

Ülesanne 1 (VH VII tase)

1. Võrdlusmeetodi rakendamine

Tuginedes alltoodud informatsioonile anna hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil **selgitades hindamiskäiku**:

- Defineeri vara parima kasutuse mõiste ning ava läbi parima kasutuse nelja aspekti hinnatava vara parim kasutus.
- Sõnasta vähemalt 7 küsimust, millele turustatavuse analüüs vastuse annab ning vasta neile lähtuvalt ette antud lähteülesandest.
- Kas ja kuidas mõjutab hinnatava vara turuväärtust kinnisasja koormav rendileping? Lisa ka põhjendus(ed).
- Millised tehingud ei ole võrdluskõlbulikud ja miks?
- Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- Milliseid võrdluselemente kasutad ja miks?
- Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 14.10.2024. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja asukoht

Hinnatavaks varaks on Maheda vallas Rohu külas asuv hoonestamata kinnisasi (maatulundusmaa). Tegemist on hajaasustuspiirkonnas paikneva varaga, kus ümbruskonna maakasutuse moodustavad peamiselt põllu- ja metsamassiivid ning loodusliku rohumaa massiivid. Hinnatav kinnisasi piirneb valdavalt teiste põllumassiividega ning juurdepääs on mööda avalikus kasutuses olevat kruusakattega teed.

Omandisuhted

Omanik: Agronoom OÜ (tegemist on käibemaksukohuslasega)

Piiratud asjaõigused: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Tehnoettevõtte OÜ kasuks; avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks

Kitsendused: Elektripaigaldise kaitsevöönd 120 m², avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 306 m², maaparandushoiu-ala 19842 m²

Hüpoteegid: Hüpoteek summas 15 000 eurot AS Eesti Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 9 008 eurot

Üüri/rendilepingud: Hinnatav vara on väärtuse kuupäeva seisuga koormatud tähtajatu rendilepinguga, mille järgi aastane rent on 150 €/ha. Lepingujärgne rent on piirkonna turutasemest ligi kolmandiku võrra madalam. Rentnik on 28.03.2024.a. esitanud kinnisasja omanikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avalduse lõpetada rendileping esimesel võimalusel.

Kinnistu üldandmed

Pindala:	25 000 m ²
Sihtotstarve:	100% maatulundusmaa.
Kuju:	nelinurkne, kompaktne (ristkülikukujuline)
Reljeef:	valdavalt tasase reljeefiga (max kõrguste vahe kuni 1m)
Ehitised:	kinnisasja kagunurgas asub amortiseerunud endine taluelamu ehitisealuse pinnaga 42,1 m ²
Üldplaneering:	2016.a. kehtestatud üldplaneeringu järgi on tegemist hajaasustuse maa-alaga, seejuures hajaasustusalal paikneva kinnisasja minimaalne pindala on 2 ha
Detailplaneering:	kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad
Ehitusõigus:	väljastatud projekteerimistingimused päikeseelektrijaama püstitamiseks

Tehnovõrgud

Veevarustus:	salvkaev (vajab korrastamist ja puhastamist; ühendus hoonesse toomata); tsentraalne võrk piirkonnas puudub
Kanaliseatsioon:	puudub, sh puudub piirkonnas tsentraalne võrk
Elektrivarustus:	puudub; lähim alajaam kinnisasjast ca 500 m kaugusel
Gaasivarustus:	puudub, sh puudub piirkonnas tsentraalne võrk
Küte:	ahjuküte (küttekolded amortiseerunud); antud piirkonnas kaugkütte võrk puudub

Maakasutust iseloomustavad andmed

Kõlvikuline koosseis:	haritav maa 24 000 m ² ; looduslik rohumaa 300 m ² ; õuemaa 600 m ² ; muu maa 100 m ²
PRIA-s registreeritud põllumassiivid:	nr.123, kogupindalaga 24 ha, sh kogu hinnatava vara haritava maa massiiv on osa suuremast põllumassiivist, põllukultuurid
Mullastik:	suuremas osas kahkjäs leetunud keskmise raskusega gleimullad, kaalutud keskmine reaalconiteet 45
Muu info:	kinnisasja koosseisus olevat harivat maad on viimastel aastatel kasutatud sihtotstarbeliselt, maa on haritud ning väetatud

