



Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22  
Tartu linn  
Tel 47 66 999

#### Ülesande püstitus:

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20 ning need on jaotatud kogu töö peale laiali; sama tüüpi vigasid arvestatakse ühe veana) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina kasutades selleks Word'i vastavat funktsiooni. Lisada tuleb ka vea / puuduse põhjendus ning esitada sealjuures ka puuduv / õige info (st kuidas peaks olema) – vaid vea kohta märkimisest ei piisa.
- Juhul kui viga on terminoloogias, tuleb märkida õige termin koos definitsiooniga.
- Hinnatava vara kirjelduse ning turuinfo (sh tehingu- ja pakkumisinfo) osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia, sest vastavad andmed on tekitatud konkreetse ülesande tarbeks).
- Juhul, kui põhimõttelised vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vastava vea koht ja vea sisu (sh esita ka õige info). Kogu eksperthinnangu arvutuskäiku uuesti esitada ei ole vaja.
- Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.

**Commented [A1]:** Hinnatavaid põhivigu on 20, millele lisanduvad boonuspunktidenä hinnatavad nn pisivead.

**KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSAAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSAAMI SOORITAMISEKS JA ÕPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD KONKREETSELT EKSAAMIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA. EKHÜ EGA EKSAAMIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ENDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTEETTENÄHTUD EESMÄRGIL.**

#### Eksperthinnang nr KH-20

**Hinnatav vara:** hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)  
**Omandivorm:** kinnisasi  
**Address:** Kuuse tn 50, Nõo alevik, Nõo vald, Tartu maakond

/ hinnatava vara foto lisatud /

**Tellija:** Jüri Tamm (isikukood 3000000000)  
**Eksperthinnangu eesmärk:** hariliku väärtuse hindamine esitamiseks kohtule (eksperthinnang on mõeldud kasutamiseks varaliste vaidluste lahendamiseks seotud küsimustes)  
**Hindamisaruande kuupäev:** 30. august 2021.a.

#### Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Tiina Saar  
Hindaja  
EKHÜ liige  
Kutseline hindaja, kinnisvara hindaja, tase 6  
(kutsetunnistus nr. 000001)

## Sisukord

|  |    |
|--|----|
| Kokkuvõte .....  | 3  |
| 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused .....                        | 4  |
| 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....  | 4  |
| 1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine .....                          | 4  |
| 1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused .....                 | 4  |
| 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....                             | 4  |
| 2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes ..... | 4  |
| 2.2. Hinnatava vara ülevaatus .....  | 5  |
| 3. Hinnatava vara kirjeldus .....  | 5  |
| 3.1. Asukoht .....   | 5  |
| 3.2. Omandisuhted .....  | 6  |
| 3.3. Maakasutus .....  | 6  |
| 3.4. Hinnatava vara tehnovõrgud .....  | 6  |
| 3.5. Hinnatava vara kestlikkus .....   | 7  |
| 4. Turuülevaade .....  | 7  |
| 4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud .....                          | 7  |
| 4.2. Tartu maakonna hoonestamata elamumaa turg .....                                 | 10 |
| 4.3. Hinnatava vara parim kasutus .....  | 12 |
| 5. Hindamine .....   | 13 |
| 5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted .....                                  | 13 |
| 5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud .....                           | 13 |
| 5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine .....                                | 14 |
| 5.4. Hindamiskäik .....  | 15 |
| Lisa 1. Hinnatava vara fotod .....   | 19 |
| Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk .....                         | 20 |
| Lisa 3. Kitsenduste kaart .....  | 21 |

**Commented [A2]:** Puudub vastavuskinnitus – see peab olema esitatud viimase lisana

## Kokkuvõte

| Hinnatava vara koondandmed  |  |
|---|--|
| Hinnatav vara   | hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)  |
| Aadress   | Kuuse tn 50, Nõo alevik, Nõo vald, Tartu maakond   |
| Omanik  | Jüri Tamm (isikukood 3000000000)   |
| Katastritunnus  | 17004:000:0000   |
| Omandivorm  | kinnisasi  |
| Kinnisasja pindala  | 1 526 m <sup>2</sup>   |
| Hoonestus   | puudub   |
| Detailplaneering / projekteerimistingimused   | hinnatava vara osas kehtestatud või algatatud detailplaneering puudub, samuti puuduvad ka projekteerimistingimused   |
| Hindamisaruande koondandmed   |  |
| Hinnangu eesmärk  | harilikku väärtuse hindamine esitamiseks kohtule (ekspert hinnang on mõeldud kasutamiseks varaliste vaidluste lahendamiseks seotud küsimustes)   |
| Ülevaatuse kuupäev  | 25.08.2021.a.  |
| Väärtuse kuupäev  | 01.08.2020.a.  |
| Hindamisaruande kuupäev   | 30.08.2021.a.  |
| Tellija   | Jüri Tamm (isikukood 3000000000)   |
| Tellimusleping  | kirjalik tellimusleping, 30.07.2021.a.   |
| Hindamise eeldused  | hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad  |
| Turuväärtus   | 17 000 € (11,14 €/m <sup>2</sup> taandatuna suletud netopinnale)   |
| Hinnang likviidsusele   | Hinnatava vara likviidsus on kõrge - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 3 kuud.   |
| Hindamistulemuse täpsus   | Hindamistulemuse täpsus on tavapärasest väiksem (täpsusklass ±15%), sest väärtuse kuupäev on võrreldes ülevaatuse kuupäeva ja hindamisaruande koostamise kuupäevaga ca aasta võrra minevikus – seega puudub hindajal võimalus taastada üksikasjalikku pakkumisinfort väärtuse kuupäeva seisuga ja seeläbi on ekspert hinnang ka tavalisest subjektiivsem. Lisaks vähendab hindamistulemuse täpsust ka asjaolu, et hinnatava vara osas puudub kehtiv detailplaneering (ka ei ole hinnatava vara osas taotletud projekteerimistingimusi) – ostjate hinnangud eeltooduga kaasnevatele riskidele võivad olla erinevad. |
| Käibemaks   | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.  |
| Kommentaariid   |  |
| Käesoleva ekspert hinnangu eesmärgiks ei ole anda hinnangut hinnatava vara harilikule väärtusele vara ülevaatuse kuupäeva seisuga (st väärtuse kuupäev on võrreldes vara ülevaatuse kuupäeva ja hindamisaruande kuupäevaga ca aasta võrra minevikus). |  |
| Hindamistulemus   |  |
| Aadressil Kuuse tn 50, Nõo alevik, Nõo vald, Tartu maakond, asuva hoonestamata kinnisvasja nr. 777704 (elamumaa 100%) harilik väärtus on väärtuse kuupäeval:<br><b>17 000 € (seitseteist tuhat eurot).</b>  |  |

Commented [A3]: Vale väärtuse liik (vale väärtuse liik on ka kohandustabeli järgselt). Korrekne on harilik väärtus.

Commented [A4]: Vale, peab olema taandatuna kinnisvasja pindalale

## Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tiina Saar  
Hindaja  
EKHÜ liige  
Kutseline hindaja, kinnisvara hindaja, tase 6  
(kutsetunnistus nr. 000001)

Hoonestamata kinnisvasi nr. 777704 (elamumaa 100%)  
Kuuse tn 50, Nõo alevik,  
Nõo vald, Tartu maakond  
Ekspert hinnang nr KH-20

3

Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22, Tartu linn  
Hindaja: Tiina Saar

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Kuuse tn 50, Nõo alevik, Nõo vald, Tartu maakond asuv hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%).

Käesoleva hindamise eesmärgiks on anda hinnang hinnatava vara hariliku väärtusele väärtuse kuupäeva seisuga. Ekspert hinnang on koostatud esitamiseks kohtule (ekspert hinnang on mõeldud kasutamiseks varaliste vaidluste lahendamiseks seotud küsimustes).

### 1.2. Hindamise alused ning ekspert hinnangu avaldamine

Ekspert hinnangu koostamise aluseks on kirjalik tellimusleping, 20.08.2021.a.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardisarjast EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Harilik väärtus** on hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. (EVS 875-5:2016, p. 3.1.14.)

**Ülevaatus kuupäev** (*date of inspection*) on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.5.)

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

**Hindamisaruande kuupäev** (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.2.)

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5).

See hindamisaruande on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6).

### 1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.3).

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruande ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.4.)

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatusesele:

- hinnatava vara omanikult Jüri Tamm'elt;

Hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)  
Kuuse tn 50, Nõo alevik,  
Nõo vald, Tartu maakond  
Ekspert hinnang nr KH-20

4

Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22, Tartu linn  
Hindaja: Tiina Saar

**Commented [A5]:** Teine kuupäev kui kokkuvõttes, peab olema 30.08.2021.a.

**Commented [A6]:** Esitatud on hoopis õiglase väärtuse definitsioon. Harilik väärtus on kohalik keskmine müügihind (turuhind). (Tsiivilseadustiku üldosa seadus § 65) Hariliku väärtuse puhul oleks pidanud hindaja avama täiendavalt ka hariliku väärtuse ja turuväärtuse vahelised erinevused / seosed ja esitama ka turuväärtuse definitsiooni. Turuväärtus (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11.)

**Commented [A7]:** Lignee klausel – tegemist on hoonestamata varaga – seega ei ole selle esitamine käesolevas ekspert hinnangus vajalik.

