



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.
- Valemite esitamine ei ole vajalik.
- 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 boonuspunktidenähtud hinnatavad nn pisivead.

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

Eksperthinnang

Commented [A2]: Tiitellehel puudub hindamisaruande number (see on kohustuslik standardist EVS 875-4 tulenevalt)

Hinnatav vara: hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (tootmishoone)
Omandivorm: kinnisasi
Address: Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond

/ hinnatava vara foto lisatud /

Tellijä: OÜ Tootmine (registrikood 3000000000)
Eksperthinnangu eesmärg: hariliku väärtuse hindamine esitamiseks kohtule (eksperthinnang on mõeldud kasutamiseks varaliste vaidluste lahendamiseiga seotud küsimustes)
Hindamisaruande kuupäev: 14. veebruar 2021.a.

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /
Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(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	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	6
3.3. Maakasutus	7
3.4. Tootmishoone	7
3.5. Hinnatava vara kestlikkus	9
4. Turuülevaade	9
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud	10
4.2. Tartu maakonna lao- ja tootmispindade turg	12
4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs	18
4.4. Hinnatava vara parim kasutus	18
5. Hindamine	18
5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted	18
5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud	19
5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine	20
5.4. Hinnatava vara turusegmendi üüritehingud	20
5.5. Hinnatava vara turusegmendi üüripakkumised	21
5.6. Hindamiskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil	21
Lisa 1. Hinnatava vara fotod	25
Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk	26
Lisa 3. Kitsenduste kaart	27
Lisa 4. Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest	28
Lisa 5. Väljavõtted tootmishoone ehitusprojektist	29
Lisa 6. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele	Error! Bookmark not defined.

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (tootmishoone)
Aadress	Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	OÜ Tootmine (registrikood 3000000000)
Katastritunnus	17004:000:0000
Omandivorm	kinnisasi
Kinnisaja pindala	9 990 m ²
Hoonestus, suuremad rajatised	tootmishoone
Tootmishoone suletud netopind	1 117,2 m ²
Tootmishoone üldseisukord	väga hea – tegemist on äsja valminud hoonega, mida ei ole veel kasutatud
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	harilikku väärtuse hindamine esitamiseks kohtule (ekspert hinnang on mõeldud kasutamiseks varaliste vaidluste lahendamiseks seotud küsimustes)
Ülevaatus kuupäev	10.02.2021.a.
Väärtuse kuupäev	15.01.2020.a.
Hindamisaruande kuupäev	14.02.2021.a.
Tellijä	OÜ Tootmine (registrikood 3000000000)
Tellimusleping	kirjalik tellimusleping, 01.02.2021.a.
Hindamise eeldused	hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Harilik väärtus	592 800 € (531 €/m ² taandatuna tootmishoone suletud netopinnale)
Hinnang likviidsusele ¹	vastava turusegmeni jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	hindamistulemus on antud turusegmeni jaoks tavapärase täpsusastmega (täpsusklass ±10%)
Käibemaks	hindamistulemus sisaldab käibemaksu
Kommentaariid	
Käesoleva ekspert hinnangu eesmärgiks ei ole anda hinnangut hinnatava vara harilikule väärtusele vara ülevaatus kuupäeva seisuga (st väärtuse kuupäev on võrreldes vara ülevaatus kuupäeva ja hindamisaruande kuupäevaga ca aasta võrra minevikus).	
Hindamistulemus	
Aadressil Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond asuva hoonestatud kinnisaja nr. 777704 (tootmishoone) harilik väärtus on väärtuse kuupäeval: 592 800 € (viissada üheksakümmend kaks tuhat kaheksasada eurot).	

Commented [A3]: Hindamistulemus on esitatud liigse täpsusega – olemasolevad algandmed ei ole selgelt sellise täpsusega, mis võimaldaksid hindamistulemust esitada 100 euro täpsusega.

Commented [A4]: Vale - peab olema, et ei sisalda käibemaksu, sest hindamiskäigus on arvutused tehtud käibemaksuta tasemel

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 000001)

¹ Hinnang likviidsusele antakse järgmiste astmete kaupa: madal, keskmine ja kõrge.

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond asuv hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (tootmishoone).

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

Commented [A5]: Vale termin, peab olema eksperthinnang.

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Ekspert hinnangu koostamise aluseks on kirjalik tellimusleping, 01.02.2021.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.)

Tururent on hinnangul põhinev summa, mille eest vara on võimalik väärtuse kuupäeval tehingut sooritada soovival rendileandjal välja rentida tehingut soovivale rentnikule tavapärasel turutingimustel sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat turundustegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. Tururent on leitav võrreldavate varade eest tasutud ja küsitud renditasude analüüsimisel. Tururent sõltub turusituatsioonist ja vara konkurentsivõimest turul ning võib vara majandusliku elua jooksul korduvalt muutuda. (EVS 875-5:2016, p. 3.1.14.)

Rent (lease) majandusliku sisuga üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendisuhete alus võib olla võlaõiguslik (nt üüri ja rendi puhul) või asjaõiguslik (nt hoonestusõiguse ja kasutusvalduse puhul) leping. (EVS 875-3:2015, p. 3.1.10.)

Võlaõigusseadus (VÕS) käsitleb „rendi“ mõistet kitsalt ja eristab seda selgelt „üürist“. Majandusteoreetilises kirjanduses kasutatakse üldmõistena mõistet „rent“. Eesti varahindamise standardid järgivad Raamatu-pidamise Toimkonna juhendite (RTJ) eeskujul rahvusvahelises finantsaruandluses ja varahindamise praktikas levinud käsitlust, mille põhjal rent on üldmõiste vara kasutussuhete reguleerimiseks. Rendi mõiste all käsitletakse kõikvõimalikke varade kasutamise seotud suhteid (rent, üür, hoonestusõigus, kasutusvaldus, servituudid jm) sõltumata sellest, kuidas vara kasutussuhe on õiguslikult reguleeritud. Mida kindlam on kasutussuhte aluseks olev õiguslik regulatsioon (leping), seda madalamad on varaga seotud riskid. (EVS 875-3:2015, p.-s 3.1.10. toodud märkus 1)

Käesolevas hindamisaruandes on majandusteoreetilises kirjanduses kasutatava üldmõiste „rent“ tähenduses kasutatud mõistet „üür“, mis iseloomustab täpsemalt hinnatava turusegmendi kasutussuhteid.

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 hindamisaruanne 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).

Commented [A6]: Esitatud on mitte hariliku väärtuse vaid hoopis õiglase väärtuse definitsioon. Harilik väärtus on kohalik keskmine müügihind (turuhind). (Tsviiseadustiku 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 toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11.)

See hindamisaruanne 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 hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide 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 ülevaatuusele:

- hinnatava vara omaniku esindajalt Jüri Tamm'elt;
- e-kinnistusraamatust – vt. eksperthinnangu Lisa 2;
- ehitisregistrist [<http://www.ehr.ee>], külastatud: 10.02.2021.a.
- Maa-ameti kaardirakendusest [<http://xgis.maaamet.ee>], külastatud: 10.02.2021.a.;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Maksu- ja Tolliameti koduleheküljelt [<https://www.emta.ee/et/eraklient/maa-soiduk-mets-hasartmang/maamaksumaarad-2020-aastal>], külastatud: 10.02.2021.a.;
- Tartu valla koduleheküljelt [<https://tartuvald.ee/>], külastatud: 10.02.2021.a.;
- kinnisvaraportalidest KV.ee [<http://www.kv.ee>], City24 [<http://www.city24.ee>] ja Kinnisvara24.ee [<https://kinnisvara24.delfi.ee/>], külastatud 07.01.2020.a. – väärtuse kuupäeva täpset müügipakkumiste infot ei ole võimalik enam tagantjärei 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).

Hindajale esitatud dokumendid:

- Tõstuki tn 1 tootmishoone arhitektuur-eelprojekt (koostaja: Ehitusprojekt OÜ, Jaan Kask, töö nr. AD-EP0931, 12.12.2017.a.);
- Tõstuki tn 1 tootmishoone muudatusprojekt (koostaja: Ehitusprojekt OÜ, Jaan Kask - töö nr. EP1005/19, 26.09.2019.a.) – vt käesoleva eksperthinnangu Lisa 5

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

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar 10.02.2021.a. Ülevaatus juures viibis hinnatava vara omaniku esindaja Jüri Tamm. Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna – st hinnatavat hoonet nii seest kui ka väljast ning samuti ka hinnatava kinnisaja hoonestamata osa. Teostatud on tavapärase visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatus teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatus põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

Commented [A7]: Vastuoluna on jäänud avamata, et kinnisaja maakasutuse sihtotstarve ei vasta DP järgsele kasutusotstarbele ega ka hoone kasutusotstarbele.

3. Hinnatava vara kirjeldus

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

3.1. Asukoht

Aadress	Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond
Makroasukoha iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Tartu valla lõunapoolses osas (Tartu linnaga piirnevas osas) asuvas Vahi Tööstuspargis, kus peale hinnatava vara omaniku tegutsevad veel näiteks järgmised ettevõtted: Kalviter OÜ (tootmise- ja bürooruumide haldamine ning rentimine), AS Dotnuvos Projektai (põllumajandustehnika), Agrovarustus OÜ (loomasöödate müük), Pantrik OÜ (autode remonditöökoda), Vahi puidutööstus, Epokate OÜ (epokatete paigaldus), OÜ Diamantek (uste käepidemete tootmine ja müük), Ihaste Gaas OÜ, Agenda PRO OÜ (mööblifurnituuri müük), AS Mööblifurnituur, Ecoprint OÜ (trükitöökoda), Tööstusplast OÜ (tööstusplasti tootmine), Motoman OÜ (mootorrataste müük ja hooldus), TM Betoon AS (betoonisegude tootmine), Lindström OÜ (porivaipade ja tööriivaste müük ja hooldus), Eritrade Kodukaubad OÜ (kodukaupade müük), Paadisildade OÜ, Hanza Tarkon AS (elektronikaseadmete tootmine) ning Volari Betoonitööd OÜ.
Kaugus keskusest	<ul style="list-style-type: none">➤ Tartu kesklinn: ca 5 km;➤ Tartu valla keskus (Kõrveküla aleviku keskus): ca 3,5 km
/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda /	
Aluskaart: AS Regio, 2021	
Mikroasukoha iseloomustus	Hinnatav vara asub Vahi tööstuspargi II etapis jäädes ca 900 m kaugusele Jõhvi-Tartu-Valga mnt.-st ja ca 1,6 km kaugusele Tartu-Jõgeva mnt.-st. Kinnisasi paikneb tehnapargi siseste Silikaadi ja Estakaadi tänavate nurga läheduses, hinnatava vara vahetus naabruses paiknevad äri- ja tootmiskrundid on osaliselt veel hoonestamata, kuid hinnatavast kinnistust kagusuunas asub keskmisest suurem kaasaeagne tootmishoone (AS Hanza Tarkon).
Nähtavus	Hea
Juurdepääs	Hea - mööda piirkonna siseseid asfaltkattega tänavaid, mis on 2-suunalise liiklusega ja piisavalt laiad; juurdepääs on mööda avalikke tänavaid (hinnatavale varale juurdepääsu tagavaid servituute seada vaja ei ole)
Ühistransport	ca 1,3 km kaugusel on linnaliinide bussipeatus
Parkimis-tingimused	Parkimis- ja manööverdamistingimused on head nii sõidu- kui ka suurte veoautodega.

