

Ekspertarvamus 1404-0823M

Tellija

Nimi Kaitseliit
 Reg. kood 74000725
 Aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompea tn 8, 10130
 Kontaktisik Hanali Kõörna
 E-mail hanali.koorna@kaitseliit.ee
 Telefon +372 5379 0017

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Hoonestamata ärimaa kinnistu registriosa numbriga 2933335
Aadress	Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ülase tn 2
Omanik	Kaitseliit (registrikood 74000725)
Katastritunnus	61701:001:0054
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	51 083 m ²
Detailplaneering	Puudub
Ehitusõigus	Teadmata
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Ekspertarvamus on vajalik omaniku omakasutuseks ja võimalikeks müügiläbirääkimisteks
Ülevaatuse kuupäev	18.06.2023. a ja 29.08.2023. a <i>Ülevaatuse kuupäev - kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</i>
Väärtuse kuupäev	29.08.2023. a <i>Väärtuse kuupäev - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</i>
Hindamisaruande kuupäev	13.09.2023. a <i>Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud. (EVS 875-1)</i>
Tellija	Kaitseliit (registrikood 74000725)
Tellimusleping	Tellimus esitatud tellija esindaja (Hanali Kõörna) poolt 22.08.2023. a e-kirja teel. Kokku on lepitud ekspertarvamuse vormis, mis on lihtsustatud hindamisaruande vorm ja ei sobi esitamiseks krediittagatisena krediidasutustele.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	130 000 € (2,5 €/m ² taandatuna maapinna arvestusse)
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane +/-15%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemus
Aadressil Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ülase tn 2 asuva hoonestamata kinnisasja registriosa numbriga 2933335 (hoonestamata ärimaa) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 130 000 € (ükssada kolmkümmend tuhat eurot).

Koostaja/kinnitaja:

Marko Laur
Kutseline kinnisvarahindaja
VI kutsetase, kutsetunnistus nr 176311
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ
Tel: +372 5646 4542
e-mail: marko.laur@uusmaa.ee

/digitaalselt allkirjastatud/

1. Hinnatav vara ja töö eesmärk

Hinnatavaks varaks on hoonestamata ärimaa kinnistu registriosa numbriga 2933335, aadressil Jõgevamaa, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ülase tn 2.

Töö eesmärgiks on kinnistu turuväärtuse (õiglase väärtuse) hindamine ekspertarvamusena (hindamisaruande lihtsustatud vorm) omaniku omakasutuseks ja võimalikeks müügiläbirääkimisteks.

2. Hindamise lähtematerjalid

Algandmed esitanud isik	Vara omaniku esindaja Hanali Kõörna
Vara ülevaatus teostanud hindaja	Marko Laur (kutseline kinnisvara hindaja)
Vara ülevaatusel viibinud isikud	Hindaja Marko Laur ainuisikuliselt
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas kinnisasja välist ülevaatus ning lähipiirkonna ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud.
Kasutatud allhanked	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.
Kasutatud allikad	<ul style="list-style-type: none"> - Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; - Eesti Vabariigi seadusandlus; - Eesti Panga majanduskommentaari; - Ehitisregistri elektrooniline andmebaas https://livekluster.ehr.ee/, seisuga 11.09.2023; - Maa-ameti elektrooniline kaardiserver https://livekluster.ehr.ee/, seisuga 11.09.2023; - Maa-ameti hinnastatistika andmebaas https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx seisuga 11.09.2023; - Delfi interaktiivne Eesti kaart seisuga 11.09.2023; - Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaas seisuga 11.09.2023; - Kinnisvaraportaali www.kv.ee avalikud andmed seisuga 11.09.2023; - Uus Maa Tartu büroo OÜ ekspertarvamus nr 1055-0719M, seisuga juuli 2019. a, koostaja kutseline kinnisvara hindaja Marko Laur; - Vara ülevaatus 12. august 2023. a; - Kehtiv Põltsamaa linna üldplaneering. Kehtestatud 19.10.1998. a; - Koostatav Põltsamaa valla üldplaneering. Skepast ja Puhkim OÜ töö seisuga 19.12.2022. a (vastu võetud ja avalikul väljapanekul); - Kinnistusregistri väljavõte https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx, seisuga 11.09.2023.
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed.

