid kombineeritult puitmaterjalidega; • piirded: piirete tüübina võib kasutada läbipaistvaid piirdeid; • parkimine: parkimine tuleb lahendada krundil lähtudes Eesti Projekterimisnormidest EPN 17; tänavatel parkimine pole lubatud
Vastu võetud, ent veel kehtestamata detailplaneering	
Algatamine ja vastuvõtmine	29.04.2008.a. Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr. 507 on algatatud ning 01.06.2010.a Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr. 630 on vastu võetud Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneering (idaringtee); väärtuse kuupäeva seisuga ei ole antud planeering veel kehtestatud, kuna mõnede planeeringualal paiknevate kinnistute omanikud on detailplaneeringu vaidlustanud; vt. väljavõtet planeeringu põhijoonisest käesoleva ekspert-hinnangu Lisas 4

Planeeringuline lahendus	vastavalt detailplaneeringule kuulub hinnatav kinnistu jagamisele – kinnistu suuremas osas moodustatakse ärikruunt ning kinnistust planeeritud ärälõige liidetakse planeeringujärgsete transpordimaa sihtotstarbega kruntidega (vt. täpsemalt käesoleva eksperthinnangu p. 2.4.)
Ärikruundi ehitusõigus ja hoonestamise tingimused	<ul style="list-style-type: none"> • pindala: 4 708 m²; • sihtotstarve: ärimaa 100% (krunt on planeeritud kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks); • hoonestusviis: lahtine; • maksimaalne hoonetealune pind: 2 000 m²; • maksimaalne hoonete arv krundil: 1; • lubatud maksimaalne korruselisus: 3 • lubatud maksimaalne kõrgus: ei määrata; • ehitusjoon: uus hoone ehitada määratud hoonestusalasse; • katusekalle: ei määrata; • välisviimistlus: välisviimistlusmaterjalid peavad olema naaberhoonetega sobivatest materjalidest; • lubatud väikseim tulepüsivusklass: TP 1; • parkimine: tagada planeeritud krundil; parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus
Tehnovõrgud	
Külm vesi	kinnistul puudub; samuti puudub ka liitumine; lähimad trassid jäävad ca 80 – 100 m kaugusele kinnistu piirist (Võru tn. 173 ja Võru tn. 175 kinnistu piiride naabrusesse ning Võru ja Ringtee tn. ristmiku idapoolse serva lähedusse)
Kanaliseatsioon	kinnistul puudub; samuti puudub ka liitumine; lähimad trassid jäävad ca 80 – 100 m kaugusele kinnistu piirist (Võru tn. 173 ja Võru tn. 175 kinnistu piiride naabrusesse ning Võru ja Ringtee tn. ristmiku idapoolse serva lähedusse)
Sadevete kanalisatsioon	kinnistul ja lähiümbruses puudub; samuti puudub ka liitumine; lähim olemasolev trass asub Ringtee ja Jalaka tn. ristmiku naabruses ca 600 m kaugusel hinnatavast kinnistust; sadevee kanalisatsioonitrass ehitatakse välja Tartu linna idapoolse ringtee projekti raames
Gaas	kinnistul puudub; samuti puudub ka liitumine; gaasitrassi võimalikku asukohta ei ole hindaja täpsemalt uurinud, kuna hinnatav objekt ei paikne lokaalkütte piirkonnas ning seetõttu ei ole gaasitrassi olemasolu tüüpilise ostja seisukohalt ka tähtis
Kaugküte	kinnistul puudub; samuti puudub ka liitumine; lähim tsentraalne trass asub teisel pool Ringtee tänavat jäädes hinnatava kinnistu piirist ca 130 m kaugusele; vastavalt nii kehtivale üld- kui ka detailplaneeringule, paikneb hinnatav kinnistu kaugküttepiirkonnas
Elekter	kinnistu idapoolses servas asub elektrimaakaabelliin koos el. kilbiga; olemas on el. liitumine (peakaitsme suurus on 25A)
Side	olemas lähiümbruses, ent täpsem info puudub ⁵

⁵ Sideliini paiknemine on objekti väärtuse kujunemise seisukohalt marginaalse iseloomuga, mistõttu ei ole hindaja sellekohaseid täpsemaid uuringuid eraldi teostanud.

2.4. Äralõike iseloomustus

Põhinäitajad																																																																																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">PROJEKTLAHELDUSE KOOSKÖLASTUS</th> </tr> <tr> <th colspan="3">KINNISTU ANDMED</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Positsiooni number:</td> <td colspan="2">101</td> </tr> <tr> <td>Kinnisturegistrisala number:</td> <td colspan="2">4260403</td> </tr> <tr> <td>Katastrilüksuse tunnus:</td> <td colspan="2">79511:006:0043</td> </tr> <tr> <td>Katastrilüksuse nimi/aadress:</td> <td colspan="2">Võru tn 171</td> </tr> <tr> <td>Kinnistu pindala (m²):</td> <td colspan="2">7168</td> </tr> <tr> <td>Äralõike pindala (m²)*:</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2468</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="3">OMANIKE ANDMED</th> </tr> <tr> <td>Nimi</td> <td>Nimi</td> <td>Nimi</td> </tr> <tr> <td>Mati Mark</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="3">Kontaktandmed</th> </tr> <tr> <td>Ülevõija 14, Soisaste küla</td> <td>Kontaktandmed</td> <td>Kontaktandmed</td> </tr> <tr> <td>61701 Ülenurme vald</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tartumaa</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="3">MAAOMANIKU ARVAMUS</th> </tr> <tr> <td colspan="3">Nõusolek plaanil näidatud krundi maaeralduse tarbeks läbirääkimiste alustamiseks. (JAH/EI)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Maaomaniku nimi/alkiri/kuupäev</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Kooskõlastaja nimi/alkiri/kuupäev</td> </tr> <tr> <th colspan="3">PLAANI LEGEND / LEGEND OF PLAN:</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Äralõige /</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Eksporditee /</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Põhitee /</td> <td>Main road</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kergliiklustee /</td> <td>Light traffic way</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kogujatee /</td> <td>Collector road</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Katastrilüksuse piir /</td> <td>Plot boundary</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Teema-ala /</td> <td>Right of way</td> </tr> <tr> <td colspan="3">* Märkus: Lõplik pindala selgub peale katastrimõeldistuse teostamist.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Joonis: Krundijaotuskava</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Tellija: Tartu linn / Tartu vald</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Töö nr.: 2008-034</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Koostas: Raloo Karu</td> </tr> </tbody> </table>	PROJEKTLAHELDUSE KOOSKÖLASTUS			KINNISTU ANDMED			Positsiooni number:	101		Kinnisturegistrisala number:	4260403		Katastrilüksuse tunnus:	79511:006:0043		Katastrilüksuse nimi/aadress:	Võru tn 171		Kinnistu pindala (m²):	7168		Äralõike pindala (m²)*:	1	2		2468		OMANIKE ANDMED			Nimi	Nimi	Nimi	Mati Mark			Kontaktandmed			Ülevõija 14, Soisaste küla	Kontaktandmed	Kontaktandmed	61701 Ülenurme vald			Tartumaa			MAAOMANIKU ARVAMUS			Nõusolek plaanil näidatud krundi maaeralduse tarbeks läbirääkimiste alustamiseks. (JAH/EI)			Maaomaniku nimi/alkiri/kuupäev			Kooskõlastaja nimi/alkiri/kuupäev			PLAANI LEGEND / LEGEND OF PLAN:				Äralõige /			Eksporditee /			Põhitee /	Main road		Kergliiklustee /	Light traffic way		Kogujatee /	Collector road		Katastrilüksuse piir /	Plot boundary		Teema-ala /	Right of way	* Märkus: Lõplik pindala selgub peale katastrimõeldistuse teostamist.			Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt			Joonis: Krundijaotuskava			Tellija: Tartu linn / Tartu vald			Projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY			Töö nr.: 2008-034			Koostas: Raloo Karu		
	PROJEKTLAHELDUSE KOOSKÖLASTUS																																																																																																									
KINNISTU ANDMED																																																																																																										
Positsiooni number:	101																																																																																																									
Kinnisturegistrisala number:	4260403																																																																																																									
Katastrilüksuse tunnus:	79511:006:0043																																																																																																									
Katastrilüksuse nimi/aadress:	Võru tn 171																																																																																																									
Kinnistu pindala (m²):	7168																																																																																																									
Äralõike pindala (m²)*:	1	2																																																																																																								
	2468																																																																																																									
OMANIKE ANDMED																																																																																																										
Nimi	Nimi	Nimi																																																																																																								
Mati Mark																																																																																																										
Kontaktandmed																																																																																																										
Ülevõija 14, Soisaste küla	Kontaktandmed	Kontaktandmed																																																																																																								
61701 Ülenurme vald																																																																																																										
Tartumaa																																																																																																										
MAAOMANIKU ARVAMUS																																																																																																										
Nõusolek plaanil näidatud krundi maaeralduse tarbeks läbirääkimiste alustamiseks. (JAH/EI)																																																																																																										
Maaomaniku nimi/alkiri/kuupäev																																																																																																										
Kooskõlastaja nimi/alkiri/kuupäev																																																																																																										
PLAANI LEGEND / LEGEND OF PLAN:																																																																																																										
	Äralõige /																																																																																																									
	Eksporditee /																																																																																																									
	Põhitee /	Main road																																																																																																								
	Kergliiklustee /	Light traffic way																																																																																																								
	Kogujatee /	Collector road																																																																																																								
	Katastrilüksuse piir /	Plot boundary																																																																																																								
	Teema-ala /	Right of way																																																																																																								
* Märkus: Lõplik pindala selgub peale katastrimõeldistuse teostamist.																																																																																																										
Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt																																																																																																										
Joonis: Krundijaotuskava																																																																																																										
Tellija: Tartu linn / Tartu vald																																																																																																										
Projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY																																																																																																										
Töö nr.: 2008-034																																																																																																										
Koostas: Raloo Karu																																																																																																										
Allikas: Tartu linna idapoolse ringtee krundijaotuskava (projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY, töö nr. 2008-034)																																																																																																										
Äralõike pindala	2 468 m ² (pindala võib täppismõeldistuse käigus mõnevõrra muutuda)																																																																																																									
Äralõike osakaal	33,4% kinnistu pindalast																																																																																																									
Äralõike kirjeldus	<p>äralõige teostatakse kinnistu põhja- ja idapoolsetest osadest – äralõige on L-kujulise põhiplaani, sealjuures on äralõige sellise konfiguratsiooniga, kus tüüpilise ostja seisukohalt on see väheatraktiivne – suhteliselt väikese pindala juures moodustub mittekompaktne maaüksus, kuhu on võimatu paigutada turul nõutud suurusega ärihoonet;</p> <p>äralõike idapoolses osas asuvad elektrimaakaabelliin ja tänavavalgustus; äralõikele jäävad vanem 1-korruseline korruseline kuur, üks metallist reklaamikandja (vanem omaniku esindaja andmetel kergesti eemaldatav) ning mõned lehtpuud, ent need kõik ei mõjuta äralõike hariliku väärtuse kujunemist</p>																																																																																																									
Äralõike teostamisega seotud asjaolud																																																																																																										
Äralõike põhjus	Tartu linna idapoolse ringtee projektikohaste tööde realiseerimise vajadus																																																																																																									
Projekti elluviimisega seotud tööde kirjeldus	projekti eesmärgiks on ühendada Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ühendav põhitänav Tartu linna idaservas; projekt viiakse ellu mitme erineva etapi (ehitusala) raames; I ehitusala raamase rajatakse Võru ja Ringtee tänavate eritasandiline liiklussõlm koos rampide ja viaduktiga, 2+2 sõidureaga Ringtee tänav, kergliiklusteed, Jalaka ja Tähe tänava fooriristmikud, tänavavalgustus ja sademeveekanalisatsioon																																																																																																									

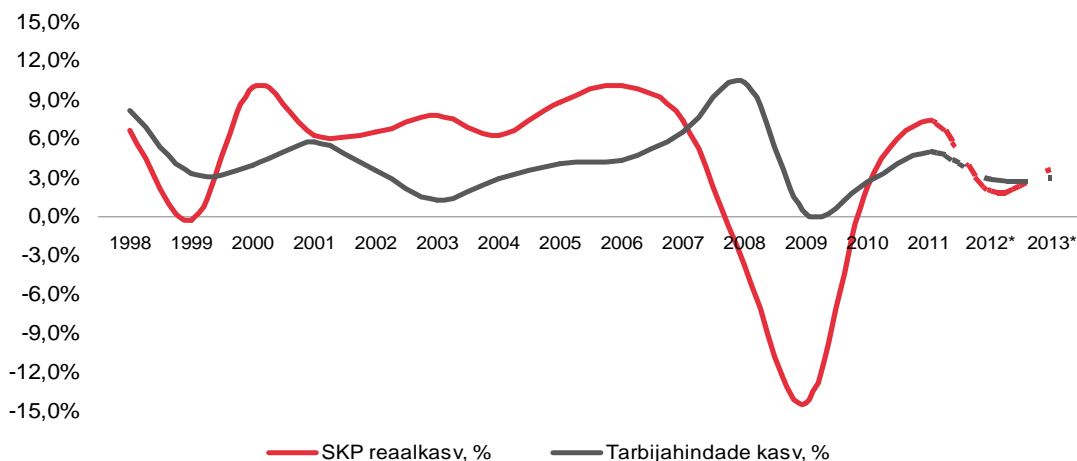
Maakasutus peale äralõike teostamist	<ul style="list-style-type: none"> • äralõike põhjapoolne serv: äralõikele jääb teehoiumaa (äralõikele jääb kavandatud haljasala, mis hakkab piirnema kavandatud kergliiklusteega); • äralõike idapoolne serv: äralõikele on planeeritud Võru põhitänava koridor koos selle kõrvale kavandatud kergliiklusteega; lisaks jääb osa teisest kergliiklusteest ka äralõike kirdepoolsesse nurka
--------------------------------------	--