- e-kinnistusraamatust – vt. eksperthinnangu Lisa 2;
- ehitisregistrist [http://www.ehr.ee], külastatud: 25.08.2021.a.;
- Maa-ameti kaardirakendusest [http://xgis.maaamet.ee], külastatud: 25.08.2021.a.;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Nõo valla koduleheküljelt [https://nvv.ee/], külastatud: 25.08.2021.a.;
- kinnisvaraportaalist KV.ee [http://www.kv.ee], City24 [http://www.city24.ee] ja Kinnisvara24.ee [https://kinnisvara24.delfi.ee/], külastatud 10.08.2020.a. – väärtuse kuupäeva täpset müügipakkumiste infot ei ole võimalik enam tagantjärele täpselt taastada, kuid hindajal on olemas info eelinimetatud kuupäeva seisuga müügipakkumiste info (hindaja enda poolt koostatud hinnatava varaga samas piirkonnas asuva üksikelamukrundi eksperthinnangu andmete põhjal).

Hindaja ei tuvastanud vastuolusid registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel.

## 2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas 25.08.2021.a. Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar. Ülevaatuses juures viibis ning selgitusi jagas hinnatava kinnisasja omanik Jüri Tamm. Teostatud on tavapärase visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatuses teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatus põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

**Commented [A8]:** Ülevaatuses ulatust ei ole esitatud – st hindaja oleks pidanud esitama info, kas hinnatava vara ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna või vaid osa sellest.

## 3. Hinnatava vara kirjeldus

Hinnatava vara kirjeldus kajastab hinnatava vara / selle lähimbruse infot nii ülevaatuses kui ka väärtuse kuupäeva seisuga – st ülevaatuses kuupäeva ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole hinnatava vara juures muutusi toimunud (seda tuginedes erinevate registrite ja hinnatava vara omaniku poolt esitatud andmetele – hinnatava vara omaniku poolt on hindajale esitatud väärtuse kuupäeva seisuga tehtud fotomaterjal).

### 3.1. Asukoht

|  |   |
|--|---|
| <b>Aadress</b>   | Kuuse tn 50, Nõo alevik, Nõo vald, Tartu maakond  |
| <b>Makroasukoha iseloomustus</b>                       | Hinnatav vara asub Tartu ja Elva linna vahele jäävas ca 1 650 elanikuga väljakujunenud taristuga Nõo aleviku elamupiirkonnas paiknedes ca 0,2 km kaugusel intensiivse liiklusega Jõhvi-Tartu-Valga maanteest ja ca 0,2 km kaugusel Tartu-Valga raudteest (nähtavus nimetatud objektidele hinnatavalt kinnisasjalt praktiliselt puudub – vaadet neile varjab haljastus ja naaberhoonestus).  |
| <b>Kaugus keskusest</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tartu kesklinn (Raekoja plats): ca 16 km;</li> <li>➤ Elva kesklinn: ca 12 km;</li> <li>➤ Nõo aleviku keskus: ca 1 km</li> </ul>  |
| <b>/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda /</b> |   |
| Aluskaart: AS Regio, 2021                              |   |
| <b>Mikroasukoha iseloomustus</b>                       | Hinnatav vara paikneb läänepoolse küljega madala liikluskoormusega tänavate nurga. Teisel pool nimetatud tänavaid on erinevate üksikelamutega hoonestatud kinnisasjad, sealjuures jääb ühe tänava äärde ka pärnapuude rida. Hinnatava vara idaküljel on hoonestamata elamuotstarbeline kinnisasi. Kinnisasja põhjaküljele jääb 2-korruselise 1960-ndatel ehitatud korterelamuga hoonestatud katastriüksus, millel paiknevad ka aiamaad ja abihooned. Kõrghaljastus on lähimümbuses piisavalt. |
| <b>Juurdepääs</b>                                      | Hea - ümbruskonna tänavad on 2-suunalise liiklusega, asfaltkattega ja piisavalt laiad.  |
| <b>Kaugused</b>  | Lasteaed: ca 2,2 km; kool: ca 0,5 km; suurem kauplus: ca 0,8 km; ühistransport: ca bussipeatus asub ca 0,4 km kaugusel; raudteejaam on ca 0,3 km kaugusel.  |
| <b>Parkimis-tingimused</b>                             | Parkida saab piirnevate tänavate ääres, kus ruumi on selleks piisavalt. Hinnatava kinnisasja siseselt on parkimisala ehitamata.   |
| <b>/ asendiplaani lisatud – mitte veaks lugeda /</b>   |   |

**Commented [A9]:** Puudub info, kas juurdepääs on avalikult teelt või mitte. Sellekohane info tuleb esitada teeregistri andmete põhjal.

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2020.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

### 3.2. Omandisuhted<sup>1</sup>

|  |  |
|--|--|
| Registriosa nr.  | 777704   |
| Omandivorm   | kinnisasi  |
| Omanik   | Jüri Tamm (isikukood 3000000000)   |
| Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused            | puuduvad   |
| Kinnistusraamatusse kantud koormatiseid ja kitsendused | puuduvad   |
| Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused       | Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi (vt. käesoleva hinnangu Lisa 3) järgselt piiravad hinnatava vara maakasutust ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni võõndid.<br>Hindaja kommentaar: nimetatud kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärasest kasutamist ning seega ei mõjuta need ka käesolevat hindamistulemust. |
| Hüpoteegid   | puuduvad   |
| Kasutuslepingud  | Hinnatav vara on tervikuna üüritud naabruses asuvale kinnisasja omanikule (eraisik) puude ladustamiseks (sõlmitud on kirjalik leping).   |

**Commented [A10]:** Puudub info täpsemate lepingu tingimuste kohta ning kas antud leping mõjutab hindamistulemust.

### 3.3. Maakasutus

|  |  |
|--|--|
| <b>/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /</b>  |  |
| Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2020.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega |  |
| Katastritunnus   | 17004:000:0000   |
| Sihtotstarve   | elamumaa 100%  |
| Üldplaneering  | Nõo valla üldplaneeringu järgselt on hinnatava kinnisasja maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa, sealjuures asub hinnatav vara detailplaneeringu koostamisega kohustusega alal.   |
| Detailplaneering   | Kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad  |
| Projekteerimistingimused   | puuduvad (projekteerimistingimusi ei ole taotletud)  |
| Kinnisasja pindala   | 1 526 m <sup>2</sup>   |
| Hoonestus  | puudub   |
| Kirjeldus  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Krunt (vastavalt planeerimisseadusele on krunt....) on trapetsikujulise põhiplaani ja tasase pinnamoega.</li> <li>➢ Kinnisasja lääne- ja loodeosas kasvavad puud ja põõsad, üksik lehtpuu kasvab ka kinnisasja lõunaosas. Maakasutuse moodustab looduslik haljasala, mida on niidetud ja elementaarselt korras hoitud.</li> </ul> |

**Commented [A11]:** Puudub info planeeringu staatuse kohta (kas algatatud / vastu võetud / kehtestatud), sh on esitamata ka vastav kuupäev (kuupäevad).

**Commented [A12]:** Tegemist ei ole krundiga, definitsioon on puudu: „detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus“

### 3.4. Hinnatava vara tehnovõrgud

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Elekter                 | elektrihüliin asub piirneval tänaval                             |
| Veevarustus             | asula tsentraalne torustik asub piirneval tänaval                |
| Olme-kanalisatsioon     | asula tsentraalne torustik asub piirneval tänaval                |
| Sadevete-kanalisatsioon | puudub, sh puudub piirkonnas sadevete kanalisatsioonitorustik    |
| Gaas                    | puudub, sh puudub Nõo alevikus ka gaasivõrk                      |
| Kaugküte                | puudub, sh puudub ka hinnatava vara lähipiirkonnas kaugküttevõrk |
| Side                    | Telia sideliinid on piirnevatel tänavatel olemas                 |

**Commented [A13]:** Puudub info tehnovõrkude liitumiste / liitumisvõimaluste kohta – vt info tuleb esitada kas omanikult või tehnovõrkude valdajalt saadud info põhjal.

<sup>1</sup> Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

### 3.5. Hinnatava vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1 ja 9.1.2)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid vaid osaliselt – seda eelkõige läbi selle, et lähiümbruses on olemas tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud ja samuti ka läbi selle, et olemasolevat kõrghaljastus on kinnisasjale istutatud selliselt, et seda on hoonestuse püstitamisel võimalik säilitada. Kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid on hinnatava vara osas edasiselt võimalik suunata läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste.

## 4. Turuülevaade

Tulenevalt sellest, et väärtuse kuupäev on võrreldes käesoleva hindamisaruande koostamise ajaga ca aasta võrra minevikus, siis on alljärgnev turuülevaade esitatud nende teadmiste põhjal, mis olid turuosalistel (sh hindajal) olemas kuni väärtuse kuupäevani (so kuni 01.08.2020.a.). Eelnevast tulenevalt ei ole hindaja analüüsinud sündmusi turul, mis on aset leidnud peale väärtuse kuupäeva.

