

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 26399650)

Aadress: Kalda tee 6a, Lustivere küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond

Ekspert hinnang nr: 2512-10655-02/AT

Väärtuse kuupäev: 30.11.2025
Hindamisaruande
kuupäev: 19.01.2026

Tellija: Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Jõgeva maakonna hoonestamata maa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	18
4. Turuväärtuse hindamine	19
4.1. Parim kasutus	19
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	19
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	20
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	27
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	28

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 26399650)
Aadress	Kalda tee 6a, Lustivere küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	61801:001:1532
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	5 422 m ²
Sihotstarve	Tootmismaa 100%
Üldplaneering	Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kalda tee 6a kinnisasi tootmise maa-ala juhtotstarbega alale
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hariliku väärtuse hindamine riigivara võõrandamiseks riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ja § 34 lõikes 1 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest
Ülevaatuse kuupäev	30.11.2025
Väärtuse kuupäev	30.11.2025
Hindamisaruande kuupäev	19.01.2026
Tellijä	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 14.11.2025, tellimus nr 13
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Kalda tee 6a, Lustivere küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 26399650) harilik väärtus on väärtuse kuupäeval 10 700 (kümme tuhat seitsesada) € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Kalda tee 6a, Lustivere küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 26399650). Töö eesmärgiks on hariliku väärtuse hindamine riigivara võõrandamiseks riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel ja § 34 lõikes 1 nimetatud tingimusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). (TsÜS § 65)

Hindamise praktikas mõistetakse asja hariliku väärtuse all tavaliselt selle turuväärtust.

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

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

1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad

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 eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada 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 märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:


- e-kinnistusraamatust 08.12.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 14.01.2026, minukataster.ee-st 14.01.2026 ning tehingute andmebaasist seisuga 11.12.2025;
- Põltsamaa valla kodulehelt 10.12.2025;
- kinnisvaraportaalist kv 14.01.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 30.11.2025. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Jõgeva maakond
Omavalitsus	Põltsamaa vald
Asustusüksus	Lustivere küla
Lähiaadress	Kalda tee 6a
Makroasukoht	
Kirjeldus	Asub Lustivere külas, Põltsamaa linnast 7 km kaugusel
Kaugus keskusest	Paikneb Lustivere küla keskses
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Tiheasustus, lähiümbruses tootmis- ja maatulundusmaad
Juurdepääs	Vahetu juurdepääs munitsipaalomandis naabermaaüksuse kruuskattega teelt, kõvakattega munitsipaaltee vahetus läheduses
Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus elektrivõrguga, vee- ja kanalisatsioonisüsteem puudub



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	26399650
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kehtivad kanded puuduvad

Kitsendused

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Legend	Kitsenduste mõjuala näitus	Ullatus (m ²)
	Ühikpaigalduse kaitsevöönd	27.52
	Kaitmata põhjaveega ala	5422.30
	Nitraadimandlik ala	5422.30

Tegemist on tavapärase piirkonnale omaste kitsendustega, millel otsene mõju kinnisasja väärtusele puudub.

Hüpoteegid

Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



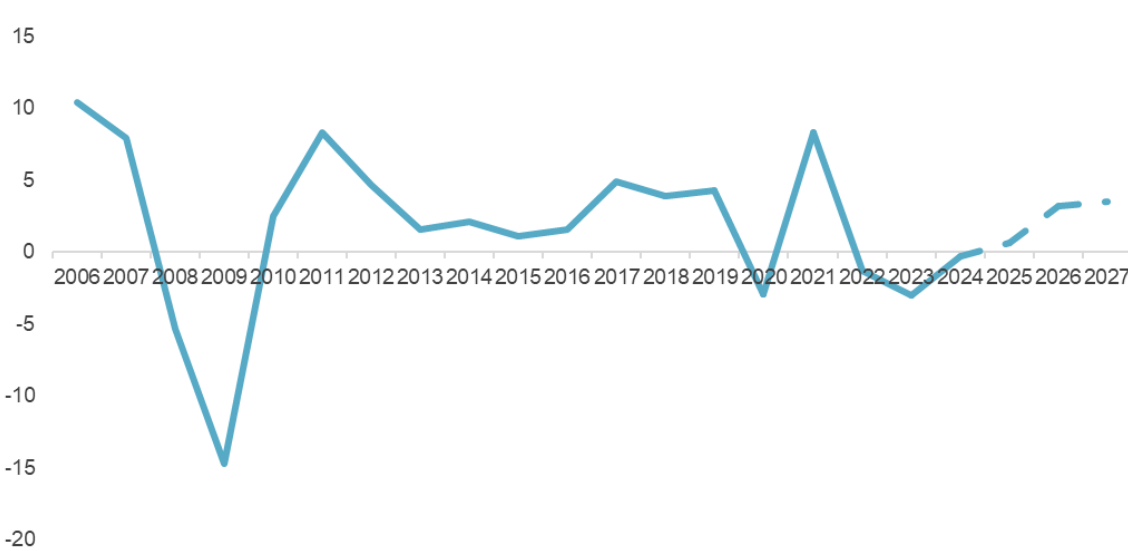
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Kalda tee 6a, Lustivere küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond
Katastritunnus	61801:001:1532
Pindala	5 422 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 1 900 m ² ulatuses, muu maa 3 522 m ² ulatuses
Kirjeldus	Trapetsikujuline, kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub, kaardil varemena näidatu näol on tegemist ladustatud betoonplokkidega (vt ka foto lisas 1)

