



Ekspert hinnang nr 0142-24-TA

Hinnatav vara:	Kinnisasi (tootmismaa), registriosa nr 24238050
Aadress:	Jõgeva maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam
Väärtuse kuupäev:	24.02.2024
Hindamisaruande kuupäev:	27.03.2024
Harilik väärtus/turuväärtus:	12 000 €
Koostaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Elery Taimsaare Kinnisvara hindaja, tase 6 Kutsetunnistus nr 189550 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kinnitaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Kaisa Hiire Vara hindaja, tase 7 Kutsetunnistus nr 151720 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE.....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	6
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus.....	8
3.4. Tehnosüsteemid	10
3.5. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	11
4. Turuülevaade	11
4.1. Majandusülevaade.....	11
4.2. Jõgeva maakonna hoonestamata tootmismaade turuülevaade	12
4.2.1. Müügitehingud.....	13
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	14
4.2.3. Pakkumine.....	14
4.3. Parim kasutus.....	14
5. Hindamine.....	15
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	15
5.2. Turuväärtuse hinnang	15
6. Hindamistulemus.....	18
Lisa 1. Fotod.....	19
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	21
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:.....	23

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnisasi (tootmismaa), registriosa nr 24238050
Aadress	Jõgeva maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam
Omanik	Eesti Vabariik
Riigi kinnisvararegistri objekti kood	KV113799
Katastritunnus	48601:001:1416
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	3,51 ha
Kinnisasja hoonestus	Juhtimishoone (peamine kasutusotstarve muu erihoone), suletud netopind 346,8 m ² ; Laohoone (peamine kasutusotstarve muu laohoone), suletud netopind 591,9 m ² <i>Lähtuvalt hindamistellimusest hindamisel olemasolevate hoonetega ei arvestata.</i>
Üldplaneering	Piirkonnas kehtib Mustvee valla üldplaneering (kehtestatud Mustvee Vallavolikogu 28.09.2022 otsusega nr 42), mille andmetel asub hinnatav vara osaliselt tehnoehitise maa-alal ja osaliselt metsa maa-alal.
Detailplaneering, ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Väljastatud on ehitusluba nr 2312271/03053 (19.04.2023) Mustvee 330 kV jaotuspunkti ja reaktori ehitamiseks. Ehitusõigus on realiseeritud, kuid lähtuvalt hindamistellimusest hindamisel olemasolevate hoonete ja rajatistega ei arvestata. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hariliku väärtuse/turuväärtuse hindamine esitamiseks tellijale tehingu nõustamise eesmärgil; lähtuvalt hindamistellimusest hindamisel maale tehtud parendustega (sh hoonete ja rajatistega) ei arvestata ning isiklike kasutusõigustega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS kasuks ei arvestata.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	24.02.2024
Väärtuse kuupäev	24.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	27.03.2024
Tellijä	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on kinnitatud Riigimetsa Majandamise Keskuse esindaja Ere Kaaristu poolt e-posti teel 19.02.2024.
Hindamise eeldused	<ul style="list-style-type: none"> - Hindamisel maale tehtud parendustega (sh hoonete ja rajatistega) ei arvestata. - Hindamisel isiklike kasutusõigustega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS kasuks ei arvestata. Teised hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud hariliku väärtuse/turuväärtuse juures prognoosida ligikaudu 12 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±15%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel erinevusi tegelike ja registreeritud andmete vahel.	

HINDAMISTULEMUS

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Jõgeva maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam** asuva kinnisasja (registriosa numbriga 24238050) harilik väärtus/turuväärtus väärtuse kuupäeval **12 000 (kaksteist tuhat) eurot**.

Hindamisaruande koostaja

Hindamisaruande kinnitaja

*/allkirjastatud digitaalselt/**/allkirjastatud digitaalselt/*

Elery Taimsaare

Kaisa Hiire

Kinnisvara hindaja, tase 6

Vara hindaja, tase 7

Kutsetunnistus nr 189550

Kutsetunnistus nr 151720

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Jõgeva maakond, Mustvee vald, Vötikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam
Registriosi nr	24238050
Vara liik	Kinnisasi (tootmismaa)
Hindamise eesmärk	Hariliku väärtuse/turuväärtuse hindamine esitamiseks tellijale tehingu nõustamise eesmärgil; lähtuvalt hindamistellimusest hindamisel maale tehtud parendustega (sh hoonete ja rajatistega) ei arvestata ning isiklike kasutusõigustega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS kasuks ei arvestata. Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind). Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust (EVS 875-3).
Väärtuse liik	Harilik väärtus, turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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 kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Harilik väärtus – eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) (EVS 875-3). Vastavalt määrulese „Kinnisasja erakorralise hindamise kord”,¹ tellitakse hariliku väärtuse hindamiseks üldjuhul turuväärtuse hindamine kutseliselt hindajalt. Turuväärtus hinnatakse võrdlus-, tulu- või kulumeetodil.

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

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

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

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).