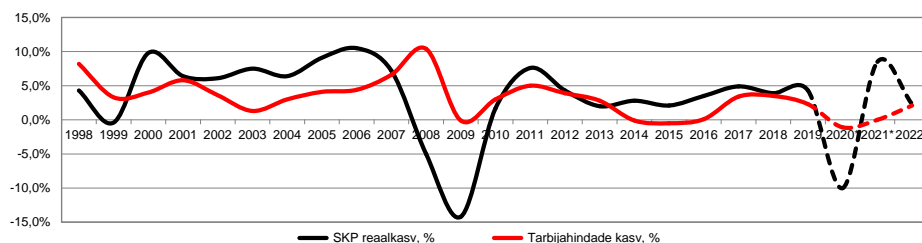
**Commented [A14]:** Esitatud on hilisema kuupäeva seisuga infot

### 4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

#### SKP

- Statistikaameti andmete kohaselt suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 4,3%. Möödunud aasta neljandas kvartalis kasvas SKP võrreldes 2018. aasta sama ajaga 3,9%. Jooksevhindades oli SKP 28 miljardit eurot.
- Majanduskasv püsis 2019.a. stabiilselt kõrge kvartalid kvartalisse ja oli kolmandat aastat järjest üle 4%. Peamine kasvu eestvedaja oli info ja side tegevusala, järgnesid hulgi- ja jaekaubandus ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Aasta keskel sai majanduskasv toetust ka töötlevast tööstusest ja aasta teises pooles läks hästi varem tagasihoidlikku tulemust näidanud põllumajandussektoril. Ainsana oli oluline negatiivne mõju energeetikasektoril.
- Info- ja side-, finants- ja kindlustustegevuse ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus näitasid 2019. aastal kümnenädi kiiremat lisandväärtuse kasvu. Info ja side lisandväärtus kasvas koguni 28,6%. Lisandväärtuse langust aga kogesid mäetööstuse ja energeetika valdkonnad.
- Eesti läbib käesoleval aastal ulatuslike majanduslike mõjudega tervishoiukriisi, mille tulemusel väheneb SKP mullusega võrreldes 10%. Koroonakriisi ohjamiseks kehtestatud piirangute eemaldamise järel on majanduse taastumine juba alanud, kuid see on aeganõudev, sest mitmesse sektorisse jõuavad kriisi mõjud hilinemisega. Peale selle on osad piirangute teenuste pakkumisele ja tegevustele avalikus ruumis jäänud kehtima ka pärast eriolukorra lõppemist. Majanduse kosumist pärsib ka see, et paljude kaupade ja ennekõike teenuste ostu, mida piirangute tõttu teha ei saanud, pole võimalik tagantjärele kompenseerida ning on oodata, et tarbijad on veel mõnda aega kulutuste tegemisel ettevaatlikud, sest tulevik on ebakindel. Seda väljendavad ka tarbijaküsitlused. 2021. aastal ulatub oodatav majanduskasv kriisi madalseisust väljumise tõttu ajutiselt 8,5%ni, kuid majanduse kriisieelne maht saavutatakse alles 2022. aasta keskpaigaks. Muu hulgas takistab kiiret taastumist asjaolu, et nii Eesti kui ka maailma majandus oli juba enne koroonakriisi jahtumas.
- Eesti Panga poolt on 2020.a. juunis prognoositud 2020.a. SKP languseks 10,0%, 2021.a. peaks SKP ajutiselt kasvama 8,5% ja 2022.a. 2,3%. Prognoos on koostatud eeldusel, et laiaulatusliku mõjuga viiruse korduspuhangut Eestis ega mujal maailmas ei tule. Kuna aga uue puhangu oht on siiski olemas, on ülekaalus võimalus, et majanduse käekäik kujuneb kehvemaks, kui praegu prognoositud.

### SKP ja tarbijahindade kasv aastate lõikes



**Commented [A15]:** THI on joonisel olemas, kuid sisu on jäänud avamata st THI osas oleks pidanud andma selgitusi sarnaselt SKP-ga.

Allikad: Statistikaamet / Eesti Pank (2020\* - 2022\* a.: 2020.a. juunikuu prognoos)

Märkus: SKP ja tarbijahinnaindeksi osas on täpsemad selgitused / kommentaarid esitatud eelnevalt vastavas alapunktis

### Tööturg

2020. aasta esimeses kvartalis kuni eriolukorra kehtestamiseni märtsis oli hõive määr Eestis ajalooliselt kõrge ning tööpuudus madal. Koroonakriisi mõjul kahanes nõudlus tööjõu järele järsult. Eriolukorra ajal kehtestatud tegevus- ja liikumiskiirangud, kuid ka inimeste käitumise muutus mõjutasid eelkõige tööjõumahukat teenindussektorit. Töötukassa andmetel oli 2020.a. augustis töötuna registreeritud 49 324 inimest, see on 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust 7,6%. Samal ajal olid veel käesoleva aasta veebruaris vastavateks näitajateks 36 679 inimest ja 5,7%. Samas võrreldes 2020.a. juuliga on töötute arv vähenenud 2,2% (juuli lõpus oli registreeritud töötuid 50 427). Registreeritud töötuse määr oli augusti lõpus kõrgeim Ida-Virumaal (12,6%) ning madalaim Jõgevamaal (4,5%). Varasemate aastate kogemuste põhjal võib prognoosida, et sügisel registreeritud töötus suureneb, põhjuseks on olnud hooajatoode lõppemine.

### Palk

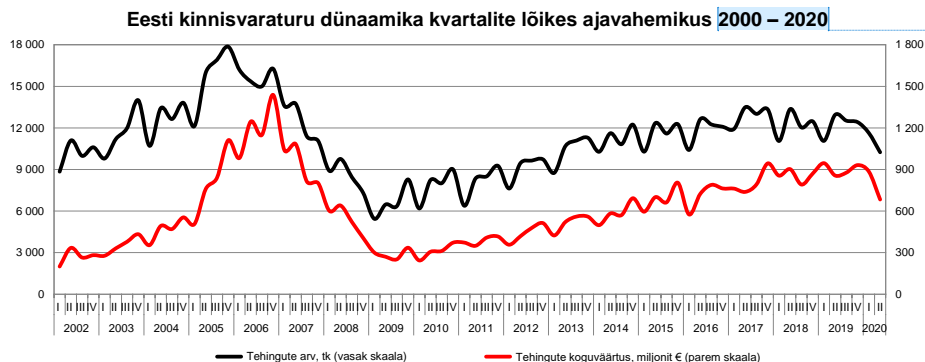
- 2019.a. oli Statistikaameti andmetel keskmine brutokuupalk Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1 407 € ehk 7,4% kõrgem kui 2018.a. Brutokuupalk oli kõrgem II ja IV kvartalis. Keskmine brutokuupalk oli endiselt kõrgeim info ja side tegevusalal ning finants- ja kindlustustegevuses, madalaim aga majutuse ja toitlustuse tegevusalal ning muudes teenindavates tegevustes. Võrreldes 2018. aastaga tõusis keskmine brutokuupalk kõige enam muudes teenindavates tegevustes (organisatsioonide tegevus, kodutarvete parandus, iluteenindus) ning tervishoiu ja sotsiaalhoolekande tegevusalal, vastavalt 14% ja 10%. Keskmine brutokuupalk langes põllumajanduse tegevusalal 1,9% ja kinnisvaraalas tegevuses 0,7%. Avalikus sektoris oli keskmine brutokuupalk 1 525 € ja tõus aastast 9,5%. Erasektoris, nii Eesti kui ka välismaa eraõiguslikele isikutele kuuluvates ettevõtetes, oli keskmine brutokuupalk 1 368 € ja tõus aastast 6,7%.
- Statistikaameti andmete kohaselt oli keskmine brutokuupalk 2020.a. II kvartalis 1 433 eurot, mis on vaid protsendi suurem kui eelmisel aastal samal ajal. Maakonniti esines nii brutokuupalga langust kui ka kasvu, aga nii tagasihoidlik aastakasv oli viimati kümme aastat tagasi.
- Eesti Panga andmetel kahanes 2020.a. märtsis, kui tööturgu mõjutas juba koroonakriis, keskmine palk aastavõrdluses 19 tegevusalast seitsmes. Samas oli palgakasvu aeglustumises suur roll hulgi- ja jaekaubanduse tegevusalal, kus kvartali keskmisena alanes täistööajale taandatud kuupalk aasta varasemaga võrreldes 8,7%. Tõenäoliselt mängib aasta teises kvartalis palgakujunemisel rolli ka palgahüvitis, sest kui tööandjad panustavad nõutud miinimumsumma ulatuses, tähendab see töötajale palga kahanemist. Et majanduslanguse perioodidel kahanevad kasumid tavapäraselt esialgu rohkem kui tööjõukulu, on tööjõu ühikukulu kasvu kiirenemine ootuspärane.

### Kinnisvaraturg <sup>2</sup>

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne, erandiks on siinkohal vaid haritava maa ja metsamaa turg. Täpsema ülevaate kinnisvaraturu üldistest arengutest annab alljärgnev joonis:

<sup>2</sup> Allikad: Maa-amet, Eesti Pank.





