

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 14574150)
Aadress: Kondi-Tõnise, Kodesmaa küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond

Eksperthinnang nr: 2406-9928-47/TRK

Väärtuse kuupäev: 15.06.2024
Hindamisaruande
kuupäev: 09.08.2024

Tellija: Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	10
3. Turuülevaade	13
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	13
3.2. Eesti metsamaa turg	17
3.3. Pärnu maakonna metsamaa turg	22
3.4. Turustatavuse analüüs	25
4. Hüvitusväärtuse hindamine	26
4.1. Parim kasutus	26
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	26
4.3. Metsata metsamaa turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil	27
4.4. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava ärалõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale	31
4.5. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitusväärtuse hindamine	31
Lisa 1. Fotod	33
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	34
Lisa 3. Kitsendused	36
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	37

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 14574150)
Aadress	Kondi-Tõnise, Kodesmaa küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond
Omanik	aktsiaselts Roger Puit (registrikood 10106076)
Omandivorm	Kinnisasi
Katastritunnus	18802:002:0114
Katastriüksuse pindala	139 946 m ²
Äralõike pindala ¹	6 173 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu hoonestus	Puudub
Üldplaneering	31.10.2012 kehtestatud endise Halinga valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud metsamaa. Osaliselt jääb maaüksuse rohevõrgustiku alale
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel
Ülevaatuse kuupäev	23.03.2024
Väärtuse kuupäev	15.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	09.08.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/139-1
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks kinnistu kui terviku puhul võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida hinnatud turuväärtuse juures hetkeseisukorras kuni 1 aasta. Kuna äralõige ei ole oma pindalalt ja kujult eraldiseisvalt kasutatav, siis äralõike likviidsus on väga madal
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei esine vastuolusid.	
KOMMENTAARID	
Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 4% ning mõju kinnisasja väärtusele on vähene.	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Kondi-Tõnise, Kodesmaa küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond asuvast katastriüksusest tehtava äralõike (6 173 m ²) hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval 2 161 € (0,35 €/m ²).	
Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine	
Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.	

Koostaja:

Kinnitaja:

¹ Kuna uued katastriüksused äralõigetest ei ole veel moodustatud, siis on äralõike pindala ligikaudne.

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 189563)

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindamisosakonna juhataja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 151718)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Kondi-Tõnise, Kodesmaa küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakonnas asuvast katastriüksusest tehtav 6 173 m² suurune äralõige.

Hindamise eesmärk on kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist, Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest (KAHOS) ning kinnisasja erakorralise hindamise korrast.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava 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)

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. (EVS 875-12:2016, p. 3.2.1) Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p. 6.3.1)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus.

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 mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-13:2015, p.9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

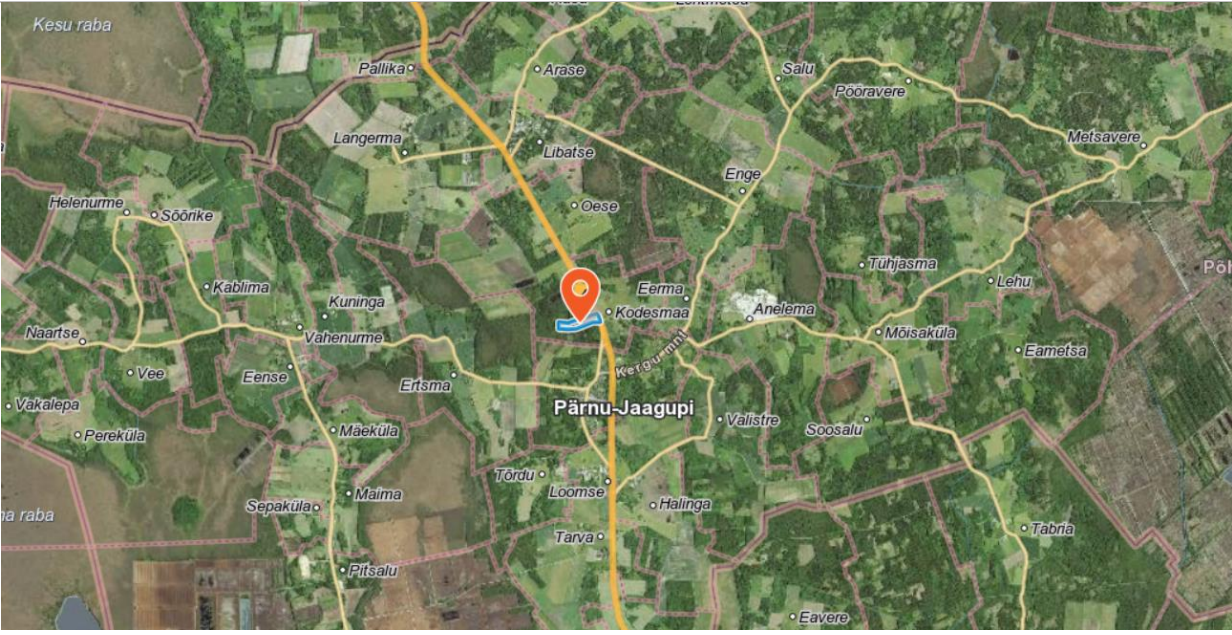
- e-kinnistusraamatust 11.06.2024;
- Maa-ameti kaardirakendusest 11.06.2024 ning Maa-ameti tehingute andmebaasist seisuga 11.03.2024;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 10.04.2024;
- Põhja-Pärnumaa valla koduleheküljelt 11.06.2024;
- Transpordiametilt 19.01.2024;
- Turuülevaadetes kasutatud algallikad on esitatud turuülevaadete juures.

Hindaja Triinu Kroon tegi hinnatava vara ülevaatus 23.03.2024. Tehti visuaalne ülevaatus, juuresolijaid ei olnud. Omanikule pakuti 08.05.2024 võimalust ülevaatus juures viibida, kuid omanik selleks soovi ei avaldanud ning seega uut ülevaatus ei tehud.

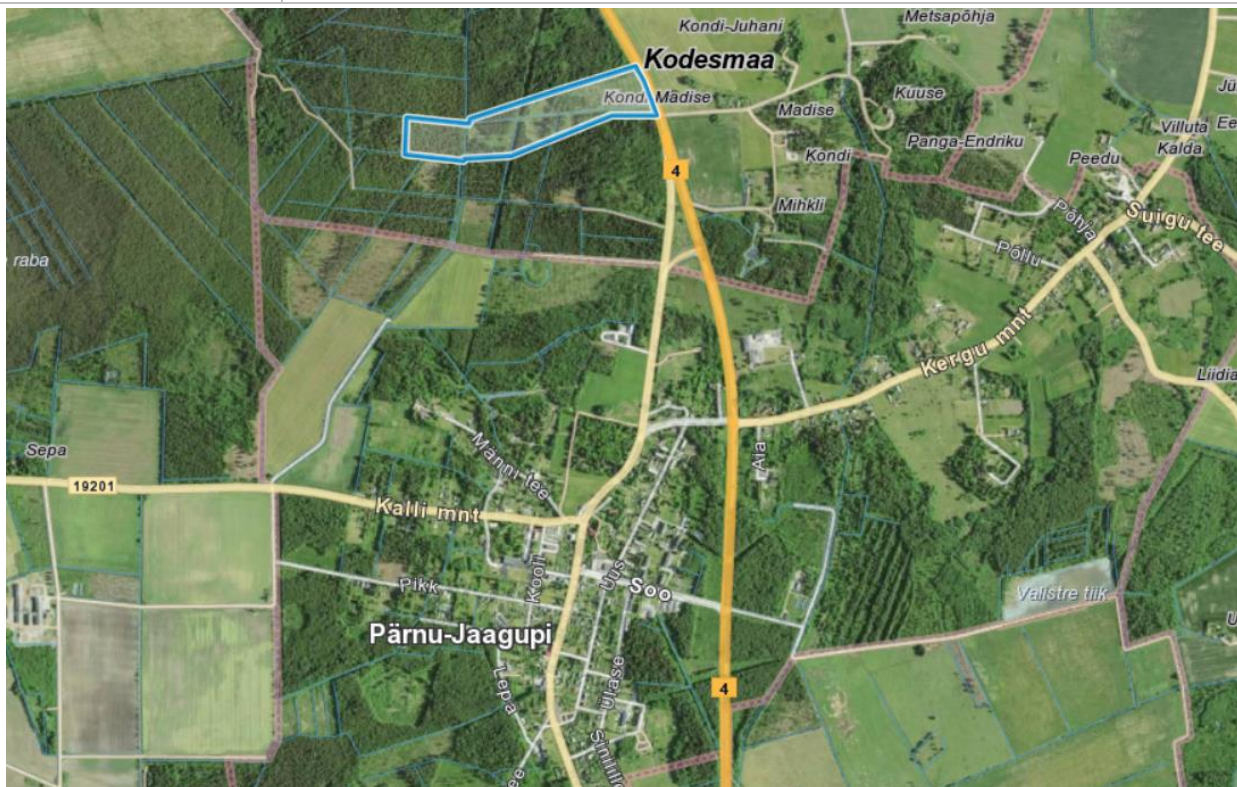
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Pärnu maakond
Omaavalitsus	Põhja-Pärnumaa vald
Asustusüksus	Kodesmaa küla
Lähiaadress	Kondi-Tõnise
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav katastriüksus asub Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas
Kaugus keskusest	Pärnu-Jaagupi alevist ca 2 km kaugusel, Pärnu linnast ca 29 km kaugusel
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud punase tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses valdavalt metsamaa, haritav maa ning üksikud hajali paiknevad üksikela mud
Juurdepääs	Riigiomandis olevalt kõvakattega Tallinn-Pärnu-Ikla teelt
Kommunikatsioonid	Puuduvad. Maa-ameti kitsenduste kaardi põhjal tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu läheduses puudub, elektrialajaam ca 300 m kaugusel

