



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

Ülesande püstitus:

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20) 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.
- 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.

Comment [A1]: Sama tüüpi viga on hindamisel arvestatud ühe veana

KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSA MI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSA MI SOORITAMISEKS JA ÖPPE 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.

Experthinnang nr VH-20

Hinnatav vara:
(tootmishoone)

hoonestatud kinnisasi nr. 777704

Comment [A2]: Jaluses on kinnisasja nr vale

Omandivorm:

kinnisasi

Address:

Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald

Comment [A3]: Viga, et puudub maakond. Õige lisada Tartu maakond

/ objekti foto lisatud /

Tellijä:

OÜ Tootmine (registrikood 3000000000)

Experthinnangu eesmärg:

hariliku väärtuse hindamine kasutamiseks ettevõtte (käesoleva hinnangu Tellija) sisese finantsaruandluses

Comment [A4]: Antud hindamise eesmärgi kontekstis on hinnatav väärtus ebaõige. Peab olema õiglane väärtus. õiglane väärtus (fair value) hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. EVS 875-5:2016

Hindamisaruande kuupäev:

14. veebruar 2020.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 | 6 |
| 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 | 9 |
| 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 | 19 |
| 5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted | 19 |
| 5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud | 19 |
| 5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine | 20 |
| 5.4. Hinnatava vara turusegmendi üüritehingud | 21 |
| 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 | 30 |

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 |
| Kinnisasja pindala | 3 330 ha |
| Hoonestus, suuremad rajatised | tootmishoone |
| Tootmishoone suletud netopind | kehtiva kasutusloa järgselt: 1 107,2 m ² , hoone muudatusprojekti järgselt: 1 117,2 m ² |
| Tootmishoone üldseisukord | väga hea – tegemist on äsja valminud hoonega, mida ei ole veel kasutatud |
| Hindamisaruande koondandmed | |
| Hinnangu eesmärk | hariliku väärtuse hindamine kasutamiseks ettevõtte (käesoleva hinnangu Tellija) siseses finantsaruandluses |
| Ülevaatuskuupäev | 11.02.2020.a. |
| Väärtuse kuupäev | 11.02.2020.a. |
| Hindamisaruande kuupäev | 14.02.2019.a. |
| Tellija | OÜ Tootmine (registrikood 3000000000) |
| Tellimusleping | suuline tellimuskinnitus, 10.02.2020.a. |
| Hindamise eeldused | hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad |
| Harilik väärtus | 510 000 € (456 €/m ² taandatuna tootmishoone muudatusprojekti järgsele suletud netopinnale) |
| Hinnang likviidsusele ¹ | vastava turusegmendi jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 12 kuud |
| Hindamistulemuse täpsus | hindamistulemus on antud turusegmendi jaoks tavapärase täpsusastmega (täpsusklass ±10%) |
| Käibemaks | hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu |
| Kommentaariid | |
| Muudatusprojekti järgne tootmishoone suletud netopind on 10 m ² võrra suurem ehitisregistri (kasutusloa) järgsest suletud netopinnast. Tegemist on marginaalse vahega, mis ei mõjuta praktiliselt hindamistulemust, kuid vastavalt hindaja poolt muudatusprojekti plaanidelt arvatule ja hoone projekteerijalt saadud infole võib muudatusprojekti järgset suletud netopinda pidada usaldusväärseks, mistõttu on arvutustes võetud aluseks muudatusprojekti järgne suletud netopind. | |
| Hindamistulemus Aadressil Tõstuki tn 1, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond asuva hoonestatud kinnisasja nr. 777704 (tootmishoone) harilik väärtus on väärtuse kuupäeval: 510 000 € (viissada kümme tuhat eurot). | |

Comment [A5]: Pindala ühik ha on vale, peab olema m²

Comment [A6]: Antud hindamise eesmärgi kontekstis on hinnatav väärtus ebaõige. Peab olema õiglane väärtus. õiglane väärtus (fair value) hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises teingus. EVS 875-5:2016

Comment [A7]: Vale kuupäev, peab olema 14.02.2020.a.

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).

Eksperthinnang on koostatud kasutamiseks ettevõtte (käesoleva hinnangu Tellija) siseses finantsaruandluses. Finantsaruandluse seisukohalt on hinnatava vara omanik klassifitseerinud hinnatava vara "Materiaalse põhivarana" (käsitlus vastavalt EV Raamatupidamistoimkonna juhendile RTJ 5 "Materiaalne ja immateriaalne põhivara"), mistõttu maa ja parenduste väärtusi käesolevas töös eraldi ei hinnata. Seetõttu on käesoleva hindamise eesmärgiks anda hinnang hinnatava vara harilikule väärtusele väärtuse kuupäeva seisuga.

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardisarjast EVS 875 (2007-2020) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

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

Vastavalt EVS 875-3:2015 punktile 5.3.3 on hariliku väärtuse mõiste puhul tegemist turuväärtuse lihtsustatud käsitlusega² ja hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust, sealjuures kui tellija poolt on seatud eesmärgiks hariliku väärtuse hindamine, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

Tururent (market rent) on

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 Raamatupidamise 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.

Ülevaatusse 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.)

² Hariliku väärtuse mõiste ei pööra tähelepanu mõnede turuväärtuse mõiste olulistele asjaoludele (EVS 875-3:2015 p. 5.3.2 põhjal):

- harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis;
- hariliku väärtuse mõiste viitab võrdlusmeetodi kui ainuvõimaliku meetodi kasutamisele, turuväärtuseni on aga võimalik jõuda ka tulumeetodil ja erandjuhtudel ka kulumeetodil.

Comment [A8]: Vale, materiaalse põhivara puhul tuleb hinnata nii kinnisasja kui terviku ning samuti ka maa ja parenduste (ehitiste) väärtused. EVS 875-5:2016

Comment [A9]: Antud hindamise eesmärgi kontekstis on hinnatav väärtus ebaõige. Peab olema õiglane väärtus. õiglane väärtus (fair value) hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. EVS 875-5:2016

Comment [A10]: Viidatud on vanadele standarditele, mis enam ei kehti. Aastaarvud tuleb ära jätta siin.

Comment [A11]: Antud hindamise eesmärgi kontekstis on hinnatav väärtus ebaõige. Peab olema õiglane väärtus. õiglane väärtus (fair value) hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. EVS 875-5:2016

Comment [A12]: Definitsioon on jäetud esitamata

Tururent (market rent) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks olema väärtuse kuupäeval välja renditud tehingut sooritada soovivalt rendileandjalt tehingut sooritada soovivale rentnikule tavapärasel turutingimustel sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõikidele 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 eluea jooksul korduvalt muutuda. (EVS 875-5:2016, p. 3.1.14.)

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).