3. Hindamise alused ja eeldused

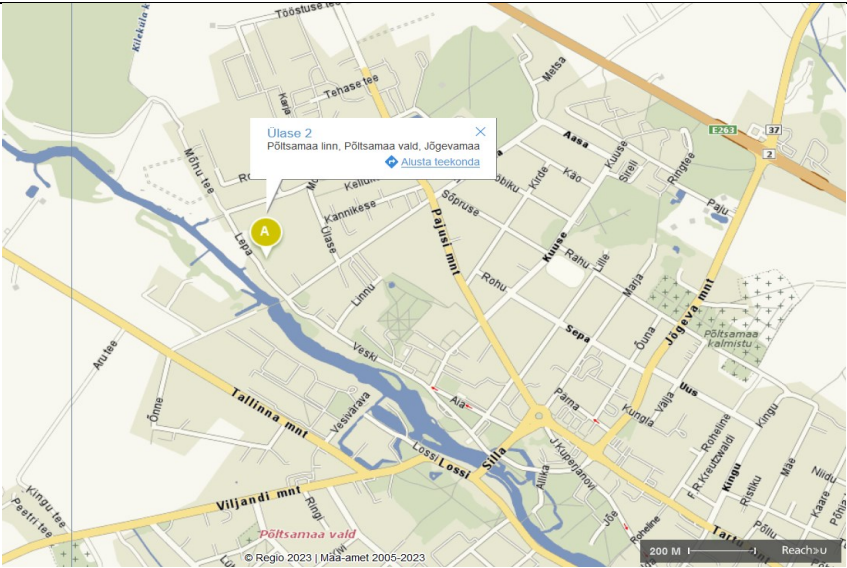
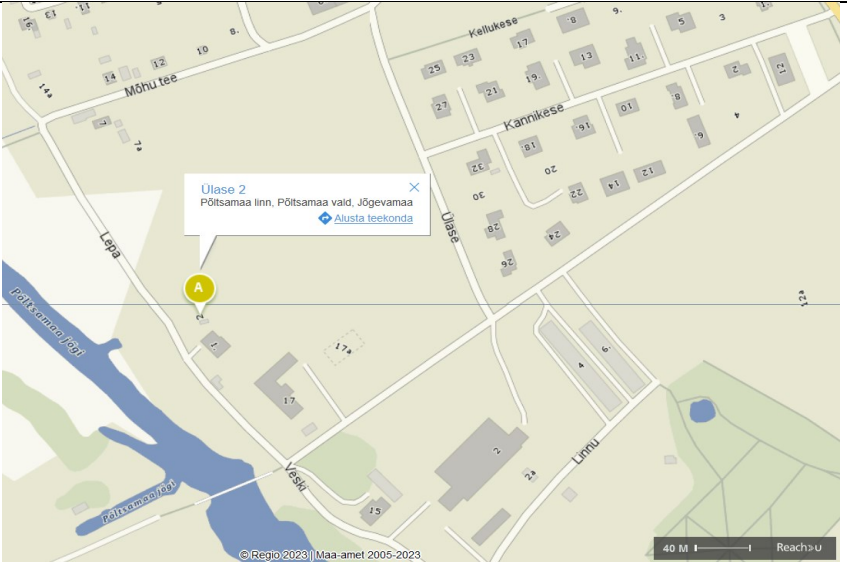
Ekspert hinnangu eeldused	<ul style="list-style-type: none"> • Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud; • Hüpotekide olemasolu korral ei ole hüpotekidega tagatud nõuetega arvestatud.
Keskkonna uuringute klausel	<i>Töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas</i>


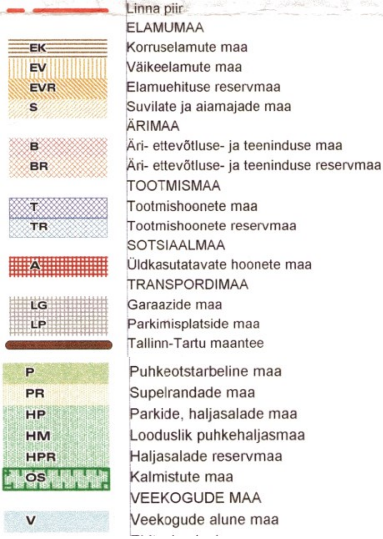
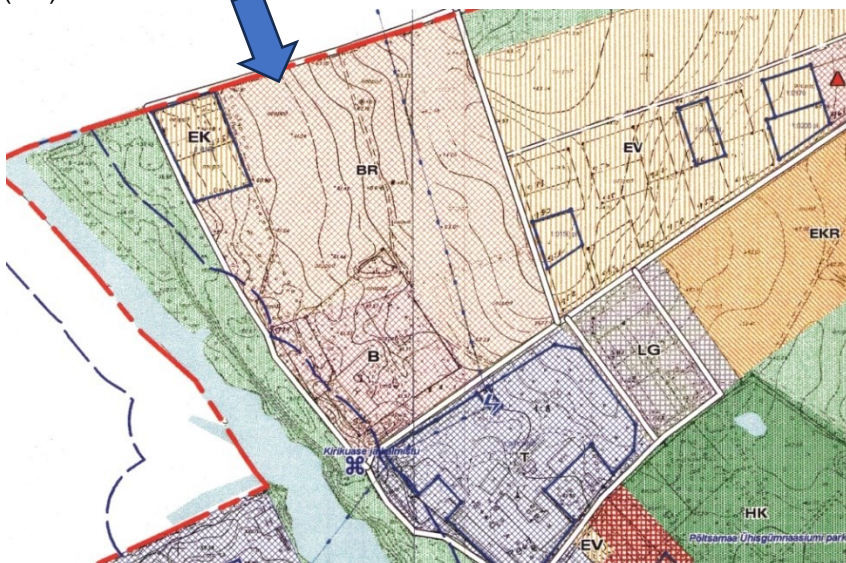
	<i>need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruanDES esitatud väärtust. (EVS 875-4)</i>
Vara seisukorra uuringute klausel	<i>Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)</i>
Avalikustamise keelustamise klausel	<i>Seda hindamisaruanne 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 hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)</i>
Vastutuse välistamise klausel	<i>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)</i>