Kaugused Oluline taristu Pärnu-Jaagupi alevis, so ca 2 km kaugusel



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon²

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	14574150
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	aktsiaselts Roger Puit (registrikood 10106076)
Kanded ja märkused kinnistusraamatu kolmandas osas	Kinnistusraamatu kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.

² Kinnisasja registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangu lisasse nr 2.

Kitsendused	<p>Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kui terviku kohta märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 7 963 m² ulatuses; • elektripaigaldise kaitsevöönd 4 031 m² ulatuses; • veekogu kallasrada 1 014 m² ulatuses; • ranna või kalda veekaitsevöönd 2 572 m² ulatuses. <p>Äralõike alale jääb avalikult kasutatava tee kitsendus.</p> <p>Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara väärtust. Kitsenduste kaart on esitatud lisas 3.</p>
Hüpoteegid ³	<p>Hüpoteek summas 2 800 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 25036; 46735; 65039; 65239; 88437; 90739; 158436; 158536; 164636; 310039; 411135; 433639; 505139; 577137; 647639; 652939; 653439; 679506; 998035; 1463936; 1638536; 1715436; 1756039; 1768035; 1769135; 1769235; 1814336; 2099835; 2237839; 2351136; 2524406; 2531650; 2562139; 2580939; 2687606; 2738139; 2836039; 2855039; 2881639; 2983835; 3053539; 3094939; 3530139; 3919339; 4061739; 4133539; 4232506; 4343906; 5257150; 8238250; 12347450; 13106550; 14498150; 14621050; 14621150; 14747850; 14752850; 14766650; 14768050; 14803250; 14837950; 14838150; 14943950; 14952150; 15003150; 15053950; 15161950; 15240750; 15381450; 15385050; 15450550; 15493750; 15509650; 15560150; 15576250; 15611750; 15627350; 15658250; 15704650; 15733350; 15752350; 15944850; 16024650; 16037950; 16218650; 16218850; 16404150; 16444250.</p>

³ Hindamisel ei arvestata kehtivate hüpoteekidega

Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad	<p>Hindaja on 08.05.2024 e-kirja teel maaomaniku esindajat teavitanud hindamise läbiviimisest. Omaniku vastus oli alljärgnev:</p> <p>From: Mirkko Koppel <Mirkko@rogerpuit.ee> Sent: 20 May 2024 14:56 To: triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee Subject: RE: Kondi-Tõnise hindamine hüvitamise eesmärgil</p> <p>Tere,</p> <p>Sellel kinnistul ei ole liitumisi ega rendilepinguid.</p> <p>Mirkko Koppel Tegevjuht</p> <p>Roger Puit AS Tel: 53466077 mirkko@rogerpuit.ee Pärnu mnt. 24b 71020 Viljandi www.rogerpuit.ee</p> <p> Roger puit</p> <p>FOREKO G R U P P</p>
---	---

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



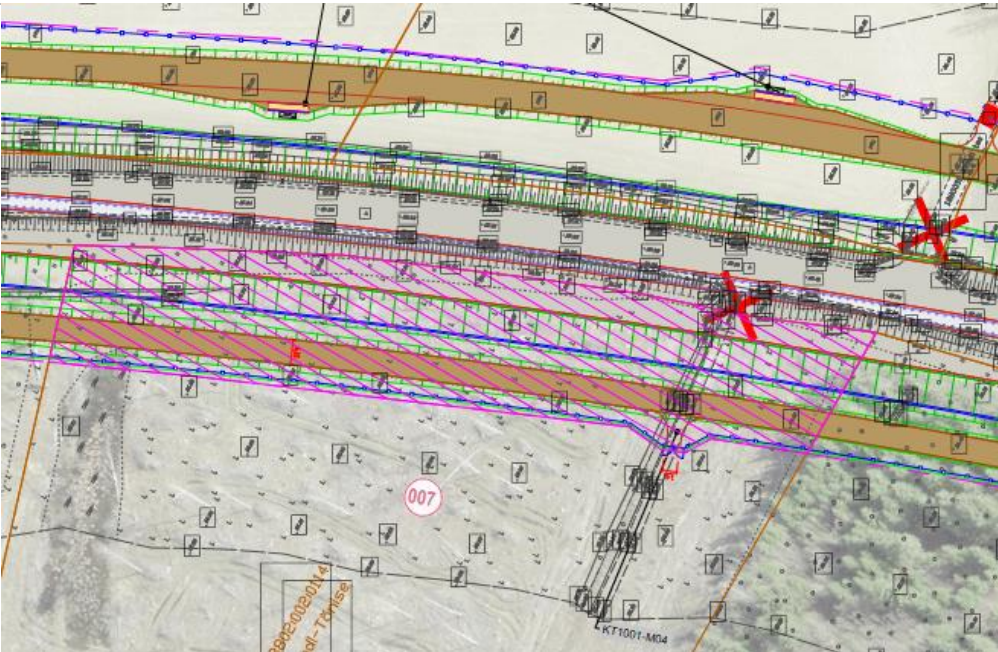
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatavad katastriüksused on piiritletud sinise joonega

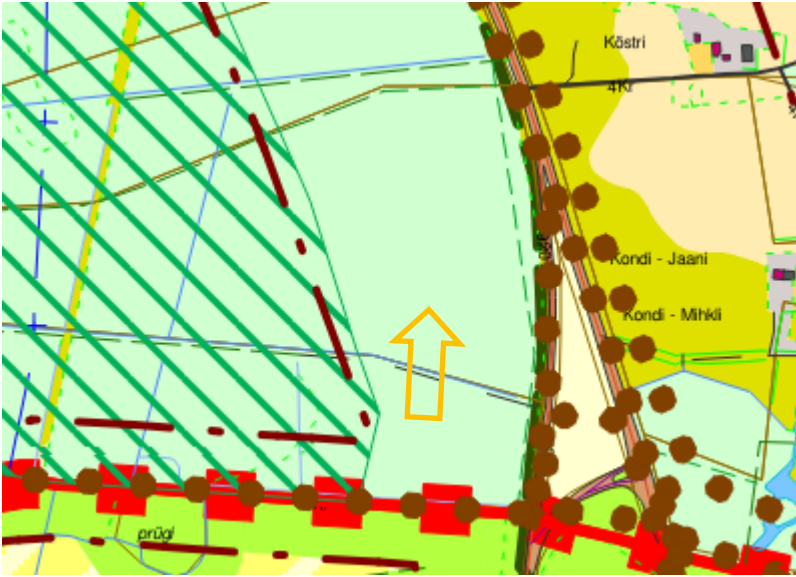
Aadress	Kondi-Tõnise, Kodesmaa küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond
Katastritunnus	18802:002:0114