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 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 ülevaatlusele:

- hinnatava vara omaniku esindajalt Jüri Tamm'elt;
- e-kinnistusraamatust – vt. eksperthinnangu Lisa 2;
- ehitisregistrist [<http://www.ehr.ee>], külastatud: 08.07.2020.a.;
- Maa-ameti kaardirakendusest [<http://xgis.maaamet.ee>], külastatud: 08.07.2020.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: 08.07.2020.a.;
- Tartu valla koduleheküljelt [<https://tartuvald.ee/>], külastatud: 08.07.2020.a.;
- Ehitusprojekt OÜ projekterija Jaan Kask (sululine vestlus 12.02.2020.a. hoone suletud netopinda puudutavas küsimuses)
- kinnisvaraportaalist KV.ee [<http://www.kv.ee>] ja City24 [<http://www.city24.ee>]

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 tuvastas järgmise vastuolu registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel: muudatusprojekti järgne tootmishoone suletud netopind on 10 m² võrra suurem ehitisregistri (kasutusloa) järgsest suletud netopinnast. Tegemist on marginaalse vahega, mis ei mõjuta praktiliselt hindamistulemust, kuid vastavalt hindaja poolt muudatusprojekti plaanidelt arvatule ja hoone projekterijalt saadud infole võib muudatusprojekti järgset suletud netopinda pidada usaldusväärseks, mistõttu on arvutustes võetud aluseks muudatusprojekti järgne suletud netopind. Korrektsuse huvides soovitab hindaja ehitisregistri andmete vastavusse viimist tegeliku olukorraga.

Comment [A13]: Valed kuupäevad, sama ka teistel algallikatel – alganemte kontroll ei saa olla peale väärtuse kuupäeva.

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar. Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna. Teostatud on tavapärase visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatus teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatus põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

Comment [A14]: Puudub info ülevaatus kuupäeva ja ülevaatus juures viibinud isiku(te) kohta, sh ka isiku seos antud varaga.

Hindaja peab hindamisaruandes esitama vara ülevaatus kohta järgmised andmed:
 — ülevaatus kuupäev;
 — ülevaatus teinud hindaja nimi;
 — ülevaatus juures viibinud isiku nimi ja selle isiku seos hinnatava varaga või eksperthinnangu tellijaga (näiteks omanik, üürnik, eksperthinnangu tellija esindaja jne);
 — ülevaatus ulatus (kas ülevaatus hõlmas kõiki vara osasid või oli mõne vara osa ülevaatus takistatud, milline võib olla selle takistuse mõju hindamistulemusele, sh viited selle kohta, kui fotografeerimisel esines piiranguid);
 — ülevaatus põhjalikkus (uuringute detailsus, kas ilmes silmanähtavaid puudusi, mis viitavad lisauuringute vajadusele jms).

3. Hinnatava vara kirjeldus

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 (loomasöötade 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 (elektroonikaseadmete tootmine) ning Volari Betoonitööd OÜ |
| Kaugus keskusest | <ul style="list-style-type: none"> ➢ Tartu kesklinn: ca 5 km; ➢ Tartu valla keskus (Kõrvküla aleviku keskus): ca 3,5 km |
| / asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda / | |
| Aluskaart: AS Regio, 2020 | |
| 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 kaasaegne tootmishoone (AS Hanza Tarkon) |
| Nähtavus | hea |
| Juurdepääs | mööda piirkonna siseseid tänavaid |
| Ühistransport | ca 1,3 km kaugusel on linnaliinide bussipeatus |
| Parkimis-tingimused | parkimis- ja manööverdamistingimused on head nii sõidu- kui ka suurte veoautodega |

Comment [A15]: Puudub juurdepääsu täpsem kirjeldus – seda nii kasutusviisi (avalik / mitteavalik) kui ka selles osas, kas juurdepääsu võib lugeda heaks, halvaks või rahuldavaks.

Comment [A16]: Siinkohal on jäetud kommenteerimata, kas ja mil moel mõjutavad isiklik kasutusõigus ning kitsenduste kaardi järgsed kitsendused hinnatava vara turuväärtust. St siinkohal on täitmata nõue, et hindamisaruanne peab olema kergesti arusaadav ja selge.

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 15.04.2019.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

3.2. Omandisuhted³

| | |
|--|---|
| Registriora nr. | 777704 |
| Omandivorm | kinnisasi |
| Omanik | OÜ Tootmine (registrikood 3000000000) |
| Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused | puuduvad |
| Kinnistusraamatuse kantud koormatiseid ja kitsendused | isiklik kasutusõigus Elekter (registrikood 10000000) kasuks; avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrimaakaabelliinide ja elektriõhuliinide) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.08.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile |

³ Kinnistu elektroonilise registriora väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

| | |
|---|---|
| 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 |
| Hüpoteegid | puuduvad |
| Üürilepingud | puuduvad |

3.3. Maakasutus

| | |
|--|--|
| / asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda / | |
| Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 15.04.2019.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega | |
| Katastritunnus | 17004:000:0000 |
| Sihtotstarve | elamumaa 20%, tootmismaa 80% |
| Üldplaneering | kehtiv Tartu valla üldplaneering (kehtestatud 03.09.2008.a. Tartu Vallavolikogu otsusega nr. 102) sätestab hinnatava vara maakasutuse juhtfunktsioonina tootmis- ja ärimaa |
| Detailplaneering | <p>Mario ja Savimäe kinnistute maa-ala detailplaneering (vt ka käesoleva eksperthinnangu Lisa 4), mis on Tartu Vallavolikogu poolt kehtestatud 28.02.2007.a.; vastavalt nimetatud planeeringule on hinnatava kinnisasja ehitusõigus järgmine:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sihtotstarve: ärimaa 20 – 80%, tootmismaa 20 – 80%; ▪ krundi pindala: 3 330 m²; ▪ hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 1 300 m² (olemasolev ehitisealune pindala on 1 000 m²); ▪ hoonete suurim lubatud arv krundil: 1; ▪ hoonete suurim lubatud kõrgus: 12 m; <p>arvestades olemasoleva hoone mahtu ja paigutust, võib öelda, et hinnatava vara detailplaneeringu järgne ehitusõigus on väärtuse kuupäeva seisuga suuresti realiseeritud – st selline kasutamata ehitusõigus, mis võimaldaks kinnisasjale veel ühe hoone püstitamist - puudub, kuid võimalus on olemasolevat hoonet laiendada</p> |
| Kinnisasja pindala | 3 330 m ² |
| Hoonestus | tootmishoone |
| Kirjeldus | hinnatav kinnisasi on põhiplaani riskülikukujuline ning pinnamoelt tasane; tootmishoone asub kinnistu idapoolses osas; kinnisasja lääne- ja lõunapoolses osas asuv plats on asfalteeritud, hoone põhja- ja idaküljel on teed killustikkattega kaetud; haljasala puudub; paigaldatud on territooriumi välisvalgustus |
| Piirdeaed | olemas (keevispaneelaed, paigaldatud on kaugjuhitav el. ajamiga liugvärav) |

Comment [A17]: Vale sihtotstarbe liik (elamumaa), õige on ärimaa (arvestades kinnisasjal asuva hoone kasutusotstarvet kui ka üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtfunktsiooni ning detailplaneeringu järgset sihtotstarvet.