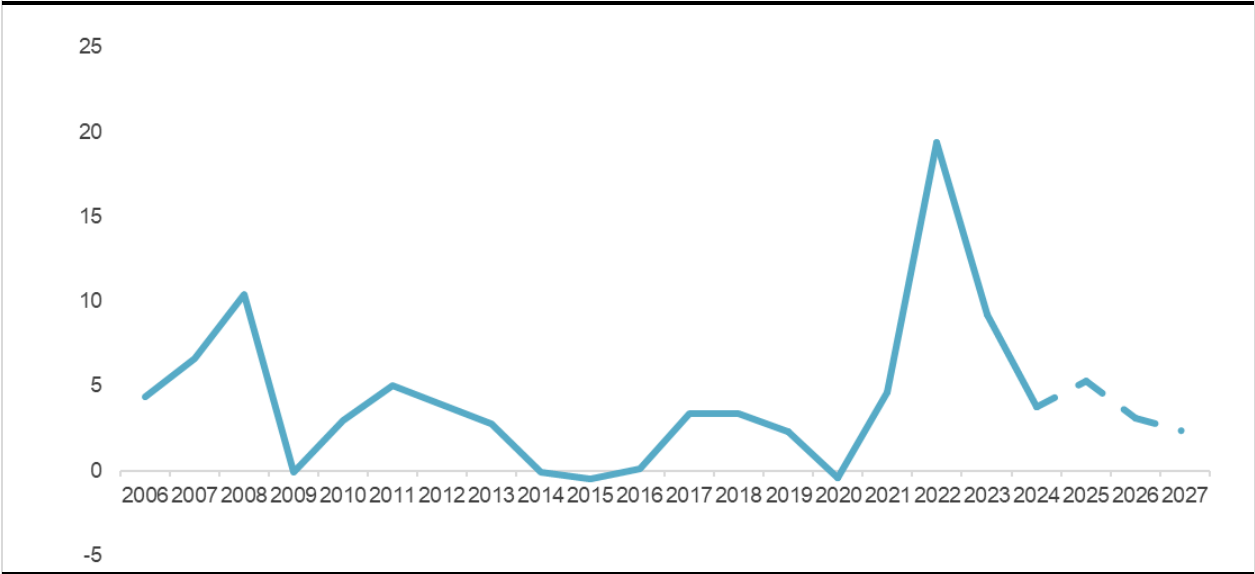
Üldplaneering	<p>Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kalda tee 6a kinnisasi tootmise maa-ala juhtotstarbega alale</p>  <p> Tootmise maa-ala</p> <p>Allikas: Põltsamaa valla kodulehekülg</p>
Detailplaneering	Puudub

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2025. aasta II kvartalis 0,9% 2024. aasta II kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 23.09.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 0,6%, 2026. aastal 3,2% ja 2027. aastal 3,5%.</p>
SKP kasv Eestis	
	
<p>2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 23.09.2025) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivilja (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks jäi 2025. aasta oktoobris võrreldes 2025. aasta septembriga samale tasemele ning tõusis võrreldes eelmise aasta septembriga 4,6%. Võrreldes 2024. aasta oktoobriga olid kaubad 2,0% ja teenused 8,3% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 23.09.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 5,3%, 2026. aastal 3,1% ja 2027. aastal 2,3%.</p>

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 23.09.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