Commented [A16]: Siin on viidatud vastuolule joonisel esitatuga

Allikas: Statistikaamet, alates 2014.a. IV kvartal: Maa-amet

#### Kinnisvaraturg 2019.a.

- 2019.a. tehti Maa-ameti andmetel 48 946 kinnisvara (sh. ka hoonestusõigused) ostu-müügitehingut koguväärtusega 3,96 miljardit eurot. Tehingute arv püsis stabiilne vähenedes aastaga vaid 0,2%, koguväärtus kasvas samal ajal aga 4%.
- Ostu-müügitehingu aritmeetiline keskmine väärtus oli 2019.a. 73 781 €, mis on 5,6% rohkem kui 2017.a., mille taga on eelkõige uusarenduste osakaalu kasv.
- Kinnisvaraturg on aktiivseim Harju maakonnas, kus toimus 2019. aastal 42,9% kõikidest tehingutest, mis moodustasid kõikide tehingute koguväärtusest 69%.
- 57,2% ostu-müügitehingutest toimus korteriomanditega ning 43,4% kinnisasjadega. Hoonestusõiguste müügitehingud moodustasid vaid 0,3% müügitehingutest.
- Korteriomandite (eluruumide) ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus on võrdluses 2018. aastaga kasvanud, vastavalt 4% ja 8%. Korteriite mediaanhinnad erinevad Eesti asulates märgatavalt, kõrgeima ja madalaima mediaanhinna vahe on ligi 100 kordne, suuremates linnades mõjutab hinnastatistika muu hulgas uute korteriite osakaal. Esmamüükide osakaal kõikidest eluruumidega toimunud tehingutest oli 2019. aastal 21%.
- Pindalaliselt tehti maatulundusmaa sihtotstarbe lõikes enim tehinguid metsamaaga, ligi 53%, sellele järgnes 34%-ga haritav maa. Haritav maa oli kõige hinnatum Põlva, Jõgeva, Lääne-Viru, Tartu, Valga, Järva ja Viljandi maakonnas, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 3 400 – 3 960 €/ha. Samas kasvava metsaga metsamaade puhul oli see vahemik 2 600 – 5 000 €/ha, madalaim Hiiu ja kõrgeim Viljandi maakonnas.
- Hoonestamata elumumaa mediaanhinnad varieerusid 2019.a. maakondade lõikes oluliselt, olles näiteks 0,5 €/m<sup>2</sup> Põlva maakonnas ning 24 €/m<sup>2</sup> Harju maakonnas.

#### Kinnisvaraturg 2020 II kvartalis

- 2020.a. II kvartalis tehti Eestis 10 236 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ja hoonestusõigused. Tehingute koguarv vähenes eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes 21% ja tänava I kvartaliga võrreldes 12%. Samas on tehinguaktiivsus taastumas, sest juunis tehti vaid 1% vähem tehinguid kui eelmise aasta juunis.
- Ostu-müügitehingute koguväärtus oli II kvartalis 682 miljonit eurot, mis tähendab aasta võrdluses 20%-st ja kvartali võrdluses ligikaudu 20%-st kahanemist.
- Korteriomanditega tehti 2020.a. II kvartalis 4 571 tehingut, sealhulgas eluruumidega 4 088 tehingut. Eluruumidega tehti eelmise aasta II kvartaliga võrreldes 32% ja eelmise kvartaliga võrreldes ligi 28% vähem tehinguid. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus oli ligi 333 miljonit eurot, mis oli eelmise aasta II kvartaliga võrreldes ligi 24% ja eelmise kvartaliga võrreldes 27% väiksem.
- Maa-ameti kinnisvara hinnaindeks tõusis 2019.a. II kvartaliga võrreldes ligi 8%. Eelmise kvartaliga võrreldes langes 0,3%. 2019.a. II kvartaliga võrreldes tõusis korteriomandite hinnaindeks ligi 14% ja hoonestatud elumumaa hinnaindeks ligi 2%. Samal ajal hoonestamata maa hinnaindeks langes ligi 3%. Eelmise kvartaliga võrreldes langes korteriomandite hinnaindeks ligi 3%, samal ajal kui hoonestamata maa ja hoonestatud elumumaa tõusid need vastavalt 1% ja ligi 12%.

## Intressid

- Eurool põhinevate eluasemelaenude keskmine intress oli Eesti Panga andmetel viimaste aastate kõrgeim 2008.a. oktoobris (6,3%) ja madalaim 2015.a. novembris ja 2018.a. detsembris (1,91%). Vastavate mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress oli kõrgeim – 7,34% – 2008.a. oktoobris ja madalaim – 2,03% – 2017.a. septembris. 2020.a. mais oli eluasemelaenude keskmine intress 2,59% ja mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress 2,51%, sealjuures kinnisvaraalas esimeses tegevuses oli see 2,40% ja ehituses 5,37%.
- Juba pikemat aega omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, sealjuures 2015.a. novembris langes Euribor esimest korda alla nulli. 2020.a. juuli alguses oli kuue kuu Euribor - 0,295%. Kuue kuu Euribor oli ajaloo kõrgeim oktoobris, 2008 ulatudes 5,405%-ni.
- Pankade laenuvõime püsib lähemas kuni keskpikas perspektiivis hea, kuid väikese konkurentsi ja riskihinnangute kasvu tõttu on intressimarginaalide osas oodata vähemalt mõningast kasvu.

## Prognoos

Kinnisvaraturu kui terviku osas võis väärtuse kuupäeva seisuga prognoosida lühema perspektiivis (so ca aasta kuni kaks) nii tehingute arvu kui ka hinnatasemetel mõõdukat langust (vähemalt osades segmentides). Sealjuures mõlema suurus sõltub siiski eelkõige sellest, kui kaua kestavad piirangud Eestis ja mujal ning kuidas ettevõtteid ja töötajaid kriisi üle elavad.

## 4.2. Tartu maakonna hoonestamata elumumaa <sup>3</sup>

### Tehingute arvu dünaamika

- Hoonestamata elumumaa turul on peamiseks tehinguobjektiks üksikelumukrundid – tehingud kahe ja enama korteritega elamukruntidega moodustavad kogu tehingute arvust vaid väga väikese osa.
- Aktiivseimaks perioodiks oli hoonestamata elumumaa turul 2006.a., mil Tartu maakonnas tehti hoonestamata elamuotstarbeliste kinnisasjadega 1 141 ostu-müügi tehingut. Juba 2007.a. järgnes kiire tehinguaktiivsuse langus (2007.a. tehti Tartu maakonnas hoonestamata elumumaaadega vaid 381 ostu-müügi tehingut) koos pika mõõnaperioodiga – 2009.a. oli vastavate tehingute arvuks vaid 190. Elamukruntide turu mõningast aktiviseerumist võis kriisijärgselt uuesti täheldada 2010. aastal – siis võis uuesti näha tehinguid, kus maad soetatati ka investeerimise eesmärgi. Samas esimesest tõsisemast tehinguaktiivsuse kasvust saab rääkida vaid 2013.a. kontekstis, mil Tartu maakonnas müüdi 280 hoonestamata elamuotstarbelist kinnisasja. Peale seda on tehingute arv olnud mõõdukas kasvus kuni 2015.a., kuid 2016.a. kujunes tehingute arv Tartu maakonnas ca 6% võrra väiksemaks võrreldes eelneva aastaga. 2017.a. toimus tehinguaktiivsuse hüppeline kasv – tehingute arv kasvas aastases arvestuses suisa 33%. 2018.a. toimus Tartu maakonnas hoonestamata elumumaa turul 14,6%-suurune langus, kuid 2017.a. suuremaid portfelli tehinguid arvestamata võib öelda, et suures plaanis oli tehinguaktiivsus 2018.a. sarnane sellele eelnenud aastaga. 2019.a. kasvas hoonestamata elamuotstarbeliste kinnisasjade tehingute arv küll 11,9% (508), ent see jääb siiski enam kui kaks korda madalamaks võrreldes 2006.a., mil Tartu maakonnas toimus 1 149 vastavat tehingut.
- 2020. I poolaastal tehti hoonestamata elamuotstarbeliste kinnisasjadega 4,5% vähem ostu-müügi tehinguid kui seda eelmisel aastal samal perioodil. Asjakohane on märkida, et üheks põhjuseks, miks takistas juba enne pandeemiakriisi elamukruntide turu suuremat aktiviseerumist, on asjaolu, et pankadepoolne finantseerimine vaid maa ostmiseks praktiliselt puudus.

### Hinnadünaamika

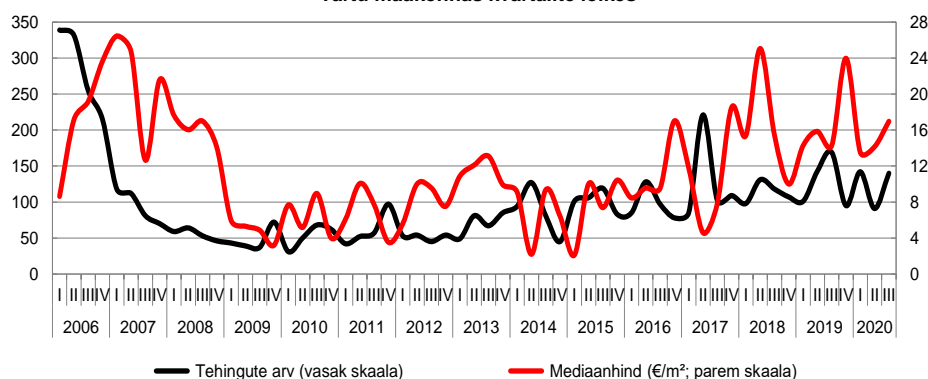
- Kokkuvõttes võib öelda, et Tartumaa hoonestamata elumumaa kinnisasjade ostu-müügi tehingute mediaanhind olnud viimastel aastatel kasvutrendis – 2018.a. kasvas see eelmise aastaga võrreldes suisa 63,1%, kuid sedavõrd suure kasvu taga oli 2017.a. madal baas, mis tulenes mh. mitmest mittevabaturu portfelli tehingust.
- 2019.a. kasvas Tartumaa elumumaa kinnisasjade ostu-müügi tehingute mediaanhind eelnenud aastaga võrreldes 11,8%.
- 2020. I poolaasta andmed viitavad sellele, et hoonestamata elumumaa mediaanhind on Tartumaa langenud – mediaanhinna languseks kujunes siis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 18,0% ning võrreldes kogu eelmise aastaga 11,2%. Antud languse taga on paljuski ka korterelamukruntide (need võrreldes üksikelumukruntidega märksa kallima hinnatasemega) tehingute arvu langus ning pigem on 2020.a. jooksul hinnatasemed püsivad stabiilsena.

