

VH Vigade otsimine

KOOD-----

Ülesande püstitus: Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (**suurusjärgus 20**) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina, kasutades selleks Word'i vastavat funktsiooni. Vara omandi, kirjelduse ning tehingu- ja pakkumisinfo osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia). Juhul, kui vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vea koht ja sisu. Korrektset turuväärtuse arvutust teha ei ole vaja. Arvutuskäigu esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga! Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.

KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSAAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSAAMI SOORITAMISEKS JA ÕPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD EKSAMIÜLESANDE JAOKS NING EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA.



Eksperthinnang nr 0022-18

Adress:
Vara:
Väärtuse kuupäev:
Turuväärtus:

Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi
Hoonestamata kinnistu nr 654321 (rohumaa)
26.03.2018
28 400 €

Koostaja:

Paavel Peeter
Kutseline hindaja
Kutsetunnistus nr 111111

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	4
1.2. Hindamise alused ning ekspert hinnangu avaldamine.....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon.....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht.....	5
3.2. Omandisuhted.....	6
3.3. Maakasutus.....	6
3.4. Mullastik ja maaparandussüsteemid.....	Error! Bookmark not defined.
3.5. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile.....	7
3.6. Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmenDis.....	8
4. Turuülevaade	8
4.1. Majandusülevaade.....	8
4.2. Jõgevamaa maatulundusmaade turuülevaade.....	8
4.3.1. Haritavate maade müügitehingud.....	12
4.3.2. Turustatavuse analüüs.....	12
4.3.3. Maatulundusmaade pakkumine.....	13
5. Hindamine	13
5.1. Parim kasutus.....	13
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	13
5.3. Turuväärtuse hinnang.....	13
Lisa 1. Fotod	16
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	16
Lisa 3. Mullastiku näitajate selgitus	16
Lisa 4. Kvaliteeditunnuse koondhinnang	Error! Bookmark not defined.
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	17

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu, registriosa nr. 654321 (rohuma)
Aadress	Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi
Omanik	Jaan Jaanipäev (isikukood 12345678)
Katastritunnused	31202:002:0119
Omandivorm	Kinnistu
Kinnistu pindala	23,63 ha
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hinnang esitamiseks krediidiasutusele
Ülevaatuse kuupäev	26.03.2018
Väärtuse kuupäev	26.03.2018
Hindamisaruande kuupäev	22.03.2018
Tellijä	OÜ Viinasokid
Tellimusleping	Suuline tellimus telefoni teel 26.03.2018
Hindamise eeldused	Puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida kuni 6-12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Madalam (+/- 20%)
Käibemaks	Ei sisalda käibemaksu ja ei lisandu käibemaks
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ KV Kinnisvarahindaja hinnangul hoonestamata kinnistu registriosa nr 654321 aadressiga Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi turuväärtus:	
28 000 (kakskümmend kaheksa tuhat nelisada) eurot.	

Commented [K1]: Hindamisaruande kuupäev ei saa olla varem kui ülevaatuse kuupäev

Commented [K2]: Nr erineb saadud lõpptulemusest

Commented [K3]: Tekst ei lähe numbriga kokku

Koostaja:

Paavel Peeter
Kutseline hindaja
Kutsetunnistus nr 111111

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi
Registriosia nr	2431635
Vara liik	Hoonestamata kinnistu (rohumaa)
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hinnang, esitamiseks krediitiasutusele

Commented [K4]: Vale nr

1.2. Hindamise alused ning ekspert hinnangu avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest 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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitgevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatus kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.5.)

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

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.2.)

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

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik ekspert hinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks ekspert hinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2016, p. 9.2.5)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Kinnistu omaniku Jaan Ploompuu suulised selgitused	26.03.2018
Kohapealne ülevaatus	26.03.2018
Maa-ameti maaregistri väljavõte	26.03.2018
valla koduleht	2.04.2018
Maa-ameti tehingute andmebaas	2.04.2018
Kinnistusraamatu registriosa väljavõte	2.04.2018

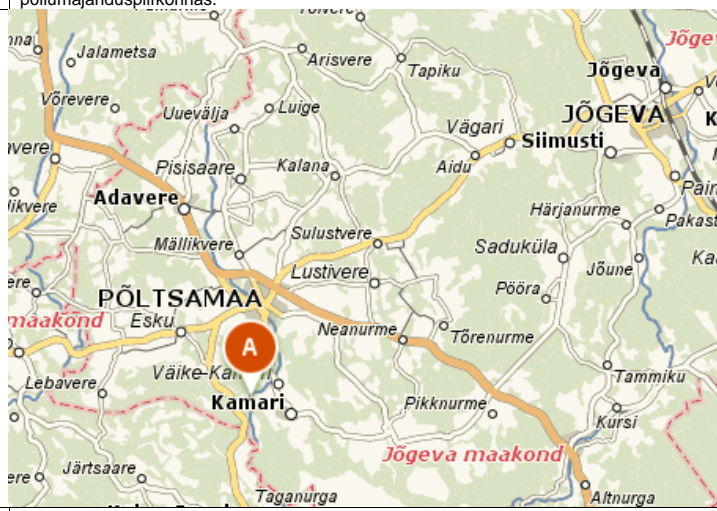
Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

