



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. 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. Korrekset 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 ÖPPE EESMÄRGIL. HINNATAV VARA ON VALITUD KÄESOLEVA ÜLESANDE KOOSTAMISE HETKEL AVALIKEST MÜÜGIPAKKUMISTEST. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD KONKREETSELT EKSAMIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA. EKHÜ EGA EKSAMIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ANDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTE ETTENÄHTUD EESMÄRGIL.**

### Eksperthinnang nr VH-19

**Hinnatav vara:** hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
**Omandivorm:** kinnisasi  
**Address:** Uuetoa, Kärde, Jõgeva vald, Jõgeva maakond

**Comment [D1]:** Küla puudu (läbiv viga, va jaluses)



**Tellija:** Jüri Tamm  
**Eksperthinnangu eesmärk:** turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidiasutusele  
**Hindamisaruande kuupäev:** 09. oktoober 2019

**Koostaja:**  
.....  
Toomas 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 .....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	4
2.1. Hindamise lähteandmed .....	4
2.2. Hinnatava vara ülevaatus .....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus .....	5
3.1. Asukoht .....	5
3.2. Omandisuhted .....	6
3.3. Kinnisasi .....	7
4. Turuülevaade .....	7
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud .....	7
4.2. Jõgevamaa haritava maa turg .....	10
5. Hindamine .....	11
5.1. Parim kasutus .....	11
5.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted - võrdlusmeetod .....	11
5.3. Ostu-müügi tehingud .....	12
5.4. Müügipakkumised .....	13
5.5. Hindamine võrdlusmeetodil .....	13
Lisa 1. Hinnatava vara fotod .....	15
Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk .....	16
Lisa 3. Kitsenduste kaart .....	17
Lisa 4. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele .....	19

## Kokkuvõte

### Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (maatulundusmaa100%)
Address	Uuetoa, Kärde, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Omanik	Jüri Tamm
Katastritunnus	24801:001:1282
Omandivorm	kinnisasi
Kinnisasja pindala	19,79 ha
Detailplaneering	kehtestatud või algatatud detailplaneeringud hinnatava kinnisasja osas puuduvad

**Comment [D2]:** Küla puudu (läbiv viga, va jaluses)

### Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	turväärtuse hindamine esitamiseks krediidasutusele
Ülevaatuse kuupäev	20.09.2019.a.
Väärtuse kuupäev	20.09.2019.a.
Hindamisaruande kuupäev	09.10.2019.a.
Tellija	Jüri Tamm
Tellimusleping	Suuline tellimusleping, 18.09.2019.a.
Hindamise eeldused	hindamisel ei ole arvestatud hinnatavat vara koormavat hüpoteeki
Turväärtus	104 800 € (5 296 €/ha taandatud kinnisasja pindalale)
Hinnang likviidsusele	antud piirkonnas ületab nõudlus haritava maa järele oluliselt pakku mistõttu on hinnatava vara likviidsus kõrge – prognoositud müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis hinnatud turuväärtuse juures kuni 3 kuud
Hindamistulemuse täpsus	elukondliku kinnisvaraturgu võib pidada efektiivseks, mistõttu on käesoleva hinnangu täpsus tavapärase täpsusastmega (täpsusklass
Käibemaks	hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei li käibemaksu

**Comment [D3]:** Puudub keelumärkega mittearvestamise eeldus. Sama ka hinnangu p.-s 1.3. Loetakse üheks veaks.

**Comment [D4]:** Hinnatava varaga mitteseotud hinnangu täpsuse selgitus

### Hindamistulemus

Aadressil Uuetoa, Kärde, Jõgeva vald, Jõgeva maakond asuva hoonestamata kinnisasja nr. 1111111 (100% maatulundusmaa) turuväärtus väärtuse kuupäeval on: **104 800 € (üks sada neli kaheksasada eurot).**

**Comment [D5]:** Küla puudu (läbiv viga, va jaluses)

**Comment [D6]:** Hindamistulemus on esitatud liiga täpselt (täpsemi kui seda võimaldavad algandmed). Sama ka hinnangu p.-s 5.5

## Koostaja:

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

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

3

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

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

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Uuetoa, Kärde, Jõgeva vald, Jõgeva maakond asuv hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa).

**Comment [D7]:** Küla puudu (läbiv viga, va jaluses)

Käesoleva eksperthinnangu eesmärgiks on anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele väärtuse kuupäeva seisuga. Eksperthinnang on mõeldud esitamiseks krediidasutusele.

### 1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardiseeriast 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 soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

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

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

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

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

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).

Arvestades hindamispraktikas väljakujunenud tava, ei ole hindamisel arvestatud hinnatavat vara koormavat hüpoteeki.

**Comment [D8]:** Puudub keelumärkega mittearvestamise eeldus. Sama ka hinnangu kokkuvõttes. Loetakse üheks veaks.

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatlusele:

➤ hinnatava vara omanikult;

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

4

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

- e-kinnistusraamatust [https://kinnistusraamat.rik.ee], külastatud 20.09.2019.a.
- Maa-ameti kaardirakendusest [http://xgis.maaamet.ee], külastatud 20.09.2019.a.
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- PRIA põllumassiivide veebikaart [https://kls.pria.ee/kaart/], külastatud 20.09.2019.a.;
- Jõgeva valla koduleheküljelt [https://jõgeva.ee/], külastatud 20.09.2019.a.;
- kinnisvaraportalidest KV.ee [http://www.kv.ee] ja City24 [http://www.city24.ee/], külastatud 20.09.2019.a.

Hindaja ei tuvastanud vastuolusid algandmetes ning algandmete ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel.

## 2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Toomas Saar 20.09.2019.a. Ülevaatus juures viibis hinnatava omanik Jüri Tamm. Teostatud on tavapärase visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatus teostamisel ei kasutatud.