3.4. Tootmishoone

| | |
|--|--|
| Üldandmed | |
| Kirjeldus | tegemist on riskülikukujulise põhiplaani tavapärase kaasaegse tootmishoonega, mille planeering võimaldab seda lihtsasti kasutada ka laootstarbelisena |
| Ehitusaasta | ehitust on alustatud 2019.a., hoone on valminud 2020.a. |
| Parendused | - |
| Ehitisregistri kood | 104000000 |
| Ehitusluba / ehitusteatis | ehitusluba ehitise püstitamiseks nr. 194444/00001 on väljastatud 11.01.2019.a. (sellekohane ehitamise alustamise teatis on registreeritud 12.06.2019.a.) |
| Kasutusluba / kasusteatis | 23.01.2020.a. on väljastatud kasutusluba nr. 2012371/01583 ehitise püstitamisel, mille järgselt on hoonet lubatud kasutada „muu tööstushoone“ |
| Kaalutatud energiaerikasutuse klass | määramata |
| Kelder | puudub |
| Maapealsete korruste arv | 2 (põhimahus 1) |

| | Suletud netopind | Kõetav pind | Ehitisealune pind | Maht |
|--|---|--|----------------------|----------------------|
| Pinna- ning mahuandmed ⁴ | kasutusloa järgselt: 1 107,2 m ² , hoone muudatusprojekti järgselt: 1 117,2 m ² | kasutusloa järgselt: 1 107,2 m ² , hoone muudatusprojekti järgselt: 1 117,2 m ² | 1 000 m ² | 7 606 m ³ |
| | sh. I korrus: 930,2 m ² II korrus: 187,0 m ² | | | |
| Üürtav pind | 1 1172 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) – 5,9 m | | | |
| Ruumide jaotus ja hoone kasutus | | | | |
| I korrus | suur tootmisruum, mille nurgas on 2 väiksemat laoruumi ja trepikoda | | | |
| II korrus | trepikoda, 3 bürooruumi, 2 nõupidamisteruumi, 2 riietusruumi, 2 pesemisruumi, 3 WC-d, puhkeruum | | | |
| Hoone kasutus | väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hoonet veel kasutusse võetud; ehitisregistri järgselt on kasutusotstarve „12311 Kaubandushoone“ | | | |
| Põhikonstruktsioonid, fassaad, aknad, ukсед ja trepid | | | | |
| Vundament | madalvundament | | | |
| Kande- / jäigastav konstruktsioon | metall, monteeritav raudbetoon, väikeplok | | | |
| Välisseinad | mitmekihiline teraspaneel, monteeritav raudbetoon | | | |
| Siseseinad | väikeplok; 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 katuse-lagi, 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 | | | |
| Välisuks(ed) | peauksed on alumiiniumraamid pakettklaasiga ukсед, ülejäänud käimiseks mõeldud välisuksed on metallist ukсед; tootmisruumide väliskülgedel on kaasaegsed tõstanduksed | | | |
| Siseuksed | vastavalt vajadusele (ruumi otstarbele) kaasaegsed MDF sileuksed ja metallraamid tuletõkke ukсед | | | |
| Trepid | betootrepp | | | |
| Tehnovõrgud, statsionaarne sisustus | | | | |
| Veevarustus | võrk (tsentraalne) | | | |
| Soe vesi | lokaalne – oma gaasikatla baasil | | | |
| Kanaliseatsioon | võrk (tsentraalne) | | | |
| Sadevete kanal. | võrk (tsentraalne) | | | |
| Elekter | 220/380 V, peakaitse 3 x 200 A | | | |
| Küte | lokaalküte – hoones on lokaalne keskküte gaasikatla ning tootmis- ja laorumide osas termostaatidega kalorifeeride ning muus osas termostaatidega radiaatorite ja põrandaküttetorustiku baasil | | | |
| Jahutus | lokaalne jahutus kontoriruumides | | | |
| Gaas | võrk (tsentraalne) | | | |

Comment [A18]: Vale pindala, õige 10x väiksem 1117,2 m²

Comment [A19]: Vale kasutusotstarve, tegemist on tootmishoonega, mida kasutusloa järgselt on lubatud kasutada „muu tööstushoone“

⁴ Hoone pinna- ja mahuandmed on saadud kasutusloa juures olevast muudatusprojektist. Hindaja tuvastas järgmise vastuolu registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel: muudatusprojekti järgne tootmishoone suletud netopind on 10 m² võrra suurem ehitisregistri (kasutusloa) järgselt suletud netopinnast. Tegemist on marginaalse vahetega, mis ei mõjuta praktiliselt hindamistulemust, kuid vastavalt hindaja poolt muudatusprojekti plaanidelt arvatule ja hoone projekteerijalt saadud infole võib muudatusprojekti järgset suletud netopinda pidada usaldusväärseks, mistõttu on arvutustes võetud aluseks muudatusprojekti järgne suletud netopind. Korrektsuse huvides soovib hindaja ehitisregistri andmete vastavusse viimist tegeliku olukorraga.

| | |
|--|---|
| Side | Telia (optiline kaabel) |
| Ventilatsioon | soojustagastusega ventilatsioon |
| Signalisatsioon | olemas valve- ja tuletoetussignalisatsioon, ATS, paigaldatud on valvekaamerad |
| Torustik | paigaldatud 2019.a. |
| El. juhtmestik | paigaldatud 2019.a. |
| San. ruumide sisustus | kasutatud on tavapärasest 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 ripplaed |
| Hoone seisukord | |
| Üldseisukord | väga hea – tegemist on äsja valminud hoonega, mida ei ole veel kasutatud |
| Investeeringuvajadus | väärtuse kuupäeva seisuga täiendav investeeringuvajadus olemasoleva kasutuse kontekstis puudub |

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 sihipäraselt kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetelega. Kestlikkuse kontekstisarendatud 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

4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

RKP

- Majandusarengu üldistava näitajana kasutatakse tavaliselt Eesti rahvamajanduse koguprodukti (RKP), mis iseloomustab mingil kindlal territooriumil (tavaliselt mingis riigis) mingil kindlal ajaperioodil (tavaliselt aasta jooksul) toodetud lõpphüvuste koguväärtust ja selle abil hinnatakse majanduslikku arengut. 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 töise sisserändeta oleks majanduskasv aeglasem.

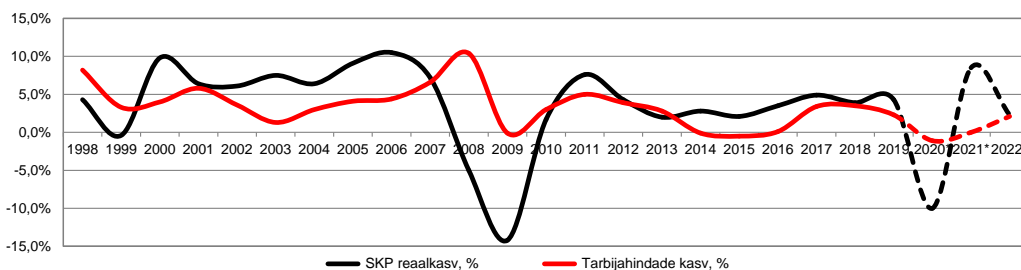
Comment [A20]: RKP asemel peab olema SKP kuna see on kõige laiemalt kasutatav majandusliku arengu näitaja. Esitatud definitsioon on samuti SKP definitsioon.

- 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 investeeringute 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%.