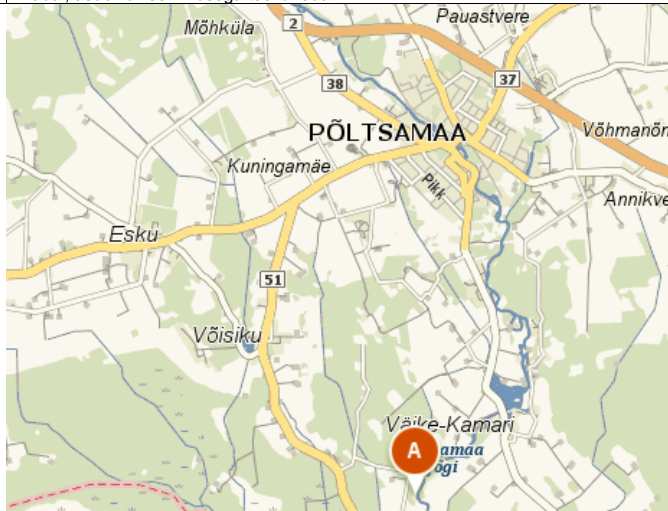
Ülevaatus kuupäev	26.03.2018
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Paavel Peeter
Ülevaatus juures viibinud isikud	Jaan Jaanipäev
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Jõgevamaa edelapoolses osas Põltsamaa vallas, Väike-Kamari külas, põllumajanduspiirkonnas.
	
Kaugused	Põltsamaa kesklinn ca 8,2 km, Jõgeva kesklinn ca 40 km, Viljandi-Põltsamaa maantee 1 km

Mikroasukoht	
Iseloomustus	Kinnistu piirneb Põltsamaa jõega, rohu- ning metsamaadega.
Piirkonna hoonestus	Lähedal üksikud taluhooned
Piirkonna haljastus	Tüüpiline hajaasustuse haljastus-põllumaad vahelduvad metsatukkadega
Teedevõrk	Teedevõrk on asfalt- ja kruusakattega
Juurdepääs	Kinnistule on juurdepääs mööda erateed, kruusa- ja muldkattega. Tee kasutus ajalooliselt välja kujunenud. Teeservituut puudub.
Müra ja õhusaaste	Madal, asub väikse liiklusega tee lähedal



Commented [K5]: Puudub servituudi puudumise mõju hinnang ja riski analüüs

3.2. Omandisuhted

Registria number	654321
Omandivorm	Kinnistu
Omanik	Jaan Jaanipäev (isikukood 12345678)
Kanded registria III jaos	Keelumärke kinnisasja võõrandamise ja koormamise keelamiseks kasutusvalduse ja hoonestusõigusega kaheks aastaks vastavalt 06.02.2007 lepingule. Eesti Vabariik kasuks. 6.02.2007 avalduse alusel sisse kantud 31.03.2007. Kohtunikuabi Mare Aasmäe.
Kanded registria IV jaos	<i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistria väljavõte</i> Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks. <i>Hindamisel hüpoteegiga ei arvestata.</i> <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistria väljavõte</i>
Üüri- või rendilepingud	Hindajale teadaolevalt üürilepingud puuduvad, rohumaa on enda kasutuses.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	puuduvad

Commented [K6]: Puudub keelumärke mõju hinnang hindamisele ja turuväärtusele

Commented [K7]: Puudub kitsenduste kaart ja info

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	31202:002:0119
----------------	----------------

Ortofoto	
Sihtotstarve	Maatulumusmaa 100%
Pindala	23,63 ha
Kõlvikud	Looduslik rohumaad 10,96 ha, metsamaa 1,40 ha ja muu maa 11,27 ha (s.h. veealune maa 3,10 ha)
Põllumaa iseloomustus	Kasutusel rohumaana
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga, reljeef tasane
Planeeringud	Puuduvad
Hooned ja rajatised	Puuduvad

Commented [K8]: PRIA registreering ning põllumassiivi info puudu

Commented [K9]: Puudub mullastiku ülevaade

3.4. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

Commented [K10]: Puudub kvaliteediklasside tegurite hinnang.

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile			
Kestlikkuse väärtus ¹	Hindaja hinnangul on hinnataval kinnistul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.		
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	Standard EVS 875-10:2015 näeb ette kinnisvara võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil varade jagamist kvaliteediklassidesse A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklass on tegurite kombinatsioon, mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes. Hinnang antakse järgmiste tunnuste alusel: asukoht ja krundi kasutus ² , ehitise kvaliteet ³ ja kinnisvara juhtimine ⁴ . Alljärgnevalt on antud vastavad hinnangud kvalitatiivsel meetodil.		
Vara kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel	Vara kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel	Vara kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel	Vara kvaliteedi koandhinnang
B	-	-	B--

¹ Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

² Asukoht piirkonna siseselt, üldplaneering ja objekti kasutusviis, taristu laiemas ja kitsamas tähenduses, keskkonnatingimused, turvalisus, juurdepääs, parkimisvõimalused, maatüki ehitusõigus, suurus, haljastus, kommunikatsioonidega varustatus jms tegurid.

³ Arhitektuuriline lahendus, funktsionaalsus, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukord.

⁴ Haldamine, rentnike olemasolul renditasu, vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus, jäätmete käitlemine, energiat säästvate meetmete rakendamine ning andmete olemasolul ka omanikukulud.

3.5. Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmendis

Vara positiivsed tegurid:

- aktiivne põllumajandustootmispiirkond;
- suurem rohumaa massiiv;
- rohumaa on PRIA-s deklareeritud (toetusköbulik).