**Comment [D9]:** Puudub info ülevaatus ulatuse kohta

## 3. Hinnatava vara kirjeldus

### 3.1. Asukoht

#### Makroasukoht

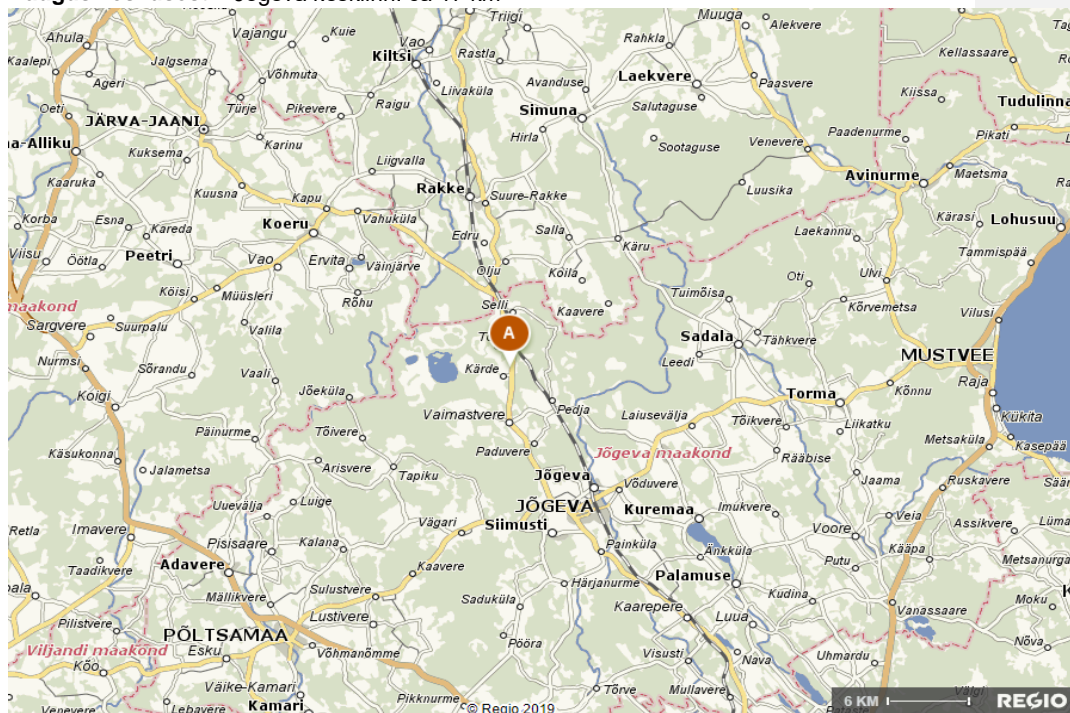
**Address** Uuetoa, Kärde, Jõgeva vald, Jõgeva maakond

#### Iseloomustus

hinnatav vara asub Jõgevamaa põhjapoolses osas hajaasutusega piirkonnas, asuvad valdavalt metsa- ja haritava maa massiivid ning mõned üksikelamud

**Kaugus keskustest** Jõgeva kesklinn: ca 17 km

**Comment [D10]:** Küla puudu (läbiviiga, va jaluses)



Aluskaart: AS Regio, 2019

hoonestamata kinnisvahi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

5

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

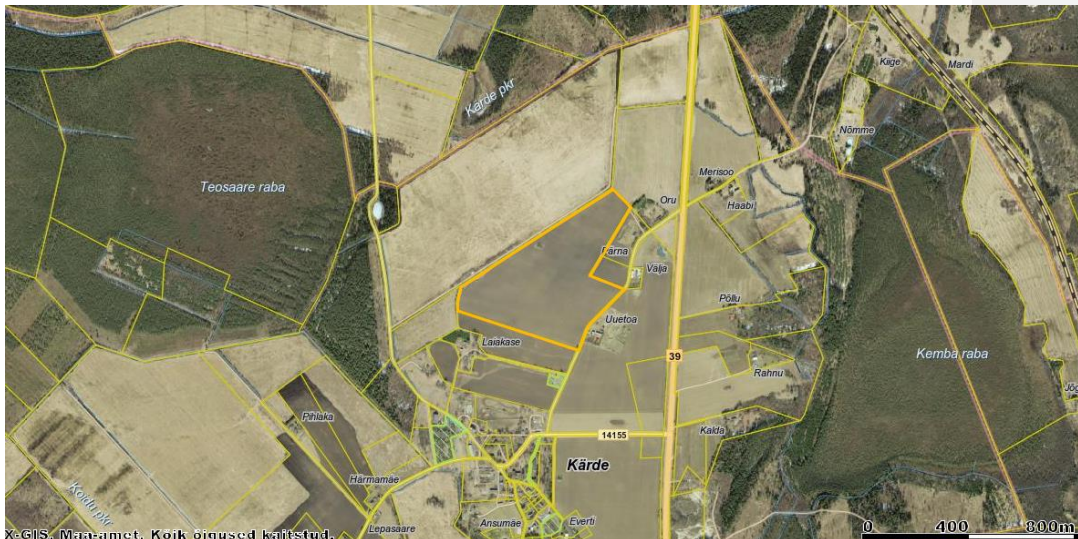
**Mikroasukoht****Iseloomustus**

hinnatav vara asub ca 0,4 km kaugusel Tartu-Jõgeva-Aravete maanteest; va  
naabruses on haritava maa massiivid ning mõned üksikelamute ja neid teenind  
kõrvalhoonetega hoonestatud kinnisasjad

**Bussipeatus**

ca 0,4 km

**Comment [D11]:** Puudub juurdepääsu kirjeldus, sh ka info kas hinnatavale kinnisasjale on olemas juurdepääs avalikult teelt (loetakse üheks veaks)



X:GIS. Maa-amet. Koik õigused kaitstud.