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>Statistikaameti andmeil kasvas SKP 2010. aastal 2,3% ning 2011. aastal 7,6%. 2012. aasta I kvartali SKP kasv võrreldes 2011. aasta sama perioodiga on esialgsete andmete kohaselt 4,0% ning võrreldes 2011. aasta IV kvartaliga 0,5%. 2012. aasta I kvartalis pidurdas SKP kasvu endiselt tööstussektor, mille panus oli negatiivne. Põhjuseks ennekõike järsk aeglustumine ekspordimahtude kasvus 2011. aasta IV kvartalis ning selle jätkuvalt madal tase ka 2012. aasta I kvartalis. Siiski on rahvusvahelistel finantsturgudel endiselt jätkuv pinget omanud Eesti majandusele ning finantssektorile pigem väikest mõju.</p> <p>Kui 2009. aasta jooksul vähenes SKP eelmise aastaga võrreldes 14,3%, 2010. aastal kasvas 2,3% ning 2011. aastal 7,6%, siis Eesti Panga 2011. aasta detsembrikuise prognoosi kohaselt kasvab SKP 2012. aastal 1,9% ja 2013. aastal 3,6%. Kui majanduskasvu vedajaks jäi 2011. aastal eksport, mis tõi kaasa tarbijate kindlustunde ning sisenõudluse järk-järgulise paranemise, siis 2012. aastal panustab majanduskasvu enim just eratarbimiskulutuste ja investeeringute suurenemisest tingitud sisenõudluse tõus.</p>
THI	<p>Eesti Panga ja Statistikaameti info põhjal oli ühtlustatud tarbijahindade inflatsioon 2011. aastal 5,0%. Toiduainete hinnatõus omas inflatsioonis suurimat osa, olles mõjutatud ülemaailmse toidutoorme kallinemisest ja marginaalide kasvust toiduainete kaubanduses. Teiseks suureks mõjuriks oli kallinenud kütuse hind. Võrdlusena oli 2009. aasta inflatsioon 0,2%, 2010. aastal aga 2,7%. Toiduainete kiire hinnatõus mõjutab inflatsiooni siiski ajutiselt, mistõttu Eesti Pank prognoosib inflatsiooni aeglustumist 2012. aastal 2,8%-le ning 2013. aasta inflatsiooniks 2,9%. Statistikaameti andmetel oli 2012. aasta aprillis tarbijahindade kasv võrreldes märtsiga 2012 0,3% ning võrreldes aprilliga 2011 4,0%. Suurimaks mõjuriks 2012. aasta aprilli inflatsioonitaseme kujunemisele sai toidu ja mootorikütuse hinnatõus. Võrreldes aastatagusega on oluliselt kasvanud ka eluasemele tehtavad kulutused, eriti elektri, soojusenergia ning kütte hinnatõusust lähtuvalt.</p>

SKP ja tarbijahindade kasv

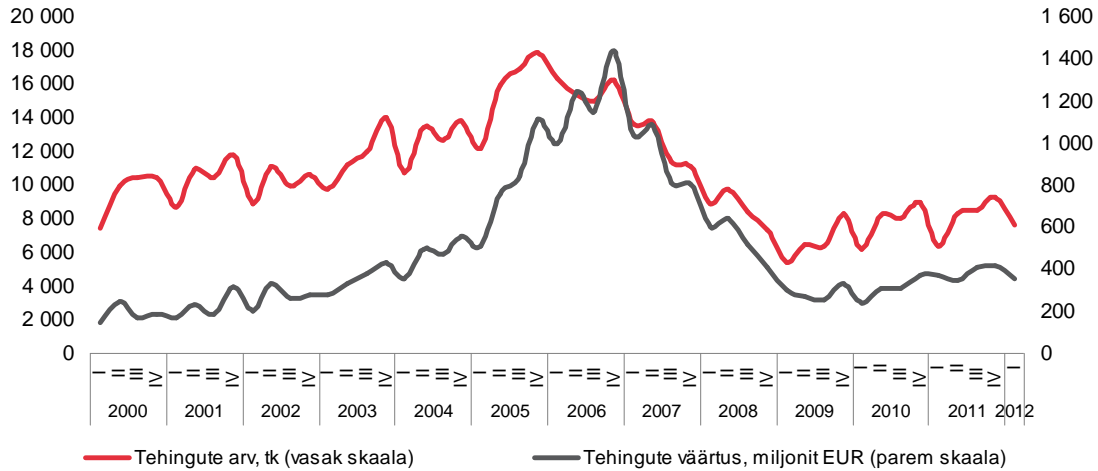


2012* ja 2013* näol on tegemist Eesti Panga 2011.a. detsembrikuu prognoosiga

Allikad: Eesti Pank, Rahandusministeerium

Tööturg	<p>Eesti Töötukassa andmetel oli 2010. aasta keskmine registreeritud töötute arv 79 679 ehk 12,3%. 2011. aasta keskmine töötute arv oli võrreldes 2010. aastaga ca 32% võrra madalam, moodustades keskmiselt 54 544 inimest ehk 8,4%. Kui 2011. aasta lõpp ning 2012. aasta algus tõid kaasa töötute arvu kasvutendentsi, siis peale veebruarit on registreeritud töötute arv olnud taas languses. 2012. aasta aprilli lõpu seisuga oli töötuid 47 315 ehk 7,2% 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust. Võrreldes kõrgpunktiga 2010. aasta märtsis oli registreeritud töötute arv langenud 2012. aasta aprilliks 2012 50,2% võrra.</p> <p>Statistikaameti andmetel oli tööga hõivatute arv 2011. aasta IV kvartalis ca 614 300 inimest ehk peaaegu sama palju kui 2011. aasta IV kvartalis, kuid samas ca 3,9% rohkem kui 2011. aasta I kvartalis. Statistikaameti andmetel mõjutas tööhõivet I kvartalis enim töötleva tööstuse ja ehituse sektor, kus tööga hõivatute arv vähenes (mõjutades enim töötust meeste hulgas) ning teenindav sektor, kus tööhõive kasvas (mõjutades enim naise tööhõivet). 2011. aasta keskmine hõivatute arv oli 609 100, mis on 38 200 (20,9%) inimese võrra rohkem kui 2010. aastal. Tööhõivemäär oli 2010. aastal 62,7% ning 2011. aastal 67%.</p>
Üldinfo	<p>Kinnisvaraturg</p> <p>Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust. Enim ostu-müügi tehinguid läbi aastate toimus 2005. aasta IV kvartalis, mil registreeriti 17 867 ostu-müügi tehingut, hinnatasemed saavutasid oma tipu aga alles ca aasta aega hiljem – st. 2006.a. lõpus, mil tehingute kogumahuks kujunes 1 438,40 miljonit eurot ning keskmiseks tehingu hinnaks 88 408 eurot. Hetkel on veel jätkuvalt suur mitte-vabaturutingimustes tehtud müügitehingute hulk (kinnistute müük omavahel seotud isikute vahel, sundmüük seoses pankrotiga). Suur osa kohtutäiturite ja pankrotihaldurite tehtud tehingutest (sundmüügid) seadusandluse lünklikkuse tõttu tehingustatistikasse siiski ei jõua. Nii seotud isikute kui sundmüügi tehingute hinnad on kohati turutasemel, kohati võivad aga turutasemest oluliselt erineda.</p>

Kinnisvaraturu dünaamika ajavahemikus 2000 - 2012



Allikas: Statistikaamet

Kinnisvaraturg 2011. aastal	2011. aastal teostati kokku 32 486 ostu-müügi tehingut koguväärtusega 1,544 miljardit eurot. Tehingute koguarv kasvas võrreldes 2010. aastaga ca 3,3%, samas tehingute koguväärtus kasvas lausa ca 25,2%. Keskmise tehinguhind oli 2011. aastal ca 21,3% võrra kõrgem kui 2010. aastal.
Kinnisvaraturg 2012.a. I kv	2012. aasta I kvartalis teostati kokku 7 631 ostu-müügi tehingut koguväärtusega 357 miljonit eurot. 2011. aasta I kvartali kinnisvaraturu kogukäive oli 2011. aasta I kvartaliga võrreldes ca 16 miljoni euro ehk ca 4,3% võrra väiksem, kuid samal ajal kinnisvaratehingute arv kasvas eelmise aasta I kvartaliga võrreldes ca 19,6%. Võrreldes 2011. aasta IV kvartaliga oli 2012. aasta I kvartali kogukäive ca 14,4% võrra väiksem ning tehingute arv vähenes ca 17,7% võrra. Seega võib täheldada kahe kvartali võrdluses täheldada nii kinnisvara kogukäibe kui tehinguaktiivsuse olulist langust. Aasta algusele on aga iseloomulik madal aktiivsus, mistõttu seda ei saa käsitleda langustrendi algusena.
Intressid	Eurool põhinevate eluasemelaenude keskmine intress oli viimase kuue aasta kõrgeim 6,3% 2008. aasta oktoobrikuus ja madalaim 3,0% 2005. aasta aprillikuus. 2010. aasta algusest 2012. aasta alguseni püsisid intressid üsna stabiilselt 3,4%, kuid 2012. aasta veebruarist on toimunud mõningane alanemine ning 2012. aasta märtsi seisuga 3,2% tasemel. Hetkel omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, mis alates viimasest tõusust 2008. aasta lõpus on püsinud suhteliselt samal tasemel. Majandusosalduuse kasvust tingituna oodati 2010. aastal marginaalide mõningast alanemist, mida aga olulisel määral ei toimunud. Siiski on 2012. aastaks oodata intressimäärade mõningast tõusu. Kuue kuu Euribor oli ajaloo kõrgeim oktoobris 2008 ehk 5,405%, alates sellest on Euribor olnud pidevas languses, jõudes esmakordselt alla 1% piiri detsembris 2009. Madalaim oli Euribor 2010. aasta aprilli alguses, mil see küündis 0,945%-ni. Kuiste keskmiste näitajate põhjal ulatus kuue kuu Euribor 2012. aasta alguses tasemele 1,697%, olles juba 2011. aasta keskpaigast languses ning oli 2012. aasta mai alguseks jõudnud rekordilähedaselt madalale tasemele 0,992%-ni.

3.2. Tartumaa hoonestamata äri- ja tootmismaa turg

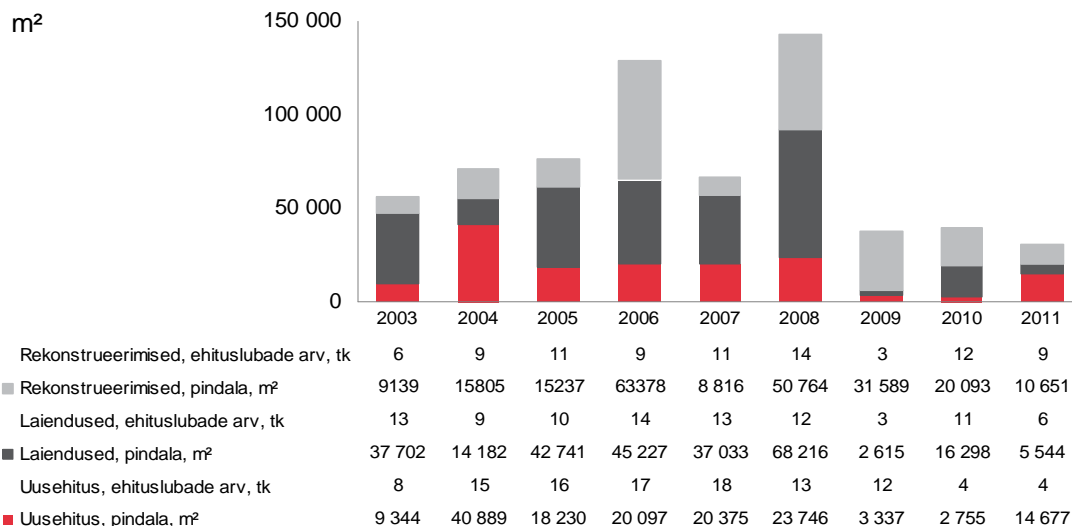
Väärtust mõjutavad tegurid ja arendustegevus	
Väärtust mõjutavad tegurid	Peamiselt mõjutavad väärtust asukoht, piirkonnas kehtestatud planeeringud ning nendest tulenevad ehitusõigused ja krundi varustus tehnovõrkudega (sh. ka liitumiste olemasolu). Asukoha mõistes on oluline paiknemine aktiivses (või ka perspektiivses) äri- ja tootmispiirkonnas, kaugus elamute piirkonnast (piirangud, ent samas potentsiaalsete klientide olemasolu), hea 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 ² -suurused krundid, väiksemate kruntide vastu on huvi olnud oluliselt tagasihoidlikum (v.a. südalinnas) – selliste kruntide puhul on probleemiks väike ehitusala ning parkimismahust täitmise vajadus. Samas keskmisest suuremate kruntide võimalike ostjate hulk on väiksem, mistõttu on ka nende hinnatase taandatud pinnahihikule märgatavalt madalam. Ka toimub keskmisest suuremate kinnistutega tehinguid väga harva – omanikul on üldjuhul kasulikum jagada need väiksemateks kinnistuteks jagada.
Arendustegevus äri- ja tootmisotstarbelistel kruntidel	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 viimase paari aasta jooksul püsinud väga madalal tasemel.