Vara negatiivsed tegurid:

- rohumaal on madalam mullakvaliteet;
- suur muu maa osakaal kinnistul;
- juurdepääs üle eratee.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade⁵

Keskpank nõuab kahelt pangalt täiendavaid kapitalipuhvreid

- Finantsstabiilsuse riskid on Eestis väikesed. Riske maandavad ettevõtete ja majapidamiste rahalise seisuga paranemine ning pankade omakapitali kõrge tase
- Kõige tõsisemalt ohustavad Eesti finantsstabiilsust Põhjamaade kinnisvaraturu riskid
- Pingeline seis tööturul ja tootmiseseadmete kõrge rakendatus viitavad majanduse võimalikule ülekuumenemisele
- Kui majapidamiste eluaseme- ja tarbimislaenu hoogne kasv jätkub, kaalub keskpank eluasemelaeuade nõuete karmistamist
- Keskpank lisas hiljuti loodud Luminori süsteemselt oluliste pankade nimekirja ja nõuab pangalt 2% täiendavat kapitalipuhvrit
- Keskpank tõstis turuosa kasvu tõttu LHV kui süsteemselt olulise panga puhvrinõude 0,5% pealt 1%ni
- Eestis on nüüd neli süsteemselt olulist panka: Swedbank, SEB Pank, Luminor Bank ja LHV Pank

Eesti Panga hinnangul on finantssektorit ohustavad riskid 2018. aasta kevadel väikesed. Samas on kinnisvaraturu ja ehitustegevuse kasvuga seotud riskid suurenenud. Riske vähendavad ettevõtete ja majapidamiste paranenud finantsseis ning pangandussektori omakapitali kõrge tase.

Kõige tõsisem risk Eesti finantsstabiilsuse jaoks tuleneb Põhjamaade majandusest ja pangandusest, kuna kinnisvarahinnad on seal kõrged ja majapidamiste võlakooormuse kasv jätkub. Kuigi Rootsi kinnisvarahinnad 2017. aasta teisel poolel langesid, on hinnatase endiselt kõrge ning majapidamiste võlakooormus aina kasvab. Juhul kui Rootsi kinnisvaraturust tulenevad riskid realiseeruksid, võivad emapangad vähendada Eestis tegutsevate tütarpankade või filiaalide rahastamist ning seetõttu väheneks laenuvõime ja Eesti majanduse rahastus tervikuna. Põhjamaade majandusaktiivsuse vähenemine aga vähendaks Eesti eksportivate ettevõtete tulusid ja laenumaksevõimet.

Eesti majandus kasvab kiiresti ja ilmneb ka märke ülekuumenemisest. Olulisimate kaubanduspartnerite tugeva majanduskasvu toel kasvab Eesti majandus 2017. aastal 4,9%. Nõudluse kasv on aidanud suurendada ettevõtete müügitulu ja kasumit. Majanduskasv on aga ületamas pikaajalist kasvuvõimet. Ettevõtjatel on järjest raskem leida töötajaid, tööpuudus on väike ja seadmete rakendatus suur. Kui ettevõtete investeeringud oluliselt ei suurene ja nõudlus väheneb, võib palgakasvu samas tempos jätkudes väheneda ettevõtete konkurentsivõime ja laenumaksevõime.

Peamine ettevõtlussektorist lähtuv risk Eesti finantsstabiilsusele on ehitus- ja kinnisvarasektori kiire kasv. Kinnisvaraturu suure nõudluse tõttu võivad tööjõud ja investeeringud hakata koonduma sellesse sektorisse. Nõudlust suurendavad veelgi valitsuse tellimused. Majandustsükli pöördudes või tellimuste vähenedes halveneks ehitus- ja kinnisvarategevuste laenumaksevõime ja pankade laenukvaliteet halveneks.

Kiire palgakasvu ja tugeva kindlustunde mõjul võivad majapidamised võtta liiga suuri laene. Eluasemeturg 2017. aasta teisel poolel elavnes ja kinnisvara hinnakasv kiirenes, eelkõige korterite järelturul ehk vanemates hoonetes asuvate korterite puhul. Suure nõudluse mõju uute korterite hindadele aitas tasakaalustada uute eluruumide pakkumise suurenemine. Laenuvõime püsib suur – majapidamiste pangalaenu ja liisingud on aastaga kasvanud ligi 8%. Kuigi võlakooormus ei ole suurenenud, sest ka sissetulekud on kiiresti kasvanud, ei pruugi praegune kiire palgakasv siiski kestma jääda.

Ettevaates võib tekkida vajadus laenuvõimeid karmistada, et piirata majapidamiste eluaseme- ja tarbimislaenude hoogsat kasvu. Peamiseks majapidamiste laenuvõimust piiravaks vahendiks on Eesti Panga kehtestatud eluasemelaeuade, mille rangemaks muutmisega saab vähendada laenuvõtja maksimaalset võimalikku laenusummat.

Pangandussektori finantsseis ja vastupanuvõime riskide suhtes püsib tugev. Laenuportfelli kvaliteet on väga hea, laenamist rahastatakse valdavalt residentidest klientide hoiustega. Kasumit teeniti eelmise aastaga sarnases mahus ning enamiku pankade omavahendite tase jäi kõrgeks. Tulumaksuseaduse muudatus motiveerib panku rohkem dividende maksma, mistõttu pankade kapitaliseeritus hakkab varade kasvades edaspidi kahanema.