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 13.04.2018.a.); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

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

<b>Registrios nr.</b>	1111111
<b>Omandivorm</b>	kinnisasi
<b>Omanik</b>	Jüri Tamm
<b>Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused</b>	puuduvad
<b>Kinnistusraamatusse kantud koormatised ja kitsendused</b>	Kinnisasja kasutamise keelumärke AS Pank kasuks. Kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 01.07.2019.a
<b>Hüpoteegid</b>	hüpoteek summas 100 000 eurot AS Pank kasuks <i>kommentaar: antud hüpoteegiga hindamisel ei arvestata</i>
<b>Rendileping</b>	Tähtajaline rendileping Haritav maa OÜ kasuks
<b>Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused</b>	Ülevaade hinnatava varaga seonduvatest kitsendustest (Maa-ameti kitsenduste kaardi järgselt) on esitatud käesoleva eksperthinnangu Lisas 3; eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hindaja hinnangul hinnatava vara turuväärtuse kujunemist.

**Comment [D12]:** Puudub täpsem info rendilepingu osas ning põhjendus, miks seda hindamisel ei ole arvestatud või eeldus rendilepinguga arvestamata jätmise kohta (loetakse üheks veaks)

<sup>1</sup> Kinnistusraamatu väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

6

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

### 3.3. Kinnisasi

**Comment [D13]:** Puudub info planeeringute kohta

#### Üldandmed



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 13.04.2018.a.); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

**Katastritunnus** 24801:001:1282

**Sihtotstarve** maatulundusmaa 100%

**Pindala** 19,79 ha

**Kõlvikuline koosseis**  
haritav maa 19,34 ha  
looduslik rohumaa 0,01 ha  
muu maa 0,44 ha

**Hoonestus** puudub

**Kirjeldus** krunt on hulknurkse, ent pigem suhteliselt kompakitse põhiplaani ning selle langeb laugjalt loode-kagusuunaliselt (kõrguste vahe on ca 10m); kinnisasi näol on tegemist tervikuna haritava maaga, mida on hindajale teadaolevalt ka pidevalt haritud

**Comment [D14]:** Vale termin

**Tehnovõrgud** hinnatavat vara läbib kirde-edelasuunaliselt elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin); muud tehnovõrgud ümbruskonnas puuduvad; pikemalt tehnovõrke ei kirjeldata, sest hinnatav vara ei oma arenduspotentsiaali

**PRIA-s registreeritud põllumassiivid** hinnatavale kinnisajale jääb põllumassiiv nr. 63152683160 (põllukultuurid; põllumassiivi pindala on 21,55 ha ning see laieneb ka naaberkinnistule)

**Maa väärtus viljakustsoonis** 256 €/ha

**Comment [D15]:** Puudub täpsem info mullastiku kohta, sh ka mullastiku kaart

## 4. Turuülevaade

### 4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

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. Eelkõige oli selle põhjus tegevusala näitajate tagasimineku aasta teisel poolel. Viimastel aastatel on majandusaktiivsust oluliselt mõjutanud välistööjõud. Ilma teise sisserändeta oleks

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

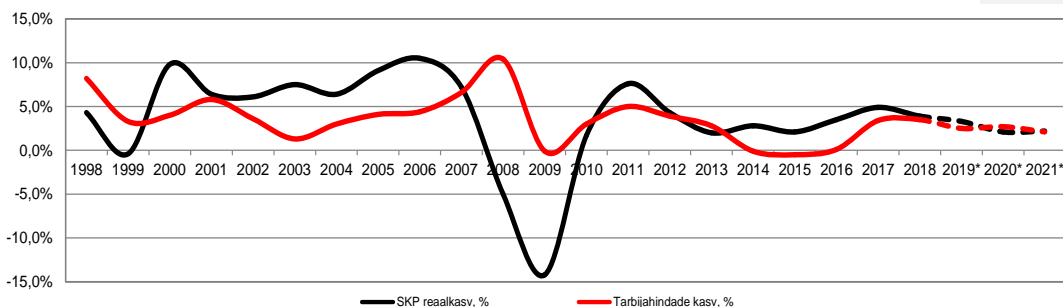
7

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

majanduskasv aeglase. 2018.a. Eesti majanduskasv aeglustus ning majanduskasv aeglustus ka järgnevatel aastatel, kuna eksporditurgude seis on varasemast nõrgem ja Eestis napib endiselt töajõudu. Ka kasvu aeglustumise korral püsib majanduses kõrgkonjunktuur. Sel aastal kasvab eratööstus enam-vähem samas tempos kui möödunud aastal, ehkki sissetulekute kasv aeglustus. Samas järgmistel aastatel eratööstuse kasv siiski aeglustus märgatavalt. Ettevõtete investeeringute kasv küll 2019. aastal eelmise aastaga võrreldes kiireneb, kuid ettevaade on üldise ebakindluse taustal pigem vaoshoitud. Valitsemissektori investeeringute suurenemine eelolevatel aastatel peatub. SKP kasvuks on Eesti Panga poolt 2019.a. juunis prognoositud (sulgudesse on märgitud erinevus 2018.a. detsembrikuu prognoosist) 2019.a. 3,3% (0,3%), 2020.a. 2,1% (-0,2%) ja 2021.a. 2,0% (0,0%).

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 kodusesse jõudnud elekter, 15,3% kallinenud tahkekütused ja 7% kallinenud üürid. Mootorikütus ning toit ja mittealkohoolsed joogid andsid kogutõusust kumbki viiendiku. Sealjuures kallines bensiin 12,3% ja diislikütus 11,4%. Hinnakasv on tänava aeglase kui mitmel varasemal aastal, ulatudes 2,5%-ni. Hinnakasvu on kujundanud energiahindade heitlikkus ning energia on keskne inflatsioonitegur ka lähiaastatel. Sisemajanduslike teguritest põhjustab ettevõtete jaoks lähiaastatel kulusurveid palgakasv, mis mõjutab kõige vahetumalt teenuste hindu. Samas hinnakasvu pidurdab see, et maksumõeldus on tänava väiksemad kui mitmel varasemal aastal. THI kasvaks on Eesti Panga poolt 2019.a. juunis prognoositud (sulgudesse on märgitud erinevus 2018.a. detsembrikuu prognoosist) 2019.a. 2,5% (0,3%), 2020.a. 2,7% (0,5%) ja 2021.a. 2,1% (0,0%).