<sup>3</sup> Turuülevaade on fokuseeritud üksikelumu püstitamiseks sobilike varade turule.

**Commented [A17]:** Käesolevas töös on nõudluse osa jäänud avamata. Nõudlus üksikelumukruntide järele on seotud olulisel määral nõudlusega uute üksikelumute järele – seega oleks saanud nõudlust kirjeldada läbi üksikelumute püstitamiseks väljastatud ehituslubade.

Täpsema ülevaate viimaste aastate hoonestamata elumumaade ostu-müügi tehingute arvu ja hinnatasemete dünaamikast annab alljärgnev joonis:

#### Hoonestamata elamuotstarbeliste kinnisasjade mediaanhind (€/m<sup>2</sup>) ning ostu-müügi tehingute arv Tartu maakonnas kvartalite lõikes



Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaas

#### Müügiperioodid

Kõige lühemad müügiperioodid on enamasti Tartu linnas ja Tartu linna piiril asuvatel atraktiivsetel üksikelamukrundidel – korrektse hinnastamise korral on müügiperioodi pikkuseks kuni 4 kuud (kallimas hinnaklassis kuni ca 6 kuud). Tartu linnast kuni ca 15 - 30 km raadiusse jäävates asulates ja looduskaunites kohtades on hoonestamata elumumaade müügiperioodid keskmiselt mõne kuu võrra pikemad kui seda Tartu linnas ja selle lähimbruses. Väheatraktiivsetes asukohtades on üsna tavapärane, et ostja leidmine võib väga piiratud ostjaskonna tõttu võtta ka enam kui aasta (seda isegi õige hinnastamise korral). Kõige madalam on ostjatepoolne huvi talvekuudel, mistõttu avaldab müügiperioodi pikkusele selget mõju ka sesoonsus, seda eriti hajaasustusega piirkondades asuvate varade puhul.

#### Tartu linnas asuvad üksikelamukrundid

Alates 01.01.2000.a. toimunud vabaturutehingutena käsitlevate hoonestamata üksikelamukrundide tehingute hinnad jäid kuni 01.08.2020.a. laekunud andmete põhjal Tartu linnas vahemikku 33,22 – 111,11 €/m<sup>2</sup> ning tehingute mediaanhinnaks ja mediaanpindalaks kujunesid vastavalt 60 000 € / 46,81 €/m<sup>2</sup> (taandatuna kinnisasja pindalale) ja 1 372 m<sup>2</sup>. Tartu linnaosade siseselt on viimastel aastatel enim üksikelamukrunte müüdud Ihaste linnaosas, sealjuures on linnaosa siseselt enim tehinguid toimunud Hipodroomi uuselamurajoonis (müügipakkumiste hinnad jäävad valdavalt vahemikku 40 – 47 €/m<sup>2</sup>). Samuti on suhteliselt suure tehingute hulgaga Ülejõe linnaosa, kus 2014.a. sügisel tuli turule Kvissentali Residentisi elamukrundide arendusprojekt (tehingute hinnad on viimase aasta jooksul olnud valdavalt kuni 40 €/m<sup>2</sup>).

#### Tartu lähimbruses asuvad üh pereelamute krundid

Hetke turusituatsioonis on Tartu ringasvaldade territooriumidel asuvate tehnovõrkudega varustatud üksikelamukrundide keskmine hinnatase 20 – 45 €/m<sup>2</sup> (kõrgeim hinnatase on Raadimõisa piirkonnas ja Luunja vallas Veibri külas, madalaim hinnatase on omane sellistele piirkondadele nagu näiteks Lemmatsi küla ja Külitse alevik). Seega võib öelda, et Tartu lähimbruse hoonestamata elamukrundide turu praegused hinnatasemed on võrreldes turu madalseisuga oluliselt kasvanud ning ületavad valdavalt ka 2006. – 2007.a. nn. buumiaegse perioodi hinnatasemeid.

#### Väljaspool Tartu linna lähimbrust asuvad üksikelamute püstitamiseks sobilikud varad

Väljaspool Tartu linna lähimbrust jäävad üksikelamute ehitamiseks sobilike hoonestamata varade hinnad enamasti vahemikku 10 000 – 30 000 €. Samas on eelkõige looduskaunites (atraktiivsetes) asukohtades tehinguid toimunud ka oluliselt kõrgema hinnaga (ühaks selliseks näiteks on Emajõe lähedusse jääv Saaga elamurajoon, kus müügitehingute hinnad on ületanud 50 000 € piiri). Antud piirkondades asuvate varade osas on ostjaskond reeglina märksa piiratum, mistõttu on ka selliste kinnistute müügiperioodid tavalisest pikemad. Oluline on märkida, et hajaasustusega piirkondades ei kalkuleeri turuosalised hinda enamasti ruutmeetripõhiselt ning levinud on vara kui terviku käsitlus.

#### Piirkondlik turg

Nõo aleviku hoonestamata elumumaa turgu mõjutab eelkõige Tartu ja Elva linnade lähedus (sh ka hea transpordühendus nimetatud linnadega) ning aleviku enda hea infrastruktuur. Hoonestamata elumumaa (kinnisasjad) viimaste aastate ostu-müügi tehingustatistika on Nõo alevikus olnud järgmine:

| Aasta                | Tehingute arv | Aritmeetiline keskmine pindala, m <sup>2</sup> | Mediaanhind, €/m <sup>2</sup> | Maksimaalne hind, €/m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------|--|-------------------------------|------------------------------------|
| 2016.a               | 7             | 1 799  | 9,91                          | 13,06                              |
| 2017.a.              | 19            | 2 134  | 0,58                          | 14,20                              |
| 2018.a.              | 8             | 2 703  | 1,80                          | 15,33                              |
| 2019.a.              | 21            | 2 087  | 3,80                          | 7,33                               |
| 2020.a. <sup>4</sup> | 16            | 2 111  | 6,11                          | 18,08                              |

Ülevaade hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingutest on esitatud käesoleva hinnangu p.-s 5.2.

#### Pakkumine

Maaturu kui terviku kontekstis võib öelda, et Tartu linnas ja selle vahetus ümbruses võib ülepakumist täheldada vaid ülehinnatud varade osas. Seevastu mujal on palju müügis selliseid varasid, millele on raske majanduslikult otstarbekat kasutust leida (puudulik taristu, põllu- või metsamajandusliku potentsiaali puudumine jne).

10.08.2020.a. seisuga kolme suurima kinnisvaraportaali info põhjal elamuotstarbelisi või vastava potentsiaaliga hoonestamata kinnisasju Nõo alevikus või selle vahetus naabruses müügipakkumises ei olnud, küll oli aga müügis üks lammutamist vajava hoonestusega kinnisasi. Nõo alevikuga elamukruntide turu kontekstis sarnases Elva linnas ja selle vahetus naabruses oli eelnimetatud kuupäeva seisuga müügis 9 erinevat hoonestamata elamuotstarbelist või vastavat potentsiaali omavat kinnisasja, millede pakkumishinnad on vahemikus 10 999 € – 169 000 €, sealjuures enamikel varadel olid pakkumishinnad vahemikus 25 000 € – 49 900 €.

Ülevaade hinnatava vara turusegmendi müügipakkumistest 10.08.2020.a. seisuga on esitatud käesoleva hinnangu p.-s 5.2.

#### Prognoos lühemaks perspektiiviks (NB! esitatud väärtuse kuupäeva seisuga olnud teadmiste põhjal)

- Nõudlus on praeguseks juba langenud ning edasiseks olulist nõudluse langust prognoosida pigem ei saa.
- Tehingute arv langeb mõeldukalt.
- Atraktiivses asukohtades asuvate varade hinnatasemed pigem ei muutu oluliselt (seda eelkõige vastavate müügipakkumiste vähesuse tõttu) ja väga atraktiivsetes asukohtades (näiteks Tartu linnas Tammelinna vanem osa ja Tähtvere) pigem kasvavad, kuid väheatraktiivsetes (madala nõudlusega) asukohtades paiknevate varade hinnad on vähemalt mõelduka hinnalanguse surve all.
- Müügiperioodid atraktiivsetel varadel ei muutu oluliselt või isegi lühenevad, väheatraktiivsetel varadel pikenevad, kuid pigem mõeldukalt.
- Müügipakkumiste kasvab, kuid tõenäoliselt siiski väga vähe, sest ka uusi arendusprojekte on turul väga vähe ning ei ole ette näha ka nende arvu suurenemist.
- Müügipakkumiste hinnad langevad (eelkõige survestab pakkumishindade langust ka asjaolu, et turul on palju müügipakkumised turutasemest märksa kõrgemalt hinnastatud).