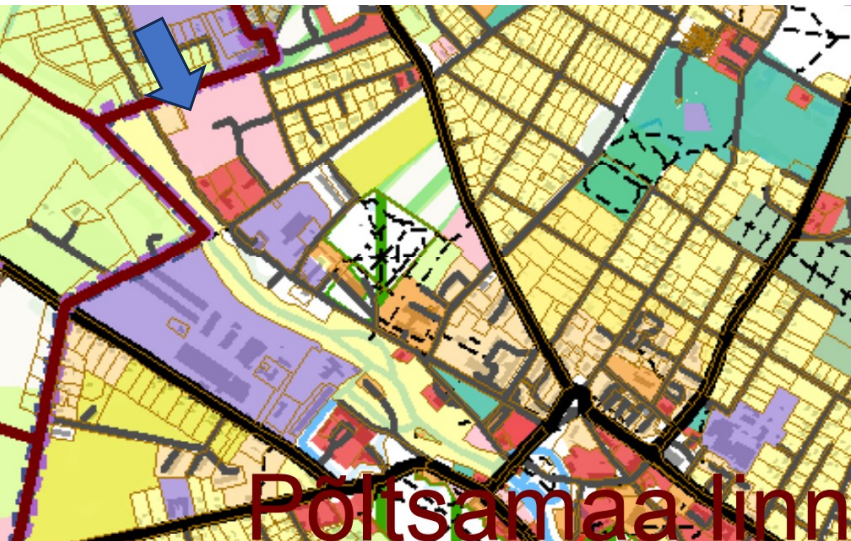
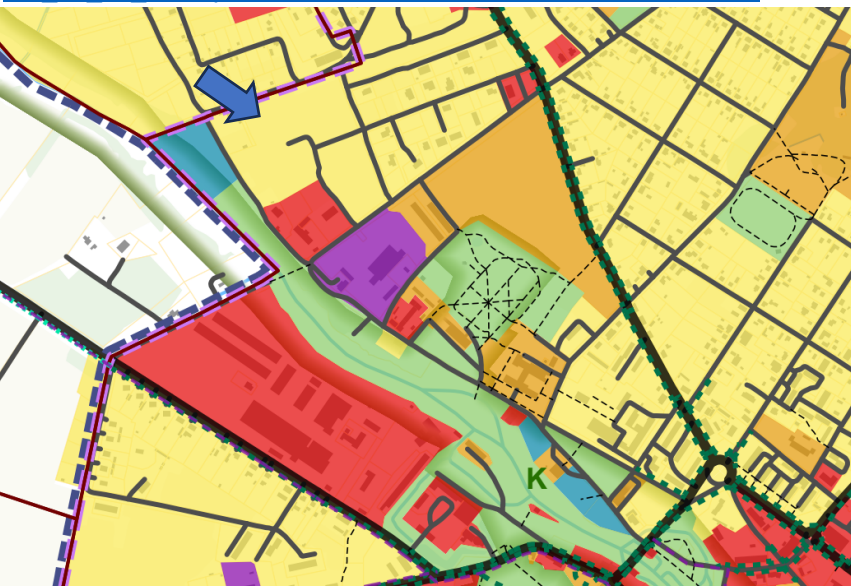
4. Kinnistusraamatu andmed (alus: kinnistusregistriosa väljavõte 11.09.2023. a seisuga)

Registriosar nr	2933335
Katastritunnus	61701:001:0054
Aadress	Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ülase tn 2
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Kinnistu pindala	51 083 m ²
Omanik	Kaitseliit (registrikood 74000725)
Koormatiseid*	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks. <i>Registriosar III jakku kantud isiklik kasutusõigus ei mõjuta kinnitu turuväärtust</i>
Hüpoteegid	Registriosar IV jaos kanded puuduvad