⁵ Seisuga 17.04.2018, allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Eesti Pank otsustas säilitada süsteemse riski puhvrimäär 1% tasemel ja tõsta kahe panga puhvrimäärasid, tulenevalt nende süsteemsest olulisusest. Süsteemse riski puhvri nõude kehtestamise põhjuseks on Eesti majanduse väiksusest ja ekspordi suurest osakaalust tulenev haavatavus. Lisapuhvri nõuded kehtestatakse süsteemset oluliste pankade suhtes, mille tõrgeteta toimimine on kogu finantssüsteemi ja reaalmajanduse jaoks tähtis. Seni on 2% lisapuhvri nõue kehtinud Swedbankile ja SEB Pangale. Süsteemset oluliste pankade nimekirja lisandub Luminor Bank, kellele edaspidi samuti kohaldub täiendav 2% puhvri nõue. Lisaks sellele on aastaga märgatavalt suurenenud LHV Panga turuosa, mistõttu panga lisapuhvri määr tõuseb 0,5%lt 1%le. Vastutsükilise kapitalipuhvri määr, mis kehtestatakse liigkiirest laenukasvust tulenevate riskide vähendamiseks, on praegu 0% tasemel ning praegu ei pea Eesti Pank vajalikuks seda tõsta. Eesti ettevõtete ja majapidamiste võla kasv tervikuna on viimastel aastatel olnud SKP kasvust aeglasem ja reaalsektori võlakooormus kahanenud. Juhul kui laenukasv kiireneb ning ettevõtete ja majapidamiste võlakooormus suureneb, võib Eesti Pank tõsta vastutsükilise kapitalipuhvri määr 0%st kõrgemale. Kapitalipuhvrid aitavad tagada pankade vastupanuvõimet.

Eesti majanduse prognoos olulisemate näitajate kaupa on esitatud tabelis 1.

Majandusprognoos põhinäitajate kaupa (seisuga 19.12.2017.a):

Tabel 1. Majandusprognoos põhinäitajate kaupa*	2016	2017	2018	2019	2020	Erinevus juuniprognosisist		
						2017	2018	2019
SKP jooksevhindades (mln eurot)	21,1	22,99	24,94	26,69	28,38	0,62	1,2	1,59
SKP püsivhindades, muutus (%)**	2,1	4,3	4,2	3,1	2,7	0,8	0,9	0,2
Inflatsioon (THI), muutus (%)	0,7	1,4	1,6	1,7	1,7	0,0	0,3	0,2
SKP deflaator, muutus (%)	1,4	4,5	4,1	3,8	3,5	1,2	1,3	1,1
Jooksevkonto (% SKPst)	1,9	2,1	0,3	0,5	0,6	-0,9	-1,4	-1,2
Eratarbimine, muutus (%)***	4,4	2,7	5,1	3,4	2,8	0,6	0,4	0,5
Töötuse määr (% tööjõust)	6,8	5,9	7,3	7,9	7,9	-0,9	-1,4	-1,5
Hõive, muutus (%)****	0,3	1,3	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6	-0,1
Keskmine brutokuupalk, muutus (%)	7,4	6,8	6,2	5,7	5,8	1,1	1,1	0,3
Erasektori laenujääk perioodi lõpus, muutus (%)	3,0	4,2	6,4	6,8	6,4	2,2	1,3	0,9
Tarbajahinnaindeks, muutus (%)	0,1	3,5	3,2	2,1	2,0	0,3	0,8	0,0

* Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti.

** SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena.

*** Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotlusetu institutsioone.

**** Hõlmab residendist tootmisüksusi.

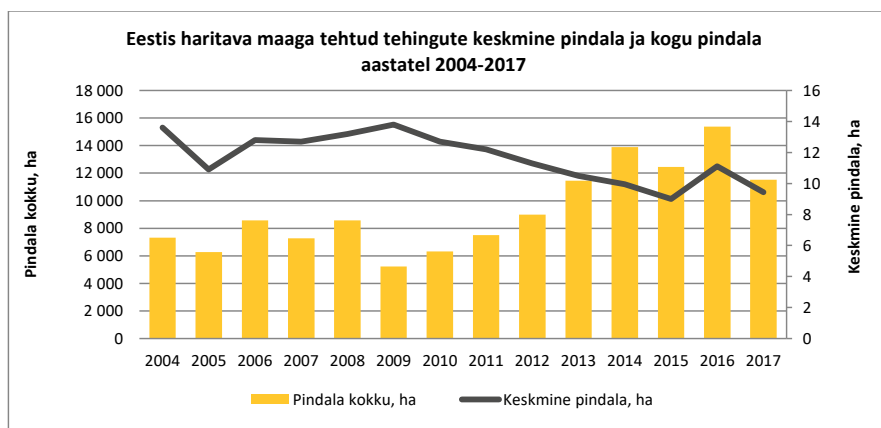
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Jõgevamaa maatulundusmaade turuülevaade

Põllumajandusliku maa hind kinnisvaraturul on piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate aktiivsusest, pinnasest, mullastikust ja haritava maa pindalast ning selle kompaktsusest. Kvaliteetse haritava maa keskmine hind on üle Eesti varasemate aastatega kasvanud, kuna nõudlus põllumaa järele on suurenenud. Kõrgemad tehingud on omased Kesk-Eesti, Lääne-Virumaa ja Tartumaa haritavatele maadele, kus on tegemist ka ühtlasi Eestimaa kõige viljakamate muldadega. Nimetatud piirkondades on viljaka põllumaa hinnad enamasti vahemikus 3000 – 4000 €/ha.