#### SKP ja tarbijahindade kasv aastate lõikes



Allikad: Eesti Pank (2019\* - 2021\*.a.: 2019.a. juunikuu prognoos)

Tööturul osalemise aktiivsus, mis juba on rekordtasemel, jätkab suurenemist – töötaja jaoks soodsad tingimused tööturul ning sotsiaalkindlustusreformid on toonud tööturule järjest suurema osa tööealisest elanikkonnast. Tööturul osalemise aktiivsust suureneb pensioniea ja oodatava eluea tõus ning tervisenäitajate paranemine. Tööjõu osalemist turgutab muu hulgas töövõimereform. Töötukassa andmetel oli 2019.a. II kvartalis töötuna registreeritud keskmiselt 33 387 inimest, see on 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust 5,1%. Võrreldes 2018. aasta esimese kvartaliga on registreeritud töötute arv jäänud samale tasemele. Registreeritud töötuse määr oli teises kvartalis kõrgeim Ida-Virumaal (8,8%) ning madalaim Hiiumaal (2,8%).

Keskmine brutokuupalk oli Statistikaameti andmetel 2018.a. 1 310 eurot. 2017. aastaga võrreldes tõusis keskmine brutokuupalk 7,3% võrra. Keskmine brutokuupalk suurenes kõikidel tegevusaladel. Kõrgem oli brutokuupalk möödunud aasta II ja IV kvartalis. Keskmine brutokuupalk oli eelmisel aastal endiselt kõrgeim info ja side tegevusalal ning finants- ja kindlustustegevuses – vastavalt 2172 ja 2154 eurot. Madalaim oli brutokuupalk majutuse ja toitlustuse tegevusalal ning muudes teenindavates tegevustes. Maakonniti oli 2018. aastal keskmine brutokuupalk endiselt kõrgeim Harju (1455 eurot) ja Tartu (1289 eurot) maakonnas ning madalaim Hiiumaa (944 eurot) ja Saare (987 eurot) maakonnas. 2019.a. jätkub hoogne palgakasv, kuid pikemas vaates see aeglustus kõrvuti majanduskasvuga. Palgakasvu kiirendab töötajate soov, mis paneb ettevõtteid töötajaid konkurentidelt kõrgema palgaga üle meelitama.

hoonestamata kinnisvahi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

8

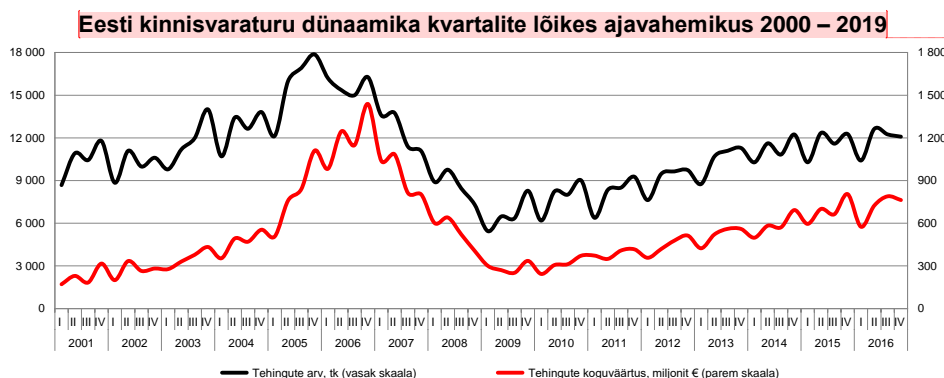
Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22,  
Tartu linn  
Hindaja: Toomas Saar



Samas avaldavad mõju mitu palgakasvu pidurdavat tegurit, ilma milleta palgad suureneksid veelgi kiiremini. 2019.a. leevendab palgatõusurvet 2018.a. alguses jõustunud tulumaksureform, mis kiirendas märkimisväärselt madalama palgaga inimeste netopalga kasvu. See maksuvõit annab tööandjatele võimaluse brutopalka veidi vähem tõsta. Samuti võimaldavad leebemad sisserändereeglid töötajaid kergemini värvata välismaalt. Pikemas vaates leevendab palgasurvet tööjõunõudluse kasvu aeglustumine. Selle taga on ühelt poolt nõrgenev välisnõudlus Eesti ettevõtete toodangu järele, teisalt suureneb tänu investeringute taastumisele tööjõu tootlikkus.

### Kinnisvaraturg

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne, erandiks on siinkohal vaid haritava maa ja metsamaa turg.



**Comment [D16]:** Graafik on esitatud vaid kuni 2016.a.

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

2018.a. tehti Maa-ameti andmetel 48 931 kinnisvara (sh. ka hoonestusõigused) ostu-müügitehingut koguväärtusega 3,42 miljardit eurot. Tehingute koguarv langes 2017.a. võrreldes 5,5%, kuid tehingute koguväärtus kasvas samas 5,5% võrra. Ostu-müügitehingu aritmeetiline keskmine väärtus oli 2018.a. 69 895 €, mis on 11,6% rohkem kui 2017.a., mille taga on eelkõige uusarenduste osakaalu kasv. Kinnisvaraturg on aktiivseim Harju maakonnas, kus toimus 2018. aastal 43,7% kõikidest tehingutest, mis moodustasid kõikide tehingute koguväärtusest 69,1%. 56% ostu-müügitehingutest toimus korteriomanditega ning 43% kinnisasjadega, kuid vaatamata mõlema tehinguobjekti tehingute koguarvu vähenemisele, on koguväärtus mõlemas osas kasvanud. Korteriomandite (eluruumide) ostu-müügitehingute arv vähenes 2018.a. võrdluses eelnenud aastaga 1% võrra, kuid seevastu tehingute koguväärtus kasvas 9%. Harju maakonnas toimus 2018.a. 55,1% kõikidest korterite ostu-müügi tehingutest. Tehinguaktiivsusest järgnevad Tartu maakond (12,1%), Ida-Viru maakond (10,1%), Pärnu maakond (5,2%) ning Lääne-Viru maakond (4%). Ülejäänud maakondades toimunud korterite tehingute osakaal jäi alla 2,5%. Haritav maa oli hinnatuim Valga-, Tartu-, Jõgeva-, Põlva- ning Lääne-Virumaal, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 3 400 – 3 950 €/ha. Metsamaad olid kõrgeima mediaanhinnaga sarnaselt eelmise aastaga Võru- ning Valgamaal.