THI

- Tarbijahinnaindeksi (THI) 2014.a. alanud mõõdukas langus jätkus kogu 2016.a. I poolel. Hinnalangusperiood lõppes 2016.a. sügisel ning inflatsioon hakkas kiirenema. THI tõusis 2018. aastal 2017. aasta keskmisega võrreldes 3,4%. THI suurimaks mõjutajaks oli eluase, mis andis kogutõusust veerandi. Suurima panuse sellesse andsid 10,9% kallinenud kodudesse jõudnud elekter, 15,3% kallinenud tahkekütused ja 7% kallinenud üürid. Mootorikütus ning toit ja mittealkohoolsed joogid andsid kogutõusust kumbki viiendiku.
- Hinnakasv aeglustus 2019.a. järk-järgult – seda peamiselt toornafta hinnamuutuste tõttu maailmaturul. Samas alusinflatsioon kiirenes 2019.a. jooksul nii tööstuskaupade kui ka teenuste tõttu.
- Prognoos: tarbijahindade kasv püsib lähiaastatel aeglane, jäädes 2% lähedusse. Energiahinnad põhjustavad lähiajal inflatsiooni heitlikkust, mistõttu inflatsioon 2020. aasta alguses ajutiselt kiireneb. Samuti jätkub lähiajal kiire palgakasvu järelmõjude kandumine tarbijahindadesse, kuid 2020. aasta teisel poolel hinnakasv siiski aeglustub. Toornafta hinna oodatav langus mõjutab lisaks mootorikütustele viitaja jooksul ka teisi energiahindu, pidurdades maagaasi ja soojusenergia hinnakasvu. Teenuste hinnakasv jääb endiselt olulisimaks tarbijakorvi kallinemise allikaks, seejuures võimaldab palgakulude väiksem kasv ühelt poolt teenuste hinnatõusul raugeda, kuid teiselt poolt püüavad ettevõtted arvatavasti taastada viimastel aastatel kokku tõmbunud hinnalisandit. Hinnakasvul lasevad raugeda ka varasemate aastatega võrreldes väiksemad maksutõusud.
- 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%.

SKP ja tarbijahindade kasv aastate lõikes



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

Tööturg

Tööturu seis püsib 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

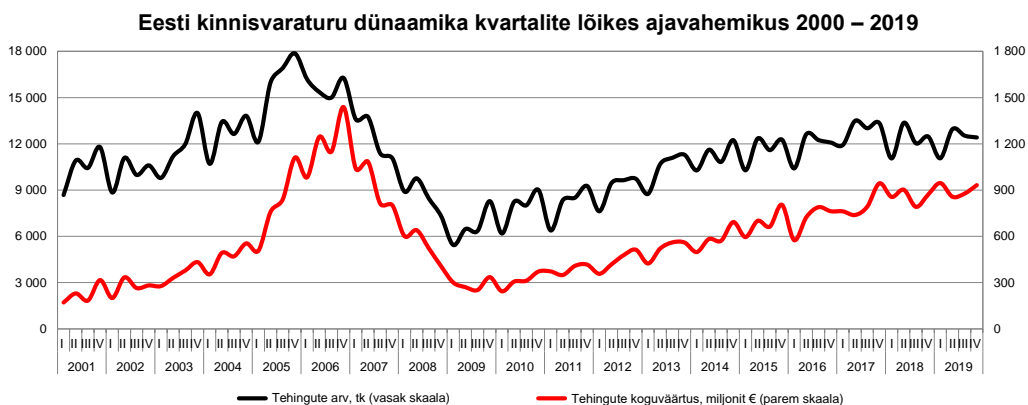
- 2019.a. oli Statistikaameti andmetel keskmine brutokuupalk Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1 407 € ehk 7,4% kõrgem kui 2018.a. Brutokuupalk oli kõrgem II ja IV kvartalis. Keskmine brutokuupalk oli endiselt kõrgeim info ja side tegevusalal ning finants- ja kindlustustegevuses, madalaim 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 aastas 9,5%. Erasektoris, nii Eesti kui ka välismaa eraõiguslikele isikutele kuuluvates ettevõtetes, oli keskmine brutokuupalk 1 368 € ja tõus aastas 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.

Kinnisvaraturg⁵

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.

⁵ Allikad: Maa-amet, Eesti Pank.

- 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 korterite 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%.

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 mittefinantsetevõtetele 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 mittefinantsetevõtetele antud laenude keskmine intress 2,63%, sealjuures kinnisvaraalas 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 laenupakkumise võime püsib lühemas kuni keskpikas perspektiivis hea, kuid väikese konkurentsi ja riskihinnangute kasvu tõttu on intressimarginaalid mõnes laenusegmendis varasemast natuke kõrgemad.

Prognoos

Kinnisvaraturu kui terviku osas võib lähimaks aastaks prognoosida, et tehingute arv langeb ca 2015.-2016.a. tasemele, kuid hinnatasemed jäävad suures 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 Ráni alevikus asuva Räniküla 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 köetavad 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 remondi-töökodadeks. 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 (erandiks on siinkohal maapiirkondades asuvad vanad põllumajanduslikud hooned).
- Pikka aega olid tehnovõrkudest elementaarseteks veevarustus, kanalisatsioon ja elekter (sh piisavad võimsused), kuid seondult tehnoloogiliste lahenduste arengutega ja üha suurenevate andmehulkadega, on kaasaegseid lahendusi kasutatavatel ettevõtetel väga oluliseks muutunud kiire internetiühenduse olemasolu. Keskkonnasäästlike lahenduste eest ei ole ostjad veel valmis maksma.
- Vastava turusektori varad on ehitatud enamasti spetsiifilise kasutaja vajadustest lähtuvalt ning seetõttu on lisaväärtustest (näiteks remondikanalid, spetsiifilised pinnakatted, telfrid,

suruõhusüsteemid jmt) tulenev vara turuväärtuse juurdekasv väiksem antud lisaväärtustesse tehtud investeeringutest.

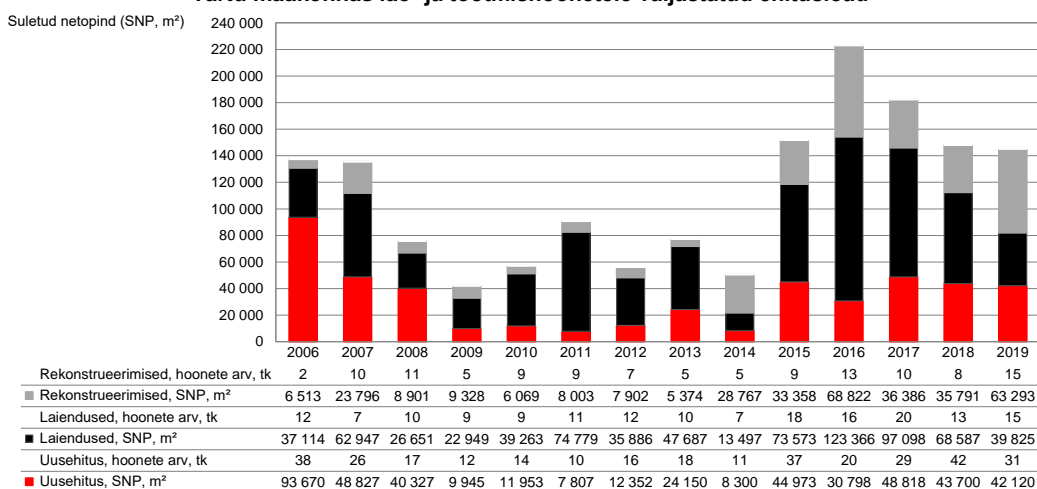
- Tartus ja selle lähiümbruses eelistatakse selgelt üürimist, seda eriti just väiksemate pindade puhul, mis võimaldab ettevõtetel saada suuremat paindlikkust (vajadusel on võimalik oma tegevust kergemini laiendada või hoopis vastupidi – vähendada). Tartust eemal jäävate varade osas on selgelt eelistatud pigem ostmine, seda paljuski ka põhjusel, et üüripakkumine neis piirkondades praktiliselt puudub.