Ajavahemikul 2004-2015 on Eestis haritavate maadega tehtud tehingute keskmine pindala aastas hakanud alates 2009 aastast stabiilselt vähenema (alates 13,8 hektarist 2009.a. kuni 10 hektarini 2014.a.), kuid tehingute kogupindala aastate lõikes on järjest suurenenud v.a. 2015, kus toimus võrreldes 2014 aastaga langus. (2009.a. oli haritavate maade tehingute kogupindala 5235 hektarit ja 2016.a. 15 386 hektarit).

2016 aastal oli haritavate maadega tehtud tehingute keskmine pindala pöördunud tõusule ja samuti on tõusnud tehingute kogupindala, kuid 2017 aastal oli taas languses.



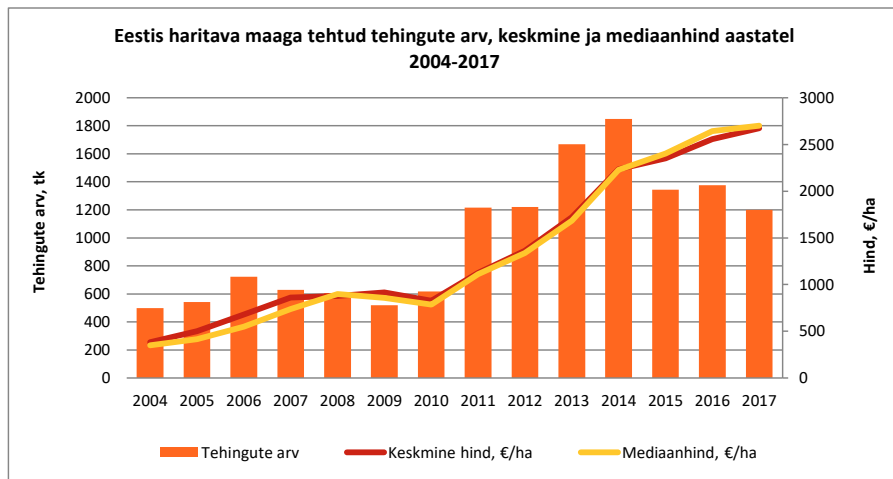
Joonis 1. Eestis haritava maaga tehtud tehingute keskmine pindala ja kogu pindala aastatel 2004-2017
Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

Analüüsid Eestis põllumaade tehingute kasvu, on märgata olulist hindade tõusu just viimastel aastatel. Maa-ameti tehingustatistika järgi on 2013. aastal Eestis tehtud 1089 ostu-müügitehingut haritava maaga (keskmine pindala 10,5 ha, mediaanhind 1964 €/ha, keskmine hind 1 934 €/ha). 2014. aastal tehti põllumaadega tehinguid natuke rohkem (1347 ostu-müügitehingut), samuti suurenes märgatavalt põllumaade mediaan- ja keskmine hektari hind (keskmine pindala 10,08 ha, mediaanhind 2 407 €/ha, keskmine hind 2 049 €/ha). 2015. aastal tehti Eestis haritava maaga 1 345 ostu-müügitehingut 2016. aastal tehti 1 376 ostu-müügitehingut (keskmine pindala 11,1 ha, mediaanhind 2 644 €/ha, keskmine hind 2 556 €/ha).

Kuigi põllumajandussektoris on raskemad ajad, ei kajastu see veel hindades. 2017. aastal teostati Eestis 1 199 haritava maa ostu-müügitehingut (keskmine pindala 9,4 ha, mediaanhind 2 701 €/ha, keskmine hind 2 674 €/ha).

Tuginedes haritava maa ostu-müügitehingutele perioodil 2012–2017, saab väita, et mida suurem on põld, seda kallim on hektari hind.

Eestimaa haritavate maade turu muutust võrreldes varasemate aastatega illustreerib järgmine graafik, milles toome välja tehingute mahud, mediaan- ja keskmised hinnad aastate kaupa alates 2004. aastast.



Joonis 2. Eestis haritava maaga tehtud tehingute arv, keskmine ja mediaanhind aastatel 2004-2017
Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

Vaadeldes haritavate maade tehinguaktiivsust, on näha, et tehingute arv on olnud 2006. aastani kasvutrendis. 2007-2010 aastatel aga on tehingute arv vähenenud. Kuna Eesti majanduses tulid raskemad ajad, siis stabiliseerusid hektari hinnad 2008. aastal ning jäid pidama paariks aastaks. Põllumajandussektoris oli vähem raha, kuna tarbimine ja sissetulekud vähenesid. Sellel perioodil eelistati pigem põllumaad rentida ning tegevust oluliselt ei laiendatud. Samas analüüsides masu-aegset perioodi, olid haritava maaga tehtud tehingute hinnad suhteliselt stabiilsel tasemel võrreldes muude kinnisvarasektorite hindade kapitaalse langusega. Kindlasti on haritava maa hinnakujunemisel olnud oluline roll ka Euroopa Komisjoni eraldatavatel toetustel.

Maa-ameti avaldatud 2017. aasta tehingute analüüs näitab, et Eestis oli haritava maa mediaanhind möödunud aastal 2700 €/ha, olles viis protsenti kõrgem kui aasta varem. Kõige aktiivsem oli haritava maa turg Lääne-Virumaal, kus tehti 159 tehingut. Järgnesid Tartumaa 107 ja Jõgevamaa 101 tehinguga.

Haritava maa hind oli kõrgeim Jõgevamaal, madalaim Hiiu- ja Läänemaal. Maatüki hinda mõjutab muude tegurite seas pindala, suurema põllumaa hektari mediaanhind on kõrgem kui väiksemal põllumaal. 2017. aastal oli tehingute keskmine pindala 9,4 hektarit, mis on väiksem kui aasta varem.