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel maale tehtud parendustega (sh hoonete ja rajatistega) ei arvestata;

¹ Vastu võetud 09.03.2023 nr 22

- hindamisel isiklike kasutusõigustega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS kasuks ei arvestata.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Koha pealne ülevaatus	24.02.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	04.03.2024
Päring ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	04.03.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	04.03.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	26.02.2024
Avaliku kinnisvaraportaali andmed, https://www.kv.ee	04.03.2024
Mustvee valla koduleht, https://mustveevald.kovtp.ee/kehtivaduldplaneeringud	04.03.2024
Dokumendid: <ul style="list-style-type: none"> Kinnistutele isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Tallina notar Liia Aigro, notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 586, 30.03.2021) Kinnistutele isiklike kasutusõiguste seadmise leping ja asjaõigusleping (Tallinna notar Piret Press, notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 168, 25.01.2022) Vabariigi Valitsuse määruse „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ eelnõu seletuskiri (10.02.2023) 	

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

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel erinevusi tegelike ja registrite andmete vahel.

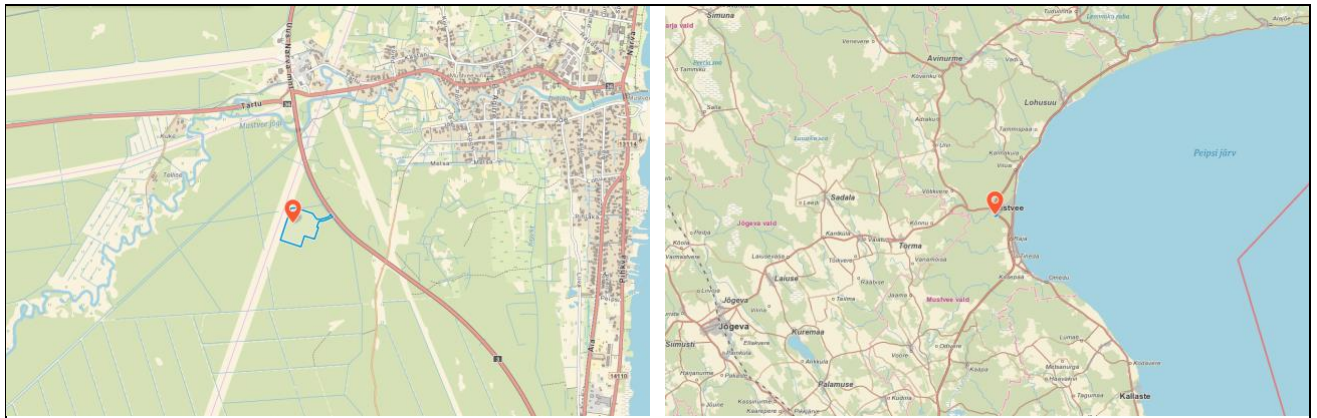
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	24.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Elery Taimsaare
Ülevaatus juures viibinud isik	Hindaja teostas ülevaatus üksinda.
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas kogu hinnatavat maatükki.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, hindajale ei ole näidatud piiripunkte looduses.

3. Hinnatava vara kirjeldus


3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Jõgeva maakonnas Mustvee vallas Võtikvere külas. Vara asub Mustvee linna piiril.



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Mikroasukoht

Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses asuvad peamiselt hoonestamata kinnisasjad, mõnevõrra eemal asuvad elamispinnad ja mõned ärihooned.
Infrastruktuur	Hea; tähtsamad sotsiaaloobjektid asuvad Mustvee linnas, ~ 3–4 km kaugusel
Haljastus ja heakord	Piirkonnas vahelduv maastik – metsa- ja põllumaad, looduslikud rohumaad. Hoonestatud kinnisasjad on üldiselt heakorrastatud.
Veekogud	Peipsi järv asub linnulennult ~ 1,8 km kaugusel.
Õhu saastatus ja müra	Müra ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest mõnevõrra kõrgema tasemega, kuna vara asub Jõhvi–Tartu–Valga põhimaantee ääres.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Jõgeva maakond, lisaks ka ülejäänud Lõuna-Eesti
Juurdepääs	Hinnatava varani pääseb mööda heas seisukorras avalikult kasutatavat asfalteeritud Jõhvi – Tartu – Valga põhimaanteed (riigiomand).
Teede skeem	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (teeregister)</p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Hinnatava vara ümbruses puuduvad, avalikud puhkealad olemas Mustvee linnas
Parkimine	Piirkonnas on parkimine tasuta.
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ~ 1,2 km kaugusel.


3.2. Omandisuhted²

Registriosa number	24238050
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik

² Kinnistusregistri andmed

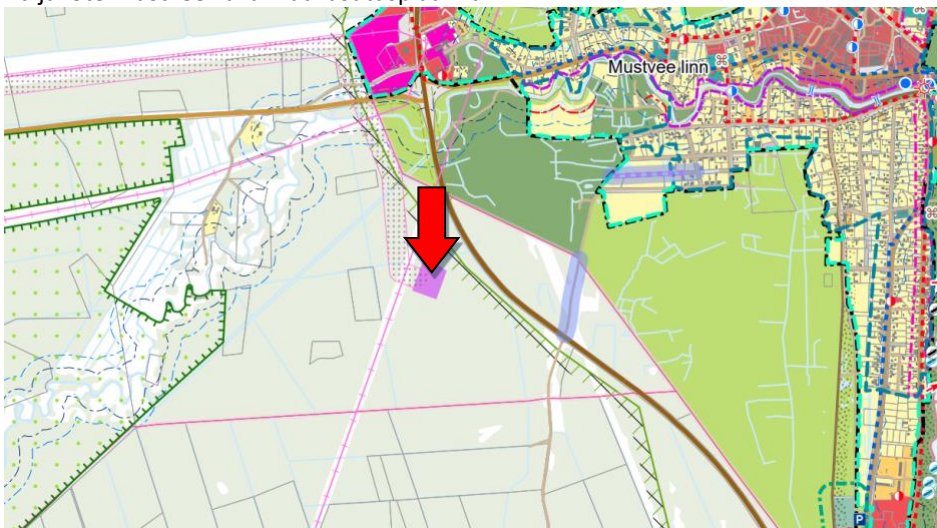
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Kinnistusregistri registriosas väljavõttel 26.02.2024 seisuga I jaos kehtivad vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded puuduvad.
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	<p>Kinnistusregistri registriosas väljavõttel 26.02.2024 seisuga on III jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 1 elektripaigaldise ja rajatise majandamiseks elektripaigaldise ja rajatise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.03.2021.a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ elektripaigaldise ja juurdepääsutee majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.01.2022.a. lepingu punktidele 2.1 kuni 2.5, 3.1 ja 3.2 ning lisaks nr 1 olevale plaanile. <p><i>Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.³</i></p> <p><i>Hindamisel isiklike kasutusõigustega tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS kasuks ei arvestata.</i></p>
Vara hüpoteegi kanded registriosas IV jaos	Kinnistusregistri registriosas väljavõttel 26.02.2024 seisuga IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Üürilepingud	Hindajale ei ole esitatud infot rendilepingute kohta.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust.




















3.3. Maakasutus⁴

Katastritunnus	48601:001:1416
Ortofoto	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (lennuaeg 22.05.2022; lennuajal ei olnud maale parendusi tehtud (hooned ja rajatised puudusid) ning metsa raiutud)</p>
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Pindala	3,51 ha

³ Kehtiv asjaõigusseadus § 225 lg 1

⁴ Maa-ameti andmed, hindaja info

sh metsamaa	3,43 ha																																										
sh muu maa	0,08 ha																																										
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/ha)	Ehitusmaa 3800 €/ha																																										
Kuju, reljeef	Maatükk on ebakorrapärase hulknurga kujuga ja suhteliselt tasase pinnareljeefiga. Maatüki kuju on ortofotol piiritletud helesinise joonega.																																										
Parkimine/platsid	Väärtuse kuupäeva seisuga on parkimisvõimalus (teed ja platsid) kinnisasjal olemas, kuid hindamisel maale tehtud parendustega ei arvestata ning võetakse kinnisasja kui lageraiega maad, millel on teed ja platsid välja ehitamata.																																										
Hooned ja rajatised	<div>Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel 48601:001:1416 järgmised ehitised:</div> <table><tr><th>Ehitisregistri kood</th><th>Ehitis</th><th>Ehitise nimetus</th><th>Korruste arv</th><th>Ehitisealune pind (m²)</th><th>Seisund</th></tr><tr><td>221379697</td><td>rajatis</td><td>Mustvee 330 kV alajaam</td><td>0</td><td>18900,0</td><td>püstitamisel</td></tr><tr><td>221379514</td><td>rajatis</td><td>330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus</td><td>0</td><td>227408,0</td><td>olemas</td></tr><tr><td>221379528</td><td>rajatis</td><td>330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus</td><td>0</td><td>227408,0</td><td>olemas</td></tr><tr><td>121399434</td><td>hoone</td><td>Laohoone</td><td>1</td><td>616,3</td><td>püstitamisel</td></tr><tr><td>121399431</td><td>hoone</td><td>Juhtimishoone</td><td>2</td><td>203,2</td><td>püstitamisel</td></tr><tr><td>221381458</td><td>rajatis</td><td>Viru-Tsirkuliina 330 kV õhuliin</td><td>0</td><td>5352600,0</td><td>olemas</td></tr></table> <div>Hindamisel olemasolevate hoonete ja rajatistega ei arvestata.</div>	Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)	Seisund	221379697	rajatis	Mustvee 330 kV alajaam	0	18900,0	püstitamisel	221379514	rajatis	330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus	0	227408,0	olemas	221379528	rajatis	330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus	0	227408,0	olemas	121399434	hoone	Laohoone	1	616,3	püstitamisel	121399431	hoone	Juhtimishoone	2	203,2	püstitamisel	221381458	rajatis	Viru-Tsirkuliina 330 kV õhuliin	0	5352600,0	olemas
Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)	Seisund																																						
221379697	rajatis	Mustvee 330 kV alajaam	0	18900,0	püstitamisel																																						
221379514	rajatis	330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus	0	227408,0	olemas																																						
221379528	rajatis	330/110 kV õhuliini L356 Mustvee alajaama haruühendus	0	227408,0	olemas																																						
121399434	hoone	Laohoone	1	616,3	püstitamisel																																						
121399431	hoone	Juhtimishoone	2	203,2	püstitamisel																																						
221381458	rajatis	Viru-Tsirkuliina 330 kV õhuliin	0	5352600,0	olemas																																						
Haljastus	Valdavas osas puudub; osaline kõrghaljastus																																										
Piirded	Hoonestatud osa on piiratud keevisvõrgust paneelaiaga, kuid hindamisel maale tehtud parendustega ei arvestata.																																										
Üldplaneering	<div>Piirkonnas kehtib Mustvee valla üldplaneering (kehtestatud Mustvee Vallavolikogu 28.09.2022 otsusega nr 42), mille andmetel asub hinnatav vara osaliselt tehnoehitise maa-alal ja osaliselt metsa maa-alal.</div> <div>Väljavõte Mustvee valla maakasutusplaanilt:</div> <div></div> <div><div></div><div>Tehnoehitise maa-ala (OT)</div><div>Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni- ja reoveepuhastiehitise, veetootmise ja -jaotamise ehitise, gaasi või biomassi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.</div><div><div></div><div>Põllu- ja metsa maa-ala</div></div></div>																																										