Ehitustegevus

- 2018.a. kasvas Tartumaal lao- ja tootmishoonete uusehitus väljastatud ehitus-lubade 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 eelnenud 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 eelnenud 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 hooneid (seda näitab eriti ilmekalt 2005. – 2008.a. toimunud keskmise hoone pindala kasv), samas majanduse jahtudes ehitati enamasti uusi hooneid vaid konkreetseid vajadusi arvestades – st ei arvestatud võimaliku kasvuga ning seetõttu toimus ka 2009.a. lao- ja tootmishoonete uusehituse aritmeetilises keskmises suletud netopinnas 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 annab alljärgnev joonis:

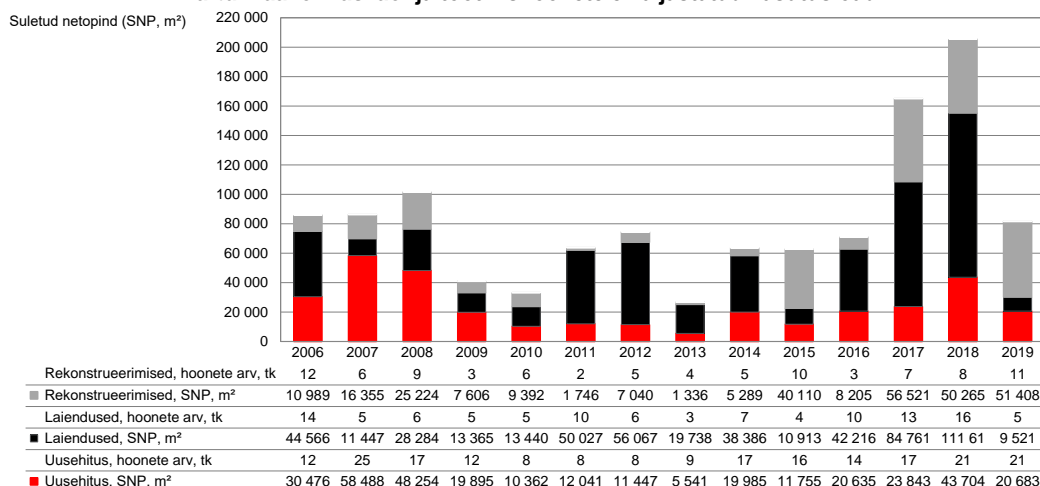
Tartu maakonnas lao- ja tootmishoonetele väljastatud ehitusload



Allikas: Statistikaamet, ehitisregister

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

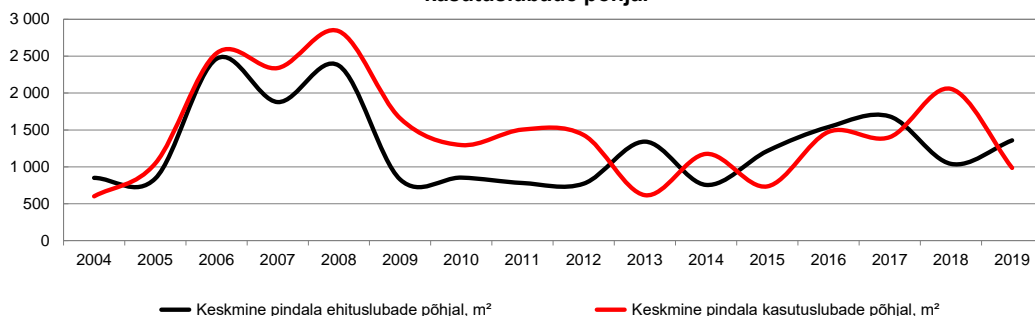
Tartu maakonnas lao- ja tootmishoonetele väljastatud kasutusload



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 suurematest lao- ja tootmishoonetest võib märkida ära järgmised:

- 2018.a. avati Tartus Ropka tööstusrajoonis Turu tänaval Värvikeskuse (praegune Karl Bilder) kauplus-laohoone (SNP 3 622 m²);
- 2018.a. valmisid Kambja vallas Õssu külas Baltyre laohoone (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).
- 2020.a. valmis Vahi tööstuspargis OÜ Velma Mööbel uus tootmishoone (hoone SNP 3 118 m²).

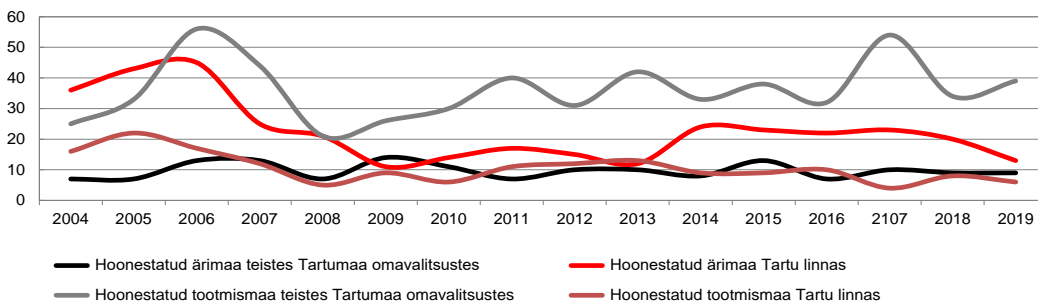
Ostu-müügi tehingute arvu dünaamika

- 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 tootmiskaade ostu-müügi tehingute arv Tartumaal võrreldes 2018.a. kasvanud 7% ning hoonestatud ärimaa osas on toimunud 21%-suurusune langus. Samas tuleb silmas pidada, et protsentuaalselt suurte muutuste taga on tehingute arvu võtmes muutused siiski väikesed – tehingute arv on eelnimetatud perioodil tootmiskaade osas kasvanud 3 ja ärimaa osas langenud 6 võrra.

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

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



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

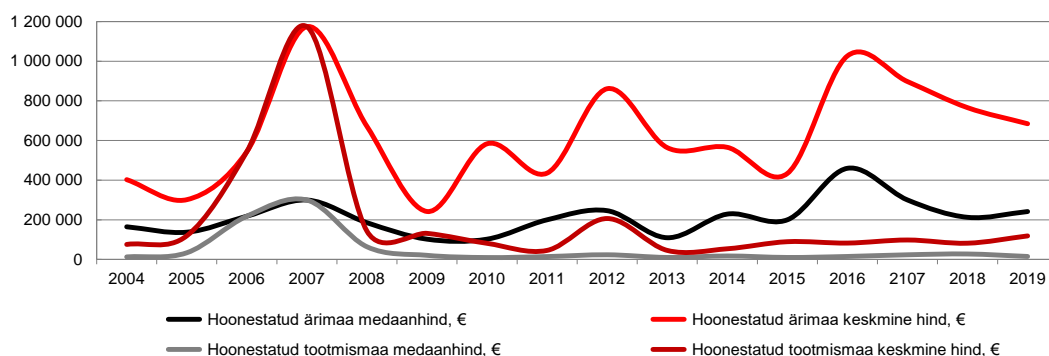
Märkus: hoonestatud ärimaa osas on tehinguobjektideks valdavalt ärihooned (kaubandus/büroo), ent suhteliselt palju paikneb sellise sihtotstarbega kinnistutel ka laohooneid ning ka töökodasid

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 müügiobjektide hulga vähenemine. Samas suurusjärgus oli ka heas korras väiksemate (ca 500 m²) lao- ja tootmiskoondade hinnakasv.
- 2019.a. jätkus hinnatõus, kuid see oli siiski tagasihoidlik jäädes selgelt kuni 5% suurusjärku.