Kinnisvaraekspert OÜ (reg nr 10708639)
Järve tn 2-3, 11314 Tallinn

Triinu Kroon, +372 626 4250

Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 14574150)
Kondi-Tõnise, Kodesmaa küla, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond
Ekspert hinnang nr.: 2406-9928-47/TRK

Pindala	139 946 m ²
Äralõike plaan	 <p>TINGMÄRGID:</p> <ul style="list-style-type: none"> OLEMASOLEV KATASTRILÜKSUSE PIIR OLEMASOLEV TRANSPORDIMAA PIIR UUS TRANSPORDIMAA PIIR ULUKITARA RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M PÕHIMAANTEE TEEKAITSE VÖÖND 50M PÕHIMAANTEE E67, LIIKLUSSÕLM JA SELLE RAMBID ASFKALT KATE TOLMUVABAKATTEGA TEE KOV-ile PARENDATAV TOLMUVABAKATTEGA TEE ÜKSIKUTE KINNISTUTE KRUUSKATTEGA JUURDEPÄÄSUTEE JALG- JA JALGRATTATEE HOOLDUSRIBA VÕORANDATAV MAA-ALA (TRANSPORDIAMET) VÕORANDATAV MAA-ALA (KOV) VÄRAV TAGASIHÜPPEKOHT TRIIP <p>M 1:1000</p> <p>Allikas: Transpordiamet</p>
Äralõike pindala	6 173 m ²
Äralõike kirjeldus	Äralõige tehakse maaüksuse idapoolsest osast. Äralõige tehakse 4 415 m ² ulatuses metsamaa, 900 m ² ulatuses muu maa kõlvikutelt ja 858 m ² ulatuses loodusliku rohumaa kõlvikutelt
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikud	Metsamaa 13,19 ha, muu maa 0,72 ha, looduslik rohumaa 0,09 ha
Kirjeldus	Hulknurkne
Hooned ja rajatised	Puuduvad

Üldplaneering	<p>31.10.2012 kehtestatud endise Halinga valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud metsamaa. Osaliselt jääb maaüksuse rohevõrgustiku alale</p>  <p>Allikas: Põhja-Pärnumaa valla kodulehekülg</p>
Detailplaneering	Puudub
Mullastik	Valdavalt leostunud gleimuld (Go); vähesemal määral sügav madalsoomuld
Kasvukohatüüp	Äralõike alal angervaksa, II boniteediklass

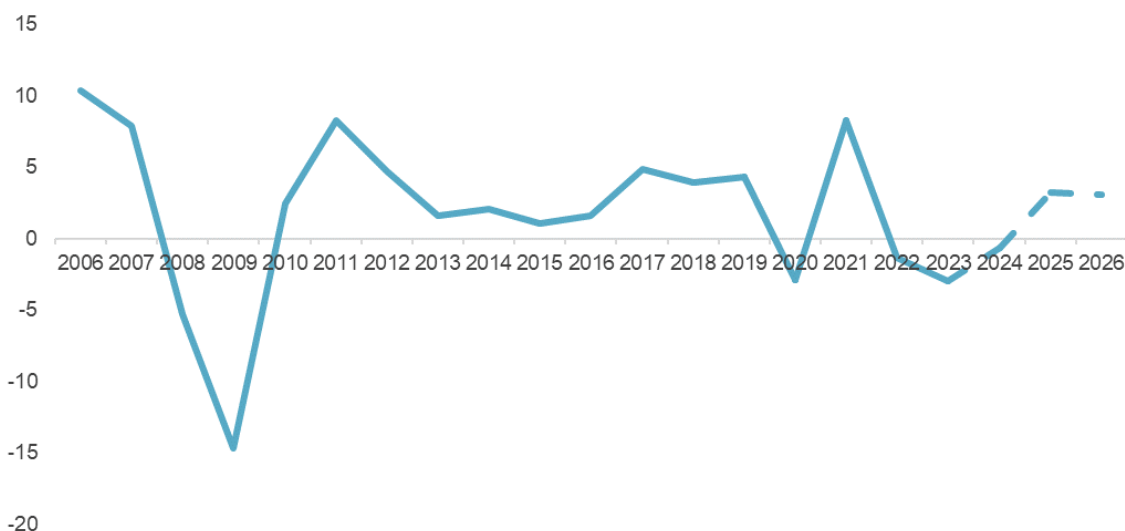
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. Majandus langes 2023. aasta IV kvartalis 2,7% 2022. aasta IV kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 26.03.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,6%, 2025. aastast prognoositakse taas tõusu 3,2% ning 2026. aastal 3,1%. 04.04.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi kohaselt on 2024. aastal majanduskasv 0%. 2025. aasta ja 2026. aasta majanduskasvu prognoos on sarnane Eesti Panga prognoosile.
-----	---

SKP kasv Eestis

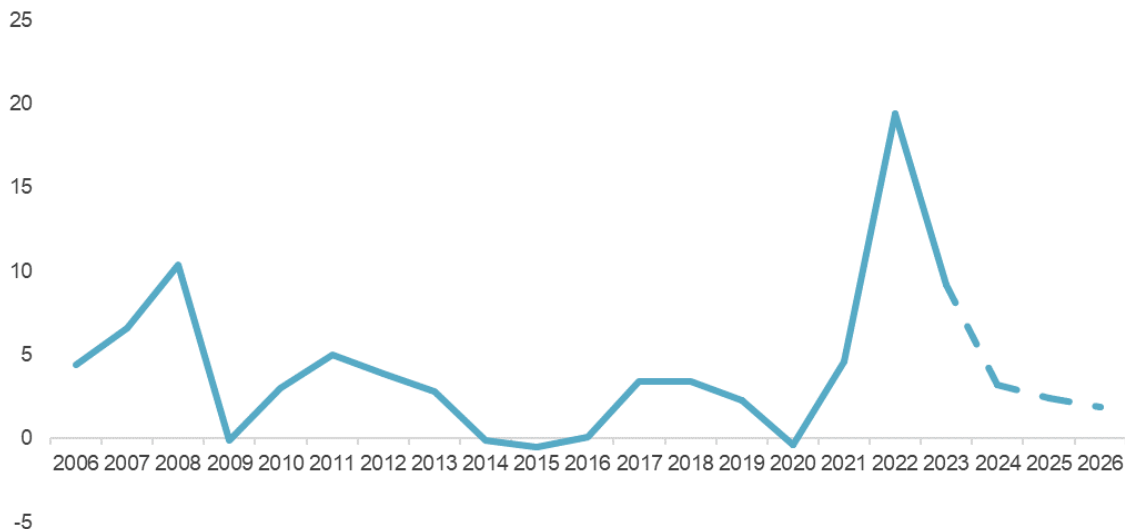


2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 26.03.2024).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta märtsis võrreldes 2024. aasta veebruariga 0,4% ning võrreldes eelmise aasta märtsiga 3,9%. Võrreldes 2023. aasta märtsiga olid kaubad 1,9% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,2%, 2025. aastal 2,4% ja 2026. aastal 1,9%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 26.03.2024).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

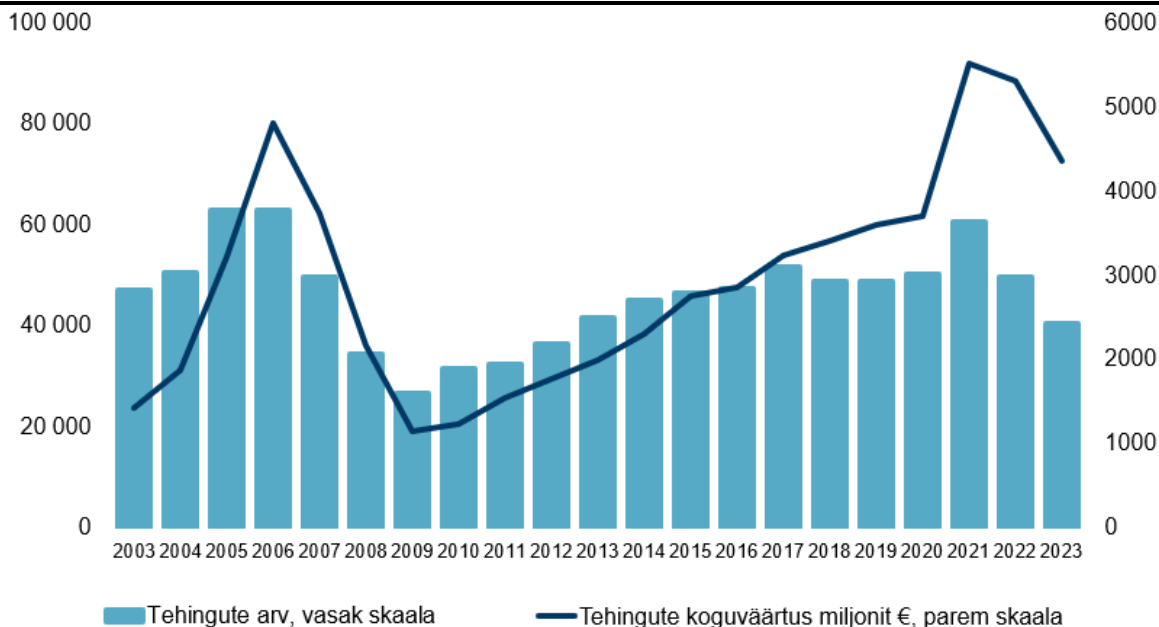
2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist on töötus taas kasvanud. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,2% ning 2026. aastal 6,8%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

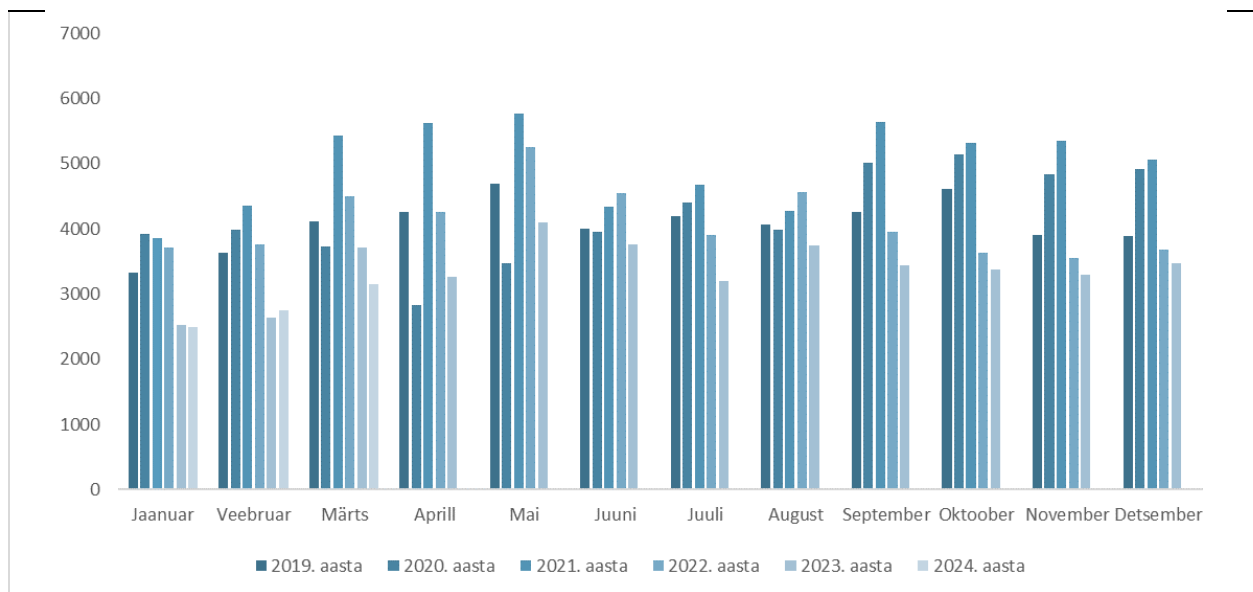


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus oluliselt langenud. Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 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.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

Laenukur

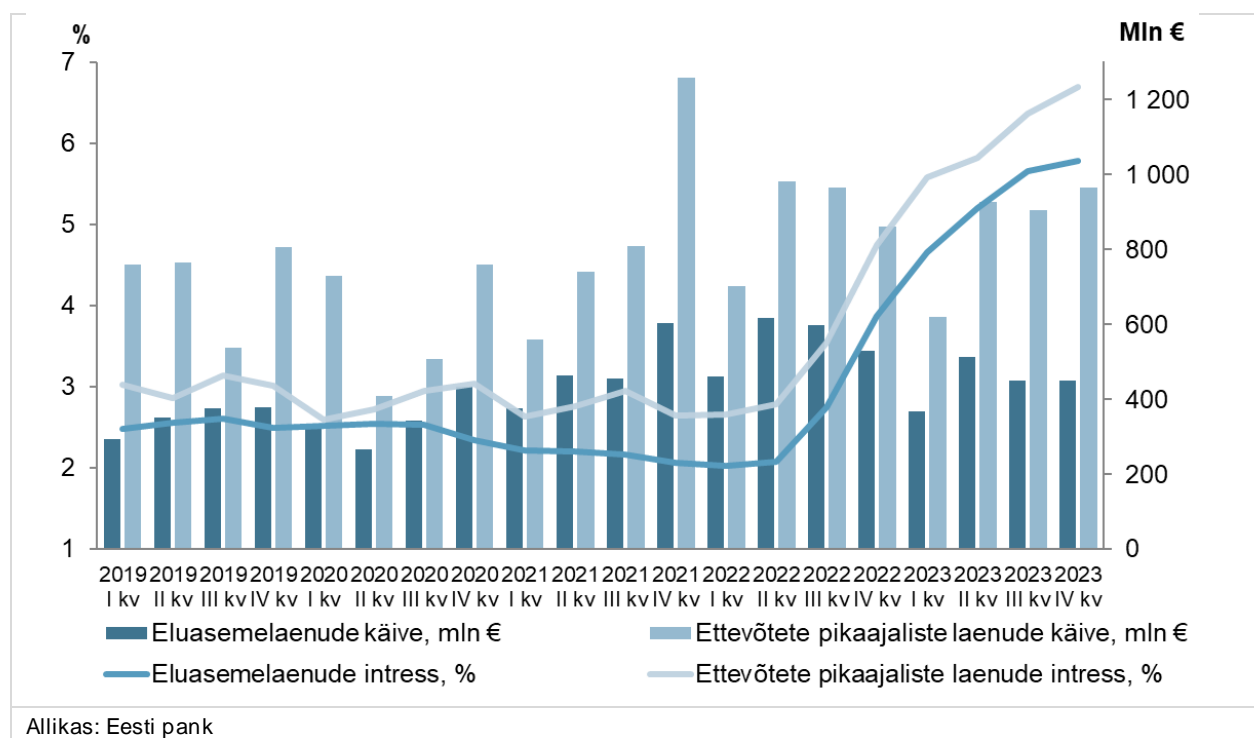
Eluaseme- laenud ja pikaajalised laenud ettevõtetele

Eluasemelaenu 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 laenu 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 laenu käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini.

Laenu keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenu keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intresside tõus on pidurdunud, kuid intressid on jätkuvalt kõrged ning laenukäibed püsivad madalad nii eluasemelaenu kui ettevõtetele antavate laenu osas.