Lao- ja tootmishoonetele väljastatud ehitusload	
m ²	150 000
	0
	50 000
	100 000
	150 000
	2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011
Rekonstrueerimised, ehituslubade arv, tk	11 11 9 2 10 11 5 9 9
Rekonstrueerimised, pindala, m ²	21289 6633 20292 6513 23796 8901 9328 6069 8003
Laiendused, ehituslubade arv, tk	9 27 16 12 7 10 9 9 11
Laiendused, pindala, m ²	89243 94787 45816 37114 62947 26651 22949 39263 74779
Uusehitus, ehituslubade arv, tk	12 18 12 38 26 17 12 14 10
Uusehitus, pindala, m ²	10846 15309 10103 93670 48827 40327 9945 11953 7807

Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

Märkus: tuleb silmas pidada, et laienduste all on kajastatud ka olemasoleva hoone osa pindala, mitte vaid lisanduv pind – 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

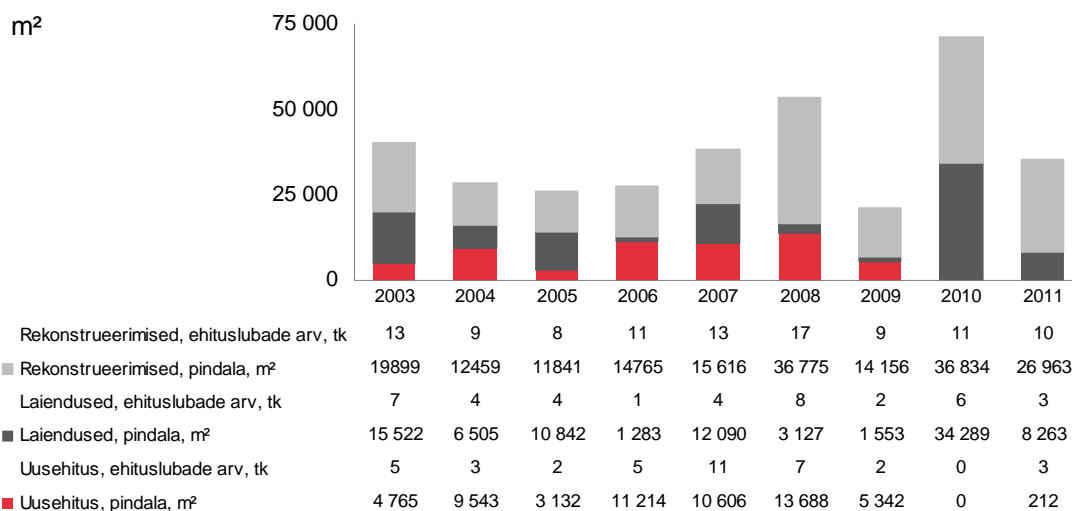
Kaubandus- ja teenindushoonetele väljastatud ehitusload Tartu maakonnas



Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

Märkus: tuleb silmas pidada, et laienduste all on kajastatud ka olemasoleva hoone osa pindala, mitte vaid lisanduv pind

Büroohoonetele väljastatud ehitusload Tartu maakonnas



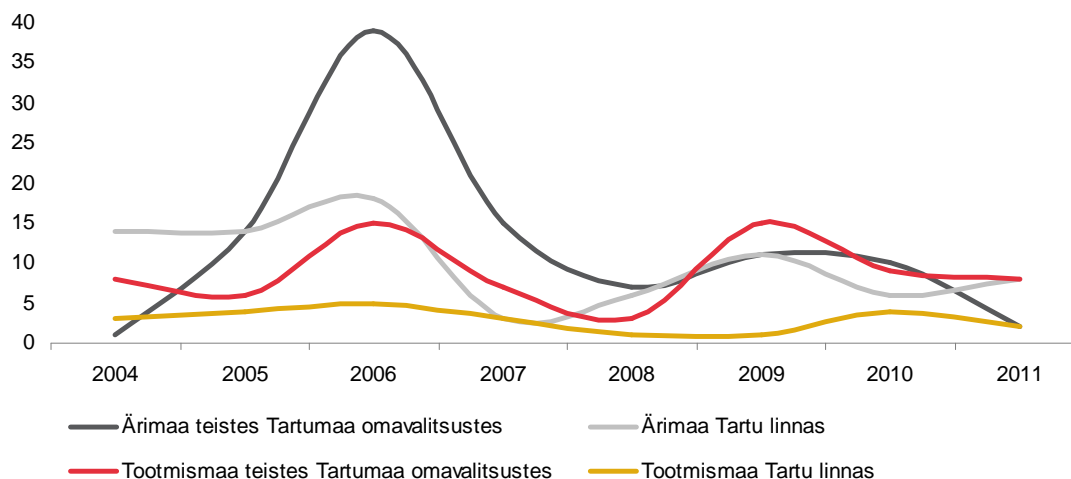
Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

Märkus: tuleb silmas pidada, et laienduste all on kajastatud ka olemasoleva hoone osa pindala, mitte vaid lisanduv pind

Täiendavad kommentaarid eelnevatele joonistele	<ul style="list-style-type: none"> • 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 on uute lao- ja tootmispindade ehitustegevus olnud veelgi tagasihoidlikum kui sellele eelnenud aastal ning suurima osa uusehituse mahust moodustavad sealjuures Tartu linna lähiümbrusest eemale jäävad hooned. • 2011.a. on uusehituse mahtu kasvatanud oluliselt Annelinna ja Luunja valla piiril äsja valminud Prisma kaubanduskeskus (SNP 14 363 m²). Lisaks on Raadi-Kruusamäe piirkonda planeeritud nii Selveri (SNP 1911 m²; hoone rajatakse Maxima X vahetusse naabrusesse) kui ka Maxima XX kauplused. Lisaks on spekulieritud nii Konsumi kaupluse rajamisest Võru tn.-le endisele Lidl keti jaoks planeeritud krundile kui ka Maxima suurema kaupluse ehitamisest Lõunakeskuse naabruses olevale krundile. Kui varasemalt võis uute supermarketi lisandumist prognoosida eelkõige Annelinna piirkonnas, siis viimaste sündmuste taustal võimelikke sellekohaseid arenguid seal oodata siiski ei ole. • Uusi büroopindasid pole Tartumaale viimase kahe aasta jooksul ehitatud ning hetkel pole uute pindade turuletulekut ka ette näha.
Uued tehnopargid	
Ülenurme Tehnopark	Soovitud hinnad on käibemaksuta 18,53 EUR/m ² (võrdluseks 2007.a. I PA: 35,15 – 40,00 EUR/m ² käibemaksuta – sama taseme juures tehti ka tehinguid). Kõik I etapi 26 krunti on müüdnud. II etapi 17 krundist on müüdnud 9. Antud tehnopargis on lubatud vaid keskkonda mittekahjustav tootmine.
Vahi Tööstuspark	Soovitud hinnad on alates 13 EUR/m ² + km. Näiteks 2007.a. oli soovitud hinnaks 25,56 EUR/m ² + km. 70-st krundist on hetkel I etapis müüdnud 18 (sellele lisandub 2 enne tööstuspargi rajamist juba hoonestatud krunti) ning II etapis 9 krunti. Lisaks on mõned krundid müügis ka järelturul. Kuigi Vahi Tööstuspark on suunatud eelkõige tootmisotstarbele, on sinna ostetud mitmeid krunte ka äriotstarvet silmas pidades, sh. on mõned krundid ostetud arendustegevuse tarbeks.
Ravila Tööstuspark	Hetkel on müüdnud vaid 4 krunti + 1 krunt on reserveeritud Tartu linnale. Müügis on 11 krunti pindalaga 3 497 m ² – 16 930 m ² . Pargi arendajaks on Tartu linn ning see on orienteeritud tootmisotstarbele. Krundid on viimased paar aastat olnud passiivselt müügis hinnaga 25,14 EUR/m ² + käibemaks (ei sisalda liitumistasusid tsentraalsete kommunikatsioonidega), kuid huvi nende soetamise vastu on olnud viimastel aastatel praktiliselt olematu.
Ropka Tööstuspark	Arendajaks on samuti Tartu linn, ent erinevalt Ravila Tööstuspargist on see rohkem orienteeritud äri-, lao- ja väiketootmisotstarbele. Müüdnud on 3 ja kinnisasjade vahetamise teel on saanud uue omaniku 4 krunti. Linna poolt on hetkel veel müümata 10 krunti pindalaga 1 625 m ² – 20 434 m ² , lisaks on mõned krundid müügis ka järelturul.
Reola Tehnopark	Hetkel on rajatud suurem osa infrastruktuurist, kuid ühtegi krunti pole vabaturutingimustes müüdnud (kõik krundid on hoonestamata). Peale mõne aastast pausi käivitus aktiivne müügiprotsess uuesti 2011.a. – kõikide vajalike kommunikatsioonidega varustatud kruntide soovitud hinnad on vahemikus 9,00 – 14,00 EUR/m ² + käibemaks.

Raadi Tööstuspark	Raadi sõjaväelennujaama territoorium, kus hetkel on osaliselt olemas küll vajalik infrastruktuur, ent uutest hoonetest on valminud vaid AS Vinnal (praeguseks pankrotis) tootmishoone. Krundid ei ole aktiivses müügis ning piirkonnas on tõsisemaid arenguid oodata tõenäoliselt kõige varem vaid keskpikas perspektiivis (st. peale Eesti Rahva Muuseumihoone valmimist).
Räniküla Tehnopark	Hetkel on rajatud kommunikatsioonid ning tänavate aluspõhi, 15-st krundist (soovitud hinnaks 12,14 – 19,17 EUR/m ²) on müüdnud praeguseks vaid kaks.
Lemmatsi Tööstuspark	Kommunikatsioonide rajamine on jäänud lõpetamata ning 19-st krundist ei ole ühtegi krundi müüdnud (projekt ei ole hetkel aktiivses müügis).
Kommentaar	Lisaks juba eelnimetatud parkidele on uusi tehno- ja tööstusparke Tartu linna läheduses planeeritud veel mitmeid, kuid arvestades eelnimetatud tehnoparkides 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 arendusprojekte turule väga tõenäoliselt oodata ei ole.
Äri-, lao- ja tootmispiirkonnad väljaspool uusi tehnoparke	
Äripiirkonnad	<ul style="list-style-type: none"> Kesklinn ja selle ümbrus (vabade kruntide piiratuse tõttu on seal tehinguid toimunud läbi aegade väga vähe) – tegemist on kõrgeima hinnatasemega piirkonnaga. Kahe põhilise magistraaltänavaga (Ringtee ja Turu tn.) piirnevad alad – neis piirkondades on areng olnud eriti kiire aastatel 2002 – 2007. Annelinna piirkond, kus intensiivsema liiklusega tänavate juures asuvate kruntide hinnatase on olnud madalam kui kesklinnas, kuid märksa kõrgem kui Ringtee ümbruses.
Lao-, tootmis- ja äripiirkonnad (va tehnopargid)	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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 (va. 2009.a. Lõunakeskuse laiendus). Tartu vallas asuv Tila küla ning Ülenurme vallas Reola küla – tegemist on tootmispiirkondadega.
Tehinguaktiivsus ja hinnatasemed	
Turu aktiivsus	Hoonestamata äri- ja tootmismaa turu aktiviseerumine algas 2005. aastal ning aktiivseim periood hoonestamata turul oli 2006. aasta, 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.

Hoonestamata ärimaa ja hoonestamata tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute arvu dünaamika Tartu linnas ja teistes Tartumaa omavalitsustes 2004. – 2011.a.