/ asendiplaani lisatud – mitte veaks lugeda /

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

3.2. Omandisuhted ²

Registriora nr.	777704
Omandivorm	kinnisasi
Omanik	OÜ Tootmine (registrikood 3000000000)
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	puuduvad

² Kinnistu elektroonilise registriora väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

Kinnistusraamatusse kantud koormatiseid ja kitsendused	Isiklik kasutusõigus Elekter (registrikood 10000000) kasuks; avalikes huvides tähtjatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrimaakaabelliinide ja elektriõhuliinide) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korralt vastavalt 01.08.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Hindaja kommentaar: Kasutusvaldus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama kinnisasja ja omandama selle vilju. Eelnimetatud kasutusvaldus ei takista ega piira hinnatava vara sihipärasest kasutamisest ning seetõttu ei mõjuta see ka käesolevat hindamistulemust.
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<ul style="list-style-type: none"> ➢ elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd pindalaga 110,6 m² ➢ elektrimaakaabelliini kaitsevöönd pindalaga 7,6 m² ➢ elektrimaakaabelliini kaitsevöönd pindalaga 9,6 m² Hindaja kommentaar: eelnimetatud kitsendused ei takista ega piira hinnatava vara sihipärasest kasutamisest ning seetõttu ei mõjuta need ka käesolevat hindamistulemust.
Hüpoteegid	Puuduvad
Üürilepingud	Hindajale esitatud andmete põhjal oli hinnatav vara väärtuse kuupäeva seisuga koormatud tähtajalise üürilepinguga, kuid täpsemat infot selle kohta hindajale ei avaldatud.

Commented [A8]: vale termin, peab olema kasutusõigus, mille mõiste on: „Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.“

Commented [A9]: Juhul kui omanik keeldus üürilepingu kohta infot avaldamast, oleks hindaja pidanud kas keelduma antud hinnangu koostamisest või tegema selle eeldusel, et kehtiv üürileping puudub – seda seetõttu, et ei ole võimalik öelda, kas antud üürileping võis mõjutada hindamistulemust.

3.3. Maakasutus

/ asendiplaani lisatud – mitte veaks lugeda /	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 20.03.2020.a.); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega	
Katastritunnus	17004:000:0000
Sihotstarve	ärimaa 10%, maatulundusmaa 90%
Üldplaneering	Kehtiv Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 03.09.2008.a. Tartu Vallavolikogu otsusega nr. 102) sätestab hinnatava vara maakasutuse juhtfunktsioonina tootmis- ja ärimaa .
Detailplaneering	Mario ja Savimäe kinnistute maa-ala detailplaneering (vt põhijoonist käesoleva ekspert hinnangu Lisas 4) sätestab hinnatava kinnisasja osas järgmise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sihotstarve: tootmismaa 100%; ▪ krundi pindala: 9 990 m²; ▪ hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 3 300 m² (olemasoleva hoone ehitisealune pindala on 1 000 m²); ▪ hoonete suurim lubatud arv krundil: 2; ▪ hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m; arvestades olemasoleva hoone mahtu ja paigutust, võib öelda, et hinnatava vara detailplaneeringu järgne ehitusõigus on väärtuse kuupäeva seisuga enamuses osas veel realiseerimata
Kinnisasja pindala	9 990 m ²
Hoonestus	tootmishoone
Kirjeldus	Hinnatav kinnisasi on põhiplaani ristkülikukujuline ning pinnamoelt tasane. Tootmishoone asub kinnistu idapoolses osas; kinnisasja kesk- ja läänepoolses osas on tegemist loodusliku rohumaaga; tootmishoone ümbruses olev plats on asfalteeritud, hoone põhja- ja idaküljel on teed killustikkattega kaetud. Paigaldatud on hoone ümbruse välisvalgustus.
Piirdeaed	olemas (keevipaneelaed, paigaldatud on kaugjuhitav el. ajamiga liugvärav)

Commented [A10]: Puudub info detailplaneeringu staatuse kohta – st kas antud detailplaneering on kehtestatud või alles algatatud, sh on esitamata ka vastav kuupäev.

3.4. Tootmishoone

Üldandmed	
Kirjeldus	Tegemist on ristkülikukujulise põhiplaani tavapärase kaasaegse tootmishoonega, mille planeering võimaldab seda lihtsasti kasutada ka laotstarbelisena.
Ehitusaasta	ehitust on alustatud 2019.a., hoone on valminud 2020.a.
Parendused	-

Hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (tootmishoone)
Tõstuki tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr VH-20

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

Ehitisregistri kood	104000000			
Ehitusluba / ehitusteatis	ehitusluba nr. 194444/0000001 on väljastatud 11.01.2019.a.; ehitusluba nr. 199876/0000001 on väljastatud 11.12.2019.a.;			
Kasutusluba / kasutusteatis	osaline kasutusluba nr. 2012371/01500 on väljastatud 23.01.2020.a.			
Kaalutud energiaerikasutuse klass	määramata			
Kelder	puudub			
Maapealsete korruste arv	2 (põhimahus 1)			
Pinna- ning mahuandmed³	Suletud netopind	Köetav pind	Ehitisealune pind	Maht
	1 117,2 m ² sh. I korrus: 930,2 m ² II korrus: 187,0 m ²	1 117,2 m ²	1 000 m ²	7 606 m ³
Üüritav pind	1 172 m ² (tegemist on hoonega, mida on otstarbekas üürida tervikvarana)			
Sissepääsude arv	3 väravat (ülestõstetavat garaažiust) hoone kahel küljel, lisaks 3 käimiseks mõeldud ust			
Tootmisruumide kõrgus	4,5 m (fermideni)			
Ruumide jaotus ja hoone kasutus				
I korrus	üks väiksem ja üks suurem suur tootmisruum, mille nurgas on 2 väiksemat laoruumi ja trepikoda			
II korrus	trepikoda, 3 bürooruumi, 2 nõupidamise ruumi, 2 riietusruumi, 2 pesemisruumi, 3 WC-d, puhkeruum			
Hoone kasutus	väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hoonet veel kasutusse võetud; ehitisregistri järgselt on hoone kasutusotstarve „12519 Muu tööstushoone“			
Põhikonstruktsioonid, fassaad, aknad, ukсед ja trepid				
Vundament	madalvundament			
Kande- / jäigastav konstruktsioon	metall, monteeritav raudbetoon, väikeplokk			
Välisseinad	mitmekihiline teraspaneel, monteeritav raudbetoon			
Siseseinad	väikeplokk; kergvaheseinte osas on kasutatud metallkarkassil kipsplaate			
Vahelaed	terasfermid, büroo- ja olmeruumide osas monteeritav raudbetoon			
Katus	terastaladele toetuv profiilplekist soojustatud katus-lagi, mis on kaetud rullmaterjaliga, büroo- ja olmeruumides r/b paneelidest katusekatuslagi, mis on kaetud samuti rullmaterjaliga			
Fassaad	mitmekihiline teraspaneel, monteeritav raudbetoon, klaas			
Aknad	klaasfassaadi osas on alumiiniumraamid pakettaknad, mujal on plastraamid pakettaknad; lisaks on paigaldatud katuseaknad / suitsueemaldusluugid			
Välisukse(ed)	peauksed on alumiiniumraamid pakettklaasiga ukсед, ülejäänud käimiseks mõeldud välisukсед on metallist ukсед; tootmisruumide väliskülgedel on kaasaegsed tõstandukсед			
Siseukсед	vastavalt vajadusele (ruumi otstarbele) kaasaegsed MDF sileukсед ja metallraamid tuletõkke ukсед			
Trepid	betoontrepp			
Tehnovõrgud, statsionaarne sisustus				
Veevarustus	võrk (tsentraalne)			
Soe vesi	lokaalne – oma gaasikatla baasil			
Kanaliseatsioon	võrk (tsentraalne)			
Sadevete kanal.	võrk (tsentraalne)			

Commented [A11]: Puudub info kasutusloa täpsema sisu kohta – st mis ehitustegevusega seonduvalt ja mis osale hoonest on see väljastatud (tegemist on osalise kasutusloaga). Ka ehituslubade osas puudub info, mis ehitustegevusega seonduvalt on need väljastatud.

Commented [A12]: Vale (ei saa olla suurem kui SNP)

³ Hoone pinna- ja mahuandmed on saadud kasutusloast. Hindaja hinnangul vastavad hoone pinnaandmed tegelikule olukorrale.

Elekter	võrk (220(380V, peakaitse 3 x 125A)
Küte	lokaalküte – hoones on lokaalne keskküte gaasikatlaga ning tootmis- ja laoruumide osas termostaatidega kalorifeeride ning muus osas termostaatidega radiaatorite ja põranda-küttetorustiku baasil
Jahutus	lokaalne jahutus kontoriruumides
Gaas	võrk (tsentraalne)
Side	Telia (optiline kaabel)
Ventilatsioon	soojustagastusega ventilatsioon
Signalisatsioon	olemas valve- ja tuletõrjesignalisatsioon, ATS, paigaldatud on valvekaamerad
Torustik	paigaldatud 2019.a.
El. juhtmestik	paigaldatud 2019.a.
San. ruumide sisustus	kasutatud on tavapärasel kaasaegset san. tehnikat
Köögi sisustus	köögis on kaasaegne köögimööbel
Muu statsionaarne sisustus	puudub
Siseviimistlus – põhikorrus (vt. fotosid käesoleva töö Lisas 1)	
Põrand	tootmis- ja laoruumides on epoksiidkattega kaetud betoonpõrandad; san. ruumides keraamilised plaadid, olme- ja bürooruumides on PVC-kate
Sein	tootmis- ja laoruumides on nn. sandwich paneelid; san. ruumides keraamilised plaadid; leiliruumides on laudis; mujal on seinad krohvitud ja värvitud või viimistletud värvitud kipsplaatidega
Lagi	tootmis- ja laoruumides on nn. sandwich paneelid, mujal valdavalt värvitud, san. ruumides ripplae
Hoone seisukord	
Üldseisukord	väga hea – tegemist on äsja valminud hoonega, mida ei ole veel kasutatud
Investeeringuvajadus	vähemal määral tootmisruumis on Päästeameti ettekirjutusest tulenevalt vajalik asendada olemasolevad suitsueemaldusluugid nõuetekohaste suitsueemaldusluukide vastu – sellega seotud investeeringuvajadus on väärtuse kuupäeva seisuga 4 000 € (käibemaksuta)

Commented [A13]: Seda ei ole rahavoo prognoosis arvesse võetud, mis on aga vajalik, sest vastasel juhul ei ole kogu hoonet võimalik kasutada.

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 sihipärasel 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 – seda silmas pidades eelkõige energiat (hoone on ehitatud silmas pidades, et see oleks võimalikult ökonoomne), kütet (paigaldatud on keskmisest efektiivsemad kalorifeerid ja gaasikatel), materjale (kasutatud on kauakestvaid materjale) ning hoone sisekeskkonna kvaliteeti (hoones on soojustagastusega ventilatsioon ning kontoriruumides on lokaalne jahutus).

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 15.01.2020.a.). Eelnevast tulenevalt ei ole hindaja analüüsinud sündmusi turul, mis on aset leidnud peale väärtuse kuupäeva.