Laenu käive ja intress



3.2. Eesti metsamaa turg⁴

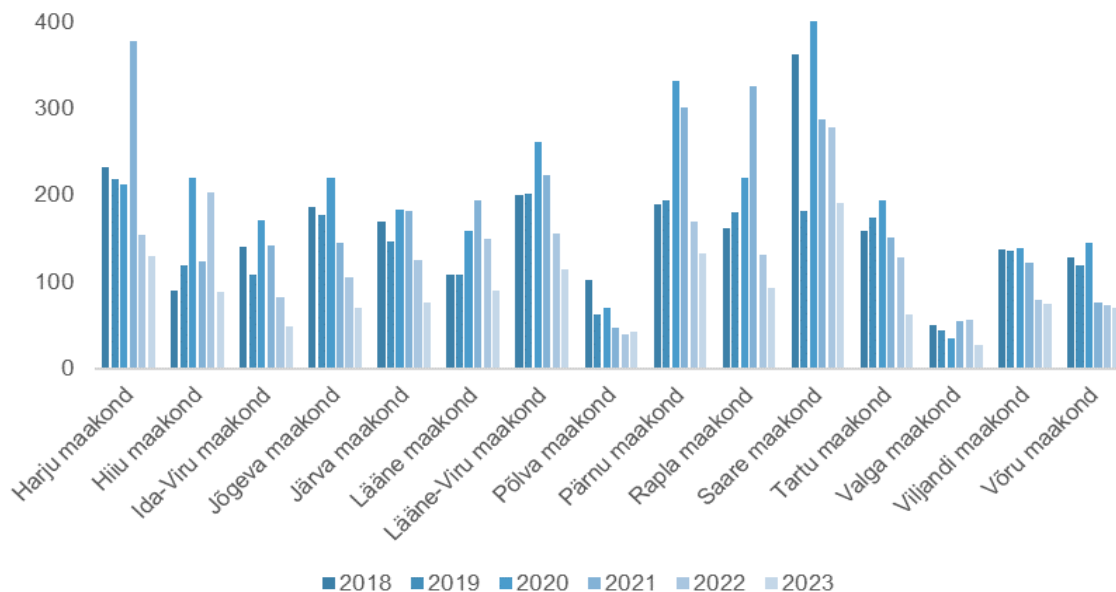
Üldist	<p>Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) tehingud on pigem harvad. Maahind.ee andmetel metsamaa ehk metsakinnistu hinda mõjutavad erinevad tegurid. Metsamaa müük tähendab kogu metsakinnistu müüki koos sellel kasvava puiduvaruga. Sellisest tehingust saadav tulu on ühekordne ja kõrgem kui raieõiguse müügitulu, sest metsamaa uus omanik saab peale raie teostamist metsa majandamisega edasi tegeleda.</p>
--------	--

⁴ Allikas: Maa-amet, 2022 ja 2023. aasta turuülevaade, MTÜ Eesti Erametsaliit www.erametsaliit.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	<ul style="list-style-type: none">• Asukoht (sh juurdepääs)<ul style="list-style-type: none">◦ Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdud ühekaupa ja teadaolevalt sõltumatute osapoolte vahel väljaspool plokkttehinguid). Niivõrd väikese tehingute arvu alusel ei ole võimalik välja tuua hindade erinevust piirkonniti ehk tegemist on üleriigilise turuga. Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega metsakinnistud, kus saab raieid teha aastaringselt – see tähendab, et metsa aluspind suudab metsatehnikat kanda ka viimasel sügisel ja kevadisel sulaperioodil. Teede olemasolu muudab lihtsamaks nii raietegevuse, maaparanduse, väljaveo kui ka uue metsa istutamise ja majandamise – mis tõstab ostjatel silmis kinnistu atraktiivsust.• Pindala<ul style="list-style-type: none">◦ Hindaja hinnangul, mis tugineb Timber.ee statistikal, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 0,5 ha (selliseid tehinguid tehakse, kuid nende osakaal on võrdlemisi väike ja märgatavalt suurem on tehingute arv pindalaga alates 1,0 ha). Sellest väiksemal alal puidu ülestöötamise kulud on tihti ebamõistlikud. Kui tavaliselt kehtib reegel, mida suurem kinnistu seda kõrgem hind, siis metsakinnistute puhul see ei kehti. Väiksemad kinnistud on ostjatele kättesaadavamad ehk likviidsemad, kuna metsa soovivad lisaks suurfirmadele osta ka eraisikud, kes on valmis ostma kättesaadavuse tõttu just väiksemaid kinnistuid. Suuremad metsakinnistud on atraktiivsed just suuremate metsafirmade jaoks, sest metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korraga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat.• Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp<ul style="list-style-type: none">◦ Puistu kasvu kiirus ja puidu kvaliteet sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata metsamaadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Parimat hinda saab I ja II klassi boniteediga metsamaadelt, madalaimat V boniteediklassiga maadelt. Siinkohal tasub silmas pidada, et õige hooldusega on võimalik boniteeti isegi kuni 3 klassi võrra tõsta. Maaparandust saab teha peale raiet. Enimlevinud probleem ja mulla viljakuse alandaja meie metsades on liigne niiskus, mida saab tavaliselt reguleerida kraavide rajamisega. Metsamaa puhul tasub jälgida ka kasvukohatüüpi ehk kindlaks teha, milline puuliik sobib metsamaadele kõige paremini. Puistu liigi ja kasvukohatüübi omavahelisel sobivusel kasvab tervem, kvaliteetsem ja elujõulisem mets.• Metsa liigiline ja vanuseline koosseis<ul style="list-style-type: none">◦ Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. See tähendab tavaliselt 80-100 aasta vanust kuusikut või 100-120 aastast männikut.• Looduskaitsepiirangud ja majandamispiirangud<ul style="list-style-type: none">◦ Metsa majandamise piirangud või looduskaitsepiirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsepiirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.
-------------------------------------	--

Metsata metsamaa tehingute arv, pindala ja koguväärtus	2023. aastal toimus 59 metsata metsamaa tehingut, kogupindalaga 224,2 ha. Keskmine pindala oli 4,7 ha. Tehingute kogusumma oli 786 505 €. Selge piir metsata metsamaa määratlemiseks puudub ja seetõttu pikaajalist dünaamikat analüüsitud ei ole.
Metsata metsamaa keskmised hinnad	2023. aastal oli aritmeetiline keskmine tehinguhind 3 718 €/ha. Maa-ameti 2023. aasta IV kvartali turuülevaate kohaselt on metsata metsamaa mediaan keskmine hind viimase nelja kvartali jooksul 3 471 €/ha.
Tehingud kasvava metsaga	
Tehinguaktiivsuse poolest oli 2023. aastal esirinnas Saare ja Pärnu maakond, kus tehti 2023. aastal vastavalt 191 ja 133 tehingut.	

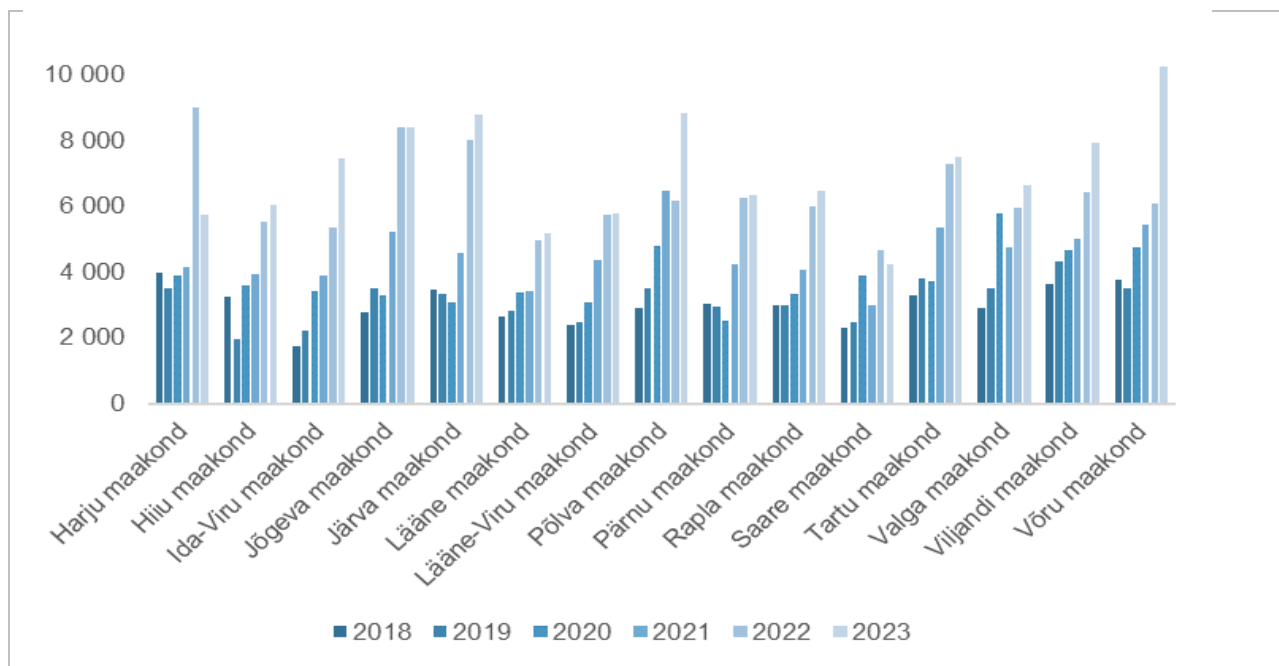
Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