Eesti põllumaa vastu on huvi viimastel aastatel kasvanud, sest viie aastaga on haritava maa hektari hind kõvasti tõusnud. Haritava maaga tehti 2017. aastal kokku 1199 tehingut, mis on 25% protsenti vähem võrreldes 2016. aastaga.

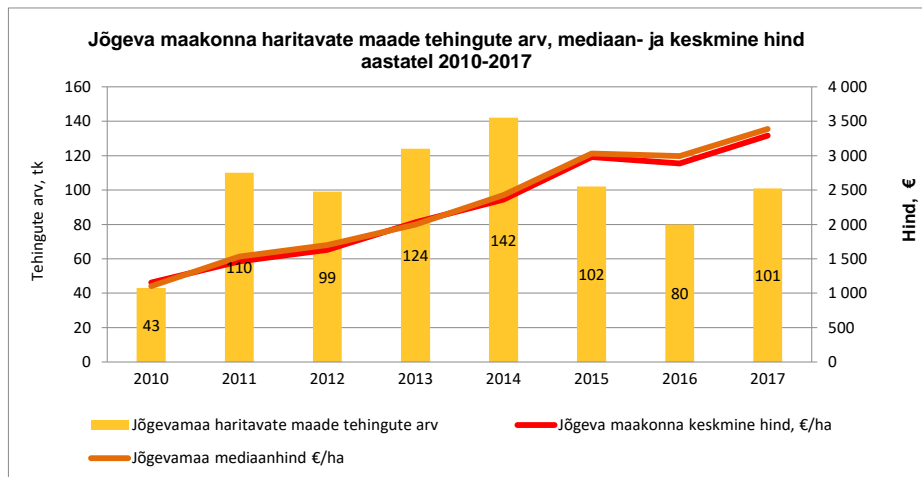
Võrreldes haritava maa viimase kahe aasta mediaanhindu maakondade lõikes, võib välja tuua, et valdavalt maakondades mediaanhind tõusis, välja arvatud Hiiu, Võru, Rapla ja Ida-Viru maakonnas. Võrreldes 2016. aastaga kasvas mediaanhind 2017. aastal enim Valgamaal (19%), Jõgevamaal (13%) Järvamaal (12%). Kõige kõrgem oli mediaanhind Valga maakonnas, saavutades 2017. aastal taseme 3 507 €/ha. Järgnevad Jõgeva maakond mediaanhinnaga 3 387 €/ha ning Järva maakond mediaanhinnaga 3 279 €/ha. Üheks Jõgeva, Järva ja Lääne-Viru kõrgemate mediaanhindade põhjuseks on kõrgem mullaviljakus kui teistes maakondades.

Oluline on välja tuua, et 2015. aastal ületas 3 000 €/ha mediaanhinna piiri vaid üks maakond, kuid 2016. aastal oli neid kaks ja 2017 juba viis maakonda. Lisaks oli 2017. aastal vaid üks maakond, kus haritava maa mediaanhind jäi napilt alla 2 000 €/ha. Madalaima mediaanhinnaga maakonnad olid Hiiu ning Lääne maakond, kus haritava maa hektari hind jäi vahemikku 1 648 - 2 000 eurot.

2017 aastal kõrgema hinnatasemega omavalitsused paiknevad pigem Eesti keskosas ning madalama hinnatasemega omavalitsused Eesti lääneosas ja saartel.

Jõgevamaal on haritavate maade keskmine ning mediaanhind tõusnud alates 2010 aastast, mil need olid ca 1000 €/ha. 2016 aastal oli küll hindade minimaalne langus aga Maa-ameti tehingustatistika järgi on Jõgevamaal eelmisel aastal tõus uuesti jätkunud. 2017 aastal on tehtud 101 haritava maa ostu-müügi tehingut (keskmine pindala 14,11 ha, mediaanhind 3 387 €/ha, keskmine hind 3 291€/ha).

Jõgevamaa haritavate maade turu muutust võrreldes varasemate aastatega illustreerib järgmine graafik, milles toome välja tehingute mahud ja keskmised hinnad ning mediaanhinnad aastate kaupa alates 2010. aastast.



Joonis 3. Jõgeva maakonna haritavate maade tehingute arv, mediaan- ja keskmine hind aastatel 2010-2017
 Allikas: Maa-amet, tehingute statistika

Kui arvestada, et selle tehingustatistika hulgas on ka tehingud, mis ei ole vabaturu tehingud (võõrandamine sugulaste vahel, võõrandamine isikule, kelle kasuks on seatud kasutusvaldus (maa maksustamishinnaga), riigi maa müük enampakkumisel jms), siis tuleb sellest tabelist välja turuinfo hindade pidev järje tõus.

Kuigi statistiliselt oli 2017 aastal Jõgevamaal põllumaade mediaanhind 3 387 €/ha, ütlevad aktiivses piirkonnas toimetavad põllumajandustootjad, et alla 3500 euro hektar enam põllumaad osta ei saa ning väiksemad ettevõtjad on maade ostust loobunud.

Põhjus, miks hinnad pole siiski langenud, on selles, et turul peetakse põllumaad heaks investeeringuks. Põllumaasse investeering on siiani tasunud end ära nii hinnatõusu, lihtsama haldamise kui ka renditulu tõttu. Tõenäoliselt on põllumaa hindade väikest tõusutrendi viimastel aastatel mõjutanud just investorite ootus hindade tõusule, sest meie põllumaade hinnad pole veel tõusnud põhjamaade tasemele.