5. Hinnatav vara ja selle kirjeldus

Asukoht	Hinnatav kinnistu paikneb Põltsamaa linnas Mõhu tee, Ülase tänava, Metsa tänava ja Lepa tänava vahelises kvartalis.
Asukoha kaardid	 <p>Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart</p>
	 <p>Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart</p>
Piirkonna hoonestus	Valdavalt eramud, mõned tootmishooned
Koondhinnang asukohale	Hea

<p>Maa-ameti aerofoto (hinnatav vara on piiritletud sinise joonega)</p>	 <p>Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus</p>
<p>Kuju ja reljeef</p>	<p>Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga, kuid tasase pinnasega.</p>
<p>Teed, juurdepääs</p>	<p>Juurdepääs kinnistule on heas seisukorras avalikult asfaltkattega teedelt. Läheneda saab kõigilt neljalt suunalt.</p>
<p>Hoonestus</p>	<p>Puudub</p>
<p>Kõlvikuline koosseis</p>	<p>51 083 m² suurusest kinnistust on hetkel haritav maa 46 761 m², looduslik rohumaa 2022 m², õuema 1327 m², muu maa 973 m².</p>
<p>Piirded</p>	<p>Puuduvad</p>
<p>Haljastus</p>	<p>Madalhaljastus, kõrghaljastus, ümberkaudsete kodanike lillepeenrad ja aiamaa tükid.</p>
<p>Veekogu</p>	<p>Hinnatava vara läheduses Põltsamaa jõgi, piirnemine puudub</p>
<p>Üleujutusoh</p>	<p>Maa-ameti kaardirakenduse andmetel üleujutusohu ala piirkonnas ei ole. https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua</p>
<p>Kehtiv üldplaneering</p>  <p>Linna piir: ELAMUMAA EK Korruselamute maa EV Väikeelamute maa EVR Elamuehituse reservmaa S Suvilate ja aiamaade maa ÄRIMAA B Äri- ettevõtluse- ja teeninduse maa BR Äri- ettevõtluse- ja teeninduse reservmaa TOOTMISMAA T Tootmishoonete maa TR Tootmishoonete reservmaa SOTSIAALMAA A Üldkasutatavate hoonete maa TRANSPORDIMAA LG Garaazide maa LP Parkimisplatside maa Tallinn-Tartu maantee P Puhkeotstarbeline maa PR Supelrandade maa HP Parkide, haljasalade maa HM Looduslik puhkehaljastusmaa HPR Haljasalade reservmaa OS Kalmistute maa VEEKOJUDE MAA V Veekogude alune maa</p>	<p>Põltsamaa linna üldplaneering on kehtestatud 1998. aastal ja on seetõttu osaliselt moraalselt vananenud ehk linn on arenenud omasoodu ja 25 aasta tagused plaanid ei pruugi sobituda praeguse eluga. Planeeringus on hinnatavat maad nähtud äri-, ettevõtluse- ja teeninduse reservmaana (BR).</p>  <p>Allikas: Põltsamaa linna üldplaneering</p>

<p>Algselt menetletud üldplaneering</p> <ul style="list-style-type: none"> Park Puhkeotstarbeline maa Puhkeotstarbeline reservmaa Riigikaitsemaa Tootmismaa Tootmismaa reservmaa Ärimaa Ärimaa reservmaa Mäetööstusmaa Ühiskondlike hoonete maa 	<p>Põltsamaa valla koostatavas üldplaneeringus (seisuga 16.01.2019. a, staadium lähteseisukohad) oli hinnatav vara tähistatud roosaga kui ärimaa reservmaa.</p>  <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Põltsamaa linn</p> <p>Allikas: https://www.poltsamaa.ee/documents/17492237/22488438/Maakasutus_e+I%C3%A4hteseis..pdf/b2eb3e98-1d5f-4ae1-80e7-eddd6924767a </p>
<p>Menetletav üldplaneering</p> <p>Maakasutus</p> <ul style="list-style-type: none"> Elamu maa-ala Äri maa-ala Tootmise maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke ja looduslik maa-ala Aianduse maa-ala Supelranna maa-ala Riigikaitse maa-ala Kalmistu maa-ala Mäetööstuse maa-ala 	<p>Põltsamaa valla koostatavas üldplaneeringus jääb vara kollasega tähistatud elamu maa-ale. Planeering on 2022. a vastu võetud ja suunatud avalikule väljapanekule.</p> <p>https://www.poltsamaa.ee/documents/17492237/33720672/Poltsamaa_MK_16_02_2022.pdf/ae9c6134-a139-4244-bb05-b45d7b4980f0</p>  <p>Allikas: Põltsamaa valla üldplaneeringu maakasutuskaart 19.12.2022. a</p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Põltsamaa linna kodulehe andmetel pole detailplaneeringut ei kehtestatud ega algatatud. https://www.poltsamaa.ee/detailplaneeringud</p>
<p>Ehitusõigus</p>	<p>Täpne võimalik ehitusõigus teadmata. Kui vaadata üldplaneeringute kronoloogiat, on näha, kuidas ärimaa funktsioon on liikumas vaikselt loogilisema maakasutuse – elumumaa suunas.</p>
<p>Miljööväärtusega hoonestusala</p>	<p>Hinnatav vara ei paikne miljööväärtusega hoonestusalal.</p>

Kitsenduste kaart



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

Kitsendused ja nende mõju vara turuväärtusele

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel paiknevad katastriüksusel: järgmised kitsendused:

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	211.33
	Uuringu ala	51082.84
	Veehaarde sanitaarkaitseala	1502.76
	Ranna või kalda piiranguvöönd	4282.44
	Nitraaditundlik ala	51082.84
	Sideehitise kaitsevöönd	24.76
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	8064.24
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	7639.11
	Planeeringu ala	94.05

Olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja vara turuväärtust ei mõjuta.

Vara kirjeldus

Tegemist on üle 5 ha suuruse ärimaa tükiga linnas, mis on harukordne olukord. Põltsamaa kesklinn jääb ca 1,2 km kaugusele. Juurdepääs kinnistule on väga hea, kuna vara piirneb neljast küljest teedega. Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga, avatud ja piirdeaiaga piiramata. Kinnistu ümbruses on pigem eramajade piirkond. Lähimad teeninduspunktid (kool, lasteaed, kauplused, apteek, bussipeatus) asuvad lähikonnas Põltsamaa linna piires.

Kuigi sihtotstarbe järgi on kinnistu ärimaa, pole sellena maad kunagi kasutatud ja tegemist on olnud varasema haritava maaga. Maatükk on käesoleval ajal sisuliselt kasutuseta, olles osaliselt rohumaa, osaliselt võsastunud. Kinnistu on hoonestamata. EHR-is andmed hoonete kohta puuduvad. Kinnistu edelakaares ehk Lepa tänava poolne (jõe poolne) osa on piirkonna elanike poolt ajalooliselt olnud omavoliliselt kasutusel,

	on hooldatud peenarde ja aiamaade tarbeks, püstitatud on ka kasvuhooneid.
Tehnovõrgud	Liitumislepinguid tehnovõrkudega kinnistul ei ole. Vaadeldes kitsenduste kaarti, on näha, et hinnatavale alale laieneb nii elektrimaakaabelliini, elektriõhuliini kaitsevöönd kui puurkaevu sanitaarkaitseala ehk vähemalt osad trassid on kinnistule lähedal. Kas piisava läbilaskevõimega ka arenduse tarbeks, tuleb välja selgitada detailplaneeringu koostamise käigus.

6. Turuülevaade

Põltsamaa linna äri- ja tootmismaa turusituatsioon

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide nõudlus väikestes linnades on suhteliselt kasin. Kui nn buumiaastatel (2005 – 2007. a) võis õnnestuda täiendava tõusu ootuses mõnda krunti müüa, siis nüüd on müügiperioodid pigem pikad, huvi kruntide ostuks ja ehitustegevuseks puudub ning tehinguid tehakse harva. Kui Tartu linnas on heas asukohas ärimaa- ja tootmismaa kruntidele nõudlus olemas, siis Jõgevamaal pigem mitte, nõudlus suures osas viletsamates asukohtades puudub. Kui viimastel aastatel on ehitustegevus Tartu linnas aktiveerunud, mis paneb aluse aktiivsemale krunditurule, siis Põltsamaa linna need arengud ei puuduta ja pole teada, et mõni firma vajaks endale suurt ärimaa kinnistut just Põltsamaale. Majanduslanguse aastatel jõuti kehtestada uusi detailplaneeringuid, mis võimaldaks teoreetiliselt kasutusele võtta uusi maid äri- ja tootmismaa kruntidena ehk olemas oleks potentsiaalne konkurents pakkumisturul, juhul kui oleks nõudlust.

Tootiskruntide omandamine on selges seoses tootmishoonete ehitamisega ja hoonetele nõudluse kasvuga, mida aga praeguses turuolukorras otseselt märgata pole. Kuniks ehitushinnad ületavad võimalikke müügihindu, saab äri- ja tootmishooneid ehitada vaid omatarbeks või välja rentimise eesmärgil pikema rahavoo ootuses. Samas ei toimi Põltsamaa linnas ka äripindade üüriturg, kuna vabasid hooneid on piisavalt ja uute ehitamine majanduslikult ära ei tasu. Samas ei soosi krediidiandjad ka pelgalt kruntide ostu, kuna laenu krundi ostuks kui mittelikviidse tagatise ostuks reeglina ei väljastata. Samuti on tõusnud Euribor ja laenuintressid laiemalt turuaktiivsust alla tõmmanud.

Keeruline on välja tuua ühtset hinnapoliitikat, sest tehinguid toimub vähe ja neilt üldistusi teha on ebatäpne. Suur osa kruntidest võõrandatakse väiksemates piirkondades seotud isikute vahel (naabrid, sugulased, seotud juhatuse liikmed, üürnikud/rentnikud) või otsustuskorras müügid, mis ei pruugi näidata kokkuvõttes vabaturu hinda. Maa-ameti andmete alusel on hoonestamata äri- ja tootmismaadega tehtud tehinguid Põltsamaa vallas järgnevalt:

Põltsamaa vald	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (01.09)
Tootmismaa müügitehingud kokku	-	-	-	-	-	-	1	-
Tootmismaa keskmine ruutmeetrihind €/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Tootmismaa ruutmeetri mediaanhind €/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Ärimaa müügitehingud kokku	2	-	-	-	-	3	-	-
Ärimaade keskmine ruutmeetrihind €/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Ärimaade ruutmeetri mediaanhind €/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-

Sihtotstarbe põhist statistikat teeb Maa-amet alates 5 tehingu toimumisest aastas. Näeme, et tehinguid on nii vähe, et muutustest pole viimastel aastatel võimalik rääkida. Kuna tehinguaktiivsus on väike, võib mõni üksik tehing statistikat tugevasti mõjutada. Näiteks võib kergliiklusteede tarbeks eraldada mitmeid väikeseid äralõikeid, mis ei näita tegelikult turu aktiveerumist või hindade muutust. Viie tehingu hulgas on ühe kinnistuga tehtud tehing aasta jooksul kaks korda.

Põltsamaa linnas on perioodil 2016 – 2023 toimunud vaid üks hoonestamata tootmismaa tehing ja 5 hoonestamata ärimaa tehingut. Ärimaa keskmine krundi pindala on olnud veidi üle 3000 m², mediaanhind pea 10 €/m². Samas ei saa olulisi järeldusi teha 3000 m² suuruse maatüki hinnast, hinnates üle 5 ha suurust massiivi.

Võrdluseks, sama perioodi hoonestamata elamumaa mediaanhind on olnud 2,83 €/m² ja keskmine hind 4,49 €/m². Samas kui võtta perioodiks 2022. – 2023. aasta tehingud, on toimunud 7 hoonestamata elamumaa tehingut mediaanhinnaga 3,46 €/m² ja keskmise hinnaga 6,91 €/m². Tähele tuleb panna, et keskmine elamumaa suurus on olnud 1173 m² ehk need hinnad peegeldavad pigem elamumaa kruntide hindasid, mitte arendusmaa pinnaühiku hinda. Kui vaadata ka pakkumist kinnisvaraportaalis, siis hinnatavaga sarnast elamumaa kruntide arendust müügipakkumistes ei leidu.

12.09.2023

10 valitud Jõosta valik Pööra tabel Väljasta excelisse

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m2)				
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	44	1 232,6	226 947	442	27 300	0,72	21,39	2,83	4,49	4,46
maatulundusmaa	12	23 337,9	345 197	10 170	59 600	0,52	2,96	1,50	1,55	0,84
muu	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
segamaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
ärimaa	5	3 158,8	122 664	14 000	30 610	5,52	11,18	9,98	8,85	2,67

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Üks tehingutest on 2016. aasta novembris Põltsamaa linnas kohaliku omavalitsuse poolt Jõgeva mnt-l võõrandatud 4733 m² suurune hoonestamata ärimaa tükk, mis võõrandati tasu eest 30 610 € ehk 6,5 €/m².

Üks tehingutest on 2021. aasta oktoobris Põltsamaa linnas kohaliku omavalitsuse poolt Viljandi mnt tänaval võõrandatud 5257 m² suurune hoonestamata ärimaa tükk (2 katastriüksust), mis võõrandati tasu eest 29 000 € ehk 5,5 €/m².

Üks tehingutest on 2021. aasta detsembris Põltsamaa linnas riigi poolt J. Kuperjanovi tänaval kesklinna piirkonnas võõrandatud 2200 m² suurune hoonestamata ärimaa tükk, mis võõrandati tasu eest 24 604 € ehk 11,2 €/m².

2023. aasta märtsis on võõrandatud ka üks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu, mis jääb Põltsamaa linna äärealale, suurusega 20 664 m², hinnaga 50 627 €, mis teeb pinnaühiku hinnaks 2,5 €/m².

Pakkumine

Ülevaate ärimaade võimalikust turuväärtusest võiks anda ka nende pakkumishinnad. Ostja pole nõus reeglina tasuma maatüki eest kõrgemat hinda, kui on võimalik osta samaväärne maatükk maksimaalselt pakkumises oleva hinnaga. Ärimaa krunte pole üldiselt avalikus pakkumises, aga ka nende müügiedu on tagasihoidlik. See ei soosi omakorda kinnisvaraportaalis pakkumiskulutuste üleval hoidmist. Mõni kuulutus on avaldatud juba mitu aastat tagasi ehk mõned pakkumises olevatest varadest on müügis pikka aega. Pakkumises olevaid varasid analüüsides on sageli keerukas mõista pakkumisandmete objektiivsust ehk sageli on faktid kontrollimata, puudulikud või ebatäpsed.