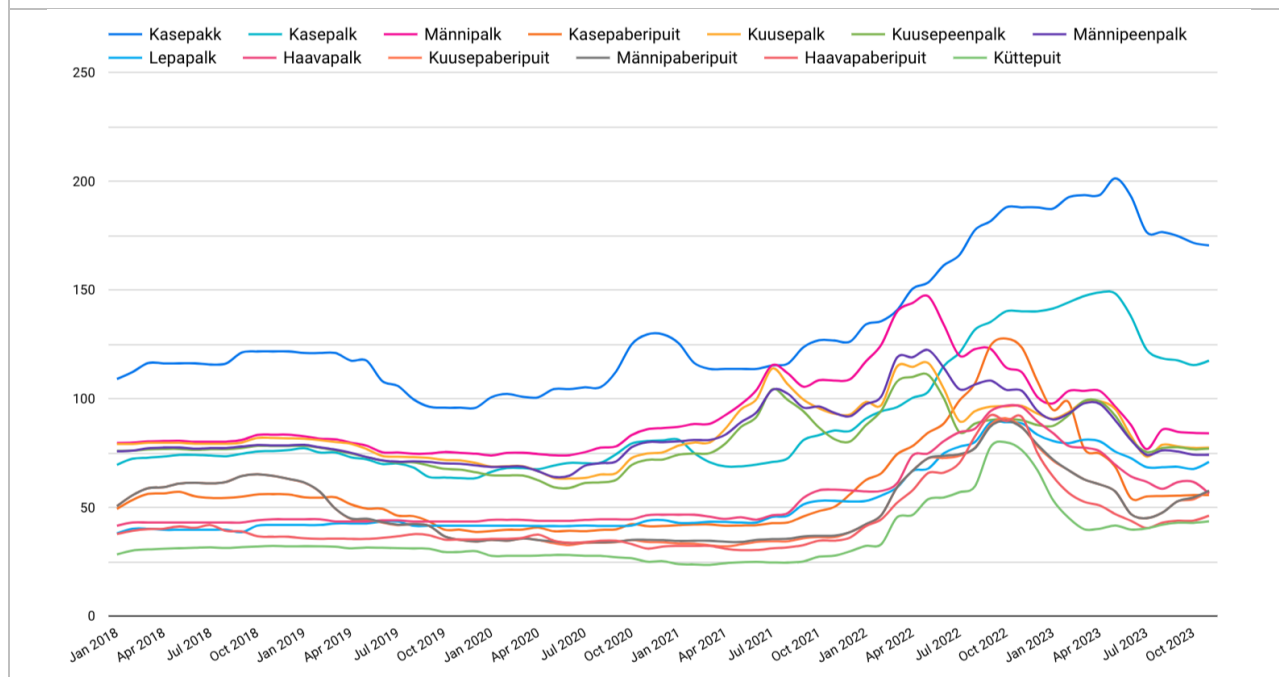
Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Võru maakonnas 9857 €/ha. Rapla maakonna keskmine 6459 €/ha oli Eesti keskmisest 6381 €/ha ca 1% kõrgem.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Erametsade puiduhindade statistika, €/tm



Allikas: MTÜ Eesti Erametsaliit, www.erametsaliit.ee

3.3. Pärnu maakonna metsamaa turg

Metsamaa müügitehingud	Esitatud hinnastatistika sisaldab metsamaa tehinguid kasvava metsaga. Viimastel aastatel on metsamaa mediaanhind teinud läbi kiire kasvu. Pärnu maakonnas on aastate jooksul metsamaa mediaanhind olnud volatiilne, mis tuleneb tehingute arvu suurtest erinevustest ja sellest milliste konkreetse maatükkidega mingil perioodil müügitehingud on toimunud.								
	Pindala, ha		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2016	244	9,8	4 747 615	810	171 752	201	8 674	1 510	2 138
2017	153	10,6	3 867 831	930	225 200	141	13 701	2 000	2 713
2018	190	8,4	5 787 714	500	431 000	100	15 859	3 048	3 603
2019	195	10,3	6 969 008	800	230 400	224	13 934	2 964	3 592
2020	332	10,3	12 488 602	500	221 220	120	18 269	2 525	3 848
2021	302	9,1	12 902 701	2 304	269 000	209	21 231	4 228	5 029
2022	170	8,8	11 928 234	1 150	800 000	455	24 205	6 269	7 456
2023	133	8,2	9 649 678	4 500	555 272	617	28 875	6 343	8 823
2024 ⁵	20	7,5	1 198 348	5 000	417 487	1 126	30 743	4 812	8 050

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Metsamaa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Pärnu maakonnas

Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti tehingute andmebaas

⁵ 13.02.2024 seisuga.

Tehingute valik	Järgnevalt on esitatud valim hindajale teada olevatest 2023. aastal metsamajanduslike maadega tehtud tehingutest. Välja on toodud tehingud, mis ei ole riigi ega kohaliku omavalitsuse enampakkumistehingud ja komplekstehingud. Enamikel välja toodud tehingutel puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Tehinguobjektide mullastik on samaväärne või halvem kui hinnataval varal ning metsamaa osakaal on üle 90%. Kuna metsata metsamaa turg on volatiilne, tehinguid tehakse terves Eestis aastas mõnikümme, siis valitud tehingute hinnavahe on tavapärasest laiem.				
Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Kirjeldus
Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	14.09.2023	11900	4,68	2543	metsamaa 98%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkinnistute, Kog muld
Harju maakond, Saue vald, Allika küla	02.06.2023	9220	2,71	3402	metsamaa 100%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkinnistute, Kg, Gk muld, sinilille kasvukohatüüp
Järva maakond, Järva vald, Võrevere küla	02.06.2023	21750	4,75	4579	metsamaa 96%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkinnistute, M" muld
Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Naartse küla	09.03.2023	14100	3,19	4420	metsamaa 97%, lageraie, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go muld, angervaksa kasvukohatüüp
Pärnu maakond, Pärnu linn, Kavaru küla	05.10.2023	16000	4,49	3563	metsamaa 99%, osaline lageraie, juurdepääs üle naaberkinnistute, G0 muld tarna-angervaksa kasvukohatüüp
Pärnu maakond, Pärnu linn, Päraküla	16.02.2023	40000	10,09	3964	metsamaa 100%, osaline lageraie, juurdepääs üle naaberkinnistute, Lklg, G0 muld naadi kasvukohatüüp
Rapla maakond, Märjamaa vald, Kilgi küla	06.10.2023	10500	4,47	2349	metsamaa 99%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go, GI1 muld, tarna-angervaksa kasvukohatüüp
Tartu maakond, Elva vald, Lapetukme küla	15.08.2023	17000	4,64	3664	metsamaa 98%, lageraie, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go, Ko muld, naadi kasvukohatüüp
Tartu maakond, Tartu vald, Nigula küla	07.12.2023	50000	10,72	4664	metsamaa 93%, lageraie, juurdepääsutee kõrval, Lkl kmuld
Viljandi maakond, Viljandi vald, Oiu küla	31.03.2023	14000	5,56	2518	metsamaa 94%, lageraie, üksikud puud, juurdepääsutee kõrval, elamumaad naabruses, Go muld
Pärnu maakonnas asuvate metsamaade müügipakkumised (12.02.2024 seisuga)					
Vald/linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaariid

Tori vald	Kilksama	81 000	26,18	3 100	6,79 ha metsamaa, valdavalt muu maa ja looduslik rohumaa. AS Timber poolt korraldatud enampakkumine
Tori vald	Elbi	31 000	5,91	5 200	5,71 ha ulatuses metsamaa
Häädemeeste vald	Ikla	185 000	23,64	7 800	17,98 ha ulatuses metsamaa. Tehingukeskus OÜ poolt korraldatud enampakkumine
Allikas: kv.ee					

3.4. Turustatavuse analüüs⁶

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on metsamajandusettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega metsamajandusettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara pindalast ja kujust, on tegemist metsamajandusturu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Keeruline täpsemalt määratleda, tõenäoliselt ei paku see huvi nendele, kellel varasemalt piirkonnas tegevus puudub.
Konkureeriv pakkumine	Avalikes kinnisvaraportalides hinnatava varaga samaväärseid metsamaa pakkumisi sisuliselt ei ole. Üldjuhul on müügis maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud vähese metsamaa osaga või müüakse maad kui ehituspotentsiaaliga krunti. Pärnu maakonnas leidub üksikuid pakkumisi, mis on esitatud pt 3.3.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

⁶ Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui terviku kohta, sest ärälõige pole kujust tulenevalt eraldiseisvalt kasutatav.

4. Hüvitusväärtuse 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.)

Hindamisele kuuluv katastriüksus on maakatastris registreeritud sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Katastriüksus on hoonestamata. Katastriüksuse pindala on 13,99 ha ning sellest tehtav äralõige 6 173 m².

31.10.2012 kehtestatud endise Halinga valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud metsamaa. Kõlvikulisest koosseisust on maaüksusel valdavalt metsamaa, vähemal määral muu maa ja looduslik rohumaa.

Ümbruses on metsamaa, põllumaa ja üksikud hajali asetsevad üksikelanud.

Tulenevalt hinnatava vara asukohast, üldplaneeringust ning olemasolevast kasutusest on kinnisasja kui terviku ning tehtava äralõike parimaks kasutuseks kasutus metsamaana.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Maa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soositum turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige on kompaktne ning seega on seda võimalik käsitleda metsamaa kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Äralõike turuväärtus väljendabki omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse 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 võrdluskõlblike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. Metsata metsamaa turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlus- tehingute valik	Punktis 3.3 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud eelkõige maaüksuse olemust (raiesmik), tehingu toimumise aega ning kõlvikulist koosseisu. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu- summa, €	Pindala, ha	Tehingu- summa, €/ha	Kirjeldus
	Harju maakond, Saue vald, Allika küla	02.06.2023	9 220	2,71	3 402	metsamaa 100%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkinnistute, Kg, Gk muld, sinilille kasvukohatüüp
	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Naartse küla	09.03.2023	14 100	3,19	4 420	metsamaa 97%, lageraie, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go muld, angervaksa kasvukohatüüp
	Rapla maakond, Märjamaa vald, Kilgi küla	06.10.2023	10 500	4,47	2 349	metsamaa 99%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go, G11 muld, tarna-angervaksa kasvukohatüüp
	Tartu maakond, Elva vald, Lapetukme küla	15.08.2023	17 000	4,64	3 664	metsamaa 98%, lageraie, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go, Ko muld, naadi kasvukohatüüp
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosaliseid oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.					

Võrdlus- elementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuna hinnad on üle Eesti pigem ühtlustumas, siis makroasukoha mõju on vähenemas. Kui tegemist on mõnekümne kilomeetri raadiuses paiknevate üksustega, siis erisused tavaliselt puuduvad. Erisusena saab välja tuua siiski oluliste keskuste läheduse, mis avaldab üldisele hinnatasemele mõju ja mis seeläbi mõjutab ka kohandamist. • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed. • Maatüki suurus <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti. Üksikjuhtumi tasandil võib pindala oluline olla, kuid statistilise üldistuse puhul maatüki suuruse mõju ühikuhinnale puudub ja seetõttu sellega kohandamisel ka ei arvestata. • Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Tervet Eestit hõlmavale statistikale tuginedes on hinnaerinevus 40% suurusjärgus. Raiesmikud on madalamalt hinnatud kui kasvava metsaga maaüksused. • Kasvukohatüüp ja boniteet <ul style="list-style-type: none"> ○ Enimhinnatud kasvukohatüübid on jänese kapsa-pohla, jänese kapsa-mustika, jänese kapsa ja naadi kasvualad, vähem hinnatud on soisemad kasvualad nagu madalsoo, siirdesoo, raba, leesikaloo, labikaloo, sambliku, kanarbiku, sinika, osja ja tarna alad. Boniteet sõltub peamiselt mullaliigist, veerežiimist (kuivenduse olemasolust) ja reljeefist. Metsi võrreldakse boniteetide alusel nende jagamisel boniteediklassidesse I-V, kus kiireima kasvu ja suurema tootlikkusega on I klass ning kõige kehvem V. • Kuju, kitsendused ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju, kiitsendused ja reljeef on olulised väärtust mõjutavad tegurid, kuid mõjutavad väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt kompaktsed ja reljeefilt tasased ning vajadus kohanduste järgi puudub. Vara sihipärast kasutust takistavatel kitsendustel on negatiivne mõju vara väärtusele.
---	--

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3	Võrreldav vara 4
	Pärnu maakond	Pärnu maakond	Harju maakond	Tartu maakond	Rapla maakond
	Põhja-Pärnumaa vald	Põhja-Pärnumaa vald	Saue vald	Elva vald	Märjamaa vald
	Kodesmaa küla	Naartse küla	Allika küla	Lapetukme küla	Kilgi küla
	Kondi-Tõnise				
Tehinguhind, €		14100	9220	17000	10500
Tehinguhind, €/ha		4420	2890	3664	2349
Tehingu aeg		09.03.2023	02.06.2023	15.08.2023	06.10.2023

Kohandus		0%	0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		4420	2890	3664	2349
Makroasukoht	Asub Põhja-Pärnumaa vallas, Kodesmaa külas. Pärnu-Jaagupi alevist ca 2 km kaugusel, Pärnu linnast ca 29 km kaugusel	Asub Põhja-Pärnumaa vallas, Naartse külas. Pärnu-Jaagupi alevist ca 13 km kaugusel	Asub Saue vallas, Allika külas. Tallinnast ca 40 km kaugusel	Asub Elva vallas, Lapetukme külas. Rõngu alevikust ca 8 km kaugusel	Asub Märjamaa vallas, Kilgi külas. Märjamaa alevikust ca 17 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa, haritav maa ning üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääs riigimandis olevalt kõvakattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas mets. Põllumaa ning üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigimandis olevalt teelt ca 200 m	Valdavalt on ümbruskonnas mets ja põllumaa. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast munitsipaalomandis olevalt teelt ca 1,5 km	Valdavalt on ümbruskonnas mets ja üksikud hajali paiknevad hooned. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigimandis olevalt teelt ca 200 m	Valdavalt on ümbruskonnas mets. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigimandis olevalt teelt ca 600 m
Kommentaar		Pisut halvem	Pisut halvem	Pisut halvem	Pisut halvem
Kohandus		5%	5%	5%	5%
Maatüki suurus, ha	0,6173	3,19	3,19	4,64	4,47
Kommentaar		Mõju puudub	Mõju puudub	Mõju puudub	Mõju puudub
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu	Valdavalt metsamaa (valdavalt raiesmik, üksikud puud), vähemal määral looduslik rohumaa ja muu maa	Metsamaa 98% (raiesmik), õuema 2%	Metsamaa 100% (valdavalt raiesmik, üksikud puud)	Metsamaa 98% (raiesmik), muu maa 2%	Metsamaa 99% (valdavalt raiesmik, üksikud puud), muu maa 1%
Kommentaar		Pisut halvem	Sarnane	Pisut halvem	Sarnane
Kohandus		5%	0%	5%	0%

Kasvukohatüüp ja boniteet	Angervaksa 100%, II boniteediklass	Angervaksa 100%, II boniteediklass	Sinilille 100%, II boniteediklass	Naadi 67%, sinilille 30%, angervaksa 3%. I boniteediklass	Tarna-angervaksa 100%, II boniteediklass
Kommentaar		Sarnane	Parem	Parem	Halvem
Kohandus		0%	-5%	-5%	5%
Kuju, kitsendused ja reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, ebakorrapärane, hulknurkne, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, ebakorrapärane, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, ebakorrapärane, tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Summaarne kohandus		10%	0%	5%	10%
Summaarne kohandus, €/ha		442	0	183	235
Kohandatud tehinguhind, €/ha		4862	2890	3847	2584
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	10%	15%	10%
Kaalud		0,30	0,30	0,10	0,30
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	3486	1459	867	385	775
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	0,35				
Äralõike pindala, m²	Äralõike turuväärtus, €				
6173	2161				

Tehinguhinnad erinevad ka pärast kohandamist olulisel määral, tuleb arvestada, et maaturul on tegemist suurte hinnaerinevustega, mille põhjused ei ole tihti otseselt arusaadavad.

Äralõike metsamaa turuväärtus on väärtuse kuupäeval 2 161 € (0,35 €/m²). Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

4.4. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale

Vastavalt KAHOS § 12 lg 3 viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hüvitusväärtus iseloomustabki omanikule tekitatavat kahju.

4.5. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitusväärtuse hindamine

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. (EVS 875-12:2016, p. 7.1.1)

Saamata jääva tuluna käsitletakse eelkõige tegutseva ettevõtte tegevuse peatamise kaudu tekkivat kahju, aga ka ilma majandustegevust silmas pidamata saamata jäävat tulu, mis tuleneb kinnisasja tulupotentsiaalst seondult kasvava metsa, maaomanikule kuuluvate maavaradega jms. (EVS 875-12:2016, p. 7.4.1)

Püsiv kahju on alati seotud juhtumitega, kui tegemist on äralõikega ja mingi osa kinnisasjast jääb omanikule alles, püsiv kahju eeldab, et omandiõigus kinnisasja mingile osale säilib. (EVS 875-12:2016, p. 7.3.1)

Ühekordne kahju võib esineda nii kinnisasja kui terviku kui ka äralõigete võõrandamise puhul, peale selle võib ühekordne kahju esineda ka kolmandate isikute suhtes (üümike kolimine jms). (EVS 875-12:2016, p. 7.2.1)

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine.

1) Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine ning ülevaatuse käigus kinnisasjale tehtud parendusi ei tuvastatud.

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

3) Tegemist on raiesmikuga ning seega metsa, muu taimestiku ja istanduse hävinemist ei esine.

4) Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee ei pikene ning seda ei likvideerita.

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval seega **2 161 €** (0,35 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine.

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 14574150
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	18802:002:0114	Maatulundusmaa 100%, Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Kodesmaa küla, Kondi-Tõnise.	13,99 ha	24.04.2019 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 122606 osa eraldamisel 3.05.2019. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	aktsiaselts Roger Puit (registrikood 10106076)	22.05.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.06.2019. Kohtunikuabi Anu Kuus	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
1	Hüpoteek summas 2 800 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 25036; 46735; 65039; 65239; 88437; 90739; 158436; 158536; 164636; 310039; 411135; 433639; 505139; 577137; 647639; 652939; 653439; 679506; 998035; 1463936; 1638536; 1715436; 1756039; 1768035; 1769135; 1769235; 1814336; 2099835; 2237839; 2351136;	2 800 000,00 EUR	Sisse kantud 26.02.2020. 21.12.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 31.12.2021. Kohtunikuabi Tiit Karu	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	2524406; 2531650; 2562139; 2580939; 2687606; 2738139; 2836039; 2855039; 2881639; 2983835; 3053539; 3094939; 3530139; 3919339; 4061739; 4133539; 4232506; 4343906; 5257150; 8238250; 12347450; 13106550; 14498150; 14621050; 14621150; 14747850; 14752850; 14766850; 14768050; 14803250; 14837950; 14838150; 14943950; 14952150; 15003150; 15053950; 15161950; 15240750; 15381450; 15385050; 15450550; 15493750; 15509650; 15560150; 15576250; 15611750; 15627350; 15658250; 15704650; 15733350; 15752350; 15944850; 16024650; 16037950; 16218650; 16218850; 16404150; 16444250.			

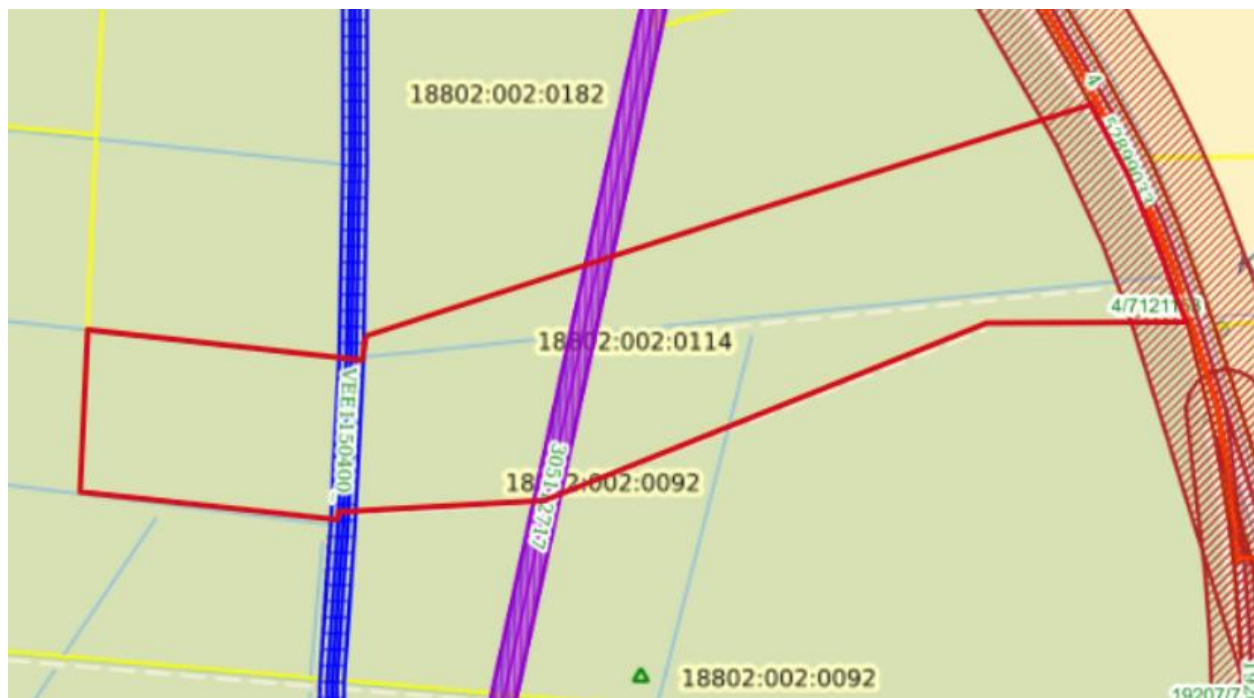
Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Triinu Kroon





Kuupäev: 11.06.2024 11:11:35

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

Lisa 3. Kitsendused



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	7963.01
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4031.48
	Veekogu kallasrada	1014.15
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	2572.42

Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

See 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 infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a 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 /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 189563)

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindamisosakonna juhataja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 151718)

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700