2017 aastal toimus Jõgevamaal kõige rohkem haritavate maade tehinguid Jõgeva vallas (54 tk) aga mediaan- ja keskmine hind olid kõrgeimad Mustvee vallas (keskmine hind 3 634 €/ha ja mediaanhind 3 806 €/ha).

Suur nõudlus on tihendanud konkurentsi, sest huvilisi kvaliteetsete põllumaade vastu on palju. Põllumajandustootjad, kes mingis piirkonnas tegutsevad, või kellel on lähipiirkonnas maad, on eriti huvitatud maade koondamisest – üksikute, tootmistevõrgustest eemal paiknevate põllumaade vastu on huvi väiksem.

Omadest teatud erihuvi maad soetada, on potentsiaalsed ostjad valmis maksma järjest kõrgemat hinda. Hindajale on teada mitme kinnistu müügiprotsess, kus alghind tõusis oluliselt – ostjaks olid maa rentnikud või isikud, kes tegutsesid lähipiirkonnas tootmisega.

Suurt rolli põllumajanduslikus kasutuses olevate maade nõudluse kasvus mängivad mitmed PRIA poolt vahendatavate põllumajanduslike tegevus- ja investeeringutoetuste taotlemise võimalus.

Commented [K11]: Puudub piirkondlik turuülevaade

4.3.1. Haritavate maade müügitehingud

Toome välja hindajale teadaolevaid maatulundusmaade (haritavate maade ja rohumaade) tehinguid hinnatava varaga samastes piirkondades Jõgevamaal:

Commented [K12]: Välja on toodud liiga vähe tehinguid. Tegemist samade tehingutega, mida kasutatakse võrdlusvaradena.

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind €	Pindala ha	Tehingu hind kinnistu kohta, €/ha	Haritava maa pindala	Mullastik
Mustvee vald, Vassevere küla	Märts 2017	5 800	5,54	1 040	Haritav maa 0,99, rohumaad 0,51, 0,81 metsamaa, muu maa 1,49	LP LPg, GO, AM
Põltsamaa vald, Altnurga küla	November 2017	4 000	3,89	1 028	Rohumaad 3,37, muu maa 0,52	AG, GO, KOg
Viljandi vald, Taganurga küla (hinnatava lähedal)	Aprill 2018	2 172	2,4	905	Looduslik rohumaad 0,55 ha, muu maa 1,85 ha	M, M'', AG

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas

4.3.3. Maatulundusmaade pakkumine

Commented [K13]: Puudub turustatavuse analüüs

Kinnisvaraportaalis KV.ee on hetkel Jõgevamaal pakkumises 44 maatulundusmaad, sh metsamaade pakkumised ja korduspakkumised. Järgnevalt toome välja konkureerivad müügipakkumised:

Asukoht	Pakkumishind, €	Lisainfo
Jõgeva vald, Visusti küla	2 760 eurot ehk ca 2 300 €/ha	Kinnistu pindala 1,2 ha, haritav maa, teelt juurdepääs puudub.
Mustvee vald, Sassukvere küla	12 900 eurot ehk ca 6 450 €/ha	Kinnistul 2 ha põllumaad. hoonestamata kinnistu Peipsi järve lähistel. Kinnistu kagu külge ääristab oja. Tehnovõrgud puuduvad.
Põltsamaa vald, Kablaküla küla	20 500 eurot ehk ca 2 652 €/ha	Kokku 7,73 ha maatulundusmaad, millest haritavat maad on 47,5 ha, metsamaad 1,24 ha ning muud maad 0,73 ha.
Põltsamaa vald, Kaavere küla	30 000 € ehk 3 676 €/ha	Kinnistu pindala kokku 8,16 ha, põllumaad 6,05 ha, rohumaad, 0,14 ha, metsamaad 0,74 ha ning muud maad 1,23 ha. Põllumaa haritud.
Põltsamaa vald, Mälikvere küla	39 000 eurot ehk 2 722 €/ha	Kinnistu 14,27 ha, millest rohumaa on 4,51 ha, metsamaa 7,65 ha, muu maa 2,11 ha. Piirneb Põltsamaa jõega
Põltsamaa vald, Kaliküla küla	58 900 eurot ehk 3 502 €/ha	Kinnistu pindala 16,82 ha. Kõlvikuline koosseis: haritav maa 13,05 ha, metsamaad 2,93 ha, muu maa 0,84 ha. Juurdepääs teelt puudub.
Põltsamaa vald, Väike - Kamari küla	122 500 eurot ehk ca 2 199 €/ha	Müüa tervikvarana 3 kinnistut kokku 55,7 ha, millest valdav osa on loodulik rohumaa. Piirneb Põltsamaa jõega. Otsene juurdepääs teelt puudub.

Pakkumishinnad tõenäoliselt lähijal ei muutu.

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015 p 3.2.3).

Hinnatavaks varaks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, millel asub haritav maa. Hindaja on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus (põllumajanduslik maa).

5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmisel kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna sarnaste varadega toimuvad valdavalt ostu-müügitehingud.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdüd sarnaste varade võrdlemise alusel.