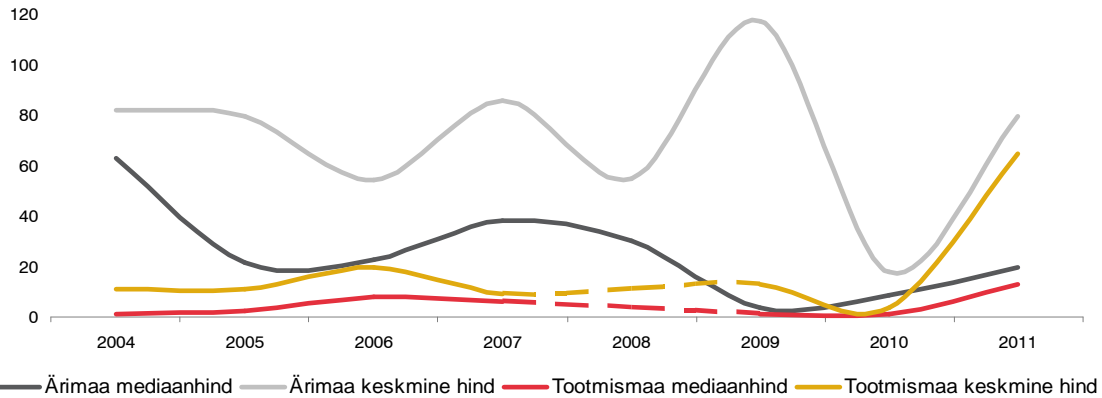


Allikas: Maa-ameti tehinguregister

Hinnatasemed

DTZ Baltic müügitöö kogemuse põhjal oli ostjate huvi 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/m² 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/m²SBP. Samas juba 2007.a. lõpuks oli oluliselt kasvanud müügi-pakkumiste taustal toimunud oluline hinnakorrektsioon ka enamike müüjate poolt, mis aga müügiedule enam kaasa ei aidanud. Kui 2009. aastal huvi äri- ja tootmiskruntide osas puudus praktiliselt täielikult, siis alates 2010. aastast oli võimalik täheldada mõningase huvi tekkimist, kuid see on 2011. aastal siiski uuesti raugenud. Tulenevalt väga väikesest tehingute arvust ja objektide iseärasusest ei ole võimalik täpselt hinnata hoonestamata äri- ja tootmismaa hinnadünaamikat, ent väga üldistatult võib öelda, et võrreldes aktiivseima perioodiga hoonestamata äri- ja tootmismaa turul, on vastava sektori tehingute hinnad praeguseks langenud keskmiselt ca 3 korda (mõnes piirkonnas isegi ka enam).

Hoonestamata ärimaa ja hoonestamata tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute mediaan- ja keskmised hinnad (EUR/m²) Tartu maakonnas tervikuna 2004. – 2011.a.



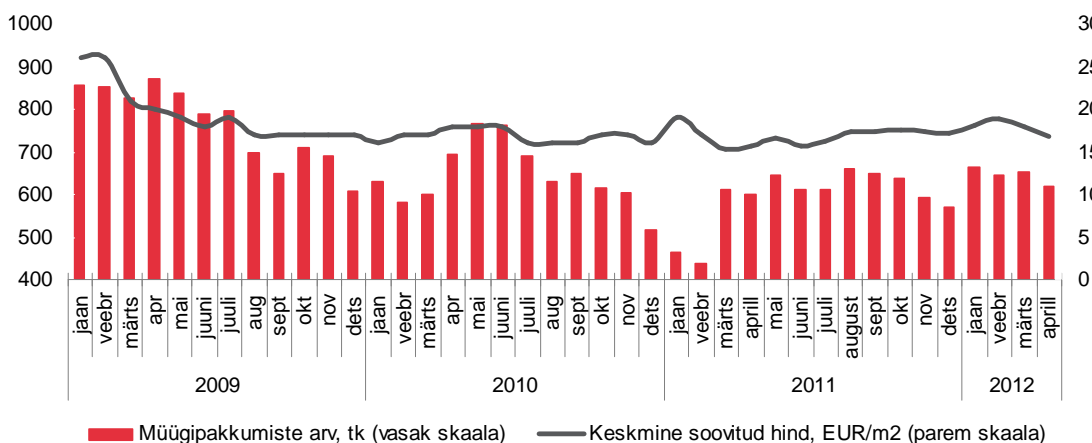
Allikas: Maa-ameti tehinguregister

Märkused: 2008.a. tootmismaa hinnastatistikat ei ole toodud, sest tehingute arv oli siis väiksem kui 5; eeltoodud statistikat 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	Ülevaade Tartus ja selle lähiümbruses asuvate äri- ja tootmiskruntidega alates 01.01.2010.a. toimunud ostu-müügi tehingutest on esitatud käesoleva eksperthinnangu Lisas 8.
Pakkumine	
Maaturu kui terviku üldised arengud	Maaturul ületab pakkumine tervikuna oluliselt nõudlust, kuid vaatamata sellele ei ole müüjad avalikult reklaamitavaid soovitud hindasid langetanud, mida on selgelt näha ka alljärgnevalt jooniselt:

Hoonestamata maa (kõik sihtotstarbed) müügipakkumiste keskmine hind (EUR/m²) ja müügipakkumiste arv kuude lõikes Tartu maakonnas



Allikas: kv.ee

Märkus: vastavat statistikat eraldi sihtotstarvete lõikes kinnisvaraportaaliid kv.ee ja city24.ee ei avalda.

Konkureeriv pakkumine	Enamik Tartumaal aktiivses müügis olevatest äri- ja tootmisotstarbelistest kruntidest on pakkumisel uutes tehnoparkides (vt. täpsemalt käesoleva turuülevaate osas esitatud vastavat alapunkti). Ülevaade Tartu linna lõuna- ja edelapoolses osas (Ropka, Ropka Tööstusrajooni, Tammelinna ja Räni linnaosad) ning Ülenurme vallas Soinaste külas asuvate selget äri- ja/või tootmisotstarbelist potentsiaali omavate kuni 30 000 m ² -suuruste hoonestamata kinnistute müügipakkumistest käesoleva eksperthinnangu Lisas 9. Nimetatud müügipakkumistest võib hinnatava objektiga enim konkureerivamaks pidada Ülenurme vallas Soinaste külas Välja tn. 1a kinnistut (soovitud hind 44,14 EUR/m ²) ja Tartu linnas Ropka Tööstusrajoonis Turu tn. 39 kinnistut (soovitud hind 49,42 EUR/m ²).
-----------------------	--

4. Hindamiskäik

4.1. 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 kui terviku parimaks kasutuseks võib pidada kehtivas detailplaneeringus sätestatud otstarvet ehk ärikrunti. Samas väärtuse kuupäeva turusituatsioonis on hinnatava objekti parimaks kasutuseks hoidmisotstarve (st. objekti soetamine investeeinguobjektina ning tulevikus müük või arendamine – hindaja hinnangul ei ole lühemas perspektiivis kinnistu arendamine tüüpilise ostja seisukohalt silmas pidades tänast turusituatsiooni kuigi tõenäoline).

Hinnatavast kinnistust tehtava äralõike parimaks kasutuseks on selle kuulumine hinnatava kinnistu kui terviku koosseisu. Kuigi äralõike pindala ja osaliselt säiliv ehitusala võimaldaks selle müüki ka eraldiseisva objektina, pole see tulenevalt äralõike ebaratsionaalsest (mittekompaktselt) kujust ja väga väikesest võimalikust ehitusalast hindaja hinnangul põhjendatud. Seega kokkuvõttes võib öelda, et äralõige on eraldi objektina turul märksa väiksema atraktiivsusega kui seda osana kinnistust kui tervikust.

4.2. SWOT analüüs

Tugevused	Nõrkused
<ul style="list-style-type: none"> kinnistu asub hetkel suure liikluskoormusega liiklussõlme vahetus naabruses hea nähtavus olemas on kehtiv detailplaneering olemas on el. liitumine ning enamik tehnovõrkudest asub hinnatava objekti lähimas ümbruskonnas krundi suur pindala 	<ul style="list-style-type: none"> kehtiva detailplaneeringu järgselt asub perspektiivne Võru-Ringtee tn. liiklussõlm hinnatavast kinnistust mõnevõrra eemal kehtiv detailplaneering sätestab juurdepääsu kogujatänavalt, mis on planeeritud tupiktänavaks enamike tehnovõrkude liitumistasud on tasumata ning enamik tehnovõrkudest ei paikne vahetult kinnistu piiril peakaitsme suurus ei ole ärihoone jaoks piisav
Võimalused	Ohud
<ul style="list-style-type: none"> võimalus liituda tsentraalsete tehnovõrkudega lähiümbruse suur arengupotentsiaal 	<ul style="list-style-type: none"> vahetus naabruses asuvad veel mõned äriotstarbelised hoonestamata kinnistud – perspektiivis on olemas alternatiivse pakkumise suurenemise oht naabruses asuva raudtee ja tanklaga kaasnevad riskid

4.3. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Hinnatava kinnistu kui terviku turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*) – lähtutakse turupõhisest käsitlusest.

Turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüde varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2005, p. 9.4.2).

Käesolevas hinnangus teostatakse hindamine võrdluskõlbulike hoonestamata objektidega teostatud tehingute põhjal. Võrdlusobjektide erisuste arvessevõtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kuivõrd hinnatavast objektist tehtav ärälõige on eraldiseisva objektina hindaja hinnangul tüüpilise ostja seisukohalt märksa väiksema atraktiivsusega kui seda hinnatava kinnistu kui terviku koosseisus olevana (vt. käesoleva eksperthinnangu p.-s 4.1. esitatud parima kasutuse analüüs), siis ärälõike osas turupõhist käsitlust standardsel viisil ei rakendata ning planeeritava ärälõike hüvitusväärtus (harilik väärtus) leitakse silmas pidades standardi EVS 875-12:2010 p.s. 6.3.2. - 6.3.3. läbi hinnatava objekti kui terviku ühikuväärtuse ja hinnatavast objektist planeeritava ärälõike pindala korrutise.

Silmas pidades käesoleva hinnangu eesmärki, on kinnistu kui terviku turuväärtuse leidmisel aluseks hetkel kehtiv detailplaneering (st. Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustunud ristmiku lähiümbruse detailplaneering).

4.4. Kvaliteediklass

Hinnatava objekti kvaliteediklass					
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	Standard EVS 875-10:2008 näeb ette kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil objektide jagamist kvaliteediklassidesse (A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim). Kvaliteediklass näitab objekti konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes. Seda hinnatakse järgmiste tunnuste alusel:				
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	<ul style="list-style-type: none"> asukoht ja krundi kasutus (siinkohal hinnatakse asukohta piirkonna siseselt, üldplaneeringut ja objekti kasutusviisi, infrastruktuuri laiemas ja kitsamas tähenduses, keskkonnatingimusi, turvalisust, juurdepääsu, parkimisvõimalusi, maatüki ehitusõigust, suurust, haljastust, kommunikatsioonidega varustatust jms tegureid); ehitise / ehitise osa kvaliteet – kuivõrd hinnatav objekt on hoonestamata, siis seda siinkohal ei kasutata; kinnisvara juhtimine (siinkohal hinnatakse objekti haldamist, rentnike olemasolul renditasu ja vara kasutajate homogeensust ja maksejõulisust, jäätmete käitlemist, elektrienergiat säästvate meetmete rakendamist ning andmete olemasolul ka energia- ja tarbimisteenuste kulusid). 				
Hinnang kinnistule tervikule	kui	Asukoha ja krundi alusel	Ehitise kvaliteedi alusel	Kinnisvara-juhtimise alusel	Koondhinnang
		A	-	B	A-B

4.5. Kinnistu kui terviku turuväärtuse hindamine

Võrdlustehingute valik	
Võrdlustehingute valik	<p>Käesoleva eksperthinnangu Lisas 8 toodud ostu-müügi tehingutest on potentsiaalsete võrdlustehingutena vaadeldud hinnatava objektiga kokkuvõttes kõige enam sarnasemad tehingud, millede kohta on hindajal olemas piisavalt detailne informatsioon. Võru tn.-i asuva kinnistuga toimunud tehingut ei ole võrdlustehinguks valitud tulenevalt selle märksa atraktiivsemast asukohast (objekt on ostetud teadaolevalt eesmärgiga ehitada perspektiivis supermarketi kontseptsiooniga hoone ning selle jaoks on asukoht tulenevalt elamupiirkonna lähedusest oluliselt atraktiivsem). Kuivõrd ükski nimetatud tehingutest ei ole võrdluskõlblik, siis on esimese võrdlusobjektideks valitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ropka Tööstusrajoonis kinnistu mõttelise osaga toimunud tehing; • hinnatava objektiga samas piirkonnas 2009.a. sügisel hoonestamata kinnistuga toimunud tehing; vaatamata sellele, et tegemist on ca 2,5 aastat tagasi toimunud tehinguga, on selle kasutamine võrdlustehinguna hindaja hinnangul siiski põhjendatud, sest vahepealse aja jooksul toimunud muutused Tartu äri- ja tootmismaa turul ei ole selleks olnud nii suured. <p>Eraldi võib siinkohal märkida, et hinnatava naabruses on 2009.a. kevadel hinnaga 21,7 EUR/m² (hinnale lisandus käibemaks) müüdud 4 343 m²-suurune hoonestamata äriotstarbeline kinnistu. Nimetatud tehingut ei ole hindamisel kasutatud võrdlustehinguna, kuna see on müüdud turu kõige madalamas seisus (ajaliselt tuleks rakendada liiga suurt kohandust).</p>
Täiendavad selgitused valitud võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> • Esimene võrdlusobjekt on müüdud tavapärase müügitegevuse käigus (objekt oli teadaolevalt müügis vähemalt paar aastat). • Teise võrdlustehingu näol on tegemist Maa-ameti poolt korraldatud avalikul enampakkumisel alghinnast 0,70 euro võrra kõrgema hinnaga müüdud objektiga. Eelnevalt (2008.a. sügisel) püüti kinnistut müüa avalikul enampakkumisel alghinnaga 122 218 eurot, ent siis ühtegi pakkumist ei esitatud. Väärtuse kuupäeva turusituatsiooni arvestades on alust arvata, et sellisel viisil võõrandatud varade hinnad ei kujune vabaturutehingute hindadest oluliselt erinevaks (objekte on piisavalt kaua ja aktiivselt reklaamitud, samuti on kirjalikel enampakkumistel välistatud need ohud, mis esinevad sulistel enampakkumistel), mistõttu on nimetatud tehingut kasutatud käesolevas eksperthinnangus ka võrdlustehinguna. • Kummagi võrdlustehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.
Võrdlusühiku ja võrdluselementide valik	
Võrdlusühiku valik	<p>Kuivõrd nii hinnatava kinnistu kui ka võrdlusobjektide näol on tegemist äriotstarbelist arenduslikku potentsiaali omavate kesklinnast eemal asuvate maaüksustega (kesklinnast eemal asuvate objektide puhul ei ole esmaseks väärtust mõjutavaks kriteeriumiks võimalik suur ehitusmaht, vaid eelkõige mikroasukoht ja maaüksuse pindala), siis on võrdlusühikuks valitud tehingu hind taandatuna objekti pindalale.</p>

Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava objekti iseärasustest järgmised enim objekti väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asukoht, nähtavus ja juurdepääs – kuivõrd tegemist on omavahel väga tihedalt seotud väärtust mõjutava teguriga, siis käsitletakse neid käesolevas eksperthinnangus koos ühtse võrdluselemendina; • objekti pindala – kohandamisel lähtutakse nn. mastaabiefekti põhimõttest: mida suurem on pindala, seda väiksem on tehingu hind taandatuna pinnaühikule ja vastupidi; • maakasutus – siinkohal arvestatakse nii kuju, reljeefi, maakasutust kui ka kitsendusi, sealjuures hinnatava objekti maakasutuse kohandamisel arvestatakse turuväärtuse kujunemise seisukohalt kõiki olulisi väärtust mõjutavaid maakasutuse kitsendusi, va. need, mis ei ole seotud konkreetset Tartu idapoolse ringtee ehitusega (seda tulenevalt käesoleva hinnangu eesmärgist); • tehnovõrgud – kohandamisel arvestatakse, et võrdlusobjektid on ostetud investeerimise / kasutatud autode kaupluse rajamise eesmärgiga – sellistel objektidel ei ole tehnovõrgud nii oluliseks väärtust mõjutavaks teguriks kui seda näiteks kaubandus- või büroohoone ehitamiseks ostetud kruntide puhul; • sihtotstarve ja planeeringud – mõlema võrdlusobjekti puhul ei ole puuduv detailplaneering väga oluliseks väärtust mõjutavaks teguriks, kuivõrd ehitusõiguse saamine antud objektidele ei ole problemaatiline; esimene võrdlusobjekt osteti teadaolevalt algselt investeerimise eesmärgil (hiljem on sinna rajatud kasutatud autode kauplus), teine objekt on aga kohe alguses ostetud kasutatud autode kaupluse rajamiseks – seetõttu on vastavad kohandused suhteliselt väikesed ning teise võrdlusobjekti kohandus ka mõnevõrra väiksem kui esimesel võrdlusobjektil.
---	--

Alljärgnevas tabelis on toodud võrdlustehingute detailsemad andmed ning teostatud ühtlasi ka võrdlustehingute ajaldamine ja kohandamine:

	Hinnatav objekt	Võrdlusobjekt nr. 1	Võrdlusobjekt nr. 2
	Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Võru tn. 171	Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Tähe tn.	Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Jalaka tn.
Tehingu hind		151 500 EUR (37,55 EUR/m ²)	95 485 EUR (31,96 EUR/m ²)
Tehingu aeg		29.03.2011.a.	30.10.2009.a.
Kohandus		0% (turusituatsioon on sama väärtuse kuupäevaga)	+20% (turusituatsioon on vahepealse aja jooksul muutunud)
Ajaldatud tehingu hind		37,55 EUR/m ²	38,35 EUR/m ²

Asukoht / nähtavus / juurdepääs	ca 4 km kaugusel kesklinnast valdavalt, ent mitte veel lõplikult väljakujunenud maakasutusega äri- ja tootmispiirkonnas väga intensiivse liiklusega Võru tänava (liiklussagedus öhtusel tiptunnil 690 – 962 autot / tunnis) ja samuti intensiivse liiklusega Ringtee tn. (liiklussagedus öhtusel tiptunnil 473 – 722 autot / tunnis) ristmiku vahetus naabruses; samas kehtiva detailplaneeringu järgselt naabruses on tankla, kasutatud autode kauplus, Eesti Posti hoone ja veel hoonestamata äri-otstarbelised kinnistud / nähtavus on väga hea / juurdepääs on hea; samas kehtiva detailplaneeringu järgselt juurdepääs mõnevõrra halveneb, kuna see on kavandatud koguajatupiktänavalt	ca 3 km kaugusel kesklinnast valdavas osas väljakujunenud maakasutusega äri- ja tootmispiirkonnas keskmisest suurema liikluskoormusega Tähe tn. (liiklussagedus 237 – 496 autot / tunnis) vahetus naabruses paiknev mõtteline osa kinnistust; naabruses on erinevad äri-, lao- ja väiketootmishooned ning üks suurem büroohoone; nähtavus on väga hea / juurdepääs on hea	ca 3,6 km kaugusel kesklinnast väljakujunenud äri- ja tootmispiirkonnas asuv kinnistu, mis paikneb intensiivse liiklusega Ringtee tänava praegusest koridorist (liiklussagedus 473 – 722 autot / tunnis) ca 30 m kaugusel ja planeeritava Ringtee tn. koridori vahetus läheduses; lähimas ümbruskonnas on autokauplused, erinevad äri- ja tootmishooned; ühe küljega piirneb kinnistu väiksema liikluskoormusega Jalaka tn.-ga (liiklussagedus 154 – 173 autot / tunnis) / nähtavus on väga hea / mahasõit kinnistule on hetkel veel rajamata, kuid juurdepääsu võib pidada siiski heaks nii sõidu- kui ka suurte veoautodega; Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringu sätestatud nn. lüüsi projekti elluviimisel on antud kinnistule planeeritud 1 juurdepääs Ringtee koguajatänavalt (tehingu hetkel ei olnud see kindlalt teada, sest antud planeering on vastu võetud 2010.a.)
Kohandus		0% (kokkuvõttes sama – piirneva tänava liikluskoormus on küll väiksem, ent piirkond on siiski mõnevõrra atraktiivsem ja juurdepääs on parem)	+5% (mõnevõrra halvem – perspektiivis on juurdepääs küll parem, ent samas on piirnevate tänavate liikluskoormus väiksem)
Pindala	7 168 m ²	4 035 m ²	2 988 m ²
Kohandus		-5% (kinnistu on pindalalt väiksem)	-10% (kinnistu on pindalalt väiksem)
Maakasutus	riskülikukujulise põhiplaani kinnistu, mis on reljeefilt tasane; hetkel on tegemist loodusliku rohumaaga	riskülikukujulise põhiplaani ning reljeefilt tasane; objekti maakasutuse moodustab ca 1 000 m ² ulatuses vana asfaltkattega plats ning muus osas on tegemist haljasalaga, millel kasvab ka paar puud / omandivormilt on tegemist kinnistu mõttelise osaga (kasutuskord oli seadmata); ostja kohustuseks oli peale tehingu toimumist moodustada 2 aasta jooksul	L-kujulise põhiplaani kinnistu, mis on reljeefilt tasane; tegemist on haljasalaga ja osaliselt kruusakattega alaga
Kohandus		-5% (mõnevõrra parem)	0% (kokkuvõttes sama-väärne)
Omandivorm	omandivormilt on tegemist kinnistuga	omandivormilt on tegemist kinnistu mõttelise osaga (kasutuskord oli seadmata); ostja kohustuseks oli peale tehingu toimumist moodustada 2 aasta jooksul eraldiseisev kinnistu	omandivormilt on tegemist kinnistuga
Kohandus		+5% (mõnevõrra halvem)	0% (sama)

Tehnovõrgud	olemas on el. liitumine (peakaitse suurus: 25A); teised vajalikud tehnovõrgud (va. sadevete kanalisatsioon, mis paikneb ca 600 m kaugusel) asuvad ca 80 – 130 m kaugusel	vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid; liitumised puuduvad, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad objekti naabruses	vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid; liitumised puuduvad, sh. puudus tehingu hetkel täpne info tehnovõrkude võimalike liitumispunktide täpsete paiknemiste kohta
Kohandus		0% (kokkuvõttes samaväärne)	0% (kokkuvõttes samaväärne)
Sihtotstarve, planeeringud	100% ärimaa / olemas on kehtiv detailplaneering (ärimaa 100%, lubatud hoone maksimaalne kõrgus ca 12 m, lubatud hoonete arv krundil: 1, lubatud maksimaalne täisehitus: 50%)	ärimaa 65%, transpordimaa 35% / olemas kehtiv detailplaneering, ent see ei sätesta müüdü kinnistu osa täpset ehitusõigust; üldplaneeringu järgselt on tegemist äri- ja tootmiskaaga (korruselisus on eraldi reguleerimata)	ärimaa 50%, tootmiska 50% / tänapäevastele tingimustele vastav detailplaneering puudub (antud objekti osas kehtib Ropka tööstussõlme II ehitusjätkekorraldaja generaalplaani skeem 1979/80.a., mis aga ei sätesta antud kinnistu osas täpset võimalikku ehitusõiguse ulatust); üldplaneeringu järgselt on tegemist äri- ja tootmiskaaga (korruselisus on eraldi reguleerimata)
Kohandus		+5% (halvem – puudub antud objekti ehitusõigust täpselt reguleeriv detailplaneering)	+10% (halvem – puudub antud objekti ehitusõigust täpselt reguleeriv detailplaneering)
Summaarne kohandus		0% 0 EUR/m ²	+5% +1,92 EUR/m ²
Kohandatud tehinguhind		37,55 EUR/m ²	40,27 EUR/m ²
Kohanduste absoluutväärtuste summa		20%	45%
Kaalud		0,6	0,4

Kaalude andmisel on suurem kaal antud esimesele võrdlusobjektile, sest see on hinnatava objektiga kokkuvõttes sarnasem kui teine võrdlusobjekt.

Seega on kohandatud tehingu hind:

$$(37,55 \text{ EUR/m}^2 \times 0,6) + (40,27 \text{ EUR/m}^2 \times 0,4) = \mathbf{38,64 \text{ EUR/m}^2}.$$

Hinnatava kinnistu turuväärtus on väärtuse kuupäeval:

$$7\,168 \text{ m}^2 \times 38,64 \text{ EUR/m}^2 = 276\,972 \text{ eurot ehk ümardatult } \mathbf{277\,000 \text{ eurot (38,64 EUR/m}^2\text{)}}.$$

4.6. Äralõike hüvitusväärtuse (hariliku väärtuse) hindamine

Kinnistust tehtava äralõike hüvitusväärtuse (hariliku väärtuse) leidmiseks korrutatakse äralõike pindala kinnistu kui terviku pinnaühikule taandatud turuväärtusega. Seega on hinnatavast kinnistust kavandatava äralõike hüvitusväärtus (harilik väärtus) väärtuse kuupäeval:

$$2\,468 \text{ m}^2 \times 38,64 \text{ EUR/m}^2 = 95\,364 \text{ eurot ehk ümardatult } \mathbf{95\,400 \text{ eurot (38,65 EUR/m}^2\text{)}}.$$

Lisa 1. Fotod

Vaade hinnatava kinnistu suunas Võru ja Ringtee tn. ristmikult



Vaade hinnatava kinnistu põhjapoolsele osale lääne suunas Statoili tankla krundilt



Vaade hinnatava kinnistu kesk- ja lõunapoolse osale Statoili tankla krundilt (paremal on näha ka ärälõikele jääv reklaamikandja)



Vaade hinnatava kinnistu lõunapoolsele osale (esiplaanil on näha ka rendilepinguga koormatud reklaamikandja)



Vaade hinnatavale kinnistule teisel poolt Võru tn.-t loode suunas



Vaade hinnatava kinnistu edelapoolsest nurgast kirde suunas



Vaade hinnatava kinnistu loodepoolsest nurgast ida suunas



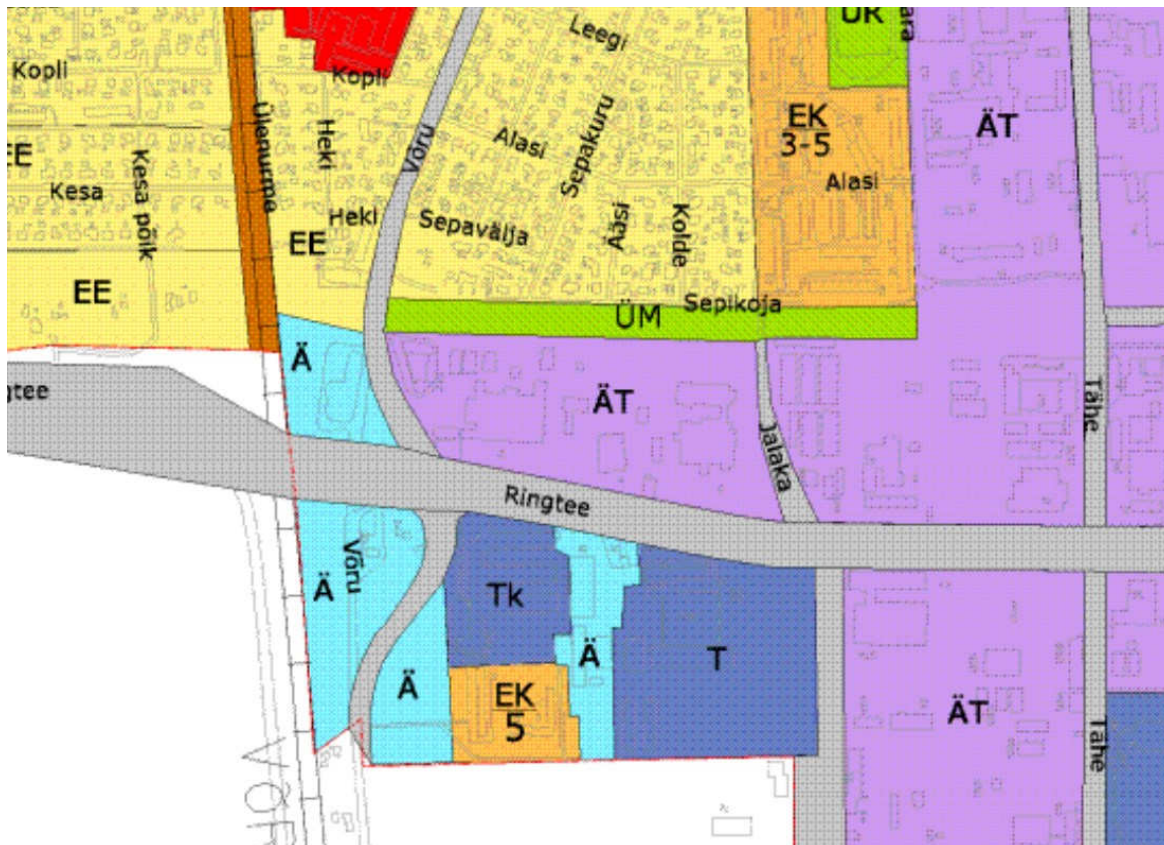
Vaade hinnatava kinnistu loodepoolsest nurgast kagu suunas



Vaade hinnataval kinnistul asuvale kuurile



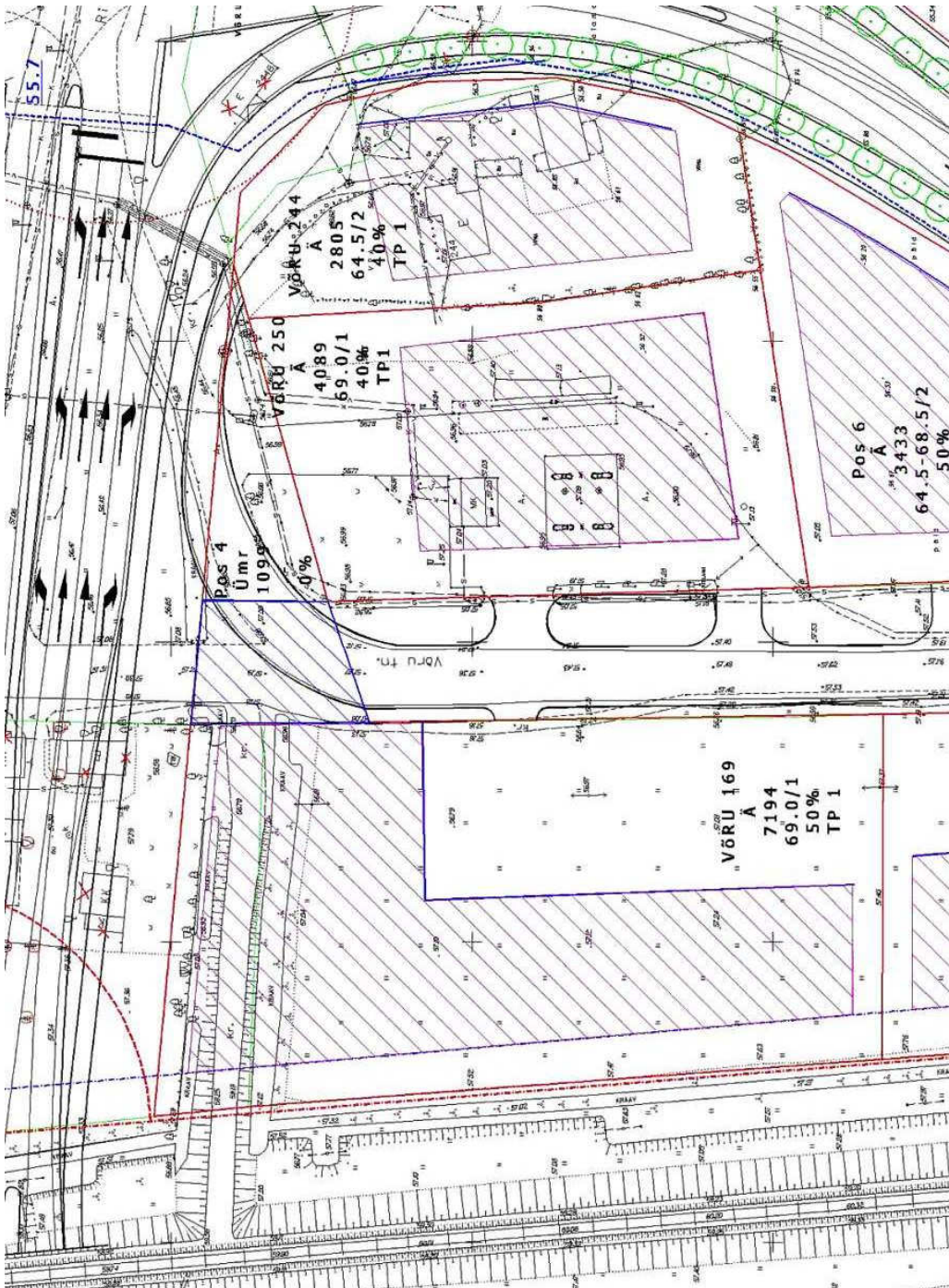
Lisa 2. Väljavõte üldplaneeringust



MAAKASUTUSE LEPPEMÄRGID	
EE	VÄIKEELAMUTE MAA Põhiliselt üksikelamute, kahekesksete, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektioelamute, suvilate ja aamajade, maapiisete garaažide maa. Ühenaolava hoonestruktuuri vahel on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusala pindala järgib ol. olemasolevate muutlust
EK	KORRUSELAMUTE MAA Põhiliselt kolme- või enamakorruselise korterelamute, ühiselamute maa
Ä	TEENINDUSSETTEVÕTETE MAA Hotellide ja muude majutusettevõtete, tallitushoone, büroo- ja administratiivhoone, postimajade, sidejaoskondade või postkontorite, kaubandus- ja teenindushoone, teekaubandushoone, teenindushoone, raadio- ja televisiooni saate- või võimenduskeskuse hoone, telekommunikatsioonivõrgu hoone, muude sidehoone maa
T, Tk	TÖÖSTUSETTEVÕTETE JA LADUDE MAA / KAHJULIKU VÄLISMÕJUTA TÖÖSTUSETTEVÕTETE JA LADUDE MAA Kergetööstuse hoone, ehitusmaterjalide ja tööstete tööstuse hoone, töidainetööstuse hoone, keemiatööstuse hoone, puutööstuse hoone, masina- ja seadmetööstuse hoone, muu tööstustaru tootmis- ja tööstustööstuse hoone, konteinerite terminali hoone, vedelikute-, gaasi- ja terminali hoone, elektri- ja muu võimsa võimsuse hoone, külmhoone või jahutus- ja jahutus hoone, energiatehnikate hoone, kartuli-, köögivilja- või söödajuurviljahoone, marja- või tarvilaihoone, tarvilikuvaru, põllumajandusmasinate remontitöökojad või hoiukoored, metsa-, jahi- või kalajärelhoone, minneraevetiste või farmikaitsevahendite hoone maa; sadamate maa. Maa-alal võib lubada kuni 10% ulatuses teenindusettevõtteid juhul, kui kavandatav tegevus seonduv tööstusteguvusega
ÄT, ÄTK	VÄIKE- JA ÄRI - ETTEVÕTETE MAA / KAHJULIKU VÄLISMÕJUTA VÄIKE- JA ÄRI - ETTEVÕTETE MAA Lubatud tootmismaas 40-60 % krundi kasutamise sihtotstarbet ja ärimaa 40-60 % krundi kasutamise sihtotstarbet
S	SEGAAHOONESTUSALA Elamu- ja ärimaa. Korruselamumaa lubatud ka iseseisvate ühistarbeliste krundide moodustamine. Keelatud on ehitada hulgi-kaubandushoonet ja bensini- ja, sõidukite teeninduse hoone, keemilise puhastuse hooneid ja pesumaja
RD	RAUDTEEMAA Raudteeamade, raudtee infrastruktuuri hoone, raudtee jaamade, meidpunkti rajatiste, reži- või kaubaplatvormide, ülekäigu- ja ülesõidukohtade, raudtee ohutuse-, signaalsüsteem-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste või tehnorajatiste, raudtee kaitserajatiste, muu raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike rajatiste, raudteesidade või estakaaside, raudteetehniliste maa
R	RIIGIKAITSEMAA Sisekaitse- või kaitsevõimehoone, karistussuutuse hoone, vanglate, kaitsevõimehoone, päästetehnilise hoone, tulestõrjepoode maa
LIIKLUSMAA	LIIKLUSMAA Bussijaamade, muude transpordihoonete, tänavate, teede, raudteelise juurdepääsukoode, jalgsitee, jalgrattateede, välgukite, tee ja tänavat ohutuse-, signaalsüsteem-, turva-, side-, valgustus-, energiarajatiste või tehnorajatiste, teede ja tänavate juurde kuuluvate parklaid, puhkealade, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud alade, piir- või tootmisalade, maanteeliste alade või estakaaside, jalgsiteedide, silla või estakaadi turva-, side-, valgustus-, energia-, või tehnorajatiste, muude silla- või estakaadiraamatute, teetehniliste, jalgsiteetehniliste, tunneli ohutuse-, turva-, side-, valgustus- ja energia- või tehnorajatiste maa
SH	HARIDUS- JA TEADUSHOONETE MAA Koolilaste lasteasutuste (lastedõim-, -aod, päevakodu, lasteasulajakooli), põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuse õppehoone; ülikoolide, rakendus- ja kõrgekooli õppehoone, teadus- ja meetoodikasutuse hoone, huvialakooli õppehoone; tervandus- või ümberõppeasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone; nagu näite labor, õppetöökoja, limajam ja observatoorium, haignate (üle-, eri- või liiklakoos) juures asuv haigne) maa
SU	MUU ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA Hoolekandesuutuste hoone (päevakeskus, tugikodu, vanurijaak, lastekodu, noortekod, ühisõppekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni teadus, erihoidukoju), teatri-, kinode, kontserdi- ja universaalsaali hoone, klubide, rahvamajade, muu meelelõhu hoonete, muuseumide, kunstigaleride, raamatukogude, arhiivide, haignavälise arstiaustamise hoone (perestriktus, polikliinik, ambulatoorium), sanatooriumide, veterinaaravilade, muu tervishoone, spordihallide, võimlate (kõntadoga pealtvaatajatele), spordihallide, võimlate (pauduvad kohad pealtvaatajatele), sisujuvate, jäähallide, mineeride, isakeidide, muude spordihoonete, kriikude, kateedraalide, moodeid sisuõppealade, päevamajade, kogudushoone, krenatooriumite, lavendihoonete, muud kultuse- või tavadihoonete, riigi või kohaliku omavalitsuse valitsushoone maa
ÜM	ÜLDKASUTAVATE HALJASALADE MAA Avalikus kasutusse olevad vabaõhu puhkeseks kasutatav maa. Iseseisvat katastrirüksus moodustavate parkide, parkmetade, luhtade, kalleksade, silumialade maa, puurkaevu ja veelaadete sarnasfaktise toon
ÜR	PUHKE- JA VIRGESTUS- RAJATISTE MAA Puhkemajade, puhkeküladega või kämpingute, spordiväljakute või staadionide, lüüvõljade, tennisväljakute, veesportid rajatiste, välisjuvate, motodroomide, motoringradade, võitdroomide, hüpodroomide, muude nimetatud spordi- ja puhkerajatiste, rollerirade lõõvute- ja puhkerajatiste, golfväljakute, rannapiiride, kõnõvõljade, spordi- ostarbeliste sadama rajatiste, botanikaade, katse- ja õppeade, muu nimetama spordi- või puhkerajatiste maa
SR	SUPELRANDADE MAA- JA VEEALA Munstiipaalomandis olevate, iseseisvat katastrirüksus moodustavate supealandade maa
V	VEEKOGUDE ALLUNE MAA Jõgede, veehoiate ja järvede allune maa
K	KALMISTUTE MAA
	MILJOOVÄRTUSLIKUD ALAD (kaitse- ja kasutustingimused ära toodud seletuskirjas 5. peatükis)
	2/3-5 kuni 3/3 Hoonete lubatav korruselisus Ala, kus liiklusrajatiste asukoht täpsustatakse detailplaneeringuga (kuni detailplaneeringu kehtestamiseni ei ole lubatud olemasolevaid maakasutuse ja ehitamise tingimusi muuta)

Allikas: Tartu linna üldplaneering, Tartu LV LPMKO Inseneriteenistus

Lisa 3. Kehtestatud detailplaneeringu põhijoonise väljavõte



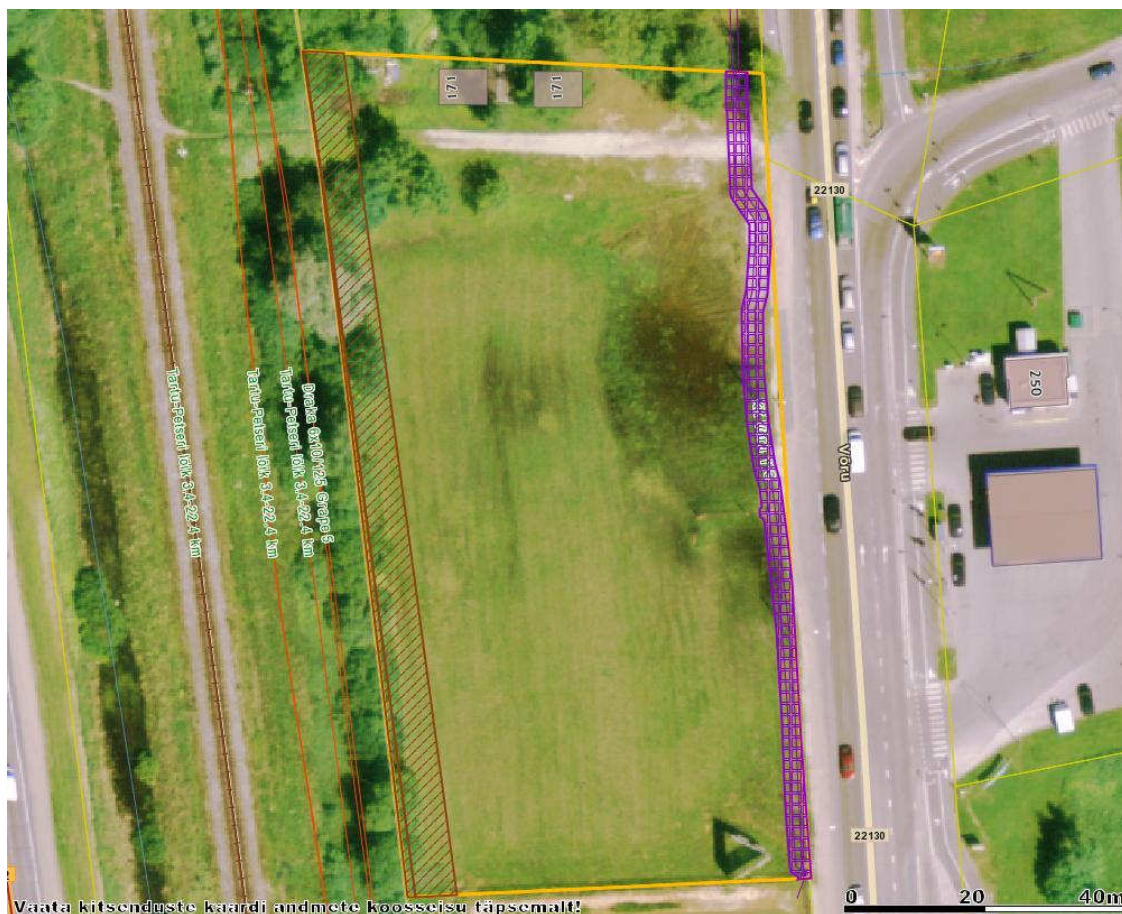
Allikas: • Ringtee ja Võru tn ning Tartu-Petseri raudteega moodustunud ristmiku lähiümbruse detailplaneering, Tartu LV LPMKO

Lisa 4. Vastu võetud, ent veel kehtestamata detailplaneeringu põhijoonise väljavõte



Allikas: • Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneering (Ramboll Eesti AS, töö nr. 2008-034, 18.07.2011)

Lisa 5. Kitsenduste kaart



— hinnatava kinnistu piir (Maa-ameti avaliku teenuse aerofoto; lennuaeg: 28.06.2010.a.)

<input checked="" type="checkbox"/> Veekaitselised objektid	<input checked="" type="checkbox"/> Tehnovõrgud	<input checked="" type="checkbox"/> Muud riiklikult olulised objektid
maaparanduse reg. võrk	lennuväli	planeeringuala
veekogu	alajaam	riigikaitseline maa
allikas, karst	gaasiehitis	geoloogilised piirangud
veehaare	surverajatis	kultuurimälestis
sanitaarkaitseala	vee- ja kanal. ehitis	saasteallikas
eesvool	tee	kultuurimälestis
rannajoon	raudtee	geodeetiline märk
allikas, karst	elektriin	
veehaare	gaasitorustik	
sanitaarkaitseala	survetorustik	
<input checked="" type="checkbox"/> Keskkonnakaitselised objektid	vee- ja kanal. torustik	
kaitstav loodusobjekt	telekom. liin	
nitraaditundlik ala	alajaam	
vääriselupaik	gaasiehitis	
kaitstav loodusobjekt	surverajatis	
keskkonnaseirejaam	vee- ja kanal. ehitis	
	telekom. mast	

Lisa 7. Kinnistusraamatu väljatrükk

Väljavõtte tegija: Justiitsministeerium - Tartu Maakohtu kinnistusamet - Kadriin Olev Asutus:
 Justiitsministeerium Kuupäev: 14.05.2012 10:14:07
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Jaoskond Tartu linna
 Uus registriosa number 4260403
 Vana registriosa number 42604
 Kinnistu nimi
 Korter nr
 Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 23.11.2007
 Digitoimik Kinnistustoimiku dokumentide hulgas võib olla dokumente paberil.
 Teade Alates 21.11.2005 lisati Tartu linna kinnistute numbritele lõppu tunnus 03
 Täpsemalt aadressilt: <http://www.rik.ee/33158>

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	79511:006:0043	ärirama, Tartu linn, Võru tn 171.	7168 m ²	Registriosa avamisel kinnistu nr 252 jagamise tõttu 17.12.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.12.2003. Kohtunikuabi E.Mikk	kehtiv
II jagu		OMANIK			
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
1	Mati Mark (isikukood 35804222719)		17.12.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.12.2003. Kohtunikuabi E.Mikk		kehtiv
III jagu		KOORMATISED JA KITSENDUSED			
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857, Tallinna linn) kasuks. Tähtajatu ja üleantav kasutusõigus elektripaigaldise - maakaabelliini - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 26.11.2007 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 26.11.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.11.2007. Kohtunikuabi Eva Nemvalts				kehtiv
IV jagu		HÜPOTEEGID			
Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus

Lisa 8. Äri- ja tootmismaa ostu-müügi tehingud

Tartus ja selle lähiumbruses asuvate äri- ja tootmisotstarbeliste hoonestamata kinnistutega alates 01.01.2010.a. toimunud ostu-müügi tehingud

Asukoht	Tehingu kuupäev	Kinnistu pindala, m ²	Tehingu hind, EUR	Tehingu hind, EUR/m ²	Märkused
Ülenurme vald, Tõrvandi alevik	10.02.10	33 061	258 115	7,81	Ülenurme Tehnopargi III etapis 8-st kõrvutiasuvast kinnistust koosnev objekt, mis sisaldas endas lisaks kuule äriotstarbelisele kinnistule, ühte transpordimaa kinnistut (kinnistuid teenindav tupiktänav) ja ühte el. alajaama kinnistut; tehingu hind sisaldas vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassi toomist kahe krundi piirile; olemas on liitumisvõimalus side- ja el. võrguga; tehingu hinnale lisandus käibemaks 20%; objekti müügiga tegeles DTZ Baltic ärimaa 100%; asukoht intensiivse liiklusega ristmiku naabruses; kinnistu osas oli olemas kehtiv detailplaneering (ärimaa 100%, võimalik ehitusmaht 520 m ² /sbp), mis ei välistanud kinnistule ka tankla ehitamist – just seetõttu õnnestus hindajale teadaolevatel andmetel leida kinnistule ka suhteliselt kõrge hinnataseme juures ka ostja, kes oli ühtlasi ainuke Tartu Linnavalitsuse poolt korraldatud enampakkumisel osaleja (objekt müüdi alghinnast 6,40 euro võrra kõrgema hinnaga); tehingu hinnale lisandus käibemaks 20%
Tartu linn, Veeriku, Veeriku tn.	30.06.10	1 224	84 753	69,24	ärimaa 100%; kahest kõrvutipaiknevast katastriüksusest koosnev suuresti võsastunud objekt, mis paikneb tulevase Eesti Rahva Muuseumi uue hoone krundi vahetus naabruses; objekt on müüdud kohaliku omavalitsuse poolt; olemas on liitumisvõimalus vee-, kanalisatsiooni- ja el. võrguga; tehingu hetkel kehtiv detailplaneering sätestas äriotstarbelise maakasutuse, kuid peale 2011.a. uue detailplaneeringu kehtestamist on planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa – seega on objekt ostetud võimalikku elamupotentsiaali silmas pidades; tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud käibemaksu
Tartu vald, Tila küla, Raadiraja tn.	16.07.10	38 245	223 691	5,85	ärimaa 100%; asukoht intensiivse liiklusega Võru tn.-st ca 30 m kaugusel; naabruses on äri- ja tootmishooned, kalmistu ning eemal ka elamud; olemas on kehtiv detailplaneering (ärimaa 100%, lubatud korruselisus kuni 2, lubatud hoone kõrgus kuni 11 m, lubatud hoonete arv krundil: 1); objekt on ostetud naaberkinnistu omaniku poolt ning eelnevalt oli objekt müügis ca paar aastat; samas ei olnud see ostetud teadaolevalt seoses olemasoleva tegevuse laiendamise sooviga; tehingu hinnale lisandus käibemaks 20%
Tartu linn, Ropka, Võru tn.	26.07.10	7 380	639 116	86,60	ärimaa 100%; asukoht väljakujunenud maa- kasutusega ühepereelamute piirkonnas keskmise liiklustihedusega tänava vahetus naabruses; detailplaneering puudub; üldplaneeringu järgselt on tegemist väikeelamumaaga; vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid; liitumised puuduvad; objekt on müüdud Maa-ameti avalikul enampakkumisel alghinnast 33 381 EUR võrra kõrgema hinnaga
Tartu linn, Ihaste, Pääsusilma tn.	26.08.10	5 277	56 964	10,79	

Asukoht	Tehingu kuupäev	Kinnistu pindala, m ²	Tehingu hind, EUR	Tehingu hind, EUR/m ²	Märkused
Tartu linn, Karlova, Rebase tn.	26.08.10	1 016	25 974	25,56	äriramaa 100%; asukoht ca 40 m kaugusel intensiivse liiklusega Turu tänavast; naabruses on kauplused ning vanemad elamud; detailplaneering puudub; üldplaneeringu järgselt on tegemist äriramaaga lubatud korruselisusega kuni 2; vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid; liitumised puuduvad; kinnistul asusid kuurid, mis olid vaidlusaluseks objektiks ning mistõttu oli kinnistu omandamine ka keskmisest riskantsem; objekt on müüdnud Maa-ameti avalikul enampakkumisel alghinnaga; tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud käibemaksu tehingu hinnale
Ülenurme vald, Tõrvandi alevik	20.10.10	5 674	44 738	7,88	äriramaa 100%; Ülenurme Tehnopargi I etapis tänavate nurgal asuv kinnistu; tehingu hind sisaldab liitumistasusid elektrivõrgu, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrassiga; objekt on müüdnud järelturul – kinnistu oli aktiivses müügis ca 3 aastat ning ostjaks oli küll naaberkinnistu omanik, ent sarnase hinnataseme juures oleks leitud ostja ka vabalt turult (DTZ Kinnisvaraekspert tegeles kuni 2012.a. märtsini Ülenurme Tehnopargis asuvate kruntide müügiga); tehingu hinnale lisandus käibemaks 20%
Tartu vald, Tiila küla	28.10.10	15 810	53 260	3,37	äriramaa 100%; Tartu linna piirist ca 0,3 km kaugusel 4 kõrvutipaiknevat Raadimõisa elamurajooni servas asuvat kinnistut, mis piirnevad nn. vana Narva mnt-ga; olemas kehtiv detailplaneering; tehingu hind sisaldab liitumistasusid vee-, kanalisatsiooni-, sadeveekanalisatsiooni ja gaasitrassiga; olemas on juurdepääsutee aluspõhi; objekt oli aktiivses müügis ca 1 aasta, kuid antud tehingut võib vabaturu-tehinguna käsitleda vaid tinglikult, kuna müügi-perioodi lõpus oli müüjal objekti müügiga väga kiire 80% tootmismaa, 20% äriramaa; asukoht Tartu linna piirist ca 3,5 km kaugusel ning muuhulgas jääb kinnistu ca 30 m kaugusele Tartu-Viljandi mnt.-st; krundi piiril olemas vesi, kanalisatsioon ja elekter; tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga on liitumised tehtud, elektriga on liitumine osaliselt tasutud (maksta oli veel 959 EUR), peakaitse 3 x 32A; tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu
Tähtvere vald, Haage küla, Veemeistri tee	03.12.10	3 258	38 347	11,77	äriramaa 50%, tootmismaa 50%; kinnistu asub väga intensiivse liiklusega Ringtee tänavast ca 220 m kaugusel Ropka Tööstuspargi siseste tänavate nurgal veel lõplikult väljakujunemata äri- ja tootmispiirkonnas; vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid; liitumised puuduvad; objekt on müüdnud Tartu Linnavalitsuse poolt korraldatud avalikul enampakkumisel; tehingu hinnale lisandus käibemaks 20%
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Tehnika tn.	17.03.11	1 625	42 501	26,15	äriramaa 100%; asukoht ca 90 m kaugusel Ringtee tn.-st sisehoovis; detailplaneering puudub; tehnovõrkude ning tehingu tausta kohta hindajal info puudub; tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud käibemaksu tehingu hinnale
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Ringtee tn.	09.11.11	1 334	45 000	33,73	