	Allikas: mustveevald.kovtp.ee/kehtivaduldplaneeringud Hinnatava vara asukoht on näidatud punase noolega.																																																
Miljööväärtslik planeering	Puudub																																																
Detailplaneering, ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Väljastatud on ehitusluba nr 2312271/03053 (19.04.2023) Mustvee 330 kV jaotuspunkti ja reaktori ehitamiseks. Ehitusõigus on realiseeritud, kuid hindamisel olemasolevate hoonete ja rajatistega ei arvestata. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub.																																																
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil tee avalik kasutus, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, piirivöönd ja piiriveekogu, elektripaigaldise kaitsevööndid.</p>  <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m2)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th></tr><tr><td></td><td>Tee avalik kasutus</td><td>7312465/14316377</td><td>7312465</td><td>4.44</td><td>Maantee</td></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>11796555/14316378</td><td>11796555</td><td>592.51</td><td>Maantee</td></tr><tr><td></td><td>Piirivöönd ja piiriveekogu</td><td>2021-11-25V /16632074</td><td>2021-11-25V</td><td>4.44</td><td>Riigipiir</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>PL-L353/17026979</td><td>PL-L353</td><td>3846.2</td><td>Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>L353/17026981</td><td>L353</td><td>471.65</td><td>Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>PL-L352/17026982</td><td>PL-L352</td><td>3887.48</td><td>Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>PL-L356/17027015</td><td>PL-L356</td><td>3736.82</td><td>Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)</td></tr></table> <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (kitsenduste kaart) Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus		Tee avalik kasutus	7312465/14316377	7312465	4.44	Maantee		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11796555/14316378	11796555	592.51	Maantee		Piirivöönd ja piiriveekogu	2021-11-25V /16632074	2021-11-25V	4.44	Riigipiir		Elektripaigaldise kaitsevöönd	PL-L353/17026979	PL-L353	3846.2	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)		Elektripaigaldise kaitsevöönd	L353/17026981	L353	471.65	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)		Elektripaigaldise kaitsevöönd	PL-L352/17026982	PL-L352	3887.48	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)		Elektripaigaldise kaitsevöönd	PL-L356/17027015	PL-L356	3736.82	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus																																												
	Tee avalik kasutus	7312465/14316377	7312465	4.44	Maantee																																												
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11796555/14316378	11796555	592.51	Maantee																																												
	Piirivöönd ja piiriveekogu	2021-11-25V /16632074	2021-11-25V	4.44	Riigipiir																																												
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	PL-L353/17026979	PL-L353	3846.2	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)																																												
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	L353/17026981	L353	471.65	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)																																												
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	PL-L352/17026982	PL-L352	3887.48	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)																																												
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	PL-L356/17027015	PL-L356	3736.82	Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)																																												

3.4. Tehnosüsteemid

Tehnosüsteemid

Hindamisel maale tehtud parendustega (sh tehnorajatistega) ei arvestata.

3.5. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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

Hinnang vara kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Käimas on vinduv majanduslangus⁵

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus tänavu 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Kahanev majandus toob järgmisel aastal kaasa töötuse mõningase kasvu, kuid inimeste ostujõud jätkab paranemist, sest hinnatõus on taltunud.

Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügi võimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuhoid ning säästmise suurenemine. Müüki välisriikidele on aga takistanud meie peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahaneb Eesti majandus tänavu teist aastat järjest ning oodatav langus ulatub 3,5%ni. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. aastal, sest nõudlus kaupade ja teenuste järele hakkab kosuma kodu- ja välisriikide üksnes aegamisi. Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

Majanduslanguse mõju jõuab järjest tugevamalt tööturule. Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalsel palgalanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures.

Tööturu jähinemine kahandab palgakasvu. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. aastal takistavad palkade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euroni. Keskmine palk suureneb 2024. aastal 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. Järgmisel aastal jõustub enam kui 13% suurune alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele.

Inimeste ostujõud jätkab paranemist. Pisut enam kui aasta jooksul on keskmise palga ostujõud taastunud poole ulatuses; järelejäänud pool taastumisest kestab aga kauem, sest kuigi inflatsioon aeglustub, on tulevane palgakasv samuti vaoshoitud. Elukalliduse kiirele tõusule eelnenud ostujõud ennistub tõenäoliselt 2025. aastal.

Hinnakasvu aeglustumine jätkub. Tarbijakorvi maksumus on enam kui pool aastat püsinud olulise muutuseta ja praegust 4-5% suurust inflatsiooninäitu tekitab aastatagune madalam võrdlusbaas. Järgmisel aastal kergitavad hinnataset käibemaksu- ja aktsiisitõusud ning tarbijakorv kallineb 3,4%. 2025.–2026. aastal püsib oodatav hinnakasv pisut üle 2%. Hinnatõusu aeglustavad nõrk majandusaktiivsus ning osas sektorites on piisavalt puhvreid, et oleks võimalik hindu alandada odavnenud energia, toormehindade ja kasumimarginaali arvel.