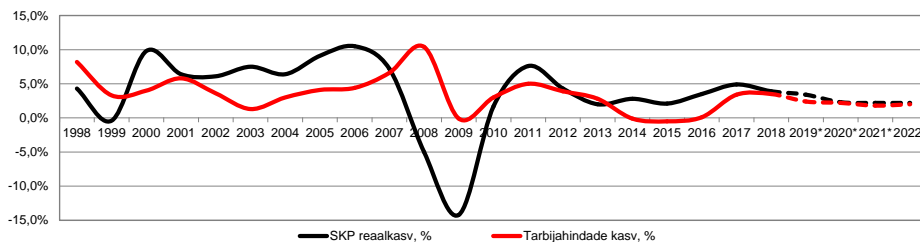
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

SKP

- Majandusarengu üldistava näitajana kasutatakse tavaliselt Eesti sisemajanduse koguprodukti (SKP). SKP on...
- Statistikaameti andmetel suurenes SKP 2018.a. võrreldes 2017.a. 3,9% - kolmandat aastat järjest oli SKP kasvuks üle 3%. Enamikku valdkondi haaravat kasvu mõjutas kõige rohkem ehituse, töötleva tööstuse ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Märkimisväärse osa andsid majanduskasvu veel veonduse ja laonduse ning info ja side tegevusalad. Kõikidel nimetatud tegevusaladel olid 2018.a. head tulemused. Aasta kokkuvõttes pidurdas majanduskasvu märgatavalt vaid põllumajandus, metsandus ja kalandus.
- Viimastel aastatel on majandusaktiivsust oluliselt mõjutanud välistööjõud. Ilma tõise sisserändeta oleks majanduskasv aeglasem.
- Majandus on tsükliliselt jätkuvalt kõrgkonjunktuuris. Sellele viitavad nii kiire palgakasv kui ka madal tööpuudus.
- Prognoos: majanduskasv aeglustub ka järgnevatel aastatel, sest välisturgude väljavaade on kesine ning praeguseni jõuline tööhõivekasv hakkab raugema. Sissetulekute aeglasem kasv aeglustab ka tarbimise kasvu. Ettevõtete investeringute kasv 2019. aastal on hüppeliselt kiirenenud, kuid ettevaade on üldise ebakindluse taustal pigem vaoshoitud. Pangandussektoris vähenenud konkurents on tõstnud laenuhinda, ent ligipääs pangalaenudele püsib lähiaastatel hea.
- SKP kasvuks on Eesti Panga poolt 2019.a. detsembris prognoositud 2019.a. 3,4%, 2020.a. 2,3%, 2021.a. 2,0% ja 2022.a. 2,2%.

Commented [A14]: Lause on jäänud poolikuks – puudu on „mingil kindlal territooriumil (tavaliselt mingis riigis) mingil kindlal ajaperioodil (tavaliselt aasta jooksul) toodetud lõpphüviste koguväärtust ja selle abil hinnatakse majanduslikku arengut.“

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: Eesti Pank (2019* - 2022*.a.: 2019.a. detsembrikuu prognoos)

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

Tööturg

Tööturu seis püsis 2019. lõpus pingeline, hoolimata sellest, et tööandjate ootused hõive suhtes on juba mõnda aega järjest pessimistlikumaks muutunud. Samas näitavad nii ettevõtjate küsitlused kui ka täitmata töökohtade vähenemine seda, et vajadus uue tööjõu järele on kahanemas. Töötukassa andmetel oli 2020.a. jaanuaris töötuna registreeritud keskmiselt 36 721 inimest, see on 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust 5,6%.

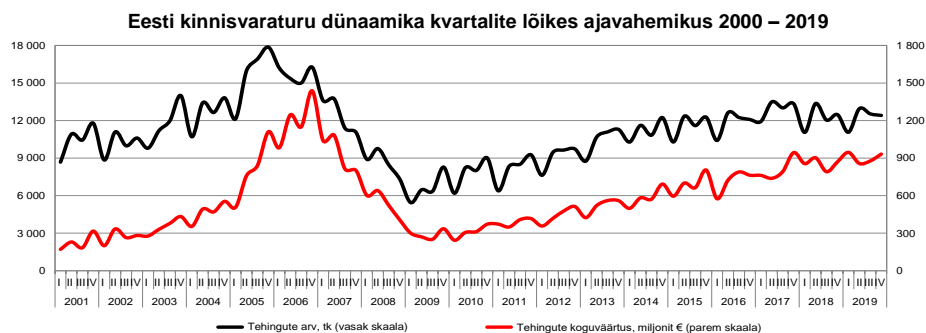
Palk

- 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%.
- Prognoos: nõudlus lisatööjõu järele küll väheneb järgmistel aastatel, kuid palgatõusurve jääb püsima. Neis oludes langeb aastane keskmine palga tõus vahemikku 5-6%. Tööpuudus suureneb lähiaastatel, sest majandus jahtub, samas kui tööturule siseneb senisest rohkem inimesi, kes kõik ei

leia rakendust. Tööturul osalemist suurendab pensioniea järkjärguline tõus, inimeste paranevad tervisenäitajad ja kerkiv üldine palgatase, mis motiveerib töötamist.

Kinnisvaraturg⁴

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:



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 hinnastatistikat 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 €/m² Põlva maakonnas ning 24 €/m² Harju maakonnas.

Kinnisvaraturg 2019 IV kvartalis

- 2019. aasta IV kvartalis tehti kokku 12 418 ostu-müügitehingut (sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused). Tehingute arv langes aastases võrdluses 0,5% võrra ja kvartali võrdluses ligi 1% võrra.
- Ostu-müügitehingute koguväärtus oli lõppenud aasta IV kvartalis 932 miljonit eurot, mis tähendab aastases võrdluses ligi 7% kasvu ja kvartali võrdluses ligi 6% kasvu. Koguväärtuse kasvu taga on jätkuvalt uute korteriite ostu-müügitehingute võrdlemisi kõrge osakaal.
- Korteriomanditega tehti IV kvartalis kokku 6 967 tehingut, sealhulgas eluruumidega 6 063 tehingut. Aastases võrdluses oli eluruumidega tehinguid 3% enam, samas eelneva kvartaliga võrreldes tehinguaktiivsus langes 2,4% võrra. Eluruumide tehingute koguväärtus, mis oli IV kvartalis ligi 500 miljonit eurot, kasvas aastaga ligi 12% ja eelneva kvartaliga võrreldes 10,4%.

⁴ Allikad: Maa-amet, Eesti Pank.

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. 2019.a. detsembris oli eluasemelaenude keskmine intress 2,42% ja mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress 2,63%, sealjuures kinnisavaraalases tegevuses oli see 2,55% ja ehituses 4,88%. Juba pikemat aega omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, sealjuures 2015.a. novembris langes Euribor esimest korda alla nulli. 2020.a. veebruaril alguses oli kuue kuu Euribor -0,338%. Kuue kuu Euribor oli ajaloo kõrgeim oktoobris, 2008 ulatudes 5,405%-ni. Pankade laenu pakumise võime püsib lühemas kuni keskpikas perspektiivis hea, kuid väikese konkurentsi ja riskihinnangute kasvu tõttu on intressimarginaalid mõnes laenu segmendis varasemast natuke kõrgemad.

Prognoos

Kinnisvaraturu kui terviku osas võib lähimaks aastaks prognoosida, et tehingute arv langeb ca 2015.-2016.a. tasemele, kuid hinnatasemed jäävad suure plaanis püsima enamuses 2019.a. sarnasele tasemele.

4.2. Tartu maakonna lao- ja tootmispindade turg

Väärtust mõjutavad tegurid, nõudlus

- Nagu ka teiste turusektorite osas, on ka lao- ja tootmispindade puhul üheks peamiseks väärtust mõjutavaks teguriks asukoht. Selle osas on oluline märkida, et kui aastatel 2005 – 2007 oli olemas selge tendents tootmis- ja laopindade kolimisele Tartu linnast välja, mis tõi kaasa suurenenud nõudluse Tartust kuni ca 10 km kaugusele jäävate pindade järele, siis praegu eelistatakse pigem linna sisest või linna piiri lähedast paiknemist. Selle põhjuseks on eelkõige tööjõu logistikaga seotud küsimused (täiendav transpordi organiseerimise ja sõidukulu kompenseerimise vajadus jmt). Linnalähedastes asukohtades on viimastel aastatel eelistatud eelkõige uued tehnopargid, kus on olemas kogu vajalik taristu – suurimatest ja nn käimaläinud projektidest võib siinkohal nimetada Tartu linnas kohaliku omavalitsuse poolt arendatud Ropka ja Ravila tööstuspargid, Tartu vallas Vahi alevikus Vahi tööstuspargi ning Kambja vallas Tõrvandi alevikus asuva Ülenurme tehnopargi, Reola külas Reola tööstuspargi ning Rāni alevikus asuva Rāniküla tehnopargi.
- Enamike ostjate jaoks on optimaalseks kinnisasja suuruseks ca 3 500 – 6 000 m², kuid siinkohal sõltub palju siiski konkreetse kasutaja vajadusest – mõnikord on isegi väiksema pindalaga hoonestuse korral vajalik suurt territooriumi. Enim on hinnatud need varad, kus territoorium on kõvakattega ning piiratud piirdeaiaga. Paljud ettevõtjad loodavad tulevikus enda tegevust laiendada ning seetõttu on suhteliselt tihti oluline ka täiendava ehitusõiguse olemasolu.
- Pinna tüübilt on enim hinnatud hea funktsionaalsusega kōetavad vähemalt 5,5 m kõrgusega hooned, kus on olemas korralikud (piisava kandevõimega) betoonpõrandad ning olme- ja kontoriruumid. Viimastel aastatel on vähenenud nõudlus vanade varade järele, mis nõuavad suuri ümberehitusi – enamikel juhtudel on lihtsam ja odavam püstitada uus hoone.
- Läbi aegade on nõutuimad olnud eelkõige optimaalse suurusega (so ca 400 – 1 000 m²) hooned, kuid nõudlus on olemas ka väiksemate (ca 100 – 300 m²) pindade järele, mis sobiksid hästi väiketootmiseks, ladustamiseks või remonditöökodadeks. Suuremate lao- ja tootmispindade (st üle 2 000 m²) osas on nõudlus väga piiratud ning selles segmendis soovitakse ehitada pigem uus hoone kui hakata vana hoonet ümber ehitama.
- Pikka aega olid tehnovõrkudest elementaarseteks veevarustus, kanalisatsioon ja elekter (sh piisavad võimsused), kuid seonduvalt tehnoloogiliste lahenduste arengutega on paljudel ettevõtetel väga oluliseks muutunud kiire internetiühenduse olemasolu.
- Vastava turusektori varad on ehitatud enamasti spetsiifilise kasutaja vajadustest lähtuvalt ning seetõttu on lisaväärtustest (näiteks remondikanalid, spetsiifilised pinnakatted, telfrid jmt) tulenev vara turuväärtuse juurdekasv väiksem antud lisaväärtustesse tehtud investeeringutest.
- Tartu ja selle lähimbruses eelistatakse selgelt üürimist, seda eriti just väiksemate pindade puhul, mis võimaldab ettevõtetel saada suuremat paindlikkust. Tartust eemal jäävate varade osas on selgelt eelistatud pigem ostmise, seda paljuski ka põhjusel, et üüripakkumine neis piirkondades praktiliselt puudub.