#### 4.3. Hinnatava vara parim kasutus <sup>5</sup>

- Arvestades hinnatava vara asukohta elumupiirkonnas, olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet (elumumaa 100%) ning kehtiva üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtfunktsiooni (elumumaa), võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada elamuotstarbelist kasutust.
- Elamuotstarbelise kasutuse kontekstis on parimaks kasutuseks hinnatavale kinnisasjale üksikelamu püstitamine. Siinkohal on oluline rõhutada, et hinnatavat vara ei saa väärtuse kuupäeva seisuga käsitleda kui üksikelamukrunti vaid ainult kui vastavat potentsiaali omavat vara, sest väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hinnatavale varale vastavat ehitusõigust veel antud.

<sup>4</sup> Andmed on esitatud kuni väärtuse kuupäeva seisuni toimunud tehingute info põhjal.

<sup>5</sup> **Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

Commented [A18]: Puudub viide allikale

Commented [A19]: Puudub hinnatava vara turustatavuse analüüs, mis annab vastused järgmistele küsimustele:  
— Kes on vara lõppkasutajad?  
— Missugused on oodatavaid lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused?  
— Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid?  
— Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara?  
— Kui suur osa lõppkasutajatest on võimeline antud vara soetama?  
— Kui suur on konkureeriv pakkumine turul?  
— Kui palju pinda on arendusprotsessis?  
— Kui palju ja missuguse aja jooksul plaanitakse turule tuua konkureerivat pinda?  
— Kui pikk on müügiperiood?  
— Missugune on neelduvuse protsess?  
— Missugused on oodatavad müügihinnad, rendihinnad ja vakants?  
— Kas varal on alternatiivset kasutust ja kui suured on need riskid seoses alternatiivse kasutusega?

- Vaatamata sellele, et hinnatava vara naabruses paikneb korterelamu, pole hinnatavale kinnisasjale mitme korteriga elamu püstitamine / vastava ehitusõiguse taotlemine parimaks kasutuseks, sest Nõo alevikus on juba käivitunud üks korterelamu arendusprojekt ning suure tõenäosusega ei julge arendajad lühemas perspektiivis sellisel eesmärgil varasid soetada, veel enam olukorras, kus on esmalt vajalik ka vastava detailplaneeringu kehtestamine. Samuti ei toeta ka mitme korteriga elamu püstitamist antud kinnisasjale ka see, et naabruses on valdavalt üksikelamutega hoonestatud kinnisasjad.
- Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige vaid omakasutusse – väljaüürimise eesmärgil ei ole selliste varade soetamine tavaks. Kui enne 2020.a. märtsikuus aset leidnud majanduskeskkonna järsku muutust poleks saanud välistada pikemaajalise investeerimise eesmärgil hinnatava vara soetamist, siis väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib sellisel eesmärgil hinnatava vara soetamise pigem välistada. Seetõttu võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada eelkõige omakasutust ning välistada ei saa ka arendamise eesmärgil hinnatava vara soetamist (st püstitada kinnisasjale üksikelamu ja see müüa). Samas viimane on võrreldes omakasutusse soetamisega siiski mõnevõrra vähem tõenäolisem.
- Parima kasutuse analüüsi kontekstis on oluline märkida, et parimaks kasutuseks võib pidada hinnatava vara müüki ühe tervikuna – kinnisasja realiseerimine väiksemate osade kaupa (jagamine kaheks üksikelamukrundiks) on küll tõenäoliselt võimalik, ent see ei ole hinnatava vara parimaks kasutuseks, sest arvestades korterelamu naabrust, on vajalik suurema nõu puhvertsooni tekitamine ning sellisel juhul ei jääks teise üksikelamu püstitamiseks enam piisavalt ruumi.

## 5. Hindamine

### 5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdü varade hindadega, kasutades selleks eri võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Hindamisel võrdlusmeetodiga antakse hinnang vara väärtusele sarnaste varadega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2).

Käesolevas hinnangus teostatakse hindamine võrdluskõlblike kinnistutega teostatud tehingute põhjal. Võrreldavate varade erisuste arvessevõtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist, mille käigus leitakse kohandus igale eristatavale võrdluselemendile, mis kvantitatiivselt või kvalitatiivselt iseloomustab võrreldavate varade erisusi hinnatava vara suhtes.

### 5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud

Järgnevalt on esitatud Tartu maakonnas Nõo alevikus ning Nõo alevikuga elamukruntide turu kontekstis sarnases Elva linnas ja selle vahetus naabruses asuvate hoonestamata elamuotstarbeliste kinnisasjadega 01.07.2019.a. – 01.08.2020.a. (So kuni väärtuse kuupäevani) toimunud ostu-müügi tehingud, sealjuures on päring hinnangu kompaktsuse huvides piiratud alljärgnevate tingimustega:

- müüdü omandisosa: 1/1;
- kajastatud ei ole kahte teadaolevat mitte-vabaturutehingut:

| Asukoht                            | Kirjeldus   | Kinnisasja pindala, m <sup>2</sup> | Tehingu hind, € | Tehingu hind, €/m <sup>2</sup> | Tehingu kuupäev |
|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Tuule tn | asukoht ca 17,5 km kaugusel Tartu kesklinnast uuselamupiirkonnas, kus maakasutus on valdavalt väljakujunenud; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrunt); kinnisasja piiril on liitumispunktid elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrguga, kuid liitumiste olemasolu kohta hindajal info puudub; kõrghaljastus kinnisasjal puudub | 1 815                              | 16 000          | 8,82                           | 21.07.19        |
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Veski tn | asukoht ca 17,5 km kaugusel Tartu kesklinnast uuselamupiirkonnas, kus maakasutus on valdavalt väljakujunenud; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrunt); olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonivõrguga ning võimalus liituda elektrivõrguga (ampripõhise tasu alusel); kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastus          | 2 204                              | 12 000          | 5,44                           | 10.11.19        |

Hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)

Kuuse tn 50, Nõo alevik,  
Nõo vald, Tartu maakond  
Ekspert hinnang nr KH-20

13

Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22, Tartu linn  
Hindaja: Tiina Saar

**Commented [A20]:** Meetodi valikut ei ole selgitatud – hindaja oleks pidanud selgitama, miks on valitud just võrdlusmeetod ning miks ei ole hindaja kasutanud teisi meetodeid.

| Asukoht                                | Kirjeldus   | Kinnisasja pindala, m <sup>2</sup> | Tehingu hind, € | Tehingu hind, €/m <sup>2</sup> | Tehingu kuupäev |
|--|---|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Raudtee tn   | asukoht ca 16 km kaugusel Tartu kesklinnast elamupiirkonna servas ca 60 m kaugusel Tartu-Valga raudteest; tehovõrkude liitumise osas ja ehitusõiguse osas hindajal info puudub; kinnisasjal asub väike kuur; kõrghaljastus kinnisasjal puudub, kuid tänavapoolsel piiril kasvavad mõned lehtpuud  | 1 900                              | 14 000          | 7,37                           | 15.12.12        |
| Kambja vald<br>Kambja alevik<br>Aia tn | asukoht ca 18 km kaugusel Tartu kesklinnast Kambja aleviku keskuses; läheduses on erinevad elamud ja tervisekeskus; olemas on kehtivad projekteerimistingimused üksikelamu ja kõrvalhoone püstitamiseks; olemas liitumine elektrivõrguga (3x16A) ning tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga; olemas liitumisvõimalus sideliiniga (valguskaabel); kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastust, ent naabruses on seda piisavalt   | 2 025                              | 17 000          | 8,40                           | 28.12.20        |
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Nõgiaru tn   | asukoht hinnatava vara naabertänavas, kus läheduses on haritava maa massiiv, üksikelamud ja veel mõned hoonestamata üksikelamukrundid; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrund); olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonivõrguga ning võimalus liituda elektrivõrguga (ampripõhise tasu alusel); kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastust  | 1 653                              | 21 000          | 12,70                          | 02.01.20        |
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Meeri tn     | asukoht ca 17,5 km kaugusel Tartu kesklinnast elamupiirkonnas, kus on veel ka mõned hoonestamata üksikelamukrundid; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrund); sealjuures on väljastatud ka ehitusluba kinnisasjale 125 m <sup>2</sup> -suuruse suletud netopinnaga üksikelamu püstitamiseks; olemas võimalus liituda vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga (ampripõhise tasu alusel)   | 2 000                              | 16 000          | 8,00                           | 25.02.20        |
| Elva vald<br>Käärdi alevik<br>Kaera tn | asukoht ca 29 km kaugusel Tartu kesklinnast Elva linna piiril uuselamupiirkonnas, kus maakasutus on veel väljakujunemisejärgus; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrund); kinnisasja piiril on liitumispunktid elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrguga, kuid liitumise olemasolu kohta hindajal info puudub; kinnisasjal on olemas kõrghaljastus (kased)   | 1 730                              | 19 000          | 10,98                          | 21.04.20        |
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Kiriku tn    | asukoht ca 17 km kaugusel Tartu kesklinnast Nõo aleviku keskuse lähedal veel väljaarendamata uuselamupiirkonnas; olemas kehtiv detailplaneering (ridaelamukrund); kogu planeeringujärgne taristu on veel ehitamata, sh puuduvad ka liitumised tehovõrkudega ning planeeringujärgne tänav on ehitamata; arvestatav kõrghaljastus kinnisasjal puudub  | 1 983                              | 12 400          | 6,25                           | 21.07.20        |
| Elva vald<br>Elva linn<br>Heina tn     | asukoht ca 26 km kaugusel Tartu kesklinnast Mahlamäe elamupiirkonnas, kus naabruses on üksikelamud ja veel üksikud hoonestamata üksikelamukrundid; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrund); olemas võimalus liituda vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivõrguga, liitumispunktid olemas krundi piiril; kinnisasjal on osaline kõrghaljastus (männid)  | 1 204                              | 16 200          | 13,46                          | 25.07.20        |
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Järve tn     | asukoht ca 16,5 km kaugusel Tartu kesklinnast aleviku keskuses üksikelamute piirkonnas, kus on veel ka mõned üksikelamukrundid; olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrund); olemas liitumine el. võrguga (3x16A) ning võimalus liituda vee- ja kanalisatsioonivõrguga, liitumispunktid olemas krundi piiril (liitumine on tasuta); kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastust; kinnisasjal oli tehingu hetkel torustamist vajav (see on eelduseks, et kinnisasjale saaks üksikelamut püstitada) kraav (sellekohane hinnanguline kulu kokku suurusjärgus ca 2 000 €) | 1 745                              | 18 500          | 10,60                          | 08.01.20        |