⁵ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 19.12.2023

Riigieelarve koostamine muutub veelgi keerulisemaks. Kuivõrd majandussükkel on lähiaastatel tavapärasest nõrgem, oleks eelarvepoliitiline tugi majanduse turgutamiseks kohane. Samas eelarve on juba püsivas puudujäägis varasemate otsuste tulemusena, mille pinnalt tähendaks täiendav stimuleerimine veelgi suuremat puudujääki, tõstes kiirenevas korras riigi võlga ja intressikoormust. Võimalusi selleks kärbib ka võimalik vastuolu siseriiklike ja Euroopa Liidu tasandil kehtivate reeglitega. Kuna maksutulu kasv jääb suure tõenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023*	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,99	37,44	38,87	41,09	43,18
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,5	-0,4	3,2	3,2
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,4	2,4	2,2
töötus (%)	5,6	6,8	9	8,1	7,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1827	1948	2036	2143
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,1	6,6	4,5	5,2
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-2,9	-3,4	-4,5	-3,6

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Jõgeva maakonna hoonestamata tootmismaade turuülevaade

Jõgeva maakonna hoonestamata tootmismaade turg on väga tagasihoidlik. Maa-ameti koostatud Eesti kinnisvaraturg 2023 aastaülevaate põhjal toimus Jõgeva maakonnas 2023. aastal vaid 1 hoonestamata tootmismaa tehing. Hoonestamata tootmismaade ostjad eelistavad selgelt suuremate keskuse lähedust ja väljakujunenud tehnoparke. Teistes (suurematest keskustest eemal asuvates) piirkondades on selliste varade tehingute aktiivsus väga madal ja seda nii Jõgeva maakonnas kui ka teistes Lõuna-Eesti maakondades, v.a. Tartu maakonnas, kus arvestataval määral tehinguid siiski toimub.

Hoonestamata tootmismaa tehingud maakondades 2023. aastal:

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälve (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)
Harju maakond	19	9 108	34,7	21,6	40,8	0,9	177,8
sh Harku vald	7	5 425	29,7	21,7	13,4	20,5	53,0
Hiiu maakond	1	-	-	-	-	-	-
Ida-Viru maakond	3	-	-	-	-	-	-
Jõgeva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne maakond	3	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	5	25 449	4,1	1,5	5,6	0,2	13,3
Põlva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	7	8 030	22,4	20,0	21,5	0,8	57,1
Rapla maakond	5	8 446	4,8	3,3	3,7	1,1	10,0
Saare maakond	6	19 698	5,7	3,9	6,3	0,9	17,4
Tartu maakond	7	5 897	15,1	16,7	12,9	0,9	36,2
Valga maakond	2	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	2	-	-	-	-	-	-
Võru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	63	11 090	16,8	5,9	27,0	0,2	177,8

Allikas: Maa-amet, Eesti kinnisvaraturg 2023 aastaülevaade

Tootmismaa ostjaks on peamiselt piirkonnas tegutsev ettevõtte. Seejuures ongi oluline, et vara asuks võimalikult keskuse lähedal, väljakujunenud kompleksis või oleks muud moodi sihtgrupile lähedal. Kuna Jõgeva maakonnas on kohalike ettevõtete hulk pigem väike ja sellest tulenevalt ka ostjate ring piiratud, siis on tootmismaaade likviidsus piirkonnas üsna kaootiline. Sarnane on turg ka Põlva, Valga, Viljandi ja Võru maakonnas, kus tehinguid hoonestamata tootmismaaadega toimub samuti vähe.

Peamised tootmismaaadele esitatavad kriteeriumid on järgmised:

- Asukoht nii üldisemas plaanis (tootmiseks ja ladustamiseks homogeenne piirkond, magistraalide lähedus, logistiliste lõpp-punktide lähedus, hea nähtavus) kui ka juurdepääsutingimuste osas (hea juurdepääsetavus suurematelt teedelt ka suurema gabariidiliste veokitega);
- Tehnovõrgud (piisavate võimsusvarudega; vesi, kanalisatsioon, gaas, küte);
- Tööjõu ja ühistranspordi olemasolu läheduses.

Hinnatava vara puhul on tegemist tootmismaaaga, mille on lubatud püstitada tehnorajatisi ja nendega seotud hooneid (tehnoehitise maa-ala). Kinnisasju, mille maakasutuseks on üldplaneeringuga määratud tehnoehitise maa-ala, on väga vähe. Madala tootmismaaade nõudlusega piirkondades on selliste varade vastu huvi tõenäoliselt sarnane kui ülejäänud tootmismaaade järele, kuna teatav huvi ka selliste maaade vastu, millele püstitada tehnorajatisi, on turul olemas (nt rajatakse päikesepark).

Prognoositavalt püsib piirkonnas hoonestamata tootmismaaade järele nõudlus ka edaspidi sarnasel tasemel (müüakse/ostetakse vajaduspõhiselt ja omakasutusse, sageli otsekontakti näol ilma avaliku pakkumiseta) ja tootmismaaade turu aktiivsemaks muutumist oodata ei ole.