2019. aasta II kvartalis tehti kokku 12 954 ostu-müügitehingut (sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused), mis on 2,9% vähem kui 2018.a. II kvartalis. Samas tehingute arv on 17,1% suurem kui käesoleva aasta I kvartalis. 2019. aasta II kvartalis oli ostu-müügitehingute koguväärtus 857 miljonit eurot, mis tähendab aastases võrdluses 5,1% ning kvartali võrdluses 9,5% langust. Koguväärtuse langusele kvartali võrdluses avaldas mõju I kvartalis tehtud 7 suurt tehingut, kus tehingusumma ületas 10 miljoni euro piiri. Aastases võrdluses ei ole rohkem rahalist kapitali kaasatud üheski turusegmendis, kuid kvartali võrdluses on kasvanud hoonestamata maadega ning korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus – vastavalt 16,8 ning 8,6%. Hoonestatud maade sektori koguväärtus oli II kvartalis 37,6% madalam kui eelmises kvartalis – põhjuseks eelpool nimetatud suurte tehingute mõju. Korteriomanditega tehti 2019.a. I kvartalis kokku 7 266 tehingut, sh eluruumidega 6 014. Võrreldes 2018.a. II kvartaliga, oli eluruumidega tehinguid käesoleva aasta II kvartalis 1,2% rohkem. I kvartalist püsib tehinguaktiivsus 13,1% võrra kõrgemal – kuna uute korterite müük vähenes ka II kvartalis, siis

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
 Uuetoa, Kärde küla,  
 Jõgeva vald, Jõgeva maakond

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

tehinguaktiivsuse kasvu panustas enim just järelturu korterite ostu-müügitehingute suurem osakaal. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli II kvartalis 436 miljonit eurot, on aastases võrdluses kahanenud ligi 1% võrra, samas püsib koguväärtus 8,6% võrra kõrgemal kui 2019.a. I kvartalis (tuleneb eelkõige tehinguaktiivsuse kasvust).

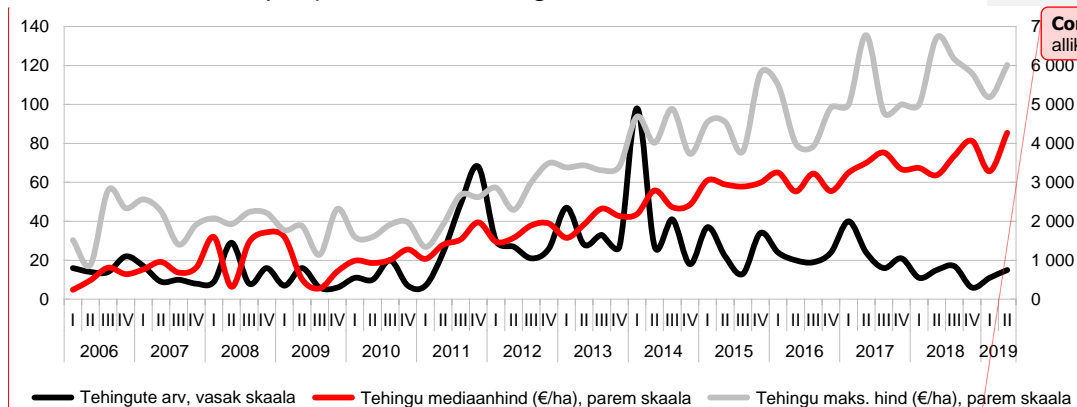
Eurool põhinevate eluasemelaenude keskmine intress oli Eesti Panga andmetel viimaste aastate kõrgeim 2008.a. oktoobris (6,3%) ja madalaim 2015.a. novembris ja 2018.a. detsembris (1,91%). Vastavate mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress oli kõrgeim – 7,34% – 2008.a. oktoobris ja madalaim – 2,03% – 2017.a. septembris. 2019.a. augustis oli eluasemelaenude keskmine intress 2,63% ja mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress 3,01%. Juba pikemat aega omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, sealjuures 2015.a. novembris langes Euribor esimest korda alla nulli. 2019.a. septembrikuu alguses oli kuue kuu Euribor -0,439%. 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.

Kinnisvaraturu kui terviku osas võib lähimaks aastaks prognoosida, et tehingute arv langeb võrreldes 2018.a. mõõdukalt (kuni ca 5%), kuid hinnatasemed jäävad püsima enamuses 2018.a. samasele tasemele.

#### 4.2. Jõgevamaa haritava maa turg

**Comment [D17]:** Puudub Jõgevamaa maatulundusmaa kui terviku turusektori ülevaade

Hoonestamata haritava maa kinnisasjade ostu-müügi tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) kvartalite lõikes Jõgeva maakonnas



**Comment [D18]:** Puudub viide allikale

#### Tehingute arv

Nõ. puhta haritava maa turg moodustab Jõgevamaa maatulundusmaa kui terviku ostu-müügi turul statistiliselt küll suhteliselt väikese osa, ent tegelikkuses on selliste tehingute hulk oluliselt suurem, kuna palju on neid kinnistuid, kus kinnistu kõlvikulises koosseisus on kas suuremal või vähemal määral põllumajanduslikust aspektist lähtuvalt mittekasulikke kõlvikuid (nt. võsa, kraavid). Nagu ka alltoodud graafikult näha, on haritava maa tehinguaktiivsus olnud kuni 2011.a. II kvartalini üsna ühtlane, kuid sellest edasi on see kasvanud kuni 2014.a. keskpaigani. Peale seda on tehingute arv näidanud mõõdukalt (mitte kuigi olulist) langustrendi kuni 2016.a.-ni (tulenes eelkõige vastava turusegmendi müügipakkumiste vähesusest, mitte aga nõudluse langusest). Alates 2016.a. on tehingute arv püsinud suures plaanis stabiilsena (üksikud kõrvalekalded kvartalite lõikes on mõjutatud eelkõige nn. portfelli müükidest).