5.3. Turuväärtuse hinnang

Hinnatava vara turuväärtuse leidmiseks kasutame võrdluskõlbulikke tehinguid. Seejuures jätame kasutamata tehingud, kus kinnistul on haritava maa pindala osakaal oluliselt suurem või põllu- ja rohumaa pole toetuskoõlbulik või kinnistu kõlvikute hulgas on metsamaad koos osaliselt raieküps metsaga või tehingu osapooled on seotud.

Kuna turul on rohumaa ja muu maa kõlvikutega kinnistute tehinguid vähe ja võrdluseks puuduvad sarnase pindalaga kinnistud siis kasutame väiksema pindalaga sarnaseid kinnistuid, kus valdava osa moodustab rohumaa ja muu maa osakaal ning kinnistud on sarnase mullavijakusega ja paiknevad niiskemal maa-alal jõgede ääres.

Võrdlustehingutena kasutatakse hindajale teadaolevaid rohumaa tehinguid võrreldavates piirkondades.

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind €	Pindala ha	Tehingu hind kinnistu kohta, €/ha	Haritava maa pindala	Mullastik
Mustvee vald, Vassevere küla	Märts 2017	5 800	5,54	1 040	Haritav maa 0,99, rohumaa 0,51, 0,81 metsamaa, muu maa 1,49	LP LPg, GO, AM
Põltsamaa vald, Altnurga küla	November 2017	4 000	3,89	1 028	Rohumaa 3,37, muu maa 0,52	AG, GO, KOg
Viljandi vald, Taganurga küla (hinnatava lähedal)	Aprill 2018	2 172	2,4	905	Looduslik rohumaa 0,55 ha, muu maa 1,85 ha	M', M'', AG

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame sarnases asukohas toimunud maatulundusmaade tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdid tavapärase müügiotsuse käigus. Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.
Võrdlusühiku valik⁶	Võrdlusühikuks valime hektarihinna.

Commented [K14]: Puudub võrdluselementide valik

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel	4 000 €	5 800 €	2 172 €
Hektarihind €	lähtutakse	1 028 €	1 047 €	905 €
Tehingu aeg	hektarihinna	nov.17	märts.17	apr.18
Ajaldamine		0%	0%	0%
Hektarihind pärast ajaldamist €		1 028 €	1 047 €	905 €
Asukoht	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi	Põltsamaa vald, Altnurga küla (piirneb Pedja jõega)	Mustvee vald, Vassevere küla (piirneb Kullavere jõega)	Viljandi vald, Taganurga küla (piirneb Põltsamaa jõega)
Kohandus		0%	0%	0%
Üldpind, ha	23,63	3,89	5,54	2,4
kõlvikuline koosseis	(sh 10,96 ha rohumaa, 11,27 ha muu maa)	(sh 3,37 ha rohumaa, 0,52 ha muu maa)	(sh 0,99 ha haritav maa, 0,51 ha rohumaa, 0,81 ha metsamaa (võsa), 1,49 ha muu maa)	(sh 0,55 ha rohumaa, 1,85 ha muu maa)
Kohandus		15%	15%	20%
kinnistu kompaktsus/kuju	kompaktne	kompaktne	kompaktne	ebakompaktne
Kohandus		0%	0%	0%
Mullastik	AG, GO	AG, GO, KOg	LP, LPg, GO, AG	M ¹ , M ² , AG
Kohandus		0%	0%	0%
Maa seisukord	kasutusel rohumaa	kasutusel rohumaa	kasutusel osaliselt rohumaa	söötis
Kohandus		0%	0%	5%
PRIA (toetuskölbulikkus) osakaal kinnistu pindalast	registreeritud 11,47 ha, (püsirohumaa) 49%	registreeritud 3,16 ha, (püsirohumaa) 81%	registreeritud 1,22 ha, (püsirohumaa) 22%	registreeritud 0,41 ha, (püsirohumaa) 17%
Kohandus		-15%	10%	15%
Juurdepääs kinnistule	Piirneb erateega	Juurdepääs naaberkiinnistu erateelt	Piirneb erateega	Juurdepääs naaberkiinnistu erateelt
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus:		0%	25%	40%
Kohandatud hektarihind €		1 028 €	1 309 €	1 267 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		30%	25%	40%
Osakaal lõpphinna:	100%	45%	40%	25%
Kaalutud hind €	1 200 €	360 €	523 €	317 €

Commented [K15]: Ajalise kohanduse selgitus puudub, mis on seda olulisem, kuna 1 tehing on ca aasta vana

Commented [K16]: Kohandus jäetud rakendamata, kuigi võrdlusvara on erinev hinnatavast

Commented [K17]: Puudub ülevaade mullastiku erinevustest ja nende mõjust hinnale.

Commented [K18]: Osakaalude summa suurem kui 100%

Commented [K19]: Vale summa

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna võrdlustehinguid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutväärtuste kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hind hektarihindade võrdlemise põhjal: $360 + 523 + 317 = 1\,200$ €/ha

Seega saame hinnatava rohumaa ja muu maa turuväärtuseks: $23,63 \text{ ha} \times 1\,200 \text{ €/ha} = 28\,356$ € ehk **28 400 eurot**

⁶ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

Eksperthinnang nr 0022-18
Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ KV Kinnisvarahindaja hinnangul väärtuse kuupäeval hoonestamata kinnistu registriosa nr 222222 jaadressil **Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla, Lombi turuväärtus 28 400 (kakkümmend kaheksa tuhat nelisada) eurot.**

Commented [K20]: Vale nr

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Lisa 3. Mullastiku näitajate selgitus

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

Commented [K21]: Vastuvuskinnitusel allkiri puudu

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- 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.

--	--