Ehitustegevus

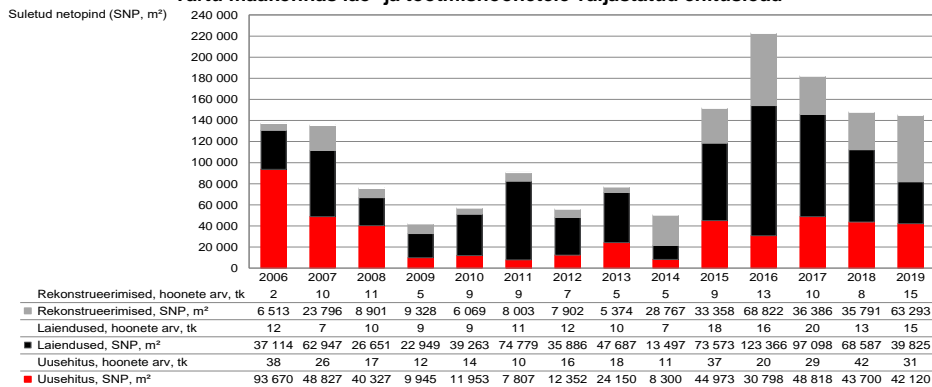
- 2018.a. kasvas Tartumaal lao- ja tootmishoonete uusehitus väljastatud ehituslubade arvestuses eelnenud aastaga võrreldes hoonete arvu osas sarnaselt ülemöödunud aastaga 45%, kuid hoonete

summaarses pindalas on toimunud 10%-suurune langus. Laienduste arv on võrreldes 2017.a. langenud 35% võrra ning rekonstrueerimiste arv on eelnimetatud perioodil vähenenud 20% võrra.

- 2019.a. langes Tartumaal lao- ja tootmishoonete uusehitus väljastatud ehituslubade arvestuses eelnenud aastaga võrreldes hoonete arvu võttes 26%, kuid hoonete suletud netopinna võttes oli langus vaid 3% suurune. Laienduste arv on kasvanud 15% võrra ning rekonstrueerimiste arv on eelnimetatud perioodil kasvanud 88% võrra (mõlemad väljastatud ehituslubade arvestuses).
- Muutused lao- ja tootmishoonete keskmises pindalas peegeldavad muutusi mitte ainult vastavas turusektoris vaid ka kinnisvaraturul ning majanduses tervikuna – majanduse aktiivses kasvufaasis prognoosisid ettevõtteid ka enda tegevuse laienemist ning ehitasid järjest suuremaid hooned (seda näitab eriti ilmekalt 2005. – 2008.a. toimunud keskmise hoone pindala kasv), samas majanduse jahtudes ehitati enamasti uusi hooned vaid konkreetseid vajadusi arvestades – st ei arvestatud võimaliku kasvuga ning seetõttu toimus ka 2009.a. lao- ja tootmishoonete uusehituse aritmeetilises keskmises suletud netopinna kiire langus. Kui aastatel 2015 – 2017 toimus lao- ja tootmishoonete uusehituse keskmise suletud netopindala osas mõõdukas kasv, siis viimase aasta andmed viitavad stabiliseerumisele.

Täpsema ülevaate lao- ja tootmishoonete ehitustegevusest annavad alljärgnevad joonised:

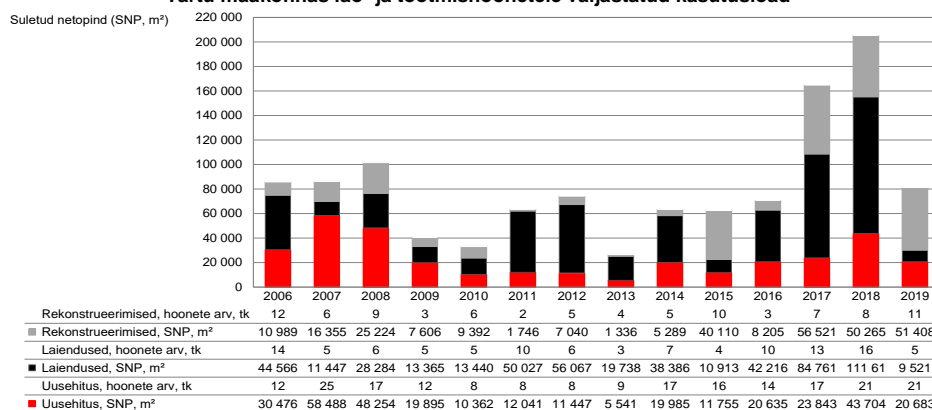
Tartu maakonnas lao- ja tootmishoonetele väljastatud ehitusload



Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

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

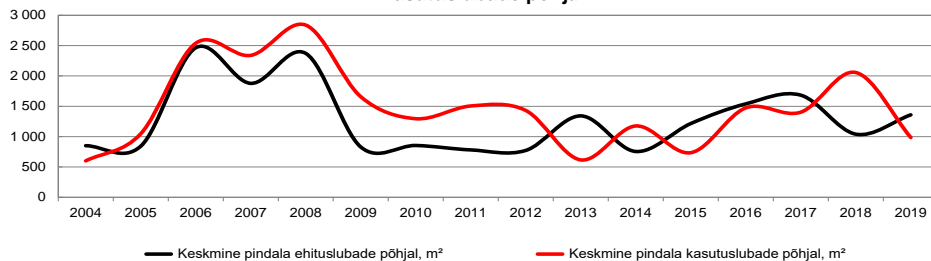
Tartu maakonnas lao- ja tootmishoonetele väljastatud kasutusload



Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

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

Tartu maakonnas lao- ja tootmishoonete keskmine suletud netopind väljastatud ehitus- ja kasutuslubade põhjal



Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

Hiljuti valminud suuremate lao- ja tootmishoonetest võib märkida ära järgmised:

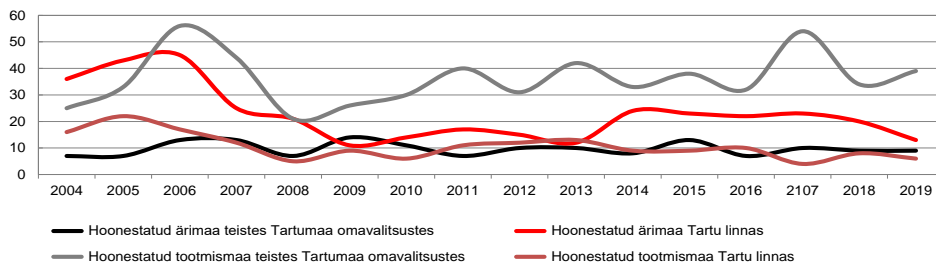
- 2018.a. avati Tartus Ropka tööstusrajoonis Turu tänaval Värrikeskuse (praegune Karl Bilder) kauplus-laohoonne (SNP 3 622 m²);
- 2018.a. valmisid Kambja vallas Össu külas Baltyre laohoonne (SNP 5 922 m²), Puumerkki kauplus-ladu (SNP 2 000 m²) ja Tarfurgo büroo- ja tootmishoone (SNP 3 784 m²);
- 2018.a. valmis Tartus Ropka tööstusrajoonis Tähe tänaval Ropka tööstusrajoonis Kroonpressi trükikoja hoone laiendus (SNP 5 049 m²);
- 2019.a. jõudsid Tartus Ropka tööstuspargis Tehnika tänaval lõpule Pagarini toiduainetööstuse hoone ehitustööd (SNP 3 287 m²).

Ostu-müügi tehingute arvu dünaamika

- Lao- ja tootmispindade ostu-müügi turg on oma olemuselt passiivne, mis väljendub nii pikkades müügiperioodides kui ka suhteliselt väikeses tehingute arvus.
- 2018.a. toimus hoonestatud tootmismaade tehingute arvus Tartu maakonnas tervikuna 28% ja hoonestatud ärimaa ostu-müügi tehingute arvus 12%-suurune langus – tehingute arv oli sama, mis ka 2016.a. Tartu linna siseselt oli hoonestatud ärimaade tehingud vaid 2 võrra vähem võrreldes 2017.a., kuid hoonestatud tootmisotstarbeliste varadega toimunud tehingute arv kasvas samal ajal 2 korda (neljalt kaheksale).
- 2019.a. jooksul on Maa-ameti andmetel hoonestatud tootmismaade ostu-müügi tehingute arv Tartumaal võrreldes 2018.a. kasvanud 7% ning hoonestatud ärimaa osas on toimunud 21%-suurune langus. Samas tuleb silmas pidada, et protsentuaalselt suurte muutuste taga on tehingute arvu võtmes muutused siiski väikesed – tehingute arv on eelnimetatud perioodil tootmismaa osas kasvanud 3 ja ärimaa osas langenud 6 võrra.

Täpsema ülevaate viimaste aastate hoonestatud ärimaa ja hoonestatud tootmismaa ostu-müügi tehingute arvu dünaamikast annab alljärgnev joonis:

Hoonestatud ärimaa ja hoonestatud tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute arvu dünaamika Tartu linnas ja teistes Tartumaa omavalitsustes



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

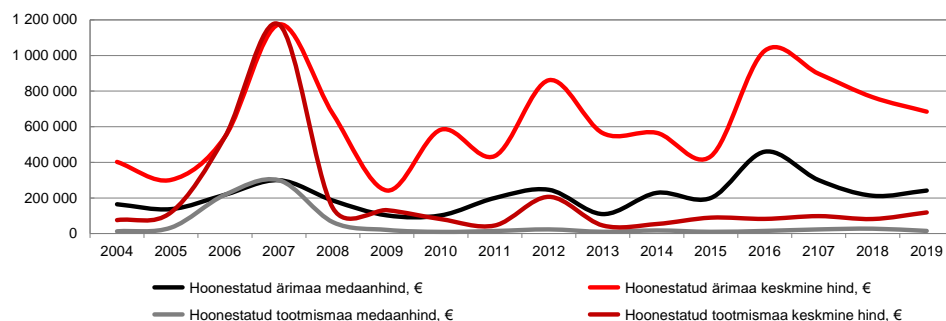
Märkus: hoonestatud ärimaa osas on tehinguobjektideks valdavalt ärihooned (kaubandus/büroo), ent suhteliselt palju paikneb sellise sihtotstarbega kinnistutel ka laohooned ning ka töökodasid

Hinnadünaamika

- Lao- ja tootmispindade hinnadünaamikale on lähtuvalt varade erisusest (spetsiifilisusest) kui ka tulenevalt ostu-müügi tehingute väikesest arvust väga raske täpset hinnangut anda ning alljärgnevalt kirjeldatud hinnadünaamika näol on tegemist pigem üldistatud suundumuste kirjelduse kui väga konkreetsete hinnatasemetega muutuste selgitustega.
- 2018.a. toimunud mõõdukas hinnakasv (ca 5-10%) eelkõige B-kvaliteedis optimaalse suurusega varade osas, mis asuvad Tartu linnas või selle vahetus läheduses – selle põhjuseks vastava müügipakkumiste hulga vähenemine. Samas suurusjärgus oli ka heas korras väiksemate (ca 500 m²) lao- ja tootmishoonete hinnakasv.
- 2019.a. jätkus hinnatõus, kuid see oli siiski tagasihoidlik jäädes selgelt kuni 5% suurusjärku.

Täpsema ülevaate viimaste aastate hoonestatud ärimaa ja hoonestatud tootmismaa hinnadünaamikast annab alljärgnevad joonised:

Tartumaal hoonestatud ärimaa ja hoonestatud tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute keskmised ja mediaanhinnad aastate lõikes

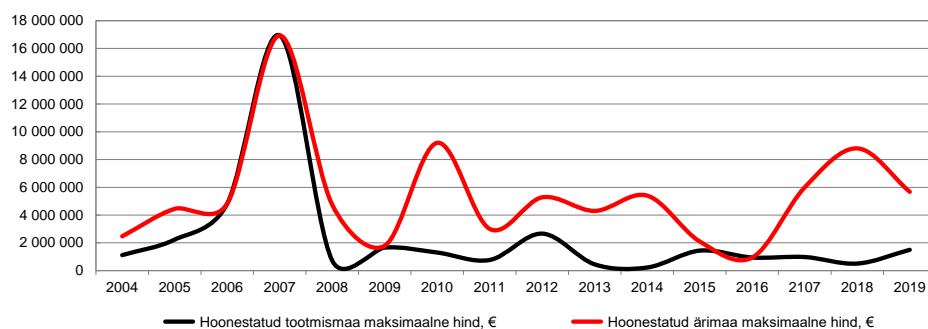


Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Märkus 1: hoonestatud ärimaa osas on tehinguobjektideks valdavalt ärihooned (kaubandus/büroo), ent suhteliselt palju paikneb sellise sihtotstarbega kinnistutel ka lao- ja tootmishooneid ning ka töökodasid;

Märkus 2: hoonestatud tootmismaa madal mediaanhind tuleb paljuski asjaolust, et suhteliselt suure osa selliste varade müügitehingutest moodustavad sisuliselt tehnorajatised (pumbajaamad, el. alajaamad jne)

Tartumaal hoonestatud ärimaa ja hoonestatud tootmismaaga toimunud ostu-müügi tehingute maksimaalsed hinnad aastate lõikes



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Märkus: hoonestatud ärimaa osas on tehinguobjektideks valdavalt ärihooned (kaubandus/büroo), ent suhteliselt palju paikneb sellise sihtotstarbega kinnistutel ka lao- ja tootmishooneid ning ka töökodasid

Ostu-müügi tehingute hinnatasemed ja hinnatava vara turusegmendi müügitehingud

Kui aastal 2010 müüdi suhteliselt aktiivselt Tartus ja selle lähiümbruses paiknevate pankrotistunud ettevõtete kaasaegseid keskmisest suuremaid lao- ja tootmishooneid (keskmiselt 200 – 350 €/m²), siis viimastel aastatel on heas korras varasid turul müügiks vähe (ettevõtetel puudub vajadus / huvi neid müüa) ning turul

Hoonestatud kinnisvõtte nr. 777704 (tootmishoone)

Tööstu tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr VH-20

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

on domineerivaks ostu-müügi tehingud valdavalt rahuldavas korras hoonetega – selliste varade hinnatase algab Tartu ja selle lähiümbruses tasemelt ca 150 €/m² ning ulatub tasemeni ca 350 €/m². Väiksema remondivajadusega ning heas korras hoonetega on tehinguid toimunud märksa vähem ning sõltuvalt hoonest ja selle paiknemisest, on selliste varade hinnad jäänud Tartus ja selle lähiümbruses valdavalt suurusjärku 350 – 600 €/m². Samas mõned tehingud on toimunud eeltoodud vahemikust ka kallima hinnatasemega. Kap. remonti vajavate hoonete ostmisest on ostjad huvitatud vaid siis, kui tegemist on piisavalt atraktiivses asukohas paikneva kinnistuga.

Maapiirkondades on lao- ja tootmispindade turg võrreldes Tartu linnas asuvate varadega passiivsem ning ka hinnatasemed on märksa madalamad. Tulenevalt varade erisustest on keeruline kirjeldada keskmisi hinnatasemeid, kuid väga üldstatult võib öelda, et neis piirkondades on tehinguobjektideks eelkõige suure remondivajadusega endised põllumajanduslikud lao- ja tootmishooned, millede hinnatase jääb valdavalt suurusjärku 20 – 70 €/m². Väiksema pindalaga hoonetel (näiteks remonditöökojad), mis on enamasti samuti keskmisest suurema remondivajadusega, on hinnatasemed suurusjärgus 40 – 100 €/m². Valdavalt heas korras varadega toimub tehinguid terves Lõuna-Eestis maapiirkondades väga harva, kuid enamasti on selliste varade hinnatase suurusjärgus 100 – 170 €/m².

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

Müügiperioodid

Lao- ja tootmispindade puhul on müügiperioodid võrreldes elukondliku kinnisvaraga märgatavalt pikemad olles enamasti 6 – 18 kuu pikkused. Samas Tartust eemal jäävates hajaasustusega piirkondades pole sugugi harvad ka mitmeaastased müügiperioodid.

Lao- ja tootmispindade üüriturg – üldine iseloomustus

Lao- ja tootmispindade puhul saab toimivast üüriturust sisuliselt rääkida vaid Tartus ja selle lähiümbruses, kus see on aktiivsem eelkõige kaasaegsete 200 – 400 m² suuruste pindade osas – just selliste varadega toimub enim üüritehinguid. Väljaspool Tartu linna ning selle lähiümbrust lao- ja tootmispindade üüriturg peaaegu puudub – tegemist on vaid väga üksikute üüriobjektidega.

Tootlused

Lao- ja tootmispindade madalaim tootluse tase on Tartus ja selle lähiümbruses ca 8,5 – 9,0% (atraktiivses asukohas paiknevad heas korras kaasaegsed hooned ning kindlad üüriobjektid), keskmise atraktiivsusega varadel on tootlused enamasti suurusjärgus 9,5 – 13% ning suure riskitasemega varadel (väheatraktiivne asukoht, kaasaegsetele nõuetele mittevastav hoone) ulatuvad tootlused kuni 20%-ni. Võrreldes 2017.a., kus oli olemas selge surve tootluste alanemise suunas, on see 2018.a. asendunud stabiliseerumisega ning stabiilsena on tootlused püsinud ka 2019.a. esimesel poolel.

Vakantsus

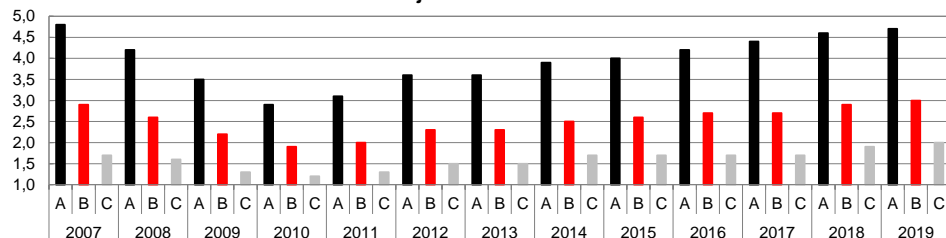
Piirkondlikul lao- ja tootmispindade turul on vakants hetkel keskmiselt ca 5-20%. Väikseima vakantsiga (so ca 5-10%) on A-kvaliteediklassiga pinnad. Seda isegi vaatamata asjaolule, et turule on lisandunud märkimisväärsel hulgal uut lao- ja tootmispinda, mida pakutakse ka üürimiseks - uutesse hoonetesse on üüriobjektide leidmine käinud seni suhteliselt kiiresti (seda siiski vaid atraktiivsetes asukohtades korrektselt hinnastatud varadel), kuivõrd üüriobjektid on liikumas kvaliteetsematele pindadele. Suurim on vakants C-kvaliteediklassiga pindadel (keskmiselt ca 20%).

Üürihinnad ja hinnatava vara turusegmendi üüritehingud

Alates 2015.a. on üürihinnad näidanud aga praktiliselt pidevat mõõdukat kasvutrendi, sealjuures on 2018.a. jooksul protsentuaalselt enam kasvanud C-kvaliteediklassis olevate varade üürid – selle põhjuseks on mitte nõudluse kasv vastavate pindade osas, aga asjaolu, et pikka aega püsisid selliste pindade üürid väga madalal tasemel, mis ei motiveerinud inflatsiooni tõttu lõpuks enam omanikke selliseid pindasid üürile andma (seega omanike jaoks oli sellises olukorras üürhindade tõstmise alternatiiviks vara müük või ümberehitamine).

Ülevaate lao- ja tootmispindade keskmistest üürihindadest aastate ning kvaliteediklasside lõikes Tartu linnas ja selle lähiümbruses annab allolev joonis, kuid kommentaarina võib siin märkida, et üksikutele uutelt *built to suit* lao- ja tootmishoonetel on viimase pooleteise aasta jooksul üürilepinguid sõlmitud hinnaga ka üle 6 €/m²/kuus. Uuemate lao- ja tootmispindade juurde kuuluvate büroo- ja olmeruumide üürihindade tase oli enne kriisi valdava pinnatüübi üürist kuni 20% kõrgem, viimastel aastatel ei tehta erinevate pinnatüüpide osas vahet – hooned ja nende osad käsitletakse tervikuna (va. varad, kus büroo- või kaubanduspinda on võimalik eraldi lao- ja tootmispinnast üürile anda).

Lao- ja tootmispindade keskmised üürihinnad (€/m²/kuus) aastate ning kvaliteediklasside lõikes Tartu linnas ja selle lähiümbruses



Allikas: Mikro Kinnisvara

Ülevaade hinnatava vara turusegmeni üüri tehingutest on esitatud käesoleva hinnangu p.-s 5.4.

Müügipakkumine

Lao- ja tootmispindade müügipakkumine on suurem nõudlusest eelkõige B- ja C-kvaliteediklassis olevate pindade osas. Tunnetuslikul tasandil (eraldi statistikat lao- ja tootmispindade osas kinnisvaraportaalid ei avalda) on viimase aasta jooksul lao- ja tootmispindade müügipakkumiste hulk vähenenud vähemalt ca 20%. A-kvaliteediklassi pindade osas on juba alates 2011.a. II poolest müügipakkumine väga väike – selle põhjuseks on asjaolu, et vastavas turusegmenis on tegemist paljuski spetsiifiliste hoonetega, millede kasutajate hulk on piiratud, mistõttu ka investeeritud summad on võimalikust müügitulust enamasti (märksa) suuremad.

Ülevaade hinnatava vara turusegmeni müügipakkumistest on esitatud käesoleva hinnangu p.-s 5.3.

Üüripakkumine

Üldise tendentsina võib märkida ära 2015.a. alanud trendi jätkumist väiksema atraktiivsusega varade üüripakkumiste mõõduka kasvu osas (üürihinnad on jätkuvalt liikumas paremas kvaliteedis pindadele) ning viimase paari aasta uue trendina kaasaegsete pindade üüripakkumiste arvu mõningast suurenemist.

Ülevaade hinnatava vara turusegmeni üüripakkumistest on esitatud käesoleva hinnangu p.-s 5.5.

Prognoos

- Lähimaks paariks aastaks võib prognoosida atraktiivsemate varade puhul (nõutud asukohas asuvad kaasaegsed optimaalse suurusega hooned) hinnatasemetete mõõdukat (inflatsiooniga samas suurusjärgus) kasvu, kuid seda siiski mitte transiitteedest kaugele jäävates maapiirkondades, kus hinnatasemed jäävad pigem praegusega samale tasemele.
- Lähimate aastate tehingute arv jääb väga tõenäoliselt samale tasemele 2015. – 2016. aastatega – seda nii ostu-müügi kui ka üüriturul. Samas võib prognoosida kaasaegsete pindade üüritehingute osakaalu suurenemist üüritehingute hulgas.
- Lähiaastateks võib prognoosida jätkuvalt väiksemat vakantsi eelkõige A-kvaliteediklassis pindade osas, samas on tõenäoliselt oodata mõõdukat ajutist vakantsi kasvu 2020-ks aastaks, mil peaks valmima mitmed väljaüürimise eesmärgil ehitatavad hooned. Suuri muutusi pole ette näha B-kvaliteediklassis, ent C-kvaliteediklassi pindade osas on huvi järjest väiksem, mistõttu on perspektiivis olemas vähemalt mõningane surve nimetatud pindade vakantsuse suurenemisele ja seeläbi ka nimetatud pindade renoveerimisele, rekonstrueerimisele või lammutamisele.
- Üürihindade osas võib prognoosida valdavalt stabiliseerumist ja atraktiivsemates asukohtades ka mõõduka hinnakasvu jätkumist.
- Lähitulevikus püsivad tootlused suures plaanis stabiilsena – kuigi turule lisandub uut pinda, ei ole sellest tulenevalt riskitase kuigi tõusnud, sest üürihinnad on jätkuvalt soov liikuda kaasaegsematele pindadele. Siiski keskpikas perspektiivis ei saa välistada tootluste mõõdukat kasvu just väiksema atraktiivsusega varade puhul.
- Lähima paari aasta jooksul müügiperioodide lühenemist suures plaanis oodata ei ole, kuid tulenevalt keskmisest atraktiivsemate müügipakkumiste suhteliselt väikesest hulgast võivad mõnevõrra lüheneda atraktiivsemate varade müügiperioodid (eeldusel, et need on korrektselt hinnastatud).
- Senine uusehituse kasvutempo tõenäoliselt raugneb ning pigem kujuneb lähiaastate uusehituse maht sarnaseks 2016.a. uusehituse mahuga. Uusehituse taastumist kriisieelsele tasemele oodata ei ole ei lühemas ega mitte ka keskpikas perspektiivis.

4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs

- Vara ostjad: ettevõtted (juriidilised isikud)
- Ostjaid iseloomustavad tunnused: investeerimise eesmärgil ostjad: kinnisvarasse investeerimisega tegelevad ettevõtted (eelkõige Eesti taustaga ettevõtted); omakasutuse eesmärgil ostjad: eelkõige kohalikud ettevõtted, mis vajavad kaasaegset lao- või tootmispinda
- Vastavus turusegmendi nõuetele: vastab täielikult
- Ostjate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada: pole võimalik täpselt hinnata, kuid pigem väiksem osa lõpptarbijatest (paljude investorite jaoks ei sobi hinnatav vara üürniku puudumise tõttu, kaasaegseid tootmishooneid ei saa paljud ettevõtted endale aga veel lubada)
- Konkureeriv pakkumine: müügipakkumiste hulk on väike, üüripakkumiste hulk on pigem suur
- Arendusprojektid: lähipiirkonnas on uusi lao- ja tootmispindade arendusprojekte vähe
- Müügiperiood (liikviidsus): keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 12 kuud
- Müügihinnad: antud turusegmendi müügihinnad lühemas perspektiivis (1-1,5 aastat) ei muutu oluliselt – võimalik kasv jääb maksimaalselt inflatsiooniga samasse suurusjärku
- Alternatiivsed kasutused: peale alapunktis „Hinnatava vara parim kasutus“ nimetatud kasutusotstarvete, alternatiivsed kasutused hindaja hinnangul puuduvad

4.4. Hinnatava vara parim kasutus⁵

Arvestades hinnatava vara asukohta, faktilist ning õiguslikult lubatud kasutust (seda nii maakasutuse sihtotstarbe, detailplaneeringu järgse kasutusotstarbe kui ka hoone kasutusotstarbe tähenduses), võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada olemasolevat kasutust. Seega võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada selle kasutamist tootmishooneina (koos seda teenindava laoga). Arvestades hinnatava vara suhteliselt atraktiivset asukohta ning hinnatava hoone planeeringulist lahendust, võib parimaks kasutuseks pidada ka hinnatava hoone kasutamist laohooneina.

Hinnatava vara näol on tegemist varaga, mis sobib nii omakasutusse, kui ka soetamiseks investeerimise (st väljaüürimise) eesmärgil.

Hinnatava kinnisasja näol on tegemist varaga, mis omab olulisel määral kasutamata ehitusõigust. Kehtiv detailplaneering ei näe ette küll kinnisasja jagamist, ent kinnisasja hoonestamata osa, mis omab kasutamata ehitusõigust, võib müüa eraldiseisva varana seades kinnisasja vastavate osade ainukasutuse tagamiseks selleks kinnistusraamatusse vastavasisulise kasutuskorra. Seega võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada just eelkõige eelkirjeldatud viisil hinnatava vara müüki, sest sellisel viisil omandab hinnatav vara kokkuvõttes kõrgeima väärtuse ning selliselt on ka täidetud parima kasutuse printsiibi kõik muud põhimõtted.

Commented [A16]: Seda ei ole hindamiskäigus arvesse võetud

5. Hindamine

5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Hinnatava vara harilikku väärtuse hindamisel kasutatakse tulupõhist käsitlust. Tulupõhine käsitlus (inglise keeles *Income Approach*) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdiseväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdiseväärtuse kindlaksmääramises. Väärtus leitakse järgmise valemi abil:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{\text{lõpetav}}}{(1+i)^n}$$

seejuures: CF_n -perioodi rahavood;

Commented [A17]: Meetodi valikut ei ole selgitatud – hindaja oleks pidanud selgitama, miks on valitud just tulumeetod ning miks ei ole hindaja kasutanud teisi meetodeid.

⁵ **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.)

$CF_{\text{lõpetav}}$ - rahavoog prognoosiperioodi lõpus;
i – diskontomäär (tootluse määr);
n – prognoosiperioodide arv.

5.2. Hinnatava vara turusegmeni ostu-müügi tehingud

Allpool on esitatud andmed Tartu maakonnas 01.01.2018.a. – 15.01.2020.a. (so kuni väärtuse kuupäevani) hinnatava varaga ühel või teisel viisil sarnasemate hoonestatud kinnisasjadega toimunud ostu-müügi tehingute kohta, sealjuures on päring piiratud järgmiste tingimustega:

- vaadeldud on vaid neid varasid, kus kinnisasja müüdü omandiosa suurus on 1/1;
- kajastatud ei ole neid tehinguid, millede osas puudub hindajal täpsem info;
- kajastatud ei ole neid tehinguid, mida ei saa üheselt pidada vabaturutehinguteks:

Asukoht	Kirjeldus	Kinnisasja pindala, m ²	Hoone (te) SNP, m ²	Tehingu hind, €	Tehingu kuupäev
Tartu linn Tammelinn Tootmise 3	endises KEK'i sisekvartalis asuv 1999.a. ehitatud teraskarkassil viihalli tüüpi hoone, mis on soojustatud ning mille üldseisukord on osaliselt rahuldav ja osaliselt hea; hoone oli kasutuses müügiesinduse ja laohoonena; hoone siseselt paikneb 2-korruselise büroo- ja olmeplokk; hoones on lokaalne keskküte gaasikatala baasil; olemas on veel kasutamata ehitusõigus (ca 500 SBPm ²)	5 042	854	395 000	02.01.18
Tartu linn Veeriku Meistri 101	Ravila tootmispiirkonnas hea juurdepääsuga 2005.a. valminud heas korras lao- ja büroohoone (lao osa suletud netopind on 2 403 m ² ning see on küttega, büroo osas on lokaalne keskküte gaasikatala baasil); lao osa on teraskonstruksioonil ja büroo osa r/b paneelidest; hoones on telfer; territoorium on valdavas osas asfalteeritud	13 121	2 731	885 000	20.02.18
Tartu linn Vaksali Veduri 33	sisekvartalis asuv ca 1960.-ndatel aastatel ehitatud tellisestitega põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruselise tootmishoone, mida on osaliselt renoveeritud ca paarkümmend aastat tagasi; hoones on keskküte kaugkütte baasil; hoone üldseisukord on rahuldav	2 800	983	320 000	05.03.18
Tartu linn Ropka tööstuse Raua 88	1980.-ndatel ehitatud osaliselt 1- ja osaliselt 2-korruselise töökoja- ja laohoone, millel on profiilplekiga viimistletud fassaad ja rullmaterjaliga kaetud katus; lokaalne keskküte gaasikatala baasil; hoonet on erinevatel aegadel renoveeritud ning selle üldseisukord on valdavalt hea ja väiksemas osas rahuldav	8 839	961,8	600 000	28.05.18
Kambja vald Soinaste küla Tootmise 1	ca 6,5 km kaugusel Tartu kesklinnast kogujatee ääres asuv 2019.a. valminud (tegemist uusehitisega) 1-korruselise viihalli tüüpi teraskarkassil nn sandwich paneelidest laohoone, mille ühes nurgas on olme- ja bürooplokk (antud ruumid olid väiksemas osas veel lõpuni viimistlemata ja san. tehnika paigaldamata) hoone olmeruumides on valmidus elektriotsekütteks, lao osas oli soojustatud, kuid küte puudus; hoones on loomulik ventilatsioon (eraldi vent. süsteem puudub); tegemist on võlaõigusliku tehinguga; asjaõiguslik müügileping (võlaõigusliku lepinguga samadel tingimustel) toimus 01.10.19.a.	3 982	823	480 000	02.02.19
Tartu linn Ropka tööstuse Tootmise 93	sisekvartalis asuv kolmest kinnisasjast koosnev vara – üks kinnisasjadest on hoonestamata, teisel kinnisasjal asub heas / rahuldavas korras varjualune, mis on ehitatud kinniseks külmaks laoks (ehitisealune pindala 300 m ²), kolmandal kinnisasjal on 1997.a. valminud põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruselise r/b-, tellis- ja metallkonstruksioonil osaliselt heas ja osaliselt rahuldavas korras remondihall, milles on ka büroo- ja olmeruumid; hoones on kaugküte, lisaks on 3 õhk-õhk tüüpi soojuspump; hoones on kaugküte, lisaks on 3 õhk-õhk tüüpi soojuspump	5 002	1 420	650 000	04.03.19
Tartu linn Ropka Treiali 8	sisekvartalis asuv 1986.a. ehitatud metallkonstruksioonil viihalli tüüpi soojustatud laohoone, mis paikneb sisekvartalis – juurdepääs rahuldav, nähtavus suurematel tänavatelt puudub; hoone siseselt on olemas lao- ja kontoriplokk; hoone kütmiseks kasutatakse õhk-õhk tüüpi soojuspump; hoone üldseisukord on osaliselt hea ja osaliselt rahuldav; vara oli koormatud pikaajalise üürilepinguga – tootlus suurusjärgus 10,0%	2 039	934	369 000	15.05.19
Kambja vald Soinaste küla Tootmise 2	ca 6 km kaugusel Tartu kesklinnast kogujatee ääres asuv 2008.a. valminud põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruselise teras- ja r/b karkassil laohoone, milles on lokaalne keskküte gaasikatala baasil; hoone üldseisukord on hea; vara oli koormatud turutasemele vastavate üürilepingutega – tootlus suurusjärgus 9,0%	6 363	2 031	990 000	28.08.19
Kambja vald Tõrvandi alevik Ülenurme 6	Ülenurme Tehnopargis asuv 2007.a. valminud põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruselise heas korras teras- ja r/b karkassil laohoone, milles on lokaalne keskküte gaasikatala baasil; territoorium on teravikuna asfalteeritud; tegemist on nn lease-back tehinguga – tootlus suurusjärgus 8,0 – 8,5%	7 001	1 830	985 000	10.11.19

Commented [A18]: Avaldatud on tehinguobjekti täpne aadress (sh ka teistel tehingutel). Maakatastriseaduse § 6 lõike 2 alusel tehingute andmebaasi andmetele ligipääsu omavatele isikutele laieneb notariaadiseaduse § 3 lõikes 5 sätestatud saladuse hoidmise kohustus ning tehingute andmebaasi kantud andmetega võib tutvuda vaid maa hindaja seaduses ettenähtud toimingute (hindamiste) läbiviimiseks






Asukoht	Kirjeldus	Kinnisasja pindala, m ²	Hoone (te) SNP, m ²	Tehingu hind, €	Tehingu kuupäev
Tartu vald Vahi alevik Meisi 8	Vahi tööstuspargis (hinnatava varaga samas piirkonnas) asuv 2013.a. ehitatud metallkonstruktsioonil heas korras 1-korruseline (viilhalli tüüpi) tootmis- ja laohoone, milles on lokaalne keskküte gaasikatla baasil; vara ostjaks oli naabruses tegutsev ettevõtte, mistõttu ei saa antud tehingu puhul välistada võimalikku erihuvi	3 268	829	490 000	28.12.19