Turuinformatsioon:

Piirkonnas on suur nõudlus maatulundusmaade järele. Ehituslik potentsiaal üksikelamu püstitamiseks tekib hinnatava vara turupiirkonnas hoonestamata maatulundusmaadel vaid juhul, kui on täidetud korraga kolm tingimust:

- kinnisasjal on kõrghaljastus ehk metsamaa osakaal minimaalselt 20%;
- kinnisasjale on juurdepääs avalikult teelt;
- lähim el. alajaam ei paikne kinnisasjast kaugemal kui 300 m.

Varasemalt oli piirkonnas suur nõudlus ka hoonestamata maatulundusmaade järele eesmärgiga püstitada maatulundusmaale päikeseelektrijaam, kuid alates 2022. aastast on toetusmeetmed lõppenud, mis teeb sarnaste projektide tasuvusajad väga pikaks, kuna investeerimiskulud päikeseelektrijaama rajamiseks on viimastel aastatel oluliselt

suurenenud ning elektri hind keskpäeval ajal on langenud nullilähedale päiksepaistelistel ilmadega.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika hinnatava vara turusegmendis:
 - 2023. a algusest kuni 2023. a III kvartali lõpuni tõusid hinnad keskmiselt 15%.
 - Alates 2023. a oktoobrist on kahe järgmise kvartali jooksul antud varade hinnad tõusnud kokku ca 10%.
 - Alates 2024. a aprillist kuni III kvartali lõpuni on hinnad tõusnud 5%.
 - Neljanda kvartali esimese kuu jooksul on hinnad püsivad stabiilsed.
 - Kõik muutused on olnud kuude lõikes ühtlased.

Haritava maa turul on müügiperioodid viimastel aastatel ulatunud kuni 4 kuuni. Üksikelamu ehitamise potentsiaaliga hoonestamata maatulundusmaade müügiperioodid ulatuvad antud turupiirkonnas tavapäraselt kuni 9 kuuni.

- Vabaturutingimustes müüdnud eelkõige põllumajanduslikku potentsiaali omavate hoonestamata maade hinnad on viimase poole aasta jooksul jäänud valdavalt vahemikku 5 000 – 9 000 €/ha – hinnavaheemiku madalaim tase on omane eelkõige looduslikele rohumaadele, kõrgem hinnatase aga hea mullakvaliteediga haritavatele maadele. Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalistel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast.
- Vabaturutingimustes müüdnud üksikelamu püstitamise potentsiaali omavate hoonestamata maade hinnad on viimase poole aasta jooksul jäänud valdavalt vahemikku 10 000 – 20 000 €/ha. Siiski on siin turul levinud võrdlusühikuna pigem vara kui terviku hinna, mitte aga pinnaühikule taandatud tehingu hinna käsitlus.
- Põllumajanduslikku potentsiaali omavatel hoonestamata maadel ei ole kinnisasja jagamine ja seejärel väiksemate osade kaupa müük majanduslikult põhjendatud, kuna põllumajanduslikku potentsiaali omavate maade turul on suurema pindalaga kinnisasjad enam hinnatud.
- Hoonestamata maa tehinguhindade kujunemisel nähtub järgmine pindala mastaabiefekt: mida suurem on pindala maaüksusel, seda suurem on pinnaühikule taandatud tehingu hind. Mastaabiefekt kehtib kuni 100 ha suruuste maatükkide puhul. Mastaabiefekti saab arvutama hakata maatükkidele suurusega alates 2 ha. Iga täiendav 5 ha omab väärtusele mõju 5%. Kõik pindala mõjud on väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk tuleks hindajal märkida iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks.
- Põllumajanduslikku potentsiaali omavaid maid ostetakse nii omakasutusse kui ka investeerimise eesmärgil. Antud turupiirkonnas tegutseb üks Eesti suurim põllumajandustootja Põllu Agro OÜ, kuid ka mõned väiksemad tootjad, seetõttu on põllumajanduslik maa piirkonnas väga nõutud. Haritava maana proovitakse kasutusele võtta ka raielanke, kuid see on võrdlemisi kulukas ja aeganõudev. Samuti on piirkonnas maakasutus valdavalt välja kujunenud ning haritava maa osakaalu ei ole enam oluliselt võimalik suurendada.
- Puhtalt põllumajanduslikku potentsiaali omavaid maid on pakkumises väga vähe, avalikud pakkumised praktiliselt puuduvad. Valdav osa tehingutest tehakse ilma avalikke kinnisvaraportaale kasutamata, samuti müüakse viimastel aastatel järjest enam põllumajanduslikke maid avalikel enampakkumistel. Avalikesse kinnisvaraportaalidesse jõuavad vaid põllumajanduslikus mõttes väheatraktiivsed massiivid, näiteks väga madala mullaviljakusega, väga ebakompaktsed või –