4.2.1. Müügitehingud

Jõgeva maakonnas tehtud hoonestamata tootmismaaade tehingute puhul ei ole tihti tegemist vabaturutehingutega (seotud osapoolte vahelised tehingud, erihuvidega ostjad), seega on välja toodud tehinguid ka teistest võrreldavatest Lõuna-Eesti piirkondadest. Hindajale on teada järgmised müügitehingud Lõuna-Eesti hoonestamata tootmismaaadega, mis sarnanevad oma olemuselt hinnatava varaga kõige enam:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, € // €/m ²	Kinnisasja pindala, m ²	Lisainformatsioon
Võru maakond, Rõuge vald, Hulaku küla	september 2023	15 000 // 1,27	11 796	Juurdepääs avalikult teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam ei asu 400 m raadiuses, tootmismaa 100% (üldplaneeringu järgi reserveeritav tootmismaa), kasvav mets
Võru maakond, Võru vald, Mäeküla	november 2022	15 000 // 0,44	34 300	Juurdepääs avalikult teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam 400 m raadiuses, tootmismaa 100% (üldplaneeringu järgi reserveeritav tootmismaa)
Jõgeva maakond, Mustvee vald, Mustvee linn	oktoober 2022	25 000 // 3,00	8 663	Juurdepääs avalikult teelt, tootmismaa 100% (üldplaneeringu järgi tootmise maa-ala)
Võru maakond, Rõuge vald, Ruusmäe küla	juuni 2022	4 900 // 1,10	4 458	Juurdepääs eraomandis olevalt teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam 400 m raadiuses, tootmismaa 100%, olemas ka elamu ehitamise potentsiaal (üldplaneeringu järgi tootmismaa)
Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Aidu küla	märts 2022	68 400* // 27,93	2 449	Juurdepääs üle eraomandis olevate kinnisasjade, juurdepääsu tagamiseks seatud servituudid, tootmismaa 100%, päikesepark
Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Mullavere küla	juuni 2021	3 500 // 0,63	5 516	Juurdepääs avalikult teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam 400 m raadiuses, tootmismaa 100% (üldplaneeringu järgi tootmismaa)

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara andmebaas

Hinnad ilma käibemaksuta, kui ei ole tähistatud teisiti.

*Hinnad sisaldavad käibemaksu.

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁶

Hinnatava vara lõppkasutajad	Ettevõtted
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Naabruses tegutsevad ettevõtted, kellel on tarvis sarnast maad. On tõenäoline, et ostjaks võib olla erihuvidega ostja.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Pigem vähesel määral
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Pigem keskmisest väiksem osa
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Keskmine osa
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3.
Arendusprojektid	Lähipiirkonnas puuduvad
Müügiperiood	Üheselt ei ole võimalik prognoosida, sest turg ja nõudlus on kaootiline. Hinnanguliselt ligikaudu 12 kuud.
Müügihinnad	Olulisi tootmismaade müügihindade muutusi lähiajal ei prognoosita.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaali kv.ee andmetel on Jõgeva maakonnas pakkumises 2 hoonestamata tootmismaad. Hinnatava varaga sarnaseid varasid pakkumises ei ole. Müügipakkumised on järgmised:

Asukoht	Müügihind, € // €/m ²	Kinnisasja pindala, m ²	Lisainformatsioon
Jõgeva maakond, Põltsamaa vald, Sulustvere küla	3 200 // 1,83	1 744	tootmismaa 100%; sobib laoplatiks, väiketootmiseks vms
Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Torma alevik	5 000 // 3,60	1 387	tootmismaa 100%

Hinnatav vara ei ole hindamise hetkel avalikus pakkumises. Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuste täpsust.

4.3. Parim kasutus

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

Hinnatavaks varaks on kinnisasi, mille maa sihtotstarve on 100% tootmismaa. Praegune maa sihtotstarve on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga (üldplaneeringu järgi on tegemist valdavalt tehnoehitise maa-alaga, osaliselt metsa maa-alaga) ning ühtib kasutaja eesmärkidega (kasutajaks on Elering AS, kes on püstitanud kinnisasjale tehnoarajatised ja neid teenindavad hooned). Vastavalt hindamistellimuse lähteülesandele hindamisel maale tehtud parendustega (hoonete ja rajatistega ei arvestata).

Üldplaneeringu järgi on hinnatavale kinnisasjale lubatud püstitada tehnoarajatisi ja nendega seotud hooned. Kuigi sarnaseid kinnisasju, millele on võimalik püstitada tehnoarajatisi mitte tootmishooneid, üldjuhul turul ei võrrandata

⁶ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

(kinnisasju, mille maakasutuseks on üldplaneeringuga määratud tehnoehitise maa-ala, on väga vähe), siis võib väita, et hinnatase/nõudlus on piirkonna kõikidel tootmismaaadel (nii tehnoehitiste maaadel kui ka ülejäänud tootmismaaadel) sarnane. Ostjad ei maksa madala tootmismaaade nõudlusega piirkonnas tootmismaa eest, millele on võimalik püstitada tootmishoone rohkem kui tootmismaa eest, millele on võimalik püstitada tehnorajatisi ja nendega seotud hooned. Kuigi tehinguid tehnoehitiste maadega toimub väga vähe, siis mõningane nõudlus on siiski olemas (nt on huvi olemas maade vastu, millele rajada päikeseparke), seega hindaja hinnangul ei ole tegemist aktiivse turuga maaga. Ka Maa-amet on hinnatavat kinnisasja maa korralise hindamise käigus käsitlenud turukõlbliku varana (mitte aktiivse turuga maana). Vabariigi Valitsuse määruse „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ eelnõu seletuskirja (10.02.2023) lk 9–10 järgi loetakse aktiivne turg puuduvaks kinnisasjadel, mis vastavad vähemalt ühele tingimusest:

- 1) kinnisasja kuulub vastavalt keskkonnaministri 7. juuli 2022. a määruse nr 32 „Maa korralise hindamise meetodika“ §-le 15 aktiivse turuga maa rühma ning eeldusel, et maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele. Siia rühma kuuluvad transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmeoidla maa jt.
- 2) kinnisasja olemasolev või kavandatud kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu- ja rajatise või teega. Siin on mõeldud eelkõige selliseid maaüksusi, mis asuvad maanteedel või raudteedel, millel asuvad biotiigid, pumbajaamad jms rajatised. Oluline on täpsustada, et aktiivse turuga maadeks loetakse üksnes need maaüksused, millel puuduvadki muud kasutusvõimalused, st mitte iga katastriüksus, millel asub tee või tehnorajatis ei ole aktiivse turuga.
- 3) kutseline hindaja või Maa-amet on kinnitanud, et aktiivne turg puudub. Kehtiva RVS alusel oli aktiivse turu puudumise kinnitamiseks vaja vastava kutsetunnistusega hindaja kinnitust, nüüd on sellele lisandunud võimalus, et vastava kinnituse annab Maa-amet.

Eelnevale tuginedes on hindaja seisukohal, et tegemist ei ole aktiivse turuga varaga ning hindamisel saab lähtuda selle maa sihtotstarbest tootmismaaana.

Hinnatava vara parim kasutus on tehnorajatisite püstitamine, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab tehnorajatisite ja nendega seotud hoonete püstitamise võimalikkus), vajalikult põhjendatud (mõningane nõudlus analoogsete varade vastu on olemas; nt otsitakse maasid, millele rajada päikeseparke), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab kinnisasja juriidiline sihtotstarve, üldplaneering), finantsmajanduslikult otstarbekas. Majanduslikult alternatiivne kasutus saaks varal olla ka kasutus maatulundusmaana (metsamaana) – kinnisasja varasem kasutus. Vara ümbruses on sarnased hoonestamata maatulundusmaad (metsamaad) ning piirkonnas on nõudlus selliste varade vastu samuti olemas. Antud kasutus ei ole hetkel aga õiguslikult lubatav (ei ühti kinnisasja juriidilise sihtotstarbe ega üldplaneeringu tingimustega).

5. Hindamine

5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitud vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis. Kuna ostjad ei maksa madala tootmismaaade nõudlusega piirkonnas tootmismaa eest, millele

on võimalik püstitada tootmishoone rohkem kui tootmismaa eest, millele on võimalik püstitada tehno rajatisi ja nendega seotud hooneid (nõudlus on sarnane), siis on võrdlustehinguteks valitud tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjad, millele võib püstitada ka tootmishooneid (kinnisasju, mille maakasutuseks on üldplaneeringuga määratud tehnoehitise maa-ala, on väga vähe).

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, € // €/m ²	Kinnisasja pindala, m ²	Lisainformatsioon
Võru maakond, Võru vald, Mäeküla	november 2022	15 000 // 0,44	34 300	Juurdepäas avalikult teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam 400 m raadiuses, tootmismaa 100% (üldplaneeringu järgi reserveeritav tootmismaa)
Võru maakond, Rõuge vald, Ruusmäe küla	juuni 2022	4 900 // 1,10	4 458	Juurdepäas eraomandis olevalt teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam 400 m raadiuses, tootmismaa 100%, olemas ka elamu ehitamise potentsiaal (üldplaneeringu järgi tootmismaa)
Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Mullavere küla	juuni 2021	3 500 // 0,63	5 516	Juurdepäas avalikult teelt, liitumised tehnovõrkudega puuduvad, alajaam 400 m raadiuses, tootmismaa 100% (üldplaneeringu järgi tootmismaa)

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara andmebaas

Hinnad ilma käibemaksuta, kui ei ole tähistatud teisiti.

*Hinnad sisaldavad käibemaksu.

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsis rõhutatult välja toodud tehinguid. Teisi tehinguid ei ole kasutatud, kuna need varad on erinevamad oma olemuselt ja/või asukohalt.

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

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügi protsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijate jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁷	Võrdlusühikuks valime 1 m ² hinna kinnisasja pindala kohta.
Võrdluselementide valik ⁸	<ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus – turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügi aja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Turusituatsioon on vaadeldaval ajaperioodil püsinud oluliste muutusteta, seega kohandust ei rakendata. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> Asukoht – kinnisasja väärtust mõjutab kaugus linnast ja infrastruktuuridest, lisaks piirkonna atraktiivsus ja maine. Kinnisasja pindala, m² – üldjuhul mõjutab ühikhinda kinnisasja pindala ning mastaabiefekt: suurema pindala puhul on 1 m² hind väiksem ning vastupidi. Juurdepäas – turul on hinnatumad kinnisasjad, millel on olemas juurdepääs avalikult teelt. Tehnovõrgud – tehnovõrkudega varustatud kinnisasjad on enamväärtustatud.