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

Märkus: kõik tehingute hinnad, mis sisaldasid käibemaksu, on eeltoodud tabelis esitatud käibemaksuta tasemel

5.3. Hinnatava vara turusegmeni müügi pakumine

Väärtuse kuupäeva seisu müügi pakumiste osas hindajal info puudub (müügi pakumiste detailset infot ei ole võimalik tagantjärei võimalik esitada). 07.01.2020.a. seisuga olid kolme suurima kinnisvaraportaali info põhjal hinnatava varaga olemasolevatest müügi pakumistest ühel või teisel viisil enim konkureerivaks järgmised kinnisasjad:

Hoone foto	Asukoht	Kirjeldus	Kinnisasja pindala, m ²	Hoone(te) SNP, m ²	Pakumishind, €
	Tartu vald Vahi alevik Savioja tn 5b	Vahi tööstuspargis paikneval kinnistul asub 3 suuremat tootmis- ja laohoonet - puidutööstuse tööstus-laohoone (249,7 m ²); tootmishoone (531,9 m ²) ja laohooneena kasutatav viilhall (306 m ²) ning puidukuivati; hoonete üldseisukord on hea / rahuldav; el. peakaitse 250A; veevarustus ja kanalisatsioon on tsentraalsed	5 789	1 087,6	370 000
	Tartu vald Vahi alevik Savioja tn 1	Vahi tööstuspargis asuv 2018.a. valminud soojustatud viilhall, milles on olemas ka olme- ja bürooruumid; hoone küte on lahendatud õhk-vesi soojustuspumpadega	3 450	740,9	450 000
	Luunja vald Lohkva küla Soojuse tee	Tartu linna piiril asuv osa 2002.a. valminud tootmiskompleksist (tegemist on korteriomandiga); vara koosseisus on 2-korruseline viilhall (SNP 1 401,4 m ² , hoones on lokaalne keskküte gaasikatla baasil) ja PVC-hall (510 m ²); krundi ainukasutuse tagamiseks on kasutuskord seatud	3 960	1 911,4	599 900
	Tartu vald Vahi alevik Siikaadi tn 10	Vahi tööstuspargis paiknev 2020.a. valminud (uus) tootmis- ja laohoone, hoone esimesel korrusel on laotootmispind, kaks kontoriruumi ja puhkeruum, teisel korrusel on kolm kontoriruumi; hoones on lokaalne keskküte gaasikatla baasil; olemas veel kasutamata ehitusõigus; hinnale lisandub käibemaks	3 748	967,6	720 000
	Kambja vald Soinaste küla Kanariku tn 1	Tartu linna piiril Ropka tööstuse linnaosa vahetus naabruses asuv 2005.a. ehitatud 1-korruseline toiduainetööstuse hoone; hoones on lokaalne keskküte gaasikatla baasil; hoone üldseisukord on hea; olemas kehtiv detailplaneering vastavalt millele on lubatud ehitusalune pindala kuni 20% krundi pindlast ja lubatud korruselisus 2; 2019.a. suvel oli vara müügis hinnaga 950 000 €	7 227	660	895 000

Allikas: KV.ee, City24, kinnisvara24.ee

5.4. Hinnatava vara turusegmeni üüritehingud

Alljärgnevas tabelis on toodud üüritehingute info, mida on otseselt või kaudselt võimalik võtta aluseks hinnatava vara turuüri hindamisel:

Asukoht	Kirjeldus	SNP, m ²	Üürihind, €/kuus	Tehingu aeg
Tartu linn Ropka tööstuse	osa Ropka Tööstuspargis asuvast 2014.a. valminud heas korras lao- ja tootmishoonest, milles on kaugküte	535	4,8	mai, 2019
Kambja vald Tõrvandi alevik	Ülenurme Tehnopargis asuv 2012.a. valminud põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruseline heas korras teras- ja r/b karkassil laohoone; kinnisasja pindala on 4 830 m ²)	1 213	4,5	august, 2019
Tartu vald Vahi alevik	osa Vahi Tööstuspargis asuvast 2007.a. valminud heas korras lao- ja tootmishoonest, milles on lokaalne keskküte gaasikatla baasil	698	4,4	august, 2019

Hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (tootmishoone)
Tõstuki tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr VH-20

20

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






Asukoht	Kirjeldus	SNP, m ²	Üürihind, €/m ² /kuus	Tehingu aeg
Kambja vald Õssu küla	Tartu linna piiril suure liikluskoormusega maantee ääres väga hea juurdepääsu ja nähtavusega uues nn. <i>stock-office</i> tüüpi hoones asuv tootmispind	370	7,8	oktoober, 2019
Kambja vald Räni alevik	uus köetav 1-korruseline laohoonne (koos seda teenindava kinnisasjaga pindalaga 4 400 m ²) väljakujunemisejärgus olevas äri- ja tootmispiirkonnas suure liikluskoormusega maantee ääres; leping kestvusega 10 aastat	738	6,0	november, 2019
Kambja vald Tõrvandi alevik	Ülenurme Tehnopargis asuv uus köetav 1-korruseline laohoonne (koos seda teenindava kinnisasjaga pindalaga 3 211 m ²)	854	4,8	detsember, 2019
Tartu vald Vahi alevik	Vahi Tööstuspargis asuv uus köetav 1-korruseline laohoonne (koos seda teenindava kinnisasjaga pindalaga 3 411 m²)	1 056	4,5	jaanuar, 2020

Allikas: Mikro Kinnisvara tehingute andmebaas

Märkus: üürihinnad ei sisalda käibemaksu; üürihinna sisalduvad omanikukohustused (kulurühm 500, maamaks ja kindlustus), omanikupoolne haldusteenus (kulurühm 100) ning renoveerimistööd kasutusea jooksul (kulurühm 400, va. parendustega kaasnevad tööd)

5.5. Hinnatava vara turusegmendi üüripakkumised

Väärtuse kuupäeva seisu üüripakkumiste osas hindajal info puudub (üüripakkumiste detailset infot ei ole võimalik tagantjärele võimalik esitada). 07.01.2020.a. seisuga olid kolme suurima kinnisvaraportaali info põhjal hinnatava varaga olemasolevatest üüripakkumistest ühel või teisel viisil enim konkureerivaks järgmised varad:

Hoone foto	Asukoht	Kirjeldus	Ainukasutuses kinnisasja osa pindala, m ²	SNP, m ²	Üür, €/m ² /kuus
	Tartu vald Vahi alevik Vabriku tn	Vahi Tööstuspargis asuv osa 2007.a. valminud r/b karkassil nn <i>sandwich</i> paneelidest põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruseline heas korras lao- ja tootmishoone, milles on lokaalne keskküte gaasikatla baasil	6 577	1 222	4,4
	Tartu linn Kandiküla Vana-Kandi tee	Tartu linna piiril Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääres paiknevas väiksemas äri-, tootmis- ja laopiirkonnas 2020.a. valmivas hoonetekompleksis paiknevad erineva suurusega äri-, tootmis- ja laopiirkonnad	kuulutuses määratlemata	erinevad suurused	4,4 – 5,0
	Tartu vald Vahi alevik Savioja tn 1	Vahi tööstuspargis asuv 2018.a. valminud soojustatud viilhall, milles on olemas ka olme- ja bürooruumid; hoone küte on lahendatud õhk-vesi soojuspumpadega	3 450	740,9	4,7
	Kambja vald Soinaste küla Rehepapi tee 39	2020.a. valmiv lao- ja tootmishoone, mida on võimalik üürida ka väiksemate osade kaupa	4 377	720	5,0
	Tartu linn Veeriku Vinkli tn 4	tootmis- ja laopinnad 2021. aasta alguses valmivas hoones (pakkumises on erineva suurusega pinnad)	kinnisvasi kui tervik: 10 409	696,9	5,5

Allikas: KV.ee, City24, kinnisvara24.ee

Märkus: üürihinnad ei sisalda käibemaksu

5.6. Hindamiskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil

Lähtealused

- Kehtiva üürilepingu kohta hindajale infot ei esitatud. Seetõttu on hinnatavat vara käsitletud vakantsena ning kõik rahavoo elemendid tuletatud turult.
- Käesolevas hinnangus arvestatakse rahavoo perioodina 5+1 aastat (rahavoo prognoosiperioodi algus: 10.02.2021.a.). Pikema perspektiivi prognoosimine on hindaja hinnangul liiga subjektiivne.
- Hinnatav vara on üürile antav tervikvarana ning sellisena on seda ka otstarbekas turul üürida. Väljaüüritava pinnana käsitletakse hoone suletud netopinda, s.o. 1 117,2 m². Olme- ja tehnoruumide pinda ei eristata ülejäänud pinnast, kuna nende väljaüürimine muust osas erineva üürihinna või eraldi pindadena on pigem vähem tõenäolisem (kui hoonet isegi üürida väiksemate osade kaupa, siis on tõenäoline, et üürnik üüriks nii hoones asuva tootmis- kui ka olmepinna). Samuti ei ole hindaja hinnangul kuigi tõenäoline eraldi maa väljaüürimine.
- Kõik hindamiskäigus toodud andmed on esitatud käibemaksuta kujul.

Hoonestatud kinnisvasi nr. 777704 (tootmishoone)
Tööstuki tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr VH-20

21

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

Commented [A19]: Vale, peab olema 15.01.2020.a.

Potentsiaalne kogutulu (PKT; inglisekeelne vaste PGI)

Turuüri hindamisel on aluseks eelkõige käesoleva eksperthinnangu p.-s 5.4. toodud üüritehingud ja p.-s 5.5 esitatud üüripakkumised. Nimetatud tehingute põhjal võib öelda, et hinnatava varaga sarnase suurusega ja sarnases kvaliteediklassis tootmis- ja laohoonete turuüür on suurusjärgus 4,4 - 4,6 €/m²/kuus – arvutustes kasutatakse eelnimetatud vahemiku aritmeetilist keskmist, s.o. ümardatult 4,5 €/m²/kuus. Rahavoo esimese aasta potentsiaalne kogutulu on seega:

1 117,2 m² x 4,5 €/m²/kuus x 12 kuud = **60 329 €**.

Vaatamata sellele, et turul on tavaks üüri indekseerimine vastavalt THI muutusele, pole rahavoo 1. kuni 2. aastal kasvu prognoositud, kuivõrd seda ei toeta olemasolev turusituatsioon (lisandumas on palju uut lao- ja tootmispinda). Rahavoo kolmandal aastal on PKT kasvuna prognoositud 1% aastast ning alates neljandast aastast 2% aastast. Kommentaar: THI kasvaks on Eesti Panga poolt 2019.a. detsembris prognoositud 2019.a. 2,4%, 2020.a. 2,2%, 2021.a. 1,8% ja 2022.a. 1,7%. SKP kasvaks on Eesti Panga poolt 2019.a. detsembris prognoositud 2019.a. 3,4%, 2020.a. 2,3%, 2021.a. 2,0% ja 2022.a. 2,2%.

Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulud ning efektiivne kogutulu

- Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulud on tulu kadu, mida põhjustavad vakantsed pinnad, rentnike vahetumine ja rendi või muude tasude maksmata jätmine. Vakants on vabad rendile andmist ootavad pinnad.
- Turutasemele vastava vakantsi hindamiseks on aluseks hinnangu turuülevaate osas esitatud info.
- Kasutusotstarvete lõikes vakantsi eraldi ei käsitleta, sest muud teenindavad pinnad on mõeldud tootmispinda teenindavateks pindadeks.
- Hindamisel on vakantsusena arvestatud, silmas pidades hinnatava vara head asukohta, funktsionaalsust ja kvaliteeti ja samuti ka asjaolu, et tegemist on eelkõige ühe üürniku jaoks sobiliku hoonega, kogu prognoosiperioodi jooksul A-kvaliteediklassi lao- ja tootmishoonete vakantsuse turutaseme madalamat taset ehk 5%.