Asukoht	Tehingu kuupäev	Kinnistu pindala, m ²	Tehingu hind, EUR	Tehingu hind, EUR/m ²	Märkused
Ülenurme vald, Räni küla	16.03.12	6 716	118 200	17,60	ärimaa 100%; Tartu linna piirist ca 0,7 km kaugusel ja Tartu-Valga mnt-st ca 250 m kaugusel Räni Tehnopargis asuv kinnistu, mis koosneb kokku kahest ärikrundist (katastriüksusi on 3); tehingu hind sisaldas teadaolevalt liitumisi vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga; Maa-ameti tehinguregistri andmetel ei sisaldanud tehingu hind käibemaksu; teadaolevalt oli ostjaks isik, kelle käitumist ei saa pidada turu seisukohalt tüüpiliseks, mistõttu ei saa antud tehingut vaadelda siiski päris üheselt vabaturutehinguna
Tartu vald, Tila küla	02.04.12	3 305	23 060	6,98	ärimaa 100%; Tartu linna piirist ca 0,5 km kaugusel Raadimõisa elamurajooni servas asuv kinnistu, mis piirneb ühtlasi ka nn. vana Narva mnt.-ga; olemas kehtiv detailplaneering; tehingu hind sisaldab liitumistasusid vee-, kanalisatsiooni-, sadevee-kanalisatsiooni ja gaasitrassiga; olemas on juurdepääsutee aluspõhi; tehingu hinnale lisandus käibemaks 20%
Aritmeetilised keskmised		9 533	127 209	24,10	
Mediaankeskmised		5 277	53 260	11,77	

Allikas: Maa-ameti tehinguregister, ehitisregister, DTZ Kinnisvaraekspert

Andmed on hinnangu kompaktsuse huvides piiratud järgmistega tingimustega:

- kuni 10.04.2012.a. Maa-ameti tehinguregistrisse laekunud andmed;
- tehingu hind vähemalt 20 000 eurot;
- müüdüd omandiosa: 1/1;
- kajastatud ei ole neid tehinguid, mis Maa-ametile või hindajale teadaolevatel andmetel on teostatud omavahel seotud osapoolte vahel (st. ei ole käsitletavad vabaturutehingutena) ja neid hoonestamata kinnistutega toimunud tehinguid, kus lisaks hoonestamata kinnistule osteti korraga selle kõrval asuv hoonestatud kinnistu, mille väärtus seisnes eelkõige hoonestuse väärtuses.

Eraldi võib siinkohal täiendavalt märkida et märkida, et:

- 04.11.2011.a. müüdi kohtutäituri poolt korraldatud avalikul enampakkumisel hinnaga 50 000 eurot (18,91 EUR/m²) Tartu linnas Võru ja Ringtee tn. ristmiku ja Statoili tankla naabruses asuva elamuotstarbelise 2 644 m²-suuruse kinnistu, millel paiknes puitelamu (snp. 65,8 m²) ja kuur. Olemas on kehtiv detailplaneering, mis sätestab kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa, lubatud täisehitus on 40% ja lubatud ehitiste arv on 2 – objekti parimaks kasutuseks on ärikruunt ning hindajale teadaolevatel andmetel osteti objekt perspektiivset äripotentsiaali silmas pidades investeerimise eesmärgil.
- 2011.a. novembris on Ülenurme vallas Soinaste külas Välja tn.-l kohtutäituri poolt korraldatud avalikul enampakkumisel müüdüd kaks kõrvutipaiknevat kinnistut pindalaga kokku 3988 m². Kuivõrd antud objekt on müüdüd otse kohtutäituri poolt, siis ei ole antud tehingu info laekunud Maa-ameti tehinguregistrisse ning seetõttu ei ole teada ka täpset tehingu hinda, kuid hindajale on teada, et tehingu hind jäi suurusjärku 10 – 11 EUR/m² ning see sisaldas liitumistasusid tehnovõrkudega.
- käesoleva hinnangu koostamise hetkel on Ülenurme Tehnopargis hindajale teadaolevalt jõudnud lõppfaasi läbirääkimised ühe ca 5 000 m²-suuruse maanteega piirneva krundi soetamiseks hinnaga 13 EUR/m², millele lisandub käibemaks (hind sisaldab liitumistasusid tehnovõrkudega, olemas on asfaltkattega juurdepääsutee). Objekti ostjaks on küll samas tehнопargis tegutsev ettevõtte, ent kuna tegemist ei ole olemasoleva kompleksi laiendamisega (soetatavaks objektiks ei ole naaberkiinnistu), vaid uue hoone ehitamiseks vajaliku krundi soetamisega, siis ei ole hindaja hinnangul antud võimalikku tehingut põhjust käsitleda kui mitte-vabaturutehingut.

Lisa 9. Müügipakkumised

Tartu linna lõuna- ja edelapoolses osas (Ropka, Ropka Tööstusrajooni, Tammelinna ja Ráni linnaosad) ning Ülenurme vallas Soinaste külas asuvate eelkõige äri- ja/või tootmisotstarbelist potentsiaali omavate kuni 30 000 m²-suuruste hoonestamata kinnistute müügipakkumised

Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m ²	Soovitud hind, EUR	Soovitud hind, EUR/m ²
Tartu linn, Ränilinn, Ringtee tn. 77	Riia tn. ja Ringtee ringristmiku vahetus naabruses asuv äri-otstarbeline kinnistu, mille osas on algatatud detailplaneering eesmärgiga kaaluda kinnistule ärihoone rajamise võimalusi	5 710	1 000 000	175,13
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn. 51	äri- ja tootmismaa vahetult Turu tänava ääres; olemas on kehtiv detailplaneering; elekter, vesi ja kanalisatsioon on kinnistu piiril	9 894	766 940	77,52
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 25 ja 27 ning Rehe tee 3	Tartu linna piirist ca 1,6 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 660 m kaugusel kõrvuti asuvad kinnistud; maakasutuse sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa; krundi piirini on toodud elektriliin, tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitrass – liitumised sisalduvad hinnas; olemas kehtiv detailplaneering; hinnale lisandub käibemaks	7 273 + 8 464 + 4 582 = 20 319	550 000	27,07
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn. 50	hetkel üldkasutatav maa; üldplaneeringu järgselt äri- ja tootmismaa; detailplaneering puudub; kinnistut läbivad osaliselt kõrgepingeliinid	12 357	370 000	29,94
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 50% tootmismaa, 50% ärimaa; 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	364 320	39,98
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn. 53	üldkasutatav maa; üldplaneeringu järgselt äri- ja tootmismaa; detailplaneering puudub; kinnistut läbivad osaliselt kõrgepingeliinid	10 029	300 000	29,91
Ülenurme vald, Soinaste küla, Välja tn. 1a	Tartu linna piirist ca 0,6 km kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt. ja Tõrvandi-Lemmatsi mnt. ristmiku vahetus naabruses paiknev äriotstarbeline kinnistu; olemas kehtiv detailplaneering (lubatud maksimaalne ehitus-alune pind 1 160 m ²); kõik vajalikud kommunikatsioonid naabruses olemas; hinnale lisandub käibemaks	4 644	205 000	44,14
Soinaste küla, Aiandi	Tartu linna piirist ca 1,3 km kaugusel Rehe Hotelli läheduses asuv asfalkattega Rehepapi teega piirnev kinnistu; algatatud on detailplaneering sihtotstarbe muutmiseks elamu- ja tootmismaa	28 000	199 000	7,11
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 800 m kaugusel asuv kinnistu; sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa; krundi piirini on toodud elektriliin, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitrass; olemas kehtiv detailplaneering ning projekt ja ehitusluba büroo- ja laohoone ehitamiseks	345 + 3 926 + 4 886 = 9 157	170 000	18,57
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Tehnika tn. 9	Ropka Tööstuspargis linnulennult ca 90 m kaugusel Turu tn.-st asuv krunt; olemas on kehtiv detailplaneering ja kogu vajalik infrastruktuur; 50% ärimaa ja 50% tootmismaa	6 175	177 593	28,76

Asukoht	Kirjeldus	Krundi pindala, m ²	Soovitud hind, EUR	Soovitud hind, EUR/m ²
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Turu tn. 39a	Turu tn.-ga piirnev kinnistu, mille saab kehtiva detailplaneeringu alusel hoonestada 1- kuni 2-korruselise äri-otstarbelise hoonega, kus kinnistu täisehituse % on 40; vajalikud tehnoõrgud on Turu tn.-l (liitumised puuduvad)	3 035	150 000	49,42
Ülenurme vald, Soinaste küla, Respo	Tartu linna piirist ca 2 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 660 m kaugusel asuv kinnistu, mille sihtotstarve on 50% tootmismaa ja 50% maatulundusmaa; naabruses on olemas kõik vajalikud tehnoõrgud (liitumistasud ei sisaldu hinnas)	14 129	113 000	8,00
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 39	Tartu linna piirist ca 1,1 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 500 m kaugusel; maakasutuse sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side – liitumised (va. elekter) sisalduvad hinnas; hinnale lisandub käibemaks	4 377	110 500	25,25
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehepapi tee 37	Tartu linna piirist ca 1,2 km ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 600 m kaugusel; asuv kinnistu; maakasutuse sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side – liitumised (va. elekter) sisalduvad hinnas; hinnale lisandub käibemaks	4 076	103 000	25,27
Ülenurme vald, Soinaste küla, Rehe tee	Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt.-st ca 900 m kaugusel asuv kinnistu; sihtotstarve 50% tootmismaa, 50% ärimaa; krundi piirini on toodud elektriliin, vee- ja kanalisatsioonitrassid ning gaasitrass; olemas kehtiv detailplaneering	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 50% tootmismaa, 50% ärimaa; krundi piirini on toodud tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni- ja gaasitrassid, elekter ja side – liitumised (va. elekter) sisalduvad hinnas; hinnale lisandub käibemaks	3 727	94 100	25,25
Tartu linn, Ropka Tööstusrajoon, Võru tn. 254B	kehtiva detailplaneeringuga ja konstruktiivse projektiga (büroohoone) hoonestamata kinnistu, mis paikneb ca 80 m kaugusel Võru tn.-st	2 197	65 000	29,59
Aritmeetilised keskmised		8 895	239 841	39,06
Mediaankeskmised		6 175	173 797	28,76
Allikas: kv.ee, city24.ee				

Lisa 10. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

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

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

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eduard Elbrecht

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

Läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

OÜ Kinnisvaraekspert
Asedirektor
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja V
(kutsetunnistus nr. VH051209)
Litsentseeritud maa hindaja
(maa hindamise tegevuslitsents MA-5-mh)



Bringing You the Power of One™

DTZ Baltic

Estonian Offices:

Tallinn Office

Ahtri 6A
10151 Tallinn, Estonia
Tel: +372 626 4250
Email: dtz.tallinn@dtz.ee
www.dtz.ee

Pärnu Office

Kuninga 36
80010 Pärnu, Estonia
Tel: +372 442 0700
Email: parnu@dtz.ee
www.dtz.ee

Tartu Office

Kalevi 9/3
51010 Tartu, Estonia
Tel: +372 733 3351
Email: dtz.tartu@dtz.ee
www.dtz.ee

Rakvere Office

Lai 14/48
44308 Rakvere, Estonia
Tel: +372 322 3556
Email: dtz.viru@dtz.ee
www.dtz.ee

Latvian Office:

Gertrudes 66
LV-1009 Riga, Latvia
Tel: + 371 6 724 4811
Email: dtz.latvia@dtz.lv
www.dtz.lv

Lithuanian Office:

Vilniaus 31 / Islandijos 1
LT-01402 Vilnius, Lithuania
Tel: +370 5 2 10 0252
Email: dtz.lithuania@dtz.lt
www.dtz.lt