Allikas: Mikro Kinnisvara tehingute andmebaas (põhineb eelkõige Maa-ameti tehingute andmebaasi, suuremate kinnisvaraportaalide ning ehitisregistri jt avalike registreeritud info)

Commented [A21]: Liiga vana tehing

Commented [A22]: Jääb välja analüüsivast perioodist

Commented [A23]: Jäetud võrdluselemendina arvestamata – st kohandamisel oleks pidanud arvestama, et antud tehing on torustamisega kaasneva kulu tõttu hinnatavast varast halvem.

Commented [A24]: Puudub kommentaar, et kas tehinguhinnad sisaldasid käibemaksu või mitte

### 5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine

Väärtuse kuupäeva seisul müügipakkumiste osas hindajal info puudub (müügipakkumiste detailset infot ei ole võimalik tagantjärei võimalik esitada). 10.08.2020.a. seisuga olid hinnatava varaga olemasolevatest aktiivsetest müügipakkumistest enim konkureerivaks järgmised üksikelamu ehitamiseks sobilikud kinnisasjad:

Hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)  
Kuuse tn 50, Nõo alevik,  
Nõo vald, Tartu maakond  
Eksperthinnang nr KH-20

14

Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22, Tartu linn  
Hindaja: Tiina Saar

| Asukoht                               | Kirjeldus   | Kinnisasja pindala, m <sup>2</sup> | Pakkumishind, € | Pakkumishind, €/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Elva vald<br>Elva linn<br>Peedu tee   | Mahlamäe piirkonnas kõrgepinge elektriõhuliinide vahetus naabruses olev elamuotstarbeline kinnisasi, millel kasvab noor kõrghaljastus; juurdepääs asfaltkattega teelt; naabruses üks hoonestamata elamumaa ja üksikelamud   | 1 457                              | 10 999          | 7,55                           |
| Elva vald<br>Käärdi alevik<br>Sutiku  | Elva linna piiril uuselamupiirkonnas asuv üksikelamukrunt (olemas kehtiv detailplaneering; olemas liitumine elektrivõrguga ning võimalus liituda vee-, kanalisatsioonivõrguga; kinnisasjal kasvab noor kõrghaljastus; planeeringujärgne tänav on valdavas osas väljaehitamata, kaugus kõvakattega tänavast on ca 80 m; kinnisasi on broneeritud   | 1 492                              | 25 000          | 16,76                          |
| Nõo vald<br>Uuta küla<br>Nurga-Leoski | Elva linna piiril Mahlamäe elamupiirkonna ja põllumassiivi naabruses asuv maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasi, millele saab takistuseta ehitusõiguse üksikelamu ja kõrvalhoone(te) püstitamiseks läbi projekteerimistingimuste, kuid väiksemateks kruntideks jagamiseks tuleb koostada detailplaneering; el. võrguga liitumine on ampritasu põhine; tegemist on osaga haritava maa massiivist, mille ühes servas kasvab kõrghaljastus | 13 336                             | 19 000          | 1,42                           |
| Elva vald<br>Kalme küla<br>Mesika tn  | Elva linna piiril uuselamupiirkonnas asuv üksikelamukrunt (olemas kehtiv detailplaneering; olemas võimalus liituda vee-, kanalisatsioonija elektrivõrguga, liitumispunktid olemas krundi piiril; teisel pool piirnevat tänavad kasvavad tammed, kinnisasjal aga kased (valdavalt noored); juurdepääsutee on osaliselt kruusakattega   | 2 959                              | 30 000          | 10,14                          |
| Elva vald<br>Kalme küla<br>Mesika tn  | Elva linna piiril uuselamupiirkonnas asuv üksikelamukrunt (olemas kehtiv detailplaneering; olemas võimalus liituda vee-, kanalisatsioonija elektrivõrguga, liitumispunktid olemas krundi piiril; teisel pool piirnevat tänavad kasvavad tammed, kinnisasjal aga kased (valdavalt noored); juurdepääsutee on osaliselt kruusakattega   | 3 723                              | 30 000          | 8,06                           |
| Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Liiva tn    | elamupiirkonna servas asuv kinnisasi, millel vajab lammutamist vajav üksikelamu ning kuur; olemas liitumine elektrivõrguga ning võimalus liituda vee- ja kanalisatsioonivõrguga; olemas salvkaev; kinnisasi on reljeefilt mõõdukalt liigendatud   | 2 231                              | 32 000          | 14,34                          |

Allikas: kinnisvaraportaaliid KV.ee, City24, Kinnisvara24

#### 5.4. Hindamiskäik

##### Võrdlustehingute valik

Käesoleva töö p.-s 5.2. toodud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnased vabaturu tingimustes tehtud tehingud, mis on ka ajalisel väärtuse kuupäevale kõige lähemal – st valitud on need tehingud, millede osas on kohandamise vajadus kõige väiksem. Võrdlustehingud on eelnimetatud tabelis tähistatud rasvase kirjaga.

##### Võrdlusühik

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2020, p. 3.2.9.)

Kuivõrd nii hinnatava vara kui ka võrreldavate varade näol on tegemist selliste elukondlike varadega, millede osas kasutavad nii müüjad kui ka ostjad enda otsuste tegemisel kinnisasja pindalale taandatud hindasid, siis on võrdlusühikuks valitud tehingu hind taandatuna kinnisasja pindalale (võrdlusühikuks on €/m<sup>2</sup>).

##### Võrdluselemendid

Võrdluselement on.

Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:

- kehtiva detailplaneeringu või projekteerimistingimuste olemasolu;
- kinnisasja pindala;
- tehnovõrgud;
- kõrghaljastuse olemasolu;
- muud väärtust mõjutavad tegurid.

Muid parameetreid (näiteks asukoht) ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

**Commented [A25]:** Lause lõpetamata. Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

**Commented [A26]:** Puuduvad võrdluselemendi täpsemad selgitused

**Commented [A27]:** Pole kohandustabelis kasutatud

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Tehingu aeg</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ajalise kohanduse aluseks on käesoleva eksperthinnangu turuülevaate osas esitatud info.</li> <li>➤ Antud juhul on võrdlustehingud valitud selliselt, et sellekohane kohandamise vajadus puudub (hinnatasemed hinnatava vara turusegmendis ei ole võrdlustehingute toimumise aja ning väärtuse kuupäeva vahelise aja jooksul muutunud) ning antud andmeväli on esitatud seetõttu vaid informatiivsena.</li> </ul>   |
| <b>Asukoht</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>  |
| <b>Kinnisasja pindala</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Siinkohal arvestatakse nn. mastaabiefekti põhimõtet – mida väiksem on kinnisasi, seda kõrgem on väärtus / tehingu hind taandatud kinnisasja pindalale ja vastupidi.</li> <li>➤ Esimeseks ja kolmandaks võrdlustehinguks olevad kinnisasjad on hinnatava varaga suuruselt ligilähedaselt sarnased ning sellise suurusega üksikelumute püstitamiseks sobivaid kinnisasju võib pidada antud turupiirkonna jaoks tavapäraseks ning nende osas vastava võrdluselemendi puhul kohandamise vajadus puudub.</li> <li>➤ Teiseks võrdlustehinguks olev kinnisasi on hinnatavast varast 424 m<sup>2</sup> võrra suurem – tegemist on antud turupiirkonna jaoks keskmisest suurema üksikelumukrundiga ning sellistel varadel on pindalale taandatud tehingu hinnad keskmiselt ca 5% võrra madalamad kui seda tavapärase suurusega üksikelumukrundidel. Seetõttu on teist võrdlustehingut kohandatud siinkohal +5% ulatuses.</li> </ul> |
| <b>Tehnovõrgud</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kohandamisel arvestatakse, et ostjate seas on enim hinnatud need varad, mis on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega ning kus on olemas ka vastavad liitumised.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest (antud juhul on tegemist eelkõige kulupõhise kohandusega, sest liitumised on oma sisult kulupõhised ning sellega arvestavad ka turuosalisel).</li> <li>➤ Kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>   |
| <b>Kõrghaljastuse olemasolu</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Turul on kõrgeimalt hinnatud kõrghaljastusega varad - atraktiivse kõrghaljastuse olemasolu võib turureferentsidele tuginedes tehingu hinda tõsta kuni 20% võrreldes varadega, kus kõrghaljastus puudub.</li> <li>➤ Arvestades, et hinnatava vara ühes servas on olemas atraktiivne kõrghaljastus ning võrdlustehinguteks olevatel varadel on olemas vaid vähesel määral kõrghaljastust (seega võrreldavad varad on hinnatavast varast antud osas märgatavalt halvemad, ent samas mitte nii halvad kui seda oleks olnud päris kõrghaljastusega vara), on kõiki võrdlustehinguid antud võrdluselemendi osas kohandatud a<sup>+</sup> +15% ulatuses.</li> </ul>   |