#### Hinnadünaamika

Haritava maa turul püsisid hinnatasemed pikka aega stabiilsetena, kuid seoses antud sektorisse suunatud Euroopa Liidu poolsete toetustega on hinnad pakkumisest oluliselt suurema nõudluse toel aastatel 2010 – 2014 märkimisväärselt kasvanud. Kui 2016.a. hindade kiire kasv peatunud ning nõ. suure pildi võtmes hinnatasemed stabiliseerusid, siis 2017.a.

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
 Uuetoa, Kärde küla,  
 Jõgeva vald, Jõgeva maakond

10

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

hinnatasemed kasvavad mõõdukalt ning mõõdukas hinnakasv on jätkunud nii 2018. 2019.a. on hinnatasemed püsinud stabiilsena. Põllumajanduslikku potentsiaali omavate hoonestamata kinnistute keskmine hinnatase on Jõgevamaal hetke turusituatsioonis 2 000 – 5 500 €/ha – nimetatud hinnavahe on üsna lai, kuna sellesse jääb palju neid varasid, kus kinnistu kõlvikulises koosseisus on kas suuremal või vähemal määral põllumajanduslikust aspektist lähtuvalt mittekasulikke kõlvikuid (nt. võsa, kraavid). Samas hea kvaliteediga haritavate maade hinnad algavad tasemest 4 500 €/ha ja ulatuvad üksikutel juhtudel isegi üle ca 6 000 €/ha. Loodusliku rohuma hinnatase on keskmiselt kuni poole võrra madalam haritava maa keskmisest hinnatasemest.

### Müügiperioodid

Kõige lühemad müügiperioodid on korralikel 10 – 40 ha suurustel haritavatel maadel – need realiseeritakse tihti peale ilma avaliku müügita. Samas suuremate (st tuhandetesse hektaritesse ulatuvate) haritava maa portfelli müük on aeganõudev – ainuüksi läbirääkimised võivad kesta potentsiaalse ostuhuvilise olemasolu korral enam kui pool aastat. Väheatraktiivseid kinnistuid, mis on näiteks võsastunud ja väikese pindalaga ning asuvad eemal aktiivsematest põllumajanduspiirkondadest, võivad ostja leida isegi õige hinnastamise korral alles peale mõne aasta pikkust müügiperioodi.

### Tehingud ja konkureeriv müügipakkumine

Vt käesoleva ekspert hinnangu 5.3 ja 5.4.

### Turustatavuse analüüs ja prognoos

- Hinnatava vara kõige tõenäolisemaks ostjateks on samas piirkonnas tegutsevad põllumajandusettevõtted. Samuti võib hinnatava vara võimalikeks ostjateks pidada ka põllu- ja metsamaadesse investeerimisega tegelevaid ettevõtteid. Tõenäolise ostjaskonna moodustavad suurem hulk võimalikest ostjatest – hinnatav vara vastab täielikult turusegmendi nõuetele.
- Konkureeriv pakkumine väärtuse kuupäeva seisuga praktiliselt puudub.
- Hinnatava vara osas alternatiivsed kasutused puuduvad.
- Tehingute arv hinnatava vara turusegmendis jääb püsima suhteliselt madalale tasemele, sest müügipakkumiste arvu suurenemist ja nõudluse olulist kasvu ei ole ette näha.
- Nõudlus püsib kõrge, kuid hinnatasemed kasvavad hinnatava vara turusegmendis tõenäoliselt enam mitte nii kiiresti. Statistiliselt võib siiski hinnatasemete kasv olla suurem – seda eelkõige läbi vastava turusegmendi läbipaistvuse kasvu (st tehinguid, kus osa ostjale tasutavast summast makstakse eraldi väljaspool tehingut sularahas) jääb pigem vähemaks.

## 5. Hindamine

### 5.1. Parim kasutus<sup>2</sup>

Hinnatava kinnisasja parimaks kasutuseks võib pidada maatulundusmaad.

### 5.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted - võrdlusmeetod

Võrdlusmeetodi (*Sales Comparison Method*) ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks eri võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Hindamisel võrdlusmeetodiga antakse hinnang vara väärtusele sarnaste varadega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada

<sup>2</sup> **Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)

Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

11

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

**Comment [D19]:** Parima kasutuse analüüs on liiga pealiskaudne – analüüsimata on, kas hinnatav vara omab arendus- või jagamise potentsiaali ning jäänud on täpsustamata, et parimaks kasutuseks on hinnatava vara kasutamine haritava maana. Analüüsimata on ka see, kas parimaks kasutuseks võib pidada omakasutust või soetamist investeerimise eesmärgil

**Comment [D20]:** Meetodi valikut ei ole põhjendatud

turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2).

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

### 5.3. Ostu-müügi tehingud

Hindajal on kasutada järgmised hinnatava varaga samas piirkonnas asuvate eelkõige põllumajanduslikku potentsiaali omavate hoonestamata kinnisasjade hiljutised ostu-müügi tehingud (kõik alltoodud varad on müüdnud hindajale teadaolevalt vabaturutingimustes):