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

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

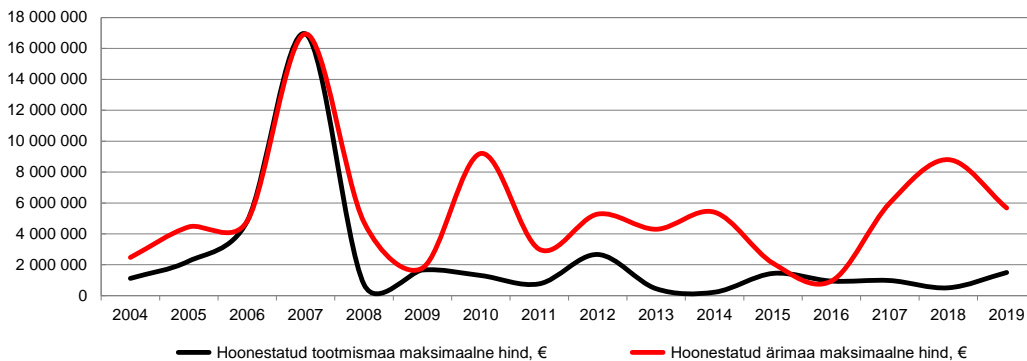


Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

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

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

Tartumaal hoonestatud ärimaa ja hoonestatud tootmismaa 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 laohooneid ning ka töökodasid

Ostu-müügi tehingute hinnatasemed ja hinnatava vara turusegmendi müügitehingud

Kui aastal 2010 müüdi suhteliselt aktiivselt Tartus ja selle lähimbruses paiknevate pankrotistunud ettevõtete kaasaegseid keskmisest suuremaid lao- ja tootmishooneid (keskmiselt 200 – 350 €/m²), siis viimastel aastatel on heas korras varasid turul müügiks vähe (ettevõtetele puudub vajadus / huvi neid müüa) ning turul on domineerivaks ostu-müügi tehingud valdavalt rahuldavas korras hoonetega – selliste varade hinnatase algab Tartu ja selle lähimbruses 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 lähimbruses valdavalt suurusjärku 350 – 600 €/m². Samas mõned tehingud on toimunud eeltoodud vahemikust ka kallima hinnatasega. 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 üldistatult 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 maapiirkondades 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 lähimbruses, kus see on aktiivsem eelkõige kaasaegsete 200 – 400 m² suuruste pindade osas – just selliste varadega toimub enim üüritehinguid. Väljaspool Tartu linna ning selle lähimbrust lao- ja tootmispindade üüriturg peaaegu puudub – tegemist on vaid väga üksikute üüriobjektidega.

Tootlused

Lao- ja tootmispindade madalaim tootluse tase on Tartus ja selle lähimbruses ca 8,5 – 9,0% (atraktiivses asukohas paiknevad heas korras kaasaegsed hooned ning kindlad üürnikud), 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

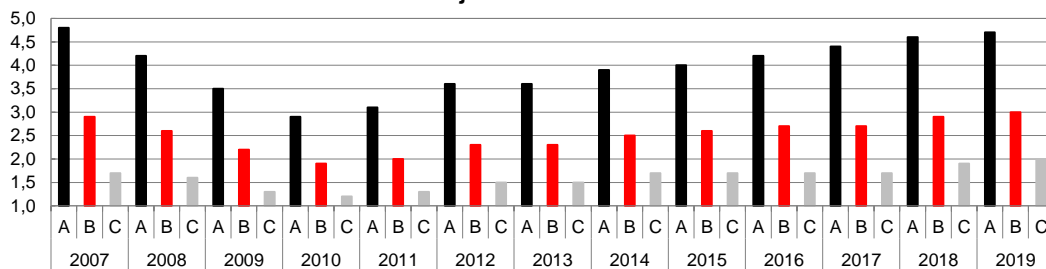
Piirkondlikul lao- ja tootmispindade turul on vakants hetkel keskmiselt ca 5-20%. Väikseima vakantsiga (so ca 5-10%) on A-kvaliteediklassiga pinnad. Seda isegi vaatamata asjaolule, et turule on lisandunud märkimisväärset hulgal uut lao- ja tootmispinda, mida pakutakse ka üürimiseks - uutesse hoonetesse on üürnike leidmine käinud seni suhteliselt kiiresti (seda siiski vaid atraktiivsetes asukohtades korrektset hinnastatud varadel), kuivõrd üürnikud 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 üürihindade 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 üksikutel uutel *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 osasid 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 turusegmendi 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 turusegmendis on tegemist paljuski spetsiifiliste hoonetega, millede kasutajate hulk on piiratud, mistõttu ka investeeritud summad on võimalikust müügitulust enamasti (märksa) suuremad.

Ülevaade hinnatava vara turusegmendi 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 (üürnikud on jätkuvalt liikumas paremas kvaliteedis pindadele) ning viimase paari aasta uue trendina kaasaegsete pindade üüripakkumiste arvu mõningast suurenemist.

Ülevaade hinnatava vara turusegmendi 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) hinnatasemetega mõeldud (inflatsiooniga samas suurusjärgus) kasvu, kuid seda siiski mitte transiitteedest kaugemale 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 mõeldud 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.
- Üürhindade osas võib prognoosida valdavalt stabiliseerumist ja atraktiivsemates asukohtades ka mõelduka hinnakasvu jätkumist.
- Lähitulevikus püsivad tootlused suures plaanis stabiilsena – kuigi turule lisandub uut pinda, ei ole sellest tulenevalt riskitse kuigi tõusnud, sest üürnikel on jätkuvalt soov liikuda kaasaegsematele pindadele. Siiski keskpikas perspektiivis ei saa välistada tootluste mõeldukat 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 raugub 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
- Vastav 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 (likviidsus): 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 kasutus⁶

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 hoonena (koos seda teenindava laoga).

Comment [A21]: Puudub hoone liik, õige lisada tootmishoonena

Comment [A22]: Parima kasutuse analüüs on liiga pealiskaudne, eelkõige võib siin ära märkida
1) Kas parimaks kasutuseks on omakasutus või soetamine investeerimise (väljaüürimise eesmärgil).
2) Parim kasutus on analüüsimate kasutamata ehitusõiguse valguses.

⁶ **Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hindamismeetodi valikul lähtutakse sellest, mis meetod peegeldab kõige paremini hinnatava vara iseloomu (sh parimat kasutust) ja viisi, kuidas konkreetse varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Näiteks eluotstarbeliste varade puhul, kus on valdavaks on müügiturg, on eelistatum meetod võrdlusmeetod. Äriotstarbeliste varade turul on tavapärane, et pindasid renditakse, seetõttu annab üldjuhul aktiivsema rendituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulumeetod. Väga üksikudel erandjuhtudel võib kõne alla tulla kulumeetodi kasutamine. Peale selle on võimalik kasutada eri meetodite kombinatsioone, milleks maa puhul, ja seda eriti siis, kui maatehinguid toimub harva, on residuaal- ehk jäägimeetod. Põhinedes turuinfo, on aga iga meetod laiemas mõttes võrdlev meetod.

Hindamismeetodi valik

Arvestades, et hinnatava vara näol on tegemist eelkõige investeerimise eesmärgil soetatava varaga, kasutatakse hinnatava vara turuväärtuse hindamisel tulupõhist käsitlust (diskonteeritud rahavoogude meetodit). Võrdlusmeetodit ei kasutata sobiliku võrdlusbaasi puudumise tõttu ning kulumeetodil ei ole hindaja hinnangul võimalik hinnatava vara turuväärtust hinnata.

Tulupõhine käsitlus

Tulupõhine käsitlus

5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud

Allpool on esitatud andmed Tartu maakonnas 01.01.2018.a. – 31.01.2020.a. hinnatava varaga ühel või teisel viisil sarnasemate kinnisasjadega toimunud ostu-müügi tehingute kohta, sealjuures on päring piiratud järgmistele tingimustele:

- 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 | 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 müügisinduse ja laohoonena; hoone sisestel paikneb 2-korruseline büroo- ja olmeplakk; hoones on lokaalne keskküte gaasikatlaga baasil; olemas on veel kasutamata ehitusõigus (ca 500 SBPm ²) | 5 042 | 854 | 395 000 | 02.01.18 |
| Tartu linn Veeriku | 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 gaasikatlaga baasil); laos on teraskonstruktsioonil ja büroos r/b paneelidest; hoones on telfer; territoorium on valdavas osas asfalteeritud | 13 121 | 2 731 | 885 000 | 20.02.18 |
| Tartu linn Vaksali | sisekvartalis asuv ca 1960.-ndatel aastatel ehitatud tellisestega 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 | 1980.-ndatel ehitatud osaliselt 1- ja osaliselt 2-korruselise töökoja- ja laohoone, millel on profiilplekiga viimistletud fassaad ja rullmaterjaliga kaetud katus; lokaalne keskküte gaasikatlaga 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 | 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 elektritotsekkuteks, lao osas oli soojustatud, kuid kütte 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 |

Comment [A23]: Meetodi sisu on jäetud avamata. Esitada tuleks vähemalt alljärgnev info: Tulupõhine käsitlus (inglise keeles *Income Approach*) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdsväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoogude analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdsväärtuse kindlaksmääramises.






| Asukoht | Kirjeldus | Kinnisasja pindala, m ² | Hoone (te) SNP, m ² | Tehingu hind, € | Tehingu kuupäev |
|-----------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tartu linn Ropka tööstuse | 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 metallkonstruktsioonil osaliselt heas ja osaliselt rahuldavas korras remondihall, milles on ka büroo- ja olmeruumid; hoones on kaugküte, lisaks on 3 õhk-õhk tüüpi soojuspumpa | 5 002 | 1 420 | 650 000 | 04.03.19 |
| Tartu linn Ropka | sisekvartalis asuv 1986.a. ehitatud metallkonstruktsioonil viihalli tüüpi soojustatud laohoone, mis paikneb sisekvartalis – juurdepääs rahuldav, nähtav suurematelt tänavatelt puudub; hoone siseselt on olemas lao- ja kontrioplokk; hoone kütmiseks kasutatakse õhk-õhk tüüpi soojuspumpa; hoone üldseisukord on osaliselt hea ja osaliselt rahuldav; vara oli koostatud pikaajalise üürilepinguga – tootlus suurusjärgus 10,0% | 2 039 | 934 | 369 000 | 15.05.19 |
| Kambja vald Soinaste küla | 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 gaasikatta baasil; hoone üldseisukord on hea; vara oli koostatud turutasemele vastavate üürilepingutega – tootlus suurusjärgus 9,0% | 6 363 | 2 031 | 990 000 | 28.08.19 |
| Kambja vald Tõrvandi alevik | Ülenurme Tehnopargis asuv 2007.a. valminud põhimahus 1- ja osaliselt 2-korruselise heas korras teras- ja r/b karkassil laohoone, milles on lokaalne keskküte gaasikatta baasil; territoorium on tervikuna asfalteeritud; tegemist on nn <i>lease-back</i> tehinguga – tootlus suurusjärgus 8,0 – 8,5% | 7 001 | 1 830 | 985 000 | 10.11.19 |
| Tartu vald Vahi alevik | Vahi tööstuspargis (hinnatava varaga samas piirkonnas) asuv 2013.a. ehitatud metallkonstruktsioonil heas korras 1-korruselise (viihalli tüüpi) tootmis- ja laohoone, milles on lokaalne keskküte gaasikatta 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 registreite info)

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

5.3. Hinnatava vara turusegimenti müügipakkumine

Väärtuse kuupäeva seisuga on kahe suurima kinnisvaraportaali info põhjal hinnatava varaga olemasolevatest müügipakkumistest ühel või teisel viisil enim konkureerivaks järgmised kinnisasjad:

| Hoone foto | Asukoht | Kirjeldus | Kinnisasja pindala, m ² | Hoone(te) SNP, m ² | Pakkumishind, € |
|--|--|---|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
|  | 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 viihall (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 viihall, milles on olemas ka olme- ja bürooruumid; hoone küte on lahendatud õhk-vesi soojuspumpadega | 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-korruselise viihall (SNP 1 401,4 m ² , hoones on lokaalne keskküte gaasikatta baasil) ja PVC-hall (510 m ²); krundi ainukasutuse tagamiseks on kasutuskord seatud | 3 960 | 1 911,4 | 599 900 |
|  | Tartu vald Vahi alevik Silikaadi 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 gaasikatta baasil; olemas veel kasutamata ehitusõigus; hinnale lisandub käibemaks | 3 748 | 967,6 | 720 000 |
|  | Kambja vald Soinaste küla Kanarbiku tn 1 | Tartu linna piiril Ropka tööstuse linnaosa vahetus naabruses asuv 2005.a. ehitatud 1-korruselise toiduainetööstuse hoone; hoones on lokaalne keskküte gaasikatta 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

Hoonestatud kinnisasi nr. 704707 (tootmishoone)
Tõstuki tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond

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

5.4. Hinnatava vara turusegmendi üüritehingud

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






| Asukoht | Kirjeldus | SNP, m ² | Üürihind, €/m ² /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 |
| Kambja vald Õssu küla | Tartu linna piiril suure liikluskoomusega 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 kõetav 1-korruseline laohoone (koos seda teenindava kinnisasjaga pindalaga 4 400 m ²) väljakujunemisjärgus olevas äri- ja tootmispiirkonnas suure liikluskoomusega maantee ääres; leping kestvusega 10 aastat | 738 | 6,0 | november, 2019 |
| Kambja vald Tõrvandi alevik | Ülenurme Tehnopargis asuv uus kõetav 1-korruseline laohoone (koos seda teenindava kinnisasjaga pindalaga 3 211 m ²) | 854 | 4,8 | detsember, 2019 |
| Tartu vald Vahi alevik | Vahi Tööstuspargis asuv uus kõetav 1-korruseline laohoone (koos seda teenindava kinnisasjaga pindalaga 3 411 m²) | 1 056 | 4,5 | jaanuar, 2020 |

Allikas: Mikro Kinnisvara tehingute andmebaas

Märkus: üürihinnad ei sisalda käibemaksu; üürihinnas 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

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

| 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 tootmishoonest, 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-veesi soojuspumpadega | 3 450 | 740,9 | 4,7 |
|  | Kambja vald Soinate 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) | kinnisasi kui tervik: 10 409 | 696,9 | 5,5 |

Allikas: KV.ee, City24

Märkus: üürihinnad ei sisalda käibemaksu

5.6. Hindamiskäik diskonteeritud rahavoogude meetodil

Lähtealused

- Hinnatava vara osas kehtivad üürilepingud puuduvad. Seetõttu on kõik rahavoo elemendid tuletatud turult.

Hoonestatud kinnisasi nr. 704707 (tootmishoone)
Tõstuki tn 1, Vahi alevik,
Tartu vald, Tartu maakond

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

- Käesolevas hinnangus arvestatakse rahavoo perioodina 5+1 aastat (rahavoo prognoosiperioodi algus: 11.02.2020.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 üürihinnaga 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 olmelinna). Samuti ei ole hindaja hinnangul kuigi tõenäoline eraldi maa väljaüürimine.
- Kõik hindamiskäigus toodud andmed on esitatud käibemaksuta kujul.