Detailplaneeringuta maatükkidel on oluliseks ehitusõiguse näitajaks maa sihtotstarve ning üldplaneering. Ehitusõiguse tagab ka juba olemasolev, kuid lammutamist vajav hoonestus. Kui nn buumi ajal oli nõudlus ka pooleliolevate detailplaneeringutega maatükkidele ja selliseid kinnistuid vahendati samas hinnaklassis kehtivate detailplaneeringutega maadega, siis tänaseks on selliste maatükkide vastu nõudlus pigem vaibunud.

Põltsamaa linna all kuulutatakse kinnisvaraportaalis www.kv.ee ärimaa all vaid kahte kuulutust:

Kuulutuse link	Aadress	Kinnisasja pind (m ²)	Kirjeldus	Pakkumis-hind (€)	Pakkumis-hind (€/m ²)
www.kv.ee/3085313	Põltsamaa vald, Mällikvere küla, Pihlaku	22 763	Põltsamaa linna servas, Puhu risti läheduses kolmnurkne maatulundusmaa. Kinnistul paiknevad endine elamu (kasutusel olnud autoremonditöökojana ja rehvivahetuspunktina) ning kõrvalhoone. Elekter 3X35A, vesi kinnistul paiknevast puurkaevust, kanalisatsioon puudub.	150 000	6,6
www.kv.ee/3405371	Pille, Vahi alevik, Tartu vald	62 852	Kinnistu koosneb üheksast katastriüksusest. Peamiseks maasasutuseks kinnistul on ärimaa, selleks on kuus maaüksust planeeritud, üks katastriüksus on transpordimaa sihtotstarbega ning kaks üldkasutatava maa sihtotstarbega. Maaüksus nr 2 on detailplaneeringuga määratud tankla krundiks. Kinnistu paikneb tihe- ja hajaasustuse piiril, Põltsamaa linnas ning Mällikvere külas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja Põltsamaa-Pajusi-Luige tee vahelisel maa-alal. Kaugus Põltsamaa kesklinnast 1,4 km. Lõuna suunas asub peamiselt linna elamupiirkond. Veevarustus, kanalisatsioon ja elekter on toodud kinnistu piirile.	250 000	4,0

Ilmekam on pakkumistest teine (4 €/m²), mis on detailplaneeringuga arendus, kus on moodustatud ärimaa krundid. Lisaks on ühele krundile tankla ehitamise võimalus. Kuid tähelepanu tuleb juhtida, et vara on endiselt müümata ehk tegemist on vaid pakkumishinnaga.

7. Hindamine

Hindamismetoodika: *turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod (sales Comparison Approach) (EVS 875-1)* Võrdlusmeetodit kasutame, kuna see võtab arvesse nõudlust ja pakkumist, põhineb tehtud tehingutel ning on lihtsasti arusaadav ja põhjendatav. Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust. Vara turuväärtuse hindamisel lähtume vara parimast kasutusest.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil hinnatakse hinnatava vara väärtus võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaiks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes.

Parim kasutus (highest and best use) (EVS 875-1):

Vara kõige tõenäosem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hindamise ajal on vara ärimaa sihtotstarbega. Ka kehtiv üldplaneering näeb vara ärikondlikuna. Detailplaneeringut pole. Koostatav üldplaneering näeb vara juba elukondlikuna, kuid see üldplaneering pole kehtestatud ja pole teada, kas ja millal sellisel kujul kehtestatakse.

Hinnatav kinnistu on 51 083 m² suurune. See suurus on tavapärasele ärimaa kinnistule liiga suur. Tõenäoliselt sobiks kinnistu Põltsamaa Felix AS-i taolisele tööstusele, kuid hindajale pole teada ühtegi suurt ettevõtet, kes sooviks Põltsamaale oma tööstust luua. Seega tuleks kinnistu jaotada väiksemateks tükideks, mis tähendaks aga detailplaneeringu koostamist. Tõenäoliselt oleks kinnistul peale üldplaneeringu kehtestamist enam potentsiaali detailplaneeringu koostamisega elamukruntideks jagamisel. Hindaja on arvamisel, et Põltsamaa linnas ja antud asukohas pole tormalist nõudlust ärimaa kruntidele. Piirkonnas on aga rohkelt uuemaid ja renoveeritud eramuid, mistõttu praeguses turusituatsioonis oleks mõistlik läbi detailplaneeringu mõõta kinnistu elamumaa kruntideks.