Effektiivne ehk tegelik kogutulu (inglisekeelne vaste *Effective Gross Income, EGI*) arvutatakse potentsiaalse kogutulu ning vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu vahena - sellekohane arvutuskäik on esitatud alapunktis „Rahavoo prognoos“.

Tegevuskulud ja kapitalikulud

Hinnatava varaga sarnaste ühe üürnikuga lao- ja/või tootmishoonetega hoonestatud varade puhul on turul tavapäraselt omaniku kanda jäävad järgmised jooksvad tegevuskulud:

- kinnisvara haldamine (kuluühm 100 €);
- renoveerimistööd kasutusea jooksul (kuluühm 400, va. parendustega kaasnevad tööd);
- omanikukohustused – maamaks ja kindlustus (kuluühm 500).

Muud tegevuskulud on hinnatava varaga sarnaste varade puhul turul tavaliselt üürnike kanda ning nendega käesoleval hindamisel ei arvestata. Hinnatava vara omanik infot tegevuskulude ja kapitalikulude kohta esitanud ei ole (va maamaksu puudutav info) – hoone on äsja valminud ning hinnatava vara omanikul puudub vastav info. Väärtuse kuupäeva seisuga tegevuskuludele hinnangu andmisel lähtutakse turutasemele vastavatest kuludest:

Kulu	Kulu, €/aastas
Maamaks ⁷	27
Kindlustus ⁸	750
Kinnisvara haldamine ⁹	1 800
Renoveerimistööd kasutusea jooksul (kapitalikulud) ¹⁰	4 692
Kokku	7 269

⁶ Siin ja edaspidi: käsitlus lähtuvalt Eesti standardist EVS 807 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna juhtimine“.

⁷ Sellekohase info on esitanud hinnatava vara omaniku esindaja Jüri Tamm. Hindaja on vastava info kontrollinud üle Maa-ameti ning Maksu- ja Tolliameti koduleheküljelt, mille põhjal võib öelda, et omaniku esindaja poolt esitatud info vastab tegelikkusele.

⁸ Tuginedes turult saadud informatsioonile on hinnatava varaga sarnaste hoonete kindlustusmakse vahemikus 500 – 1 000 €/aastas (kindlustusmakse suurus sõltub väga palju kindlustajast, kindlustusvõtjast ja kindlustatavatest riskidest). Arvutustes on kasutatud eelnimetatud vahemiku keskmist.

⁹ Kuna haldustöö maht on ühe üürnikuga vara puhul väga väike, on omanikupoolse halduskuluna arvestatud turureferentside põhjal 150 €/kuus.

¹⁰ Kapitalikulud on seotud tavapäraselt **hoone olemasoleva tulupotentsiaali säilitamisega**. Silmas pidades, et tegemist on äsja valminud tavapärase suuruse ning pigem lihtsa lao- ja tootmishoonega, on hindaja hinnangul turutasemele vastav kapitalikulu suurusjärgus 0,30 - 0,40 €/SNPm²/kuus. Arvutustes kasutatakse eelnimetatud vahemiku aritmeetilist keskmist. Seega kujuneb rahavoo esimese aasta kapitalikuluks 1 117,2 m² x 0,35 €/SNPm²/kuus x 12 kuud = 4 692 €.

Hoonestatud kinnisvõõr nr. 777704 (tootmishoone)

Tööstuski tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond
EKSPERTHINNANG NR VH-20

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

Commented [A20]: Sisuliselt pole kehtivat üürilepingut hindamisel arvestatud (vt p. 5.6. alapunkt „Lähtealused“). Seega on sisuliselt hindamisel eeldatud (vaatamata sellele, et sellekohane eeldus on eksperthinnangus jäänud avamata), et tegemist on vakantse varaga. Eeltoodust tulenevalt oleks rahavoo esimesel aastal hindaja pidanud arvestama ka täiendavalt ajaga, mis kulunuks selles, et leida hoonesse üürnik.

Kokku on eeltoodud kulud taandatud hinnatava hoone SNP-le 0,54 €/m²/kuus, mis on hindaja hinnangul vastavuses turutasemega (sarnastel keskmisest suurematel varadel 0,5 – 0,6 €/m²/kuus).

Tegevuskulude ja kapitalikulu kasvu prognoosimisel on lähtutud eelkõige käesoleva eksperthinnangu p.-s 4.1. esitatud THI kasvuprognosisest. THI kasvuks on Eesti Panga poolt 2019.a. detsembris prognoositud 2019.a. 2,4%, 2020.a. 2,2%, 2021.a. 1,8% ja 2022.a. 1,7%. Kinnisvara omanikud on aga pidevalt kuluefektiivsust tõstmas, mistõttu on omanikukulude kasv hindaja hinnangul tõenäoliselt üldisest lähima paari aasta THI kasvust mõnevõrra väiksem. Arvestades eeltoodut, pole rahavoo esimeseks aastaks tegevuskulude kasvu prognoositud ning rahavoo ülejäänud aastateks on tegevuskulude kasvu prognoositud keskmiselt 2% aastas.

Seega kujuneb rahavoo prognoosiperioodi esimese aasta osas:

- tegevuskuludeks: 27 € + 750 € + 1 800 € = 2 577 €;
- kapitalikuludeks: 4 692 €.

Diskontomäär

Diskontomäär on tulumäär, mis võtab arvesse juhtimise kulud ning riskifaktorid, mis on seotud investeringu kindluse ja hinnatava vara likviidsusega. Hinnatava varaga piisaval hulgal otseselt võrdluskõlblikke tehinguid toimunud ei ole, mistõttu kasutatakse diskontomäära tuletamiseks kaalutud keskmise kapitali hinna mudelit (inglise keeles: WACC – *Weighted Average Cost of Capital*), mis väljendub järgmiselt:

$WACC = (\text{laenu intressimäär} \times \text{laenu osatähtsus koguvaras}) + (\text{omakapitali hind} \times \text{omakapitali osatähtsus koguvaras})$

Krediidiasutustelt ja investoritelt saadud info kohaselt jääb hinnatava vara turusektoris oma- ja võörkapitali suhe, sõltuvalt laenu taotlejast, hinnatava vara omapäradest ning taotletava laenu suurusest, vahemikku 0,5 – 0,8, intressimäär vahemikku 3,0 – 5,0% (2019.a. detsembris oli Eesti Panga andmetel mitte-finantsettevõtetele antud laenude keskmine intress 2,63%, sealjuures kinnisvarategevuse valdkonnas oli see nimetatud perioodil 2,55% ja ehituses 4,88%, kuid aasta keskmised näitajad olid vastavalt 3,14% ja 5,04%) ning nõutav omakapitali tootlus üldjuhul vahemikku 13 – 20%.

Arvestades eeltoodud infot ning hinnatava vara põhilisi väärtust / riski mõjutavaid tegureid, on arvutustes arvestatud konservatiivse omakapitali-võörkapitali suhtega 50%:50% ja intressimääraga vastavalt 16,0%:4,0%. Seega kujuneb diskontomääraks: $(16,0\% \times 0,50) + (4,0\% \times 0,50) = 10,0\%$.

Kapitalisatsioonimäär

- Kapitalisatsioonimäär on tulumäär, mille abil ühe (tavaliselt esimese) aasta tulu arvestatakse ümber väärtuseks. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel kasutatakse kapitalisatsioonimäära lõpetava rahavoo arvutamisel (st. hinnatava vara eeldusliku müügi puhul) – 6. aasta puhas netotegevustulu jagatakse prognoositava kapitalisatsioonimääraga).
- Keskpikas perspektiivis riskide osas suuremaid muutusi vastavas turusegmendi kui terviku osas oodata ei ole, kuid samas arvestades mõõdukat PKT kasvu ning piirkonna atraktiivsuse kasvust tulenevat riskitaseme langust / hinnatava vara ärilise potentsiaali kasvu, on hindamisel lõpetava kap. määrana arvestatud 9,5%.

Müügikulud

Turult tuletatud andmete põhjal jäävad hinnatava kinnisasjaga sarnaste varade puhul müügikulud vahemikku 1,0% - 2,0%. Hindamisel müügikuludena turutaseme aritmeetilist keskmist ehk 1,5% hinnatava vara müügihinna 5. tegevusaasta lõpus.

Rahavoo prognoos

Alljärgnevas tabelis on antud hinnang hinnatava kinnisasja turuväärtusele (harilikule väärtusele) diskonteeritud rahavoogude meetodil:

Commented [A21]: Tegevuskulud on arvutustes vale määrgiga

Rahavoog	Väärtuse kuup.	1. aasta	2. aasta	3. aasta	4. aasta	5. aasta	6. aasta
Üüritulu kasv		0%	0%	1%	2%	2%	2%
Potentsiaalne kogutulu (€)		60 329	60 329	60 932	62 151	63 394	64 662
Vakants		5%	5%	5%	5%	5%	5%
Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu (€)		-3 016	-3 016	-3 047	-3 108	-3 170	-3 233
Efektiivne e tegelik kogutulu (€)		57 313	57 313	57 886	59 043	60 224	61 429
Tegevuskulud (€, kasv 2,0% aastas)		2 577	2 629	2 681	2 735	2 789	2 845
Puhas tegevustulu pärast tegevuskulude kandmist (€)		59 890	59 941	60 567	61 778	63 014	64 274
Kapitalkulud (€, kasv 2,0% aastas)		-4 692	-4 786	-4 882	-4 979	-5 079	-5 180
Puhas tegevustulu pärast kõigi kulude kandmist (NOI; €)		55 198	55 155	55 685	56 799	57 935	59 094
Diskontotegur (diskontomäär 10,0%)		0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	
Diskonteeritud puhas tegevustulu ehk diskonteeritud NOI (€)		50 180	45 583	41 837	38 794	35 973	
Diskonteeritud puhas tegevustulu ehk diskonteeritud NOI 1.-5.a. (€)	212 367						
Müügitulu 5.a. lõpus (€, kapitalisatsioonimäär müügil 9,5%)							622 038
Müügitulu (1,5% müügitulust 5.a. lõpus, väljendatuna siin €)							-9 331
Netomüügitulu (€)							612 707
Diskonteeritud netomüügitulu (€)	380 443						
Turuväärtus (€, ümardamata, moodustub 1. - 5.a. diskonteeritud NOI ja diskonteeritud netomüügitulu summana)	592 810						

Hinnatava vara turuväärtus on diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeval (so 15.01.2020.a.): **592 810 € ehk ümardatult 592 800 €.**

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu – kõik hindamiskäigu elemendid on esitatud käibemaksuta.

Hinnatava vara likviidsus on vastava turusegmendi jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuud kuni 12 kuud.

Hindamistulemus on antud turusegmendi jaoks tavapärase täpsusastmega (täpsusklass ±10%).

5.7. Vastavuskinnitus 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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapoolelt 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:

.....
Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja
(kutsetunnistus nr. 000001)

Commented [A22]: Vastavuskinnituse eksperthinnangu sisene asukoht on vale – see peab olema esitatud eksperthinnangu viimase lisana

Commented [A23]: Puudub kutsetaseme info

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!

Lisa 4. Väljavõtte detailplaneeringu põhijoonisest

Väljavõtte koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 5. Väljavõtted tootmishoone ehitusprojektist

Väljavõtted koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!