Potentsiaalne kogutulu (PKT; inglisekeelne vaste PGI)

Turuüüri 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:

$$1\,117,2\text{ m}^2 \times 4,5\text{ €/m}^2/\text{kuus} \times 12\text{ kuud} = \mathbf{60\,329\text{ €}}$$

Vaatamata sellele, et turul on tavaks üüri indekseerimine vastavalt THI muutusele, pole rahavoo 1. kuni 3. 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 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%. 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%.

Comment [A24]: Vale - peab olema 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 käesoleva töö turuülevaate osas esitatud info.
- Kasutusotstarvete lõikes vakantsi eraldi ei käsitleta, sest muud teenindavad pinnad on mõeldud tootmispinda teenindavateks pindadeks.
- Kuivõrd väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatav vara kasutuseta ning võimaliku üürniku leidmiseni tuleks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis arvestada kuni 6 kuud, siis on rahavoo esimesel aastal vakantsusena käsitletud **50%**.
- Rahavoo ülejäänud aastatel on vakantsusena arvestatud, silmas pidades hinnatava vara head asukohta, funktsionaalsust ja kvaliteeti ning samuti ka asjaolu, et tegemist on eelkõige ühe üürniku jaoks sobiliku hoonega, A-kvaliteediklassi lao- ja tootmishoonete vakantsuse turutaseme madalamat taset ehk **5%**.

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

Comment [A25]: Vale - peab olema vahena. Arvutused on rahavoo prognoosis on õigesti tehtud.

Tegevuskulud ja kapitalikulud

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

- kinnisvara haldamine (kuluühm 100⁷);
- 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 sellekohane ülevaade, sh puudub ka sellekohane prognoos. Väärtuse kuupäeva seisuga tegevuskuludele hinnangu andmisel lähtutakse turutasemele vastavatest kuludest:

⁷ Siin ja edaspidi: käsitus lähtuvalt Eesti standardist EVS 807 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna juhtimine“.

| Kulu | Kulu, €/aastas |
|--|----------------|
| Maamaks ⁸ | 27 |
| Kindlustus ⁹ | 750 |
| Kinnisvara haldamine ¹⁰ | 1 800 |
| Renoveerimistööd kasutusea jooksul (kapitalikulud) ¹¹ | 4 692 |
| Kokku | 7 269 |

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 kasvuprognoosist. 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, on tegevuskulude kasvu prognoositud keskmiselt 2% aastas.

Seega kujuneb rahavoo prognoosiperioodi esimese aasta osas:

- tegevuskuludeks: (27 € + 650 € + 1 800 €) x 1,02 = 2 527 €.
- Kapitalikuludeks: 4 692 € x 1,02 = 4 786 €.

Comment [A26]: Vale, peab olema 750

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 võrdluskõlbulikke 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 = (laenu intressimäär × laenu osatähtsus koguvaras) + (omakapitali hind × omakapitali osatähtsus koguvaras)

Krediitiasutustelt ja investoritelt saadud info kohaselt jääb hinnatava vara turusektoris oma- ja võõrkapitali suhe, sõltuvalt laenu taotlejast, hinnatava vara omapäradest ning taotletava laenu suuruselt, vahemikku 0,5 – 0,8, intressimäär vahemikku 3,0 – 5,0% (2019.a. detsembris oli Eesti Panga andmetel mittefinantsettevõtetele antud laenu keskmise 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-võõrkapitali suhtega 50%:50% ja intressimääraga vastavalt 16,0%:4,0%.

Comment [A27]: Puudub diskontomäära arvutus WACC meetodil. Peab olema (16,0% x 0,50) + (4,0% x 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) – 4. aasta puhas netotegevustulu jagatakse prognoositava kapitalisatsioonimääraga).
- Keskpikas perspektiivis riskide osas suuremaid muudatusi vastavas turusegmendi kui terviku osas oodata ei ole, kuid samas arvestades mõõdukat PKT kasvu ning piirkonna atraktiivsuse kasvust

Comment [A28]: Vale, peab olema 6. aasta

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Kuna haldustöö maht on ühe üürikuga vara puhul väga väike, on omanikupoolse halduskuluna arvestatud turureferentside põhjal 150 €/kuus.

¹¹ 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 €.

tulenevat riskitaseme langust / hinnatava vara ärilise potentsiaali kasvu ja kasutamata ehitusõiguse olemasolu (hoone laiendamise näol), 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 müüjihinnast 5. tegevusaasta lõpus.

Rahavoo prognoos

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

| Rahavoo | 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 | | 50% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Vakantsi ja võlgnevuste tõttu saamata jäänud tulu (€) | | -30 165 | -3 016 | -3 047 | -3 108 | -3 170 | -3 233 |
| Efektiivne e tegelik kogutulu (€) | | 30 165 | 57 313 | 57 886 | 59 043 | 60 224 | 61 429 |
| Tegevuskulud (€, kasv 2,0% aastas) | | -2 527 | -2 578 | -2 629 | -2 682 | -2 735 | -2 790 |
| Puhas tegevustulu pärast tegevuskulude kandmist (€) | | 27 638 | 54 735 | 55 257 | 56 362 | 57 489 | 58 639 |
| Kapitalikulud (€, kasv 2,0% aastas) | | -4 786 | -4 882 | -4 979 | -5 079 | -5 181 | -5 284 |
| Puhas tegevustulu pärast kõigi kulude kandmist (NOI; €) | | 22 852 | 49 853 | 50 277 | 51 283 | 52 308 | 53 355 |
| Diskontotegur (diskontomäär 10,0%) | | 0,9091 | 0,8264 | 0,7513 | 0,6830 | 0,6209 | |
| Diskonteeritud puhas tegevustulu ehk diskonteeritud NOI (€) | | 20 774 | 41 201 | 37 774 | 35 027 | 32 479 | |
| Diskonteeritud puhas tegevustulu ehk diskonteeritud NOI 1.-5.a. (€) | 167 255 | | | | | | |
| Müügitulu 5. a. lõpus (€, kapitalisatsioonimäär müügil 9,5%) | | | | | | | 561 627 |
| Müügitulu (1,5% müügitulust 5.a. lõpus, väljendatuna siin €) | | | | | | | -8 424 |
| Netomüügitulu (€) | | | | | | | 553 203 |
| Diskonteeritud netomüügitulu (€) | 343 496 | | | | | | |
| Turuväärtus (€, ümardamata, moodustub 1. - 5.a. diskonteeritud NOI ja diskonteeritud netomüügitulu summana) | 510 751 | | | | | | |

Comment [A29]: Antud hindamise eesmärgi kontekstis on hinnatav väärtus ebaõige. Peab olema õiglane väärtus. õiglane väärtus (fair value) hinnanguline summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute poolte vahelises tehingus. EVS 875-5:2016

Hinnatava vara turuväärtus on diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeval: 510 751 € ehk ümardatult **510 000 €**.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu – kõik hindamiskäigu elemendid on esitatud käibemaksuta.

Hindamistulemus on antud turusegmeni jaoks tavapärasest kõrgema täpsusastmega (täpsusklass ±20%)

Comment [A30]: Kokkuvõtte lehel oli hinnang tavapärane ja +/-10%. Arvestades vara olemust ja esitatud turuinformatsiooni, peaks ka siin olema tavapärane ja +/-10%.

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!

Lisa 6. 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. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

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

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

Koostaja:

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