Asukoht	Märkused	Haritav maa, ha	Metsamaa, ha	Looduslik rohumaa, ha	Muu maa, ha	Pindala kokku, ha	Tehingu hind, €	Tehingu hind, €/ha	Tehingu aeg
Jõgeva vald Kärde küla küla	juurdepääs on mööda kohalikku teed, mis läbib eraomanduses olevaid kinnistuid, haritav maa on ühes massiivis, kinnistu kompaktsel põhiplaaniga, idanurgas endise talu hooned; tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga	9,05	0,16	-	1,58	10,83	49 000	4 524	Märts, 2018
Jõgeva vald Kurista küla küla	juurdepääs avalikult teelt; riskilõikukujulise põhiplaaniga kinnistu, kus haritav maa on ühes massiivis; tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga	12,13	-	-	-	12,13	70 000	5 771	Sept 2018
Jõgeva vald Toomaküla	juurdepääs avalikult teelt; haritav maa asub ühtses suhtelisel korrapärase kujuga massiivis – sellele on juurdepääs ka avalikult teelt; tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga	21,89	0,09	0,17	0,02	22,17	115 000	5 187	Märts, 2019
Jõgeva vald Kärde küla küla	juurdepääs on mööda avalikku teed, trapetsikujuline kinnistu, kus haritav maa asub killustatult viies massiivis; tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga	20,96	0,71	0,54	-	22,21	96 000	4 322	Mai, 2019
Jõgeva vald Paduvere küla	kinnisasi koosneb kahest katastriüksusest, mis asuvad kahel pool avalikku teed, üks on korrapärase kujuga, teisel on keset kinnistut kolmnurkne väljalõige kompaktsel kujuga; tegemist on osaliselt hea ja osaliselt keskmise põllutüübilise haritava maaga	13,88	-	-	0,11	13,99	70 000	5 004	Mai, 2019
Jõgeva vald Vaimastvere küla	juurdepääs avalikult teelt; haritav maa asub ühes mõneti ebakorrapärase kujuga viies erinevas massiivis; tegemist on osaliselt hea ja osaliselt keskmise põllutüübilise haritava maaga	14,71	1,05	-	0,06	13,6	58 000	4 265	Juuni, 19
Jõgeva vald Kärde küla küla	juurdepääs avalikult teelt; ebakorrapärase kujuga kinnistu, kus haritav maa on ühes massiivis; tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga	12,1	-	-	-	12,1	68 000	5 620	Juuni, 19

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

12

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

Asukoht	Märkused	Haritav maa, ha	Metsamaa, ha	Looduslik rohuma, ha	Muu maa, ha	Pindala kokku, ha	Tehingu hind, €	Tehingu hind, €/ha	Tehingu aeg
Jõgeva vald Tooma küla küla	juurdepääs avalikult teelt; ristkülikukujulise põhiplaaniga kinnistu, kus haritav maa on ühes massiivis; tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga	11,57	-	-	0,13	11,7	58 500	5 000	Juuli, 19

Allikas: Mikro Kinnisvara tehingute andmebaas

Märkus: üksi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu

#### 5.4. Müügipakkumised

Kahe suurima kinnisvaraportaali info põhjal on väärtuse kuupäeva seisuga Jõgevamaal avalikus müügis vaid järgmised eelkõige põllumajanduslikku potentsiaali omavad hoonestamata kinnistud (või kus hoonestus olulist väärtust ei oma), millede pindala on vahemikus 10 – 60 ha:

Asukoht	Kirjeldus	Kinnisasja pindala, ha	Hind, €	Hind, €/ha
Põltsamaa vald Kaliküla	kinnistust on metsamaa 3,01 ha, haritav maa 13,11 ha	16,82	58 900	3 500
Jõgeva vald Kärde küla	kahest katastriüksusest koosnev kinnistu, hea juurdepääs, haritav maa 13,07 ha	15,32	75 000	4 896
Põltsamaa vald Tammiku küla	kinnistust on haritav maa 19,76 ha	19,76	119 000	6 000

**Comment [D21]:** Puudub võrdlustehingute valiku selgitus.

#### 5.5. Hindamine võrdlusmeetodil

##### Võrdlusühik

Kuivõrd nii hinnatava vara kui ka võrdlustehingute näol on tegemist eelkõige põllumajanduslikku potentsiaali omavate varadega, millede puhul turuosalisel lähtuvad kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehingu hind taandatuna vara pindalale – võrdlusühikuks on €/ha.

##### Võrdluselemendid

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

- Kinnisasja pindala.
- Maakasutuse iseloom.
- Mullastik.

Asukohta ja juurdepääsu ei ole kohandatud, sest hinnatav vara on võrdlustehingutega nimetatud parameetrite osas samaväärne. Tehnovõrke ja võimalikku ehitusõigust ei ole kohandatud, sest haritava maa puhul ei ole vastavate parameetrite mõju tehingu hinna kujunemisele oluline.

##### Arvutuskäik

Alljärgnevalt on esitatud hindamiskäik:

NB! Kohandustabelis esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga!

**Comment [D22]:** Puuduvad selgitused vastavate võrdluselementide kohandamise põhimõtete kohta – st kohandusi ei ole piisavalt selgitatud (sh ei ole neid selgitatud ka piisavalt kohandustabelis (loetakse üheks veaks).

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

13

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

	Hinnatav vara	Võrdlustehing nr. 1 Jõgeva vald Tooma küla	Võrdlustehing nr. 2 Jõgeva vald Kärde küla	Võrdlustehing nr. 3 Jõgeva vald Paduvere küla
Tehingu hind (€)		115 000	96 000	70 000
Tehingu hind (€/ha)		5 187	4 322	5 004
Tehingu aeg		märts, 2019	mai, 2019	mai, 2019
Kohandus / kohanduse selgitus		5% hinnatasemed on vahepealse aja jooksul kasvanud	0% kohandamise vajadus puudub - turusituatsioon on sama väärtuse kuupäevaga	0% kohandamise vajadus puudub - turusituatsioon on sama v
Ajaldatud tehingu hind (€/ha)		5 447	4 322	5 004
Pindala, ha	19,79	22,17	22,21	13,99
Kohandus / kohanduse selgitus		0% kohandamise vajadus siinkohal puudub	0% kohandamise vajadus siinkohal puudub	5% väiksem võrreldes hinnatava varaga
Maakasutuse iseloom	ebakorrapärase, ent kompaktse kujuga kinnisasi, kus haritav maa on ühtses massiivis; kinnisaja sisene kõrguste vahe on 10 m	haritav maa asub ühtses suhteliselt korrapärase kujuga massiivis; kinnistu sisene kõrguste vahe on 8 m	trapetsikujuline kinnistu, kus haritav maa asub killustatult viies massiivis; kinnistu sisene kõrguste vahe on 8 m	kinnisasi koosneb kahest katastriüksusest, mis asuvad kahel pool avalikku teed, üks on korrapärase kujuga, teisel on keset kinnistut kolmnurkne väljalõige kompaktse kujuga; kinnistu sisene kõrguste vahe on 9 m
Kohandus / kohanduse selgitus		0% sama hinnatav varaga	15% halvem	10% halvem
Mullastik	tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga, kus boniteet on vahemikus 55 - 58	tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga; boniteet on Maa-ameti andmetel vahemikus 50-58	tegemist on hea põllutüübilise haritava maaga; boniteet on Maa-ameti andmetel vahemikus 50-53	tegemist on osaliselt hea ja osaliselt keskmise põllutüübilise haritava maaga; boniteet on Maa-ameti andmetel valdavalt vahemikus 40-45
Kohandus / kohanduse selgitus		0% samaväärne hinnatava varaga	0% samaväärne hinnatava varaga	10% halvem
Summaarne kohandus (€/ha)		0% 0	+15% +648	+5% +250
Kohandatud tehingu hind (€/ha)		5 447	4 971	5 254
Kohanduste absoluutväärtuste summa		5%	15%	20%
Kaalud		0,50	0,20	0,30