tasased kinnisasjad, mida on raske ja ebamugav harida ja/või mis on oluliselt ülehinnatud.

- Kinnisasjad, mille puhul metsamaa osakaal kinnisasja pindalast on 10% või enam ei ole hinnatava kinnisasjaga võrdluskõlblikud, sest nende puhul võis tehingu hinda mõjutada kasvav mets.
- Kui haritava maa osakaal on kinnisasja pindalast vähemalt 95%, siis ei mõjuta see tehinguhinna kujunemist. Muudel juhtudel omab muude kõlvikute osakaal negatiivset mõju järgmiselt:
 - Muude kõlvikute osakaal kinnisasja pindalas 5,1-10,0%: mõju suurus 5%;
 - Muude kõlvikute osakaal kinnisasja pindalas 10,1-15,0%: mõju suurus 10%;
 - Muude kõlvikute osakaal kinnisasja pindalas 15,1-20,0%: mõju suurus 15%.
- Juhul, kui kinnisasjale puudub juurdepääs avalikult teelt, siis alandab see kinnisasja turuväärtust 10% võrreldes olukorraga, kui kinnisasjale on juurdepääs avalikult teelt. Põllumajanduspotentsiaaliga maade osas ei oma teekatte liik mõju turuväärtusele. Üksikelamu püstitamise potentsiaali omavate hoonestamata maade puhul on kõvakattega juurdepääsuteega kinnisasjad 5% enam hinnatud, kui kinnisasjad, millele on juurdepääs kõvakatteta teelt.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et korrapärase kujuga ja kompaktsed kinnisasjad on keskmiselt 10% enam hinnatud kui ebakorrapärase kujuga kinnisasjad. Samuti on teada, et reljeefsed kinnisasjad on 5% vähem hinnatud kui tasase pinnasega kinnisasjad.
- Piirkonna haritavad maad, mille boniteet on üle 50 punkti, on keskmiselt 5% enam hinnatud kui seda sarnased haritavad maad, ent mille boniteet on vahemikus 41 – 49 punkti. Eelnimetatud haritavad maad on omakorda 5% enam hinnatud kui seda kinnisasjad, mille boniteet on 35 – 40 punkti. Viimased on aga 10% enam hinnatud kui need kinnisasjad, kus boniteet jääb vahemikku 30 – 34 punkti.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et Maa-ameti poolt korraldatud enampakkumistel müüdud varade tehingute hinnad ei erine turuinfole tuginedes tavapärasel viisil müüdud varade hindadest (turuosalised on antud müügiviisist piisavalt informeeritud ja varasid on ka piisavalt reklaamitud). Sellest tulenevalt on sellised tehingud käsitletavad vabaturutingimustes tehtud tehingutena.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud andmete osas 5%-se täpsusega, välja arvatud juhtudel, kui algandmed kooskõlas EVS 875-ga on võimaldanud täpsemat kohandust.