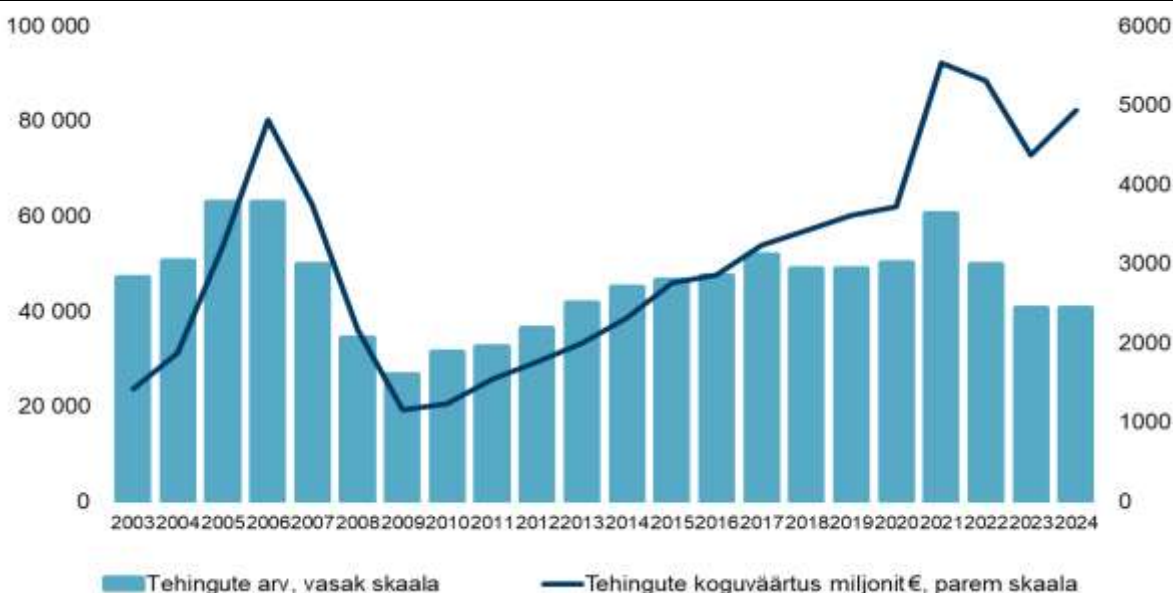
2024. aastal oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,6%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 23.09.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 7,8%, 2026. aastal 7,2% ning 2027. aastal 6,4%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

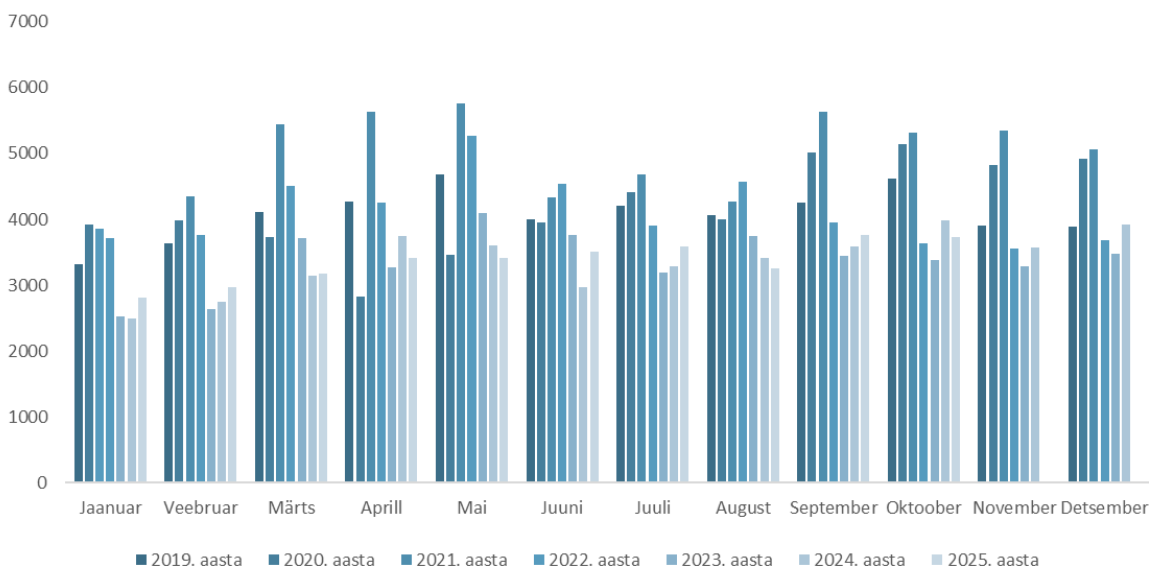


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Viimaste kuude euribori langus on mõnevõrra tehinguaktiivsust kasvatanud ning võrreldes aastataguse ajaga on alates 2024. aasta septembrist kinnisvaratehingute arv olnud võrreldes aastataguse ajaga suurem. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal toimunud tehingute arv oli samal tasemel, mis 2023. aastal, samas tehingute koguväärtus kasvas 13%. 2025. aasta esimesel kümnel kuul toimus 2% võrra rohkem tehinguid kui 2024. aasta samal perioodil, kuid vähem võrreldes 2019. – 2023. aasta sama perioodiga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

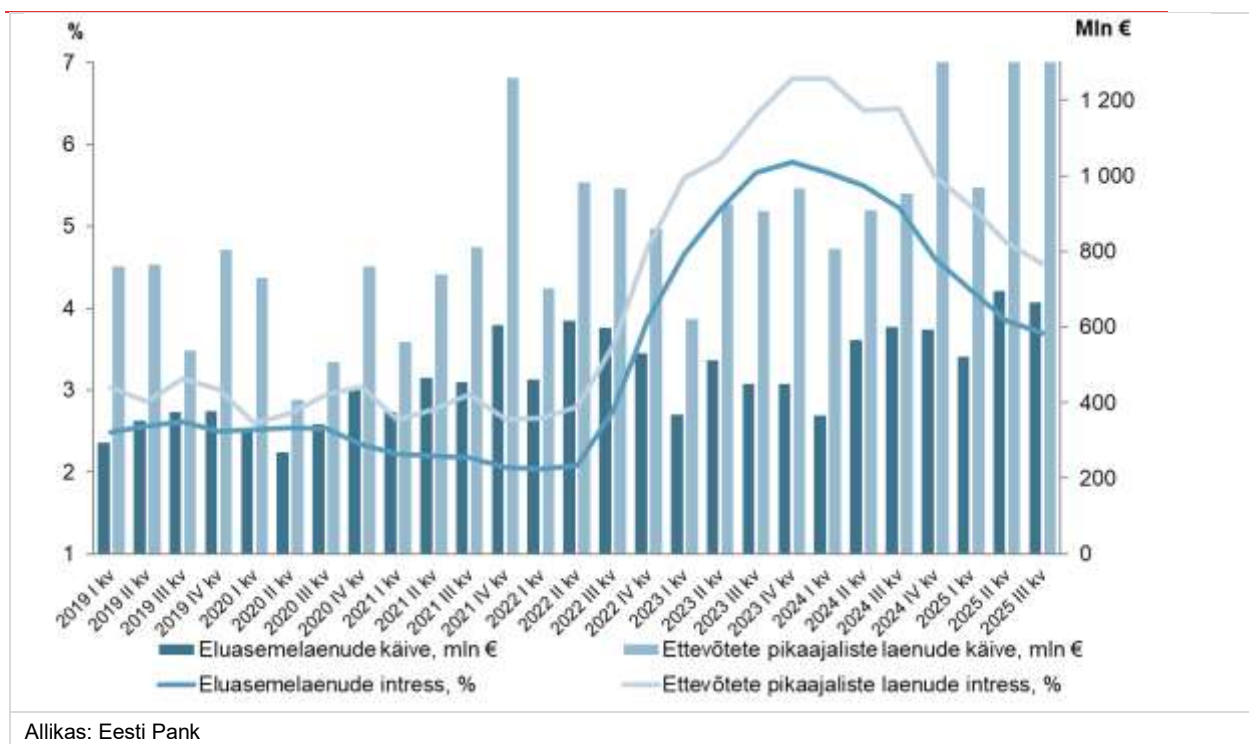
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive hakkas kartal kvartalilt tõusma 2024. a II kvartalist alates, kuid 2025. aasta I kvartal näitab väiksemat käivet 2024. aasta IV kvartaliga võrreldes. 2024. aasta IV kvartali näol oli tegemist ka erakordselt kõrge käibega ning 2025. aasta I kvartali tulemuses on ilmselt ka sesoonsuse mõju. Kui eluasemelaenude käive on viimastes kvartalites sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenude osas tõusis laenude käive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluaseme laenude intressimäär oli 2025. aasta III kvartalis 3,7% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,54%.

Laenude käive ja intress



3.2. Jõgeva maakonna hoonestamata maa turg

Üldist	Kuna Põltsamaa vallas on toimunud vaid üksikuid tootmis- ja ärimaa müügitehinguid, on analüüsitud Jõgeva maakonda tervikuna.
Tootmis- ja elamumaa potentsiaaliga ehitusmaa	<p>Tootmis- ja ärimaa müügitehinguid on ka Jõgeva maakonnas toimunud vähe. Viimase viieaastase (2021- 2025) perioodi jooksul on vaid kahel aastal (2021 ja 2024) müügitehinguid üle 5, mis on minimaalne arv, millest alates Maa- ja Ruumiameti päringukeskkonna kaudu on võimalik arvutada müügitehingute statistilisi näitajaid. Ärimaa puhul on üle 5 tehingu üksnes 2021. aastal. Paraku ka siis, kui tehingute arv on üle 5, on statistilistes näitajates palju juhuslikkust.</p> <p>Seega tootmis- ja ärimaa turg on ka maakonnas tervikuna piiratud. Seetõttu on analüüsitud ka elamumaa turg, mille puhul on võrreldes tootmismaa tavapärane, et ühikuhinnad on pisut kõrgemad. See on olulisel määral tingitud sellest, et enamjaolt on tootmismaa krundid elamumaa kruntidest suuremad.</p> <p>Viimaste aastate andmetel jääb elamumaa mediaanhind valdavalt vahemikku 1–4 €/m², Tavapäraselt on aritmeetiline keskmine hind sellest kõrgem, mis näitab, et on üksikuid suhteliselt kõrge hinnaga tehinguid, mis kergitavad aritmeetilist keskmist, kuid mille mõju nende väikese arvu tõttu on mediaanhinnale pisike. Seejuures tuleb silmas pidada, et suhteliselt suur mõju hinnatasemetele on just linnades ja muudes suuremates asulates paiknevatel maadel, sest just seal on turg tavaliselt kõige aktiivsem. Seeläbi väikeasulates ja hajaasustuses on hinnatasemed keskmistest näitajatest oluliselt madalamad. Erandiks on veekogude äärsed maad.</p>

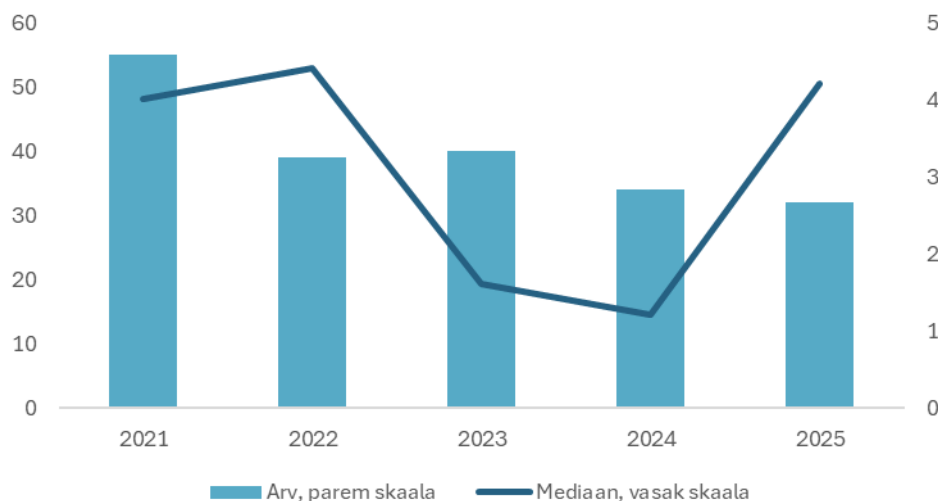
Valdav osa hoonestamata elamumaa tehingutest toimub linnades ja suuremates asulates, kus kinnistute pinnaühikule taandatud hinnad on keskmisest kõrgemad. Enamjaolt on elamumaa ühikuhinnad 5- 15 €/m², tervikhinnad jäävad üldjuhul vahemikku 10 000–15 000 € ning küündivad kuni 30 000 €-ni. Äri- ja tootmismaa puhul ei ole sellist hinnavahemikku võimalik esitada, sest erinevus pindalades on liialt suur.

Tehingustatistika

Analüüsitava
piirkond ja
sihtotstarbed

Järgnevas tabelis on esitatud 2021.- 2025. aasta müügitehingute hinnainfo elamu-, tootmis- ja ärimaa kohta Jõgeva maakonnas.

		Arv	Kesk- mine pindala, m ²	Kokku	Hind, €		Hind, €/m ²			Kesk- mine
					Mini- maalne	Maksi- maalne	Mini- maalne	Maksi- maalne	Mediaan	
2021	elamumaa	55	3 022	552 978	1	49 500	0,0	28,7	4,0	6,2
	tootmismaa	7	3 496	116 585	500	70 000	0,2	19,8	0,6	4,8
	ärimaa	6	5 396	133 054	2 000	30 000	0,2	44,4	8,3	12,4
2022	elamumaa	39	3 576	531 677	600	44 940	0,3	40,2	4,4	8,5
	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	elamumaa	40	5 216	285 384	160	29 500	0,0	21,6	1,6	4,6
	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***
2024	elamumaa	34	7 480	272 478	510	20 000	0,1	15,5	1,2	4,0
	tootmismaa	6	6 260	142 280	5 000	50 000	0,7	11,4	2,0	4,8
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***	***
2025	elamumaa	32	4 036	587 405	250	148 000	0,0	48,0	4,2	9,2
	tootmismaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***

Hoonestamata elamumaa tehingute arv ja mediaanhind (€/m²) Jõgeva maakonnas

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Jõgeva maakonna ehitusliku potentsiaaliga maa müügitehingud 2024 – 2025¹

	Küla/ alevik	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtotstarve ²	Kommentaar
1	Vägari küla	01.02.2024	17 000	Ei	6 405	2,7	MTM	Päikesepark
2	Kuremaa alevik	07.02.2024	7 200	Ei	3 029	2,4	Muu	Müüdnud valla enampakkumisel alghinnast oluliselt kõrgema hinnaga, ärimaa potentsiaal
3	Vaimastvere küla	07.05.2024	5 280	Ei	7 546	0,7	T	Müüdnud enampakkumisel
4	Liivoja küla	22.05.2024	6 700	Ei	5 472	1,2	MTM	Jõgeva linna vahetu lähedus, elamuehituslik potentsiaal
5	Kuremaa alevik	30.07.2024	12 000	Ei	9 027	1,3	T	Ostjaks naaber
6	Pajusi küla	29.08.2024	20 000	Ei	7 603	2,6	T	Ehitusluba üksikelamu ehituseks
7	Väike-Kamari küla	15.04.2025	23 500	Ei	16 611	1,4	MTM	Müüdnud valla enampakkumisel alghinnast oluliselt kõrgema hinnaga, elamuehituslik potentsiaal
8	Kalana küla	09.06.2025	12 200	Ei	10 673	1,1	E	Elamuehituslik potentsiaal, karjääri läheduses

¹ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud ehitusliku potentsiaaliga maa tehingud. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

² E- elamumaa, MTM- maatulundusmaa, T- tootismaa, Ä- ärimaa

9	Vanamõisa küla	22.07.2025	3500	Ei	3 300	1,1	E	Elamuehituslik potentsiaal, varemed
10	Jõgeva alevik	22.09.2025	4100	Ei	2 670	1,5	E	Elamuehituslik potentsiaal
11	Palupere küla	28.10.2025	5500	Ei	4 760	1,2	MTM	Elamuehituslik potentsiaal, hetkel haritav maa
12	Põltsamaa linn	24.11.2025	35000	Ei	26 429	1,3	MTM	Ärimaa potentsiaal

Põltsamaa valla ehitusliku potentsiaaliga hoonestamata maa müügipakkumised

Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m ²	Hind, €	Hind €/m ²	Kommentaar
Põltsamaa vald, Lahavere küla	E	9 862	16 000	1,62	Elamumaa, elektriliitumine 25A, hea juurdepääsutee
Põltsamaa vald, Uuevälja küla	E	10 734	35 000	3,26	Elamumaa, elektriliitumine 40A, 2 juurdepääsuteed, renoveerimist vajav hoonestus
Põltsamaa vald, Annikvere küla	MTM	5 425	7 000	1,29	Hetkel haritav maa, ampri põhise liitumise võimalus
Allikas: kv.ee					

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lähtudes tootmismaa kasutusest on lõppkasutajaks ettevõtted, sh põllumajandusettevõtted
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Lõppkasutajaks on kohalikud erineva suurusega ettevõtted
Vastavus turusegmendi nõuetele	Vastab suuruse, asukoha jms näitajate poolest turusegmendi nõuetele
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, on atraktiivne eelkõige kohalikele ettevõtetele
Konkureeriv pakkumine	Konkureeriv avalik pakkumine on piiratud, sest ka nõudlus on piiratud. Tihti müüakse koos renoveerimist vajavate hoonetega.
Müügiperiood (likviidsus)	Likviidsus on keskmine, võimalike huviliste hulk on piiratud. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on eelkõige maatulunduslik (metsamaa)

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Katastri sihtotstarve on tootmismaa. Kõlvikuliselt on katastri andmetel valdavaks muu maa (65%), ülejäänud osas on metsamaa. Tegelikuses on enamik maaüksusest kaetud metsaga. Juurdepääs kinnisasjale on munitsipaalteelt, sellesama tee osa läbib ka hinnatavat kinnisasja. Kinnisasja vahetus läheduses paikneb tootmis- ja maatulundusmaa.

Maatüki suurus on 5 422 m².

Põltsamaa Vallavolikogu 19.09.2024 otsusega nr 1-3/2024/39 kehtestatud Põltsamaa valla üldplaneeringu kohaselt jääb Kalda tee 6a kinnisasi tootmise maa-ala juhtotstarbega alale.

Kehtiv detailplaneering puudub.

Kuna nii olemasolev kui üldplaneeringuga ette nähtud sihtotstarve on tootmismaa, on ka parimaks kasutuseks tootmismaa.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlemise korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2024.- 2025. aastal toimunud ehitusliku potentsiaaliga maa müügitehinguid Jõgeva maakonnas. Kuna tootmismaa tehingute hulk on piiratud, on analüüsitud ka muude sihtotstarvetega maa müügitehinguid. Valiku tegemisel on lähtutud eelkõige maaüksuse suurusest ja asukohast. Sihtotstarbest ja ehituslikust potentsiaalist tulenevaid erisusi on kohandamisel arvesse võetud. Kuigi Kuremaa aleviku ja Väike-Kamari küla müügitehingute puhul oli tegemist enampakkumisega, on neid siiski kohandamisel kasutatud. Seda tehti tehingute vähesuse tõttu ja seda toetasid asjaolud, et enampakkumisel osales mitmeid pakkujaid ja hind vastas vaba turu hinnatasemele.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Jõgeva vald, Kuremaa alevik	07.02.2024	7 200	2,38	3 029	Ei
	Põltsamaa vald, Pajusi küla	29.09.2024	20 000	2,63	7 603	Ei
	Põltsamaa vald, Väike-Kamari küla	15.04.2025	23 500	1,41	16 611	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²). Seda on tehtud, kuna kohandamisel kasutatavad maaüksused on pindalalt väga erinevad.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus veebruar 2024 – aprill 2025. Silmas pidades, et maaturul olulist hinnamuutust ei ole toimunud, ei ole tehinguhindu ajaldatud.					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema makroasukoha eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on eelkõige kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemalt sarnases makroasukohas paiknevaid varasid. • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Metsasemad piirkonnad on eelistatud lagedatele aladele, kuid see puudutab eelkõige elamuehituslikku potentsiaali. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguslike lepingute olemasolu. 					

Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<ul style="list-style-type: none"> • Maatüki suurus, m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla suur, kuid nn toormaad silmas pidades on selle tähtsus pigem piiratud, sest DP-ga enamjaolt maaüksus jagatakse väiksemateks osadeks ning omad eelised on nii suurematel kui väiksematel projektidel. Samas tuleb arvestada, et suuremate maatükkide puhul võib tükeldamine tähendada seda, et kogu maad ei võimalik kasutada hoonestamiseks, vaid osa on vajalik teede, virgestusalade jms tarvis. • Kõlvikuline koosseis ja seisukord <ul style="list-style-type: none"> ○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele, kuid see puudutab eelkõige elamumaad. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetöid jms. • Sihtotstarve ja planeering <ul style="list-style-type: none"> ○ Ehitusliku potentsiaali kontekstis on olemasolev sihtotstarve vähem oluline võrreldes ÜP-s ja eriti DP-s ette nähtud sihtotstarbega. DP puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et DP olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi või esineda olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringuta suhteliselt lihtne. • Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> ○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Samas mõju ei pruugi olla üheselt kulupõhine. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist võimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga. • Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju üksnes suurte kõrguste vahe korral, mida Eestis oludes esineb harva. • Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> ○ Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
--	--

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Põltsamaa vald	Jõgeva vald	Põltsamaa vald	Põltsamaa vald
	Lustivere küla	Kuremaa alevik	Pajusi küla	Väike-Kamari küla
	Kalda tee 6a			
Tehinguhind, €		7 200	20 000	23 500
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		7 200	20 000	23 500
Tehinguhind, €/m ²		2,38	2,63	1,41
Tehingu aeg		07.02.2024	29.09.2024	15.04.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		7 200	20 000	23 500
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		2,38	2,63	1,41
Makroasukoht	Lustivere küla, Põltsamaa kesklinn ca 8 km	Kuremaa alevik, Jõgeva kesklinn ca 11 km	Pajusi küla, Põltsamaa kesklinn ca 7 km	Väike-Kamari küla, Põltsamaa kesklinn ca 3 km
Kommentaar		Halvem, linnast kaugemal	Sarnane	Parem, Põltsamaa on lähemal
Kohandus		5%	0%	-10%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Küla keskuse äärealal, vahetus läheduses nii tihedam asustus kui mets, vahetu juurdepääs munitsipaalomandis naabermaaüksuse kruuskattega teelt, kõvakattega munitsipaaltee vahetus läheduses	Ümbruses tihedam hoonestus ja haritav maa, jõe vahetus läheduses, juurdepääs kõvakattega riigiteelt	Ümbruses elamu- ja tootmismaa, samuti haritav maa, juurdepääsutee läbi naabermaaüksuse, servituut seatud, kõvakattega riigitee vahetus läheduses	Ümbruses peamiselt elamumaa, samuti haritav maa ja metsamaa, juurdepääs kõvakattega riigiteelt
Kommentaar		Parem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-10%	0%	0%
Maatüki suurus, m²	5 422	3 029	7 603	16 611
Kommentaar		Väiksem	Suurem	Suurem, ei pruugi olla terves ulatuses sihtotstarbeliselt kasutatav
Kohandus		-20%	10%	30%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Peamiselt muu maa, vähemal määral metsamaa, valdavalt metsaga kaetud	Muu maa kõlvik, rohumaa	Peamiselt metsamaa ja muu maa, vähemal määral looduslik rohumaa ja haritav maa	Peamiselt looduslik rohumaa, vähemal määral metsamaa ja vähesel määral muu maa, võsastunud
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane

Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Tootmismaa, ÜP kohaselt samuti tootmismaa, arendus eeldab DP koostamist	Sihtotstarbeta maa, ärimaa potentsiaal, hoonestamine eeldab DP-d koostamist	Tootmismaa, ehitusluba üksikelamu ehitamiseks, peamiselt looduslik rohumaa	Maatulundusmaa, ÜP kohaselt elamu maa-ala, DP koostamise kohustus, arendus eeldab DP koostamist
Kommentaar		Halvem, sihtotstarve vajab enne arendust muutmist ja on vaja koostada DP	Parem, hoonestamine on lihtsam, üksikelamu ehitusluba	Parem, elamumaa on tavapäraselt tootmismaast pigem kallim
Kohandus		10%	-20%	-5%
Tehnovõrgud	Tehnovõrgud puuduvad, amprühise liitumise võimalus	Vee- ja kanalisatsiooni-süsteem läheduses, amprühise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, amprühise liitumise võimalus	Vee- ja kanalisatsiooni-süsteem läheduses, amprühise liitumise võimalus
Kommentaar		Parem	Sarnane	Parem
Kohandus		-10%	0%	-10%
Kuju ja reljeef	Kolmnurkse põhiplaani, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Hulknurkne, liigendatud, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsilaadse põhiplaani, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Halvem	Parem	Sarnane
Kohandus		10%	-5%	0%
Kitsendused	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Ühisveevärgi kitsendused piiravad oluliselt hoonestamist	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		10%	0%	0%
Summaarne kohandus		-5%	-15%	5%
Summaarne kohandus, €/m ²		-0,12	-0,39	0,07
Kohandatud tehinguhind, €/m²		2,26	2,24	1,49
Kohanduste absoluutväärtuste summa		75%	35%	55%
Kaalud		0,20	0,45	0,35
Turuväärtus, €/m²	1,98	0,45	1,01	0,52
Kinnisasja maa turuväärtus, €	10 736			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Kinnisasja turuväärtus on:

$1,98 \text{ €/m}^2 \times 5\,422 \text{ m}^2 = 10\,736 \text{ €}$ ehk ümardatult 10 700 €

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja keskosast



Vaade kinnisasja keskosast



Vaade kinnisasja lõunaosast



Vaade kinnisasja lõunaosast



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 26399650
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	61801:001:1532	Tootmismaa 100%, Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Lustivere küla, Kalda tee 6a.	5422 m2	26.09.2025 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 5600950 osa eraldamisel 03.10.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	26.09.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 03.10.2025.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 08.12.2025 11:32:47
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise 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:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700