Commented [A28]: Ei ole kohandustabelis kasutatud

Commented [A29]: 474 m<sup>2</sup>

#### Arvutuskäik

Alljärgnevalt on teostatud võrdlustehingute kohandamine ning antud hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil:

**NB! Kohandustabelis esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga!**

|  | Hinnatav vara                         | Võrdlustehing nr. 1  | Võrdlustehing nr. 2  | Võrdlustehing nr. 3                                   |
|--|---------------------------------------|--|--|---|
|  | Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Kuuse tn 50 | Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Nõgiaru tn   | Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Meeri tn                                       | Nõo vald<br>Nõo alevik<br>Järve tn                    |
| Tehingu hind, €                          |                                       | 21 000   | 16 000   | 18 500  |
| Tehingu hind, €/m <sup>2</sup>           |                                       | 12,70  | 8,00   | 10,60   |
| Tehingu aeg                              |                                       | 02.01.2020   | 25.02.2020   | 01.08.2020  |
| Kohandus /<br><br>kohanduse selgitus     |                                       | 0%<br><br>hinnatasemed on väärtuse kuupäeva ja tehingu kuupäeva vahel mõõdukalt langenud | 0%<br><br>turusituatsioon on hinnatasemete osas sama väärtuse kuupäevaga | 0%<br><br>turusituatsioon on sama väärtuse kuupäevaga |
| Ajaldatud tehingu hind, €/m <sup>2</sup> |                                       | 12,70  | 8,00   | 10,60   |

Commented [A30]: Eelnevas tabelis teine kuupäev 08.01.2020

Commented [A31]: Vale selgitus. Peab olema „turusituatsioon on hinnatasemete osas sama väärtuse kuupäevaga“

Hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)  
Kuuse tn 50, Nõo alevik,  
Nõo vald, Tartu maakond  
Ekspert hinnang nr KH-20

16

Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22, Tartu linn  
Hindaja: Tiina Saar



| Kehtiv detailplaneering või projekteerimis-tingimused                     | puuduvad, üldplaneeringu järgselt on tegemist elamumaaga   | olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrunt)   | olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrunt)   | olemas kehtiv detailplaneering (üksikelamukrunt)  |
|---|--|--|--|---|
| Kohandus / kohanduse selgitus   |  | -10%<br>parem võrreldes hinnatava varaga - võimalik on kohe hakata elamut projekteerima  | -10%<br>parem võrreldes hinnatava varaga - võimalik on kohe hakata elamut projekteerima                      | -10%<br>parem võrreldes hinnatava varaga - võimalik on kohe hakata elamut projekteerima   |
| Kinnisasja pindala  | 1 526 m <sup>2</sup>   | 1 653 m <sup>2</sup>   | 2 000 m <sup>2</sup>   | 1 745 m <sup>2</sup>  |
| Kohandus / kohanduse selgitus   |  | 0%<br>kinnisasi on küll suurem, ent antud juhul kohandamise vajadus siin puudub (arvestades kohandamise täpsust)   | 5%<br>kinnisasi on suurem - pinnauhiku väärtus on antud varal madalam võrreldes hinnatava varaga             | 0%<br>kinnisasi on küll suurem, ent antud juhul kohandamise vajadus siin puudub (arvestades kohandamise täpsust)  |
| Tehnovõrgud   | olemas võimalus liituda vee- ja kanalisatsioonivõrguga (tasu eest) ning elektrivõrguga (ampripõhise tasu alusel) | olemas liitumine vee- ja kanalisatsioonivõrguga ning võimalus liituda elektrivõrguga (ampripõhise tasu alusel)   | olemas võimalus liituda vee-, kanalisatsioonivõrguga (tasu eest) ja elektrivõrguga (ampripõhise tasu alusel) | olemas liitumine el. võrguga (3x16A) ning võimalus liituda vee- ja kanalisatsioonivõrguga (liitumine on tasuta)   |
| Kohandus / kohanduse selgitus   |  | -10%<br>parem võrreldes hinnatava varaga - olemas on liitumine vee- ja kanal. võrguga (vastav kulu on suurusjärgus 1800 eurot + omanikupoolne asjaajamine) | 0%<br>sama hinnatava varaga  | 25%<br>parem võrreldes hinnatava varaga - el. liitumise olemasolu ja tasuta liitumine vee- ja kanal. võrguga mõjutab tehingu hinna kujunemist ca 4 500 - 5 000 € ulatuses |
| Kõrghaljastus   | ühes servas on olemas atraktiivne kõrghaljastus  | kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastust   | kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastust   | kinnisasjal on vähesel määral kõrghaljastust  |
| Kohandus / kohanduse selgitus   |  | 15%<br>halvem võrreldes hinnatava varaga - haljastus ei ole nii atraktiivne nagu seda hinnataval varal   | 15%<br>halvem võrreldes hinnatava varaga - haljastus ei ole nii atraktiivne nagu seda hinnataval varal       | 15%<br>halvem võrreldes hinnatava varaga - haljastus ei ole nii atraktiivne nagu seda hinnataval varal  |
| Summaarne Kohandus <sup>6</sup> , €/m <sup>2</sup>                        |  | -5%<br>-0,64   | 10%<br>0,80  | 30%<br>3,18   |
| Kohandatud tehingu hind <sup>7</sup> , €/m <sup>2</sup>                   |  | 12,07  | 8,80   | 13,78   |
| Kohanduste absoluutväärtuste summad <sup>8</sup>                          |  | 35%  | 30%  | 50%   |
| Kaalud  |  | 0,35   | 0,40   | 0,25  |
| Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind <sup>9</sup> , €/m <sup>2</sup> | 11,19  |  |  |   |

Commented [A32]: Vale märk, peab olema -25%

Commented [A33]: Kaalude andmist ei ole selgitatud – st suurema kaalu saab kõige vähem kohandatud tehing (so teine tehing) ja väikseima kaalu kõige enam kohandatud tehing (so kolmas tehing)

Hinnatava kinnisasja harilik väärtus saadakse korrutades kaalutud keskmise kohandatud tehingu hinnatava kinnisasja pindalaga.

Hinnatava vara õiglane väärtus on väärtuse kuupäeval:  
11,19 €/m<sup>2</sup> x 1 526 m<sup>2</sup> = 17 076 € ehk ümardatult 17 000 €.

Commented [A34]: Vale väärtuse liik (vale väärtuse liik on ka kohandustabeli järgselt). Peab olema harilik väärtus.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hinnatava vara likviidsus on kõrge - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 3 kuud.

<sup>6</sup> Summeeritakse kõik kohandused, va ajaline kohandus.

<sup>7</sup> Kohandatud tehingu hind saadakse liites ajaldatud tehingu hinnale summaarse kohanduse.

<sup>8</sup> Summeeritakse kõikide kohanduste, sh ka ajalise kohanduse, absoluutväärtused.

<sup>9</sup> Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind saadakse summeerides kohandatud kaalutud tehingute hinnad. Ümardatuna väljendab see hinnatava vara turuväärtust taandatuna kinnisasja pindalale.

Hoonestamata kinnisasi nr. 777704 (elamumaa 100%)

Kuuse tn 50, Nõo alevik,  
Nõo vald, Tartu maakond  
Ekspert hinnang nr KH-20

Hindamistulemuse täpsus on tavapärasest väiksem (täpsusklass  $\pm 15\%$ ), sest väärtuse kuupäev on võrreldes ülevaatus kuupäeva ja hindamisaruande koostamise kuupäevaga ca aasta võrra minevikus – seega puudub hindajal võimalus taastada üksikasjalikku pakkumisinfort väärtuse kuupäeva seisuga ja seeläbi on eksperthinnang ka tavalisest subjektiivsem. Lisaks vähendab hindamistulemuse täpsust ka asjaolu, et hinnatava vara osas puudub kehtiv detailplaneering (ka ei ole hinnatava vara osas taotletud projekteerimistingimusi) – ostjate hinnangud eeltooduga kaasnevatele riskidele võivad olla erinevad.

## Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid koos selgitustega lisatud, mitte lugeda veaks!

## Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk

Väljatrükk koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

## Lisa 3. Kitsenduste kaart

Kitsenduste kaart koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!