**Comment [D23]:** ajaline kohandus vale – vastuolu turuülevaates esitatud infoga (2019.a. ei ole hinnatasemed kasvanud)

**Comment [D24]:** vale märk

**Comment [D25]:** Summa vale

**Comment [D26]:** Kaalud on valesti antud.

Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind on:  
 $(5\,447\ \text{€/ha} \times 0,5) + (4\,971\ \text{€/ha} \times 0,20) + (5\,254\ \text{€/ha} \times 0,30) = 5\,294\ \text{€/ha}$ .

**Comment [D27]:** Kaalude andmist ei ole selgitatud

Hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval on:  
 $19,79\ \text{ha} \times 5\,294\ \text{€/ha} = 104\,768\ \text{€}$  ehk ümardatult **104 800 €**. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

**Comment [D28]:** Hindamistulemus on esitatud liiga täpselt. Sama ka hinnangu kokkuvõttes.

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
 Uuetoa, Kärde küla,  
 Jõgeva vald, Jõgeva maakond

14

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

# Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid lisatud, mitte lugeda veaks!

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

15

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

## Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk

Väljatrükk lisatud, mitte lugeda veaks!

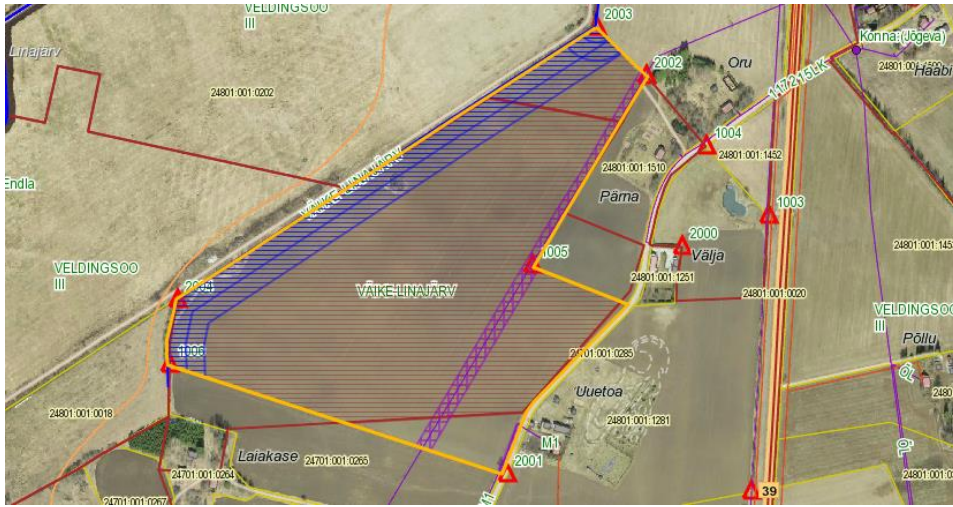
hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
Uuetoa, Kärde küla,  
Jõgeva vald, Jõgeva maakond

16

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



### Lisa 3. Kitsenduste kaart



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 11.04.2018.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

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

hoonestamata kinnisasi nr. 1111111 (100% maatulundusmaa)  
 Uuetoa, Kärde küla,  
 Jõgeva vald, Jõgeva maakond

17

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

**Katastrüksuse kitsendused**

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Kuni 10 km2 valgalaga veekogu	21031200200600062E		397.4
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin)	K3153067		9410.6
Maaparandushoiuala	Maaparandussüsteemi maa-ala	21031200200600005	VÄIKE-LINAJÄRV	171288.7
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	56320		20.7
Maaparandushoiuala	Maaparandussüsteemi maa-ala	21031200200600006	VELDINGSOO III	14543.6
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	56331		7.8
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	56321		13.5
Eesvoolu kaitsevöönd	Avatud eesvool valgalaga kuni 10km2	21031200200600062M		54.7
Maaparandushoiuala	Maaparandussüsteemi maa-ala	21031100100500001	VELDINGSOO III	456.7
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M5874651		297
Ranna või kalda veekaitsevöönd	Kuni 10 km2 valgalaga veekogu	210312002006000051E		489.2
Ranna või kalda piiranguvöönd	Kuni 10 km2 valgalaga veekogu	210312002006000051E		37759.3
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	56333		26.5
Eesvoolu kaitsevöönd	Avatud eesvool valgalaga kuni 10km2	210312002006000051M		8918.2
Ranna või kalda piiranguvöönd	Kuni 10 km2 valgalaga veekogu	21031200200600062E		1911.7
Maaparandushoiuala	Maaparandussüsteemi maa-ala	21031200200600003	VELDINGSOO III	542.7
Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	Kuni 10 km2 valgalaga veekogu	210312002006000051E		18855.4
Geodeetilise märgi kaitsevöönd	Geodeetilised märgid	56332		11

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeq: 11.04.2018.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

## Lisa 4. 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:

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