Hindamistulemus

Arvestades hinnatava vara spetsiifilisust, pole võimalik leida hinnatavale varale kõrvale sarnaseid müügitehinguid ega pole sarnast vara ka avalikus pakkumises, mille alusel teha kaugeleulatuvaid järeldusi. Lisaks on hinnatav vara ise abstraktne, kus kehtiv üldplaneering näeb piirkonnas ärimaad ja koostatav üldplaneering elamumaad. Detailplaneeringut, mida vajaks nii suur maatükk koostatud ei ole. Seega jääb üle anda arvamus maa turuväärtuse kohta kaudsetel alustel, tuginedes teostatud tehingutele ja maatükkide pakkumistele ning võrreldes neid hinnatava varaga.

Hindajale on teada, et võrreldavates linnades (Jõgeva, Mustvee, Võru, Põlva, Valga) on mitte kesklinnas kommunikatsioonideta ärikruntidega tehinguid teostatud vahemikus 0,5 – 7 €/m². Osaliselt varieeruvad kruntide suurused, kommunikatsioonitrasside kaugused ja mõistagi asukoht.

Hinnatav kinnistu on suur, mistõttu on tema potentsiaalne ruutmeetri hind pigem keskmisest väikesem. Tuginedes sellele, et viimase aja elamumaa kruntide mediaanhind on olnud 3,46 €/m², lisaks arvestades detailplaneeringuga ärikruntide arenduse pakkumist tasemel 4 €/m², on hinnatava vara väärtust sellest mõnevõrra soodsam. Kõike eelnevat arvesse võttes on hinnatava vara reaalne turuväärtus käesolevas turuolukorras ca 2-3 €/m², milles kasutame arvutustes taset 2,5 €/m².

Korrutades 2,5 €/m² x 51 083 m², saame tulemuseks 127 708 €, mille ümardame 130 000 euron. Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hinnatava vara turuväärtus on hindamisaruande kuupäeval 130 000 eurot.

Tulenevalt vara spetsiifilisusest, eeskätt selle mastaapsusest, makro- ja mikroasukohast ehk tehingute ja pakkumiste nappusest, samuti detailplaneeringu puudumisest ja trassidega liitumise puudumisest, on hindamistulemuse täpsus pigem madal (+/- 15%).

Kui kehtestatakse elukondlikku kasutust võimaldav üldplaneering, tõuseb vara turuväärtus. Kui peaks koostatama ja kehtestatama vara puudutav detailplaneering, tõuseb vara väärtus veelgi.

Käesolev ekspertarvamus on 19-l lehel.

Lisad:

1. vara fotod
2. kinnistusraamatu registriosa väljavõte
3. vastavuskinnitus standardi nõuetele

Vara fotod



Ülase ja Metsa tänavate nurk



Metsa tänav



Sissesõit Metsa tänavalt



Vaade Veski tn 17 a ja 17 kinnistutele



Omavoliliselt kasutusel olevad aiamaad



Lepa tn 1 asuv eramu ja hinnataval varal paiknev kuur



Vaade kinnistule Lepa tänavalt



Piir Lepa tn 7 kinnistuga



Vaade kinnistule Mõhu teelt



Mõhu tee, hinnatav vara jääb paremale



Ülase tänav, vasakule jäävad eramud, paremale hinnatav vara






Vaated kinnistule



Kinnistusraamatu registriosa väljavõte

Registriosa number 2933335
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Õigsuse märges  Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 28.09.2012
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 28.09.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	61701:001:0054	Ärimaa 100%, Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Põltsamaa linn, Ülase tn 2.	51083,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 2.02.2019.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Kaitseliit (registrikood 74000725)	17.05.2013 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 23.05.2013. Kohtunikuabi Tiit Karu	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 17.05.2013 kinnistamisavalduse alusel 23.05.2013. Kohtunikuabi Tiit Karu	kehtiv

2	Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 30.11.2017 lepingu punktidele 3.2., 3.3. ja 4 ning lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 30.11.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2017. Kohtunikuabi Ilona Kirm		kehtiv
---	---	--	--------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ
Nimi: MARKO LAUR
Kuupäev: 11.09.2023 10:33:48

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4)

- Selle hindamisaruande koostatud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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.
- Tegemist on hindamisaruande lühendatud vormiga, ekspertarvamusega. Hindamistoimingu ulatus ehk EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtavate kõrvalekallete loetelu:
 - turuülevaade on lühendatud vormis;
 - puudub kestlikkuse analüüs;
 - puudub turustatavuse analüüs;
 - hindamiskäik on lihtsustatud vormis.

Koostaja/kinnitaja:

Marko Laur
Kutseline kinnisvarahindaja
VI kutsetase, kutsetunnistus nr 176311
Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ

Tel: +372 5646 4542
e-post: marko.laur@uusmaa.ee

/digitaalselt allkirjastatud/