Tehinguinfo:

- Kõik ülesandes toodud summad ei sisalda käibemaksu ning nendele ei lisandu käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Kõik tehingud on toimunud kuu alguses.

Hindamisel on kasutada järgmised hinnatava varaga samas turupiirkonnas asuvate hoonestamata kinnisasjade (kõikidel on maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) müügitehingute andmed:

Nr	Kinnisasja pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Loodusliku rohumaa pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Muu maa pindala, ha	Juurdepääs	Kuju	Reljeef	Boniteet	Kaugus el.alajaamast, m	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	15,30	10,00	1,50	1,40	2,40	olemas, erateelt	ebakorrapärane	tasane	35	800	Sama tehingu raames võõrandati veel 12 kinnisasja.	Juuli 2023	73 400
2	13,52	11,42	-	1,60	0,50	olemas, avalikult teelt	korrapärane	reljeefne	50	900	Ostjaks oli väikeettevõtja.	Märts 2024	81 000
3	5,05	5,00	0,05	-	-	olemas, avalikult teelt	ebakorrapärane	reljeefne	51	1100	Vara müüdi Maa-ameti poolt korraldatud enampakkumisel, kus osalejaid oli 2. Alghind oli 32 000 €, ostja oli kohalik talunik.	Aprill 2024	32 900
4	2,60	2,08	-	0,52	-	olemas, avalikult teelt	korrapärane	tasane	42	50	Kõrghaljastatud kinnisasi, olemas salvkaev ning projekteerimistingimused üksikelamu püstitamiseks.	Veebruar 2024	51 000
5	18,21	16,40	1,10	-	0,71	olemas, erateelt	korrapärane	reljeefne	43	2100	Ostja oli juriidiline isik. Kinnistu osteti pangalaenuga, kinnistu IV jakku seati hüpoteek.	September 2024	125 000
6	17,34	15,9	0,90	0,54	-	olemas, avalikult teelt	korrapärane	tasane	46	190	Müüja oli põllumajandusettevõtte ning ostja oli eraisik, kes kuulus müüjaks olnud põllumajandusettevõtte juhatusse.	Oktoober 2024	129 000
7	9,95	6,96	1,45	1,54	-	olemas, avalikult teelt	korrapärane	tasane	49	400	Vara osteti korraga kahe eraisiku poolt kaasomandisse.	August 2024	71 900
8	11,54	10,87	-	-	0,67	olemas, avalikult teelt	korrapärane	tasane	33	850	Kinnisasi oli koormatud kasutusvaldusega. Ostjaks oli füüsiline isik, kelle kasuks kasutusvaldus oli seatud.	Detsember 2023	104 000

Nr	Kinnisasja pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Loodusliku rohumaa pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Muu maa pindala, ha	Juurdepääs	Kuju	Reljeef	Boniteet	Kaugus el.alajaamast, m	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
9	5,89	5,89	-	-	-	olemas, avalikult teelt	korrapärane	tasane	52	1900	Kehtiva üldplaneeringu järgselt on tegemist maatulundusalaga, sh on tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.	August 2021	93 000
10	24,75	24,74	-	0,01	-	olemas, erateelt	korrapärane	tasane	46	3200	Kinnisasja jäi koormama hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks. Hüpoteegiga seotud kohustuste kohta täpsem info puudub.	Jaanuar 2024	160 000
11	8,94	7,61	0,80	-	0,53	olemas, avalikult teelt	korrapärane	tasane	34	600	Ostja oli kohalik põllumajandusettevõtja, kes tegeleb ka loomakasvatusega.	Mai 2024	53 500
12	10,02	9,03	-	0,99	-	olemas, avalikult teelt	korrapärane	reljeefne	39	420	Osa ostusummast tasuti põllumajandustehnika remonditeenust pakkudes (ostja oli remonditöökoja omanik).	Oktoober 2024	60 900
13	14,82	14,82	-	-	-	Olema, avalikult teelt	ebakorrapärane	tasane	45	850	Kinnisasi müüdi pankrotihalduri poolt avalikul enampakkumisel.	November 2023	81 600