⁷ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁸ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted

	<ul style="list-style-type: none"> Sihtotstarve – turul on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjad mõnevõrra madalamalt hinnatud kui kinnisasjad, millel on osaliselt ka ärimaa sihtotstarve; võrdlusvaral 2 on olemas ka elamu ehitamise potentsiaal, mis tõstab samuti kinnisasja väärtust. <p>Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.</p>
--	---

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti m ² hinnast	3 500	4 900	15 000
Tehinguhind, €/m²/kinnisasja pindala arvestuses		0,63	1,10	0,44
Tehingu aeg	väärtuse kuupäev 24.02.2024	juuni 2021	juuni 2022	november 2022
Ajaldamine ⁹		0%	0%	0%
Ajaldatud m² hind, €		0,63	1,10	0,44
Asukoht	Jõgeva maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Mullavere küla	Võru maakond, Rõuge vald, Ruusmäe küla	Võru maakond, Võru vald, Mäeküla
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	parem
Kohandus ¹⁰		0%	0%	-10%
Kinnisasja pindala, m²	35 100	5 516	4 458	34 400
Võrdlus		väiksem	väiksem	samaväärne
Kohandus ¹¹		-25%	-25%	0%
Juurdepääs	avalikult teelt, mahasõit maanteelt puudub	avalikult teelt	erateelt, juurdepääsu tagamiseks seatud servituut	avalikult teelt
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus ¹²		-10%	-10%	-10%
Tehnovõrgud	puuduvad, alajaam kaugel	puuduvad, alajaam läheduses	puuduvad, alajaam läheduses	puuduvad, alajaam läheduses
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus ¹³		-10%	-10%	-10%
Sihtotstarve	tootmismaa 100%	tootmismaa 100%	tootmismaa 100%, olemas ka elamu ehitamise potentsiaal	tootmismaa 100%
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus ¹⁴		0%	-20%	0%

⁹ Kohandamise vajadust ei ole.

¹⁰ Võrdlustehingut 3 kohandatakse -10%, kuna vara asub ostjate poolt kõrgemalt hinnatud piirkonnas, Võru linna läheduses.

¹¹ Võrdlustehinguid 1 ja 2 kohandatakse -25%, kuna üldjuhul on väiksema kinnisasja puhul ühikuhind kõrgem (mastaabiefekt).

¹² Võrdlustehinguid 1, 2 ja 3 kohandatakse -10%, kuna hinnataval varal puudub mahasõit maanteelt.

¹³ Võrdlustehinguid 1, 2 ja 3 kohandatakse -10%, kuna võrdlusvaradel asub alajaam lähemal kui hinnataval varal/vajadusel on liitumisvõimalused paremad.

¹⁴ Võrdlustehingut 2 kohandatakse -20%, kuna võrdlusvaral 2 on olemas elamu ehitamise potentsiaal. Kuna ostjad ei maksa madala tootmismaa nõudlusega piirkonnas tootmismaa eest, millele on võimalik püstitada tootmishoone rohkem kui tootmismaa eest,

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Summaarne kohandus		-45%	-65%	-30%
Kohandatud m ² hind, €		0,35	0,38	0,31
Kohanduste absoluutväärtuste summa		45%	65%	30%
Osakaal lõpphinnas		35%	25%	40%
Kaalutud kohandatud m ² hind, €		0,12	0,10	0,12
Kaalutud kohandatud keskmine m ² hind, €	0,34 €			
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	11 934 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud kohandatud keskmine m² hindade võrdlemise põhjal: $0,12 + 0,10 + 0,12 = 0,34 \text{ €/m}^2$

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $35\,100 \text{ m}^2 \times 0,34 \text{ €/m}^2 = 11\,934$ ehk ümardatult **12 000 €, s.o. 0,34 €/m² maatüki pindala arvestuses.**

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Jõgeva maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam** asuva kinnisasja (registriosa numbriga 24238050) turuväärtus väärtuse kuupäeval **12 000 (kaksteist tuhat) eurot.**

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida ligikaudu 12 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 15\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitlus käibemaksuta tasemel.

millele on võimalik püstitada tehnorajatisi ja nendega seotud hooneid (nõudlus on sarnane), siis antud asjaolu eraldi kohandatud ei ole.

Lisa 1. Fotod

Vaated kinnisasjale





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 24238050
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	48601:001:1416	Tootmismaa 100%, Jõgeva maakond, Mustvee vald, Võtikvere küla, Mustvee 330 kV alajaam.	3,51 ha	9.01.2024 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 8492550 osa eraldamisel 10.01.2024. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	9.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2024. Kohtunikuabi Kaire Kranich	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
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 1 elektripaigaldise ja rajatise majandamiseks elektripaigaldise ja rajatise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.03.2021 a. lepingu punktidele 2, 3.1 ja 3.2 ning lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud registriosas 8492550 12.04.2021; siia üle kantud. 9.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2024. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158 1 elektripaigaldise ja juurdepääsutee majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.01.2022 a. lepingu punktidele 2.1 kuni 2.5, 3.1 ja 3.2 ning lisaks nr 1 olevale plaanile.	Sisse kantud registriosas 8492550 31.01.2022; siia üle kantud. 9.01.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.01.2024. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Elery Taimsaare

Kuupäev: 26.02.2024 11:49:54

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Elery Taimsaare

Kinnisvara hindaja, tase 6

Kutsetunnistus nr 189550

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hindamisaruande kinnitaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaisa Hiire

Vara hindaja, tase 7

Kutsetunnistus nr 151720

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige