



Eksperthinnang nr 038-24-VIL

Vara:	Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), registriosa nr 504139, millele vastavad katastriüksused 79704:004:0321 ja 79704:004:0322
Aadress:	Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Saare
Väärtuse kuupäev:	18.02.2024
Hindamisaruande kuupäev:	21.04.2024
Hüvitusväärtused:	Katastriüksusel 79704:004:0321 on 1 m ² hüvitusväärtus 0,41 €/m ² Äralõike 698 m ² hüvitusväärtus 290 € Kaasnev kahju on 151 eurot. Saamata jäävat tulu ei esinenud. Katastriüksusel 79704:004:0322 on 1 m ² hüvitusväärtus 0,39 €/m ² Äralõike 840 m ² hüvitusväärtus 330 € Kaasnev kahju on 77 eurot. Saamata jäävat tulu ei esinenud.
Koostaja:	Krista Õigus Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Hindaja assistent:	Mirje Kallaste Kutseline hindaja

Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige**Sisukord**

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht	6
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	9
3.4. Äralõige	13
4. Turuülevaade	14
4.1. Majandusülevaade	14
4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga)	16
4.2.1. Müügitehingud	20
4.2.2. Turustatavuse analüüs	21
4.2.3. Pakkumine	22
4.3. Parim kasutus	23
5. Hindamine	24
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
5.2. Hüvitusväärtuse hindamine	25
5.2.1. Äralõikele jääva metsamaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0321	25
5.2.2. Äralõikele jääva metsamaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0322	28
5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine	30
6. Hindamistulemus	31
Lisa 1. Fotod	32
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	34
Lisa 3. Kasvava metsa hindamisakt	37
Lisa 4. Äralõike joonis	41
Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus	43
Lisa 6. Metsa kasvukohatüüpid	46
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	47

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 504139, millele vastavad katastriüksused 79704:004:0321 ja 79704:004:0322
Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Saare
Omanik	Aktsiaselts Roger Puit (registrikood 10106076)
Katastritunnused	61301:005:0500, 79704:004:0321, 79704:004:0322, 79704:004:0323 Äralõiked paiknevad katastriüksustel 79704:004:0321 ja 79704:004:0322
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksus 79704:004:0321	1,07 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0321	Metsamaa 0,99 ha, looduslik rohumaa 0,01 ha, muu maa 0,07 ha
Katastriüksus 79704:004:0322	6,68 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0322	Metsamaa 6,47 ha, looduslik rohumaa 0,13 ha, muu maa 0,07 ha
Kinnistu hoonestus	Puuduvad
Planeeringud	Viljandi valla kehtiva ¹ üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus metsamajandusmaa alale. Detailplaneering puudub.
Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0321	698 m ²
Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0322	840 m ²
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOSe §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. Ekspert hinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava varaga.
Ülevaatuse kuupäev	18.02.2024
Väärtuse kuupäev	18.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	21.04.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/164-1, 25.01.2024 Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 52 Viljandi–Rõngu km 25,093–41,420 Mustla–Kaubi lõigul.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame keskmiseks. Äralõike likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldavate varadega ehk puudub turupraktika, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust.
Hindamistulemuse täpsus	Katastriüksuste metsamaa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlusega. Tegelikud tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu
VASTUOLUD	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid tegelike andmete ja avalike registrite vahel.	
HINDAMISTULEMUS	

¹ Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvastu valla territooriumil. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10.

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hinnatava vara, millele vastavad katastriüksused 79704:004:0321 ja 79704:004:0322, aadressil **Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Saare** hüvitusväärtus:

**1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0321 on 0,41 (null koma nelikümmend üks) €/m²
äralõike 698 m² hüvitusväärtus 290 (kakssada üheksakümmend) eurot**

**Kaasnev kahju on 151 eurot.
Saamata jäävat tulu ei esinenud.**

**1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0322 on 0,39 (null koma kolmkümmend üheksa) €/m²
äralõike 840 m² hüvitusväärtus 330 (kolmsada kolmkümmend) eurot**

**Kaasnev kahju on 77 eurot.
Saamata jäävat tulu ei esinenud.**

Hindamisaruande koostaja	Hindaja assistent ²
/allkirjastatud digitaalselt/	/allkirjastatud digitaalselt/
Krista Õigus	Mirje Kallaste
Kutseline hindaja	Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960	Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312
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	Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Saare
Registriora nr	504139
Vara liik	Kinnisasi (maatulundusmaa)
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust.
Väärtuse liik	Hüvitusväärtus

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).

Hüvitusväärtus (*compensation*) on seotud kahjude hüvitamisega omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, siis tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtuse liigil, mis kahju suurust kõige parimini iseloomustab (EVS 875-12).

Äralõike (*land taken*) – võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

Ülevaatus 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).

² Assistent on teostanud hindamisaruande koostamiseks vajalike andmete kogumist registritest ja andmebaasidest, suhelnud hinnangu tellijaga ja hinnatav vara omanikuga.

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

Maa-ametile antud kõigi autori varaliste õiguste teostamise õigus. Samuti on hindamise lähteülesannetes ära märgitud, et hindamisaruanded on vastavalt avaliku teabe seadusele avalikud, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.

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 ei arvestata hüpoteegiga;

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
Tellijal kirjalikud selgitused tellimuskirjas (lähteülesanne, äralõigete joonised)	25.01.2024
Kohapealne ülevaatus	18.02.2024
Omaniku esindajaga Margus Meimer infovahetus telefoni teel	13.03.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	18.02.2024
Päring ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	29.02.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	29.02.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	29.02.2024
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	29.02.2024
Viljandi valla koduleht. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10. https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering	29.02.2024
Detailplaneeringute info päring planeeringuteregister, https://viljandivald.ee/	29.02.2024

Allhange	Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt tehtud puistu hindamine 26.02.2024 (vara kohapealne ülevaatus 21.02.2024)
----------	--

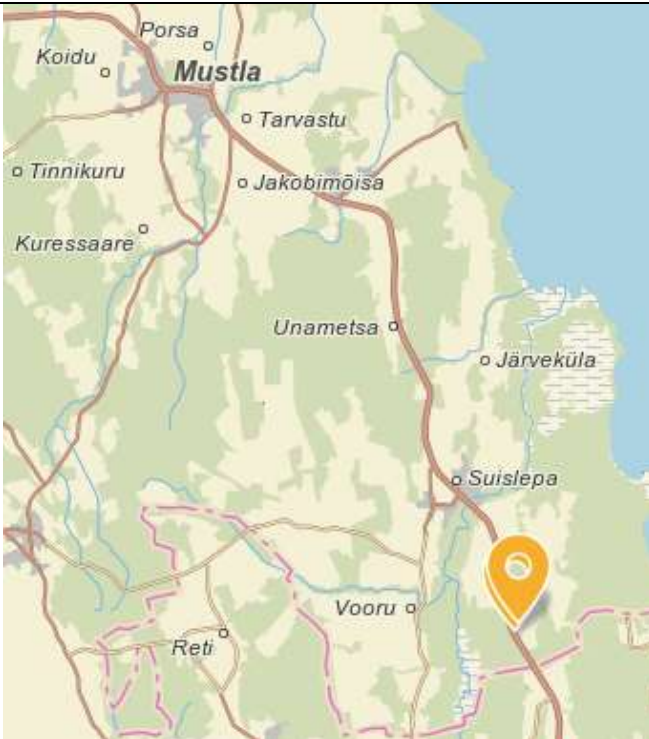
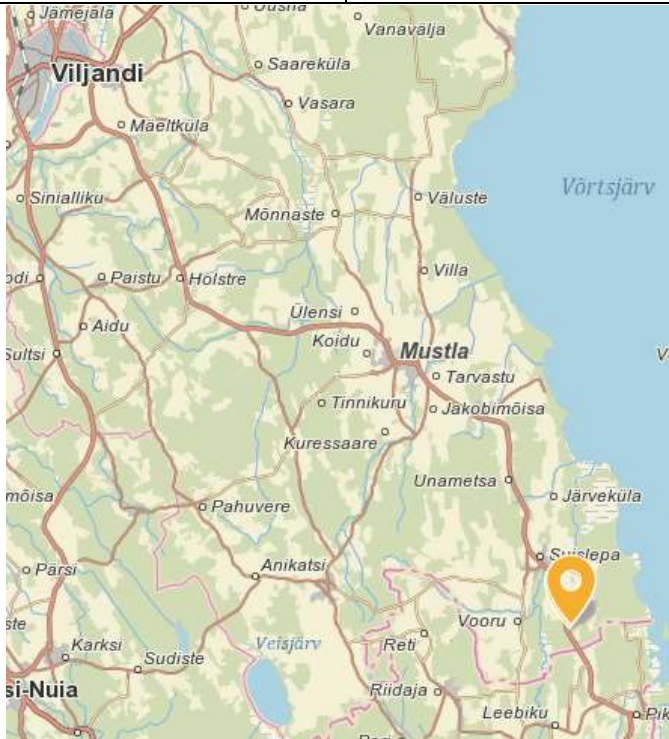
2.2. Hinnatava vara ülevaatus


Ülevaatus kuupäev	18.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Krista Õigus ja kutseline hindaja Mirje Kallaste
Ülevaatus juures viibinud isik	Ülevaatus teostatud iseseisvalt.
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara äralõike osa.

Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Kinnistu piire hindajale looduses ettenäidatud ei ole.
-----------------------	--

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht






Makroasukoht		
Paiknemine		Hinnatav vara asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Maltša külas, 52 Viljandi-Rõngu tee ääres.
<div></div> <p>Allikas: http://www.maaamet.ee/</p>		
Mikroasukoht		
Iseloomustus	Tegemist on hajaasustusalaga, ümbrusesse jäävad valdavalt põllu- ja metsamaad, vähesed üksikelmud koos abihoonetega. Maakonna keskus, Viljandi kesklinn, paikneb ca 40 km kaugusel kagu suunas.	
Konkureerivad turupiirkonnad	Viljandi vald ja selle lähialad. Ca 30 km raadiuses on mitmed põllu- ja metsamajandusettevõtted.	
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustab valdavalt hõredam hoonestus (üksikelmud ja nende abihooned, n-aegsed laudad jms).	
Infrastruktuur	Sotsiaalobjektid ja teenindusasutused	Kaubanduskeskus-meelelahutus
	Viljandi linnas ja Mustla alevikus	Viljandi linnas
Haljastus ja heakord	Rohkelt looduslik madal- ja kõrghaljastus	
Veekogud	Puuduvad	
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmine, sest vara asub suurema maantee ääres.	
Juurdepääs	Juurdepääs 52 Viljandi-Rõngu teelt, tugimaantee, asfalteeritud ja avalik ning katastriüksusel 79704:004:0321 veel ka Sillaotsa teelt, eratee, kruuskattega ja mitteavalik	

<p>Tee skeem</p> <ul style="list-style-type: none"> Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa 	 <p>Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister</p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad läheduses puuduvad.
Parkimine	Piirkonnas parkimine tasuta. Ümbruses parkimisvõimalused sõiduteedel.
Ühistransport	ca 1,8 km kaugusel.

3.2. Omandisuhted

Registriora number	504139
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Aktiaselts Roger Puit (registrikood 10106076)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	<p>Kinnistu on koormatud looduskaitseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks. 8.12.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2006. Kinnistussekretär Lea Kurusk, Kohtunikuabi Aita Kastor.</p> <p><i>Hindaja on seisukohal, et nimetatud ostueesõigus ei sea hinnatava vara kasutusele olulisi piiranguid ega mõjuta seega selle turuväärtust.</i></p>
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	<p>Hüpoteek Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks.</p> <p><i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Tee avalik kasutus ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, eesvoolu kaitsevöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, maaparandushoiu-ala.</p> <p><i>Kitsendused mõju vara väärtusele ei avalda, sest ei piira selle sihipärasest kasutust.</i></p>
Katastriüksuse 79704:004:0321 kitsenduste kaart ja loetelu:	









Legend	Kitsenduste mõjuala nihtus	Ulatus (m ²)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4637.99
	Tee avalik kasutus	27.37
	Eesvoolu kaitsevöönd	2525.0
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	257.31
	Maaparandushoitu-ala	10655.83

Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Katastriüksuse 79704:004:0322 kitsenduste kaart ja loetelu:




Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m ²)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5033.54
	Tee avalik kasutus	37.49
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	8.04
	Eesvoolu kaitsevöönd	1257.85
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	87.78
	Maaparandushoiu-ala	66517.08

Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
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. Maakasutus

Katastritunnused	79704:004:0321 ja 79704:004:0322
Ortofoto	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksus 79704:004:0321	1,07 ha
Katastriüksus 79704:004:0322	6,68 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0321	Metsamaa 0,99 ha, looduslik rohumaa 0,01 ha, muu maa 0,07 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0322	Metsamaa 6,47 ha, looduslik rohumaa 0,13 ha, muu maa 0,07 ha
Üldplaneering	Viljandi valla kehtiva ³ üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus metsamajandusmaa alale. Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine. Äralõiked jäävad valdavalt metsamaa alale ja vähesel määral katastriüksusel loodusliku rohumaa alale.

³ Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvastu valla territooriumil. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10.

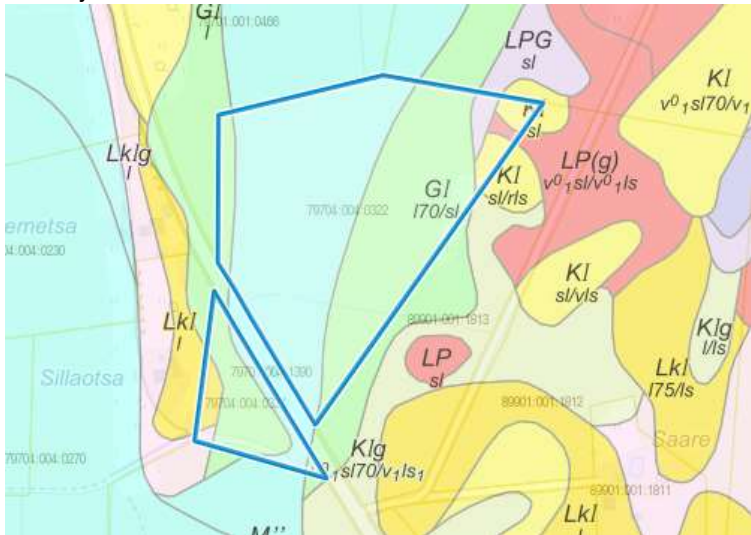
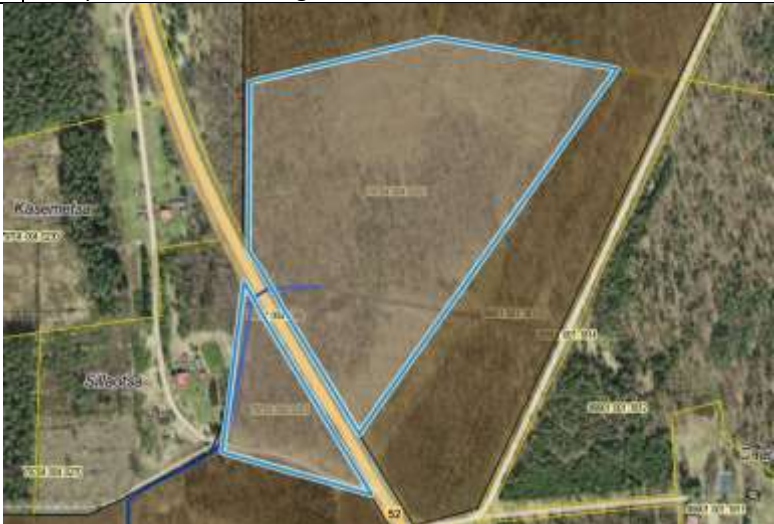
Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:







-  Õu hoonetega
-  Metsamaa
-  Põllumaa
-  Muud alad (summeeritud lagedad alad, põõsastikud)
-  Väärtuslik põllumaa

Allikas: Viljandi valla üldplaneering

Detailplaneering	Puudub
Detailplaneeringu joonis: Puudub	
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Miljööväärtusliku ala joonis: Puudub	
Kuju, reljeef	Kinnisasjast tehtav äralõike kuju on valdavalt kitsas siilakas, tasase reljeefiga. Piirneb maanteega, kinnistu on ebakorrapärase kujuga, kuid kompaktne metsamaa.
Kinnistu hoonestus	Puuduvad
Rajatised	Ülejõe pingeparandus
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m ²) Katastriüksusel 79704:004:0321	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Metsamaa 0,19 €/m ² , looduslik rohumaa 0,20 €/m ² , muu maa 0,04 €/m ²
Metsamaa boniteetid	I boniteedi kuivendatud jänesekapsa kasvukohatüübi (0,216 €/m ²) osa (74%) metsamaa väärtusest 0,160 €/m ² II boniteedi kuivendatud tarna-angervaksa kasvukohatüübi (0,111 €/m ²) osa (26%) metsamaa väärtusest 0,029 €/m ²
Perspektiivne boniteet Katastriüksusel 79704:004:0321	36 (GI muldadel), 33 (LKI; GI muldadel), 46 (M'' muldadel), 30 (Lklg muldadel)
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m ²) Katastriüksusel 79704:004:0322	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Metsamaa 0,18 €/m ² , looduslik rohumaa 0,18 €/m ² , muu maa 0,04 €/m ²
Metsamaa boniteetid	Ia boniteedi kuivendatud naadi kasvukohatüübi (0,27 €/m ²) osa (19%) metsamaa väärtusest 0,051 €/m ² I boniteedi kuivendatud jänesekapsa kasvukohatüübi (0,216 €/m ²) osa (19%) metsamaa väärtusest 0,041 €/m ² II boniteedi kuivendatud jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüübi (0,151 €/m ²) osa (22%) metsamaa väärtusest 0,033 €/m ² IV boniteedi kuivendatud jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüübi (0,095 €/m ²) osa (14%) metsamaa väärtusest 0,013 €/m ² I boniteedi kuivendamata jänesekapsa-mustika kasvukohatüübi (0,175 €/m ²) osa (7%) metsamaa väärtusest 0,012 €/m ² III boniteedi kuivendatud jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüübi (0,12 €/m ²) osa (7%) metsamaa väärtusest 0,008 €/m ²

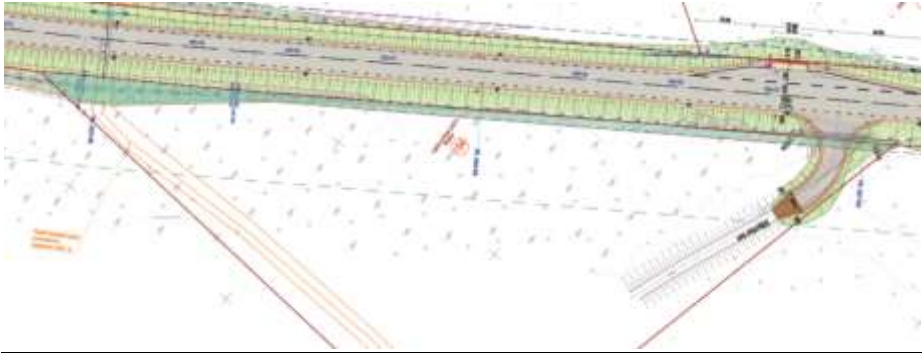
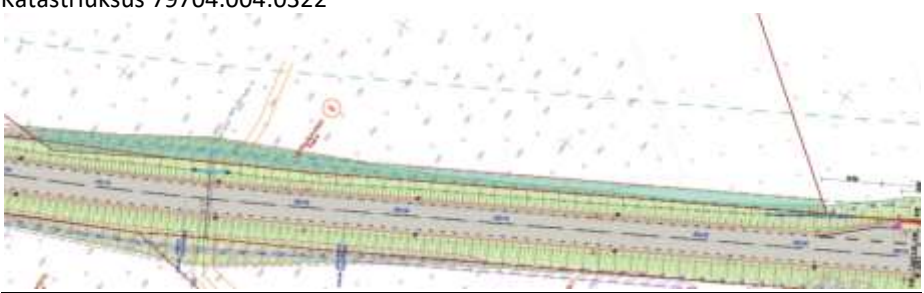
	<p>I boniteedi kuivendatud angervaksa kasvukohatüübi (0,188 €/m²) osa (4%) metsamaa väärtusest 0,008 €/m²</p> <p>II boniteedi kuivendatud tarna-angervaksa kasvukohatüübi (0,111 €/m²) osa (6%) metsamaa väärtusest 0,007 €/m²</p> <p>la boniteedi kuivendatud jänesekapsa kasvukohatüübi (0,247 €/m²) osa (2%) metsamaa väärtusest 0,005 €/m²</p>
Perspektiivne boniteet Katastriüksusel 79704:004:0322	36 (GI muldadel), 33 (Lkl;GI muldadel), 46 (M'' muldadel)
Mullastik	<p>Katastriüksuste mullastiku näitajad on valdavalt keskmised, pigem rohumaatüübilised niiskemad mullad (mulla nimetus GI ja M'', Lkl)</p> <p>Leetjas gleimuld GI on alaliselt (keskmiselt) liigniisked mullad, kus liigniiskus on tingitud pidevalt mullaprofiili ulatuvast põhjaveest, rasketel muldadel lisandub ka ülavesi.</p> <p>Hea kuivenduse korral on leetjas gleimuld heaks reserviks haritavate maade laiendamisel. Õhukse madalsoomuldade (M'') turbakiht on 50- 100 cm. Need on liigniisked mullad ja ei sobi paljude kultuuride kasvatamiseks oma liigniiskuse tõttu.</p> <p>Gleistunud leetunud mullad (Lkl-IIIg) - lisaks perioodilisele ülaveele põhjustab liigniiskust ka moreentasandike madalamatel osadel põhjavee tase. Põllumaadena kasutamisel vajavad kuivendamist, rohumaana kasutamisel pole kuivendamine hädavajalik.</p>  <p>Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart</p>
Maaparandussüsteemid	Maaparandussüsteemide kaardirakenduse info kohaselt jääb kinnistu maaparandusehitiste reguleerivasse võrku.
	

<div><div><div><div><div></div><div>Maaparandusehitise eesvool</div></div><div><div></div><div>Maaparandusehitise kollektoreesvool</div></div><div><div></div><div>Maaparandusehitise reguleeriv võrk</div></div><div><div></div><div>Maaparandussüsteem (KPOIS)</div></div><div><div></div><div>Riigi poolt korrashoitavad ühiseesvoolud</div></div></div></div></div>	
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0321	Metsamaa 0,99 ha, looduslik rohumaa 0,01 ha, muu maa 0,07 ha. Hinnatav äralõike osa jääb metsamaa kõlviku alale.
<div><div></div><div><div>Kõlvikute info</div><div><div><div></div><div>Looduslik rohumaa</div><div>0.01 ha</div></div><div><div></div><div>Metsamaa</div><div>0.99 ha</div></div><div><div></div><div>Muu maa</div><div>0.07 ha</div></div></div></div></div>	
Allikas: https://minu.kataster.ee/ , Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus	
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0322	Metsamaa 6,47 ha, looduslik rohumaa 0,13 ha, muu maa 0,07 ha. Hinnatav äralõike osa jääb valdavalt metsamaa kõlviku alale.
<div><div></div><div><div>Kõlvikute info</div><div><div><div></div><div>Looduslik rohumaa</div><div>0.13 ha</div></div><div><div></div><div>Metsamaa</div><div>6.47 ha</div></div><div><div></div><div>Muu maa</div><div>0.07 ha</div></div></div></div></div>	
Allikas: https://minu.kataster.ee/ , Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus	
Piirded	Äralõike osas puuduvad

<p>Metsaportaalis metsamaa eraldiste kaart katastriüksusel 79704:004:0321</p> <p>Allikas: https://register.metsad.ee/#/</p>	
<p>Äralõikega piirnevate eraldiste kasvukohatüüp</p>	<p>Eraldis nr 1, II boniteediklass, tarna-angervaksa kasvukohatüüp Eraldis nr 2, I boniteediklass, jänese-kapsa kasvukohatüüp</p>
<p>Metsaportaalis metsamaa eraldiste kaart katastriüksusel 79704:004:0322</p> <p>Allikas: https://register.metsad.ee/#/</p>	
<p>Äralõikega piirnevate eraldiste kasvukohatüüp</p>	<p>Eraldis nr 6, III boniteediklass, jänese-kapsa-kõdusoo kasvukohatüüp Eraldis nr 13, II boniteediklass, tarna-angervaksa kasvukohatüüp Eraldis nr 14, I boniteediklass, angervaksa kasvukohatüüp Eraldis nr 15, I boniteediklass, jänese-kapsa kasvukohatüüp</p>

3.4. Äralõige

<p>Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0321</p>	<p>Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 698 m². Äralõige moodustab kinnistu pindalast 6,53%.</p>
<p>Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0322</p>	<p>Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 840 m². Äralõige moodustab kinnistu pindalast 1,26%.</p>
<p>Asukoht</p>	<p>Vastavalt hindajale esitatud 52 Viljandi-Rõngu tee lõigu rekonstrueerimise joonisele paiknevad äralõiked kitsaste ribadena piki katastriüksuste maanteeäärset rohtunud osa mille sisse jääb osaliselt ka metsamaa. Äralõiked jäävad maantee kaitsevööndisse.</p>
<p>Äralõike kirjeldus</p>	<p>Äralõiked on kitsa siilu kujulised. Äralõigete alal on teeperv ja nõva ning osaliselt metsamaa. Tellija poolt hindajale looduses äralõike piire ei näidatud. Tulenevalt oma pindalast, kujust ja paiknemisest äralõikest eraldiseisvana elu- ja ärikondlikku ehitusõigust ei oma – tegemist on turule mittesuunatud varaga. Äralõiked piirnevad metsamaa kõlvikuga.</p>

Äralõike paiknemine	Katastriüksus 79704:004:0321
	
	Katastriüksus 79704:004:0322
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	
	Allikas: Lähteülesanne
	Katastriüksusel 79704:004:0321 on planeeritud raadamine, mahasõidu rekonstrueerimine, tähisposti paigaldamine, kraavi kaevamine, truubi ehitamine, nõlvade planeerimine ja haljastamine. Äralõike suurus tuleneb tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest. Katastriüksusel 79704:004:0322 on planeeritud raadamine, nõlvade ja kraavide rajamine ning truubi ehitus äralõike ulatuses. Äralõike suurus tuleneb ohutuse tagamiseks tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest ja sademevete juhtimisest.
Mullastik	Katastriüksuste mullastiku näitajad on valdavalt keskmised, pigem rohumaatüübilised niiskemad mullad (mulla nimetus GI ja M'', Lkl)
Äralõike ehitised	Puuduvad
Äralõike tehnosüsteemid	Puuduvad
Äralõike mõju	Arvestades äralõigete pindala, kuju ja paiknemist ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõigete võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel metsamajanduslikul otstarbel kasutamine jätkusuutlik, vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega kahju, sh negatiivset mõju vara turuväärtusele.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel⁴

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpang umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vindavam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse

⁴ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanka intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivelt lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmandanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsusk koalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmise brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate⁵ põhjal järjekordsetest kriisidest räsitud aasta viis kinnisvaraturu tehingute arvu ja koguväärtuse 2023. aastal langusesse.

Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka

⁵ Maa-amet, Eesti Kinnisvaraturg 2023, 08.02.2024 (<https://maaamet.ee/media/2980/download>)

kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot.

2023. aastal toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Seejuures oli hoonestusõiguste osakaal väga väike (0,4%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 17%. Korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus vähenes aastaga 0,31 miljardit eurot. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus langes samuti aastaga 0,52 miljardit eurot ning langusesse panustasid enim elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad.

Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2023. aastal maakondade lõikes oluliselt. Kui madalaimate mediaanhindadega olid Ida-Viru ja Jõgeva maakond, vastavalt 9000 ja 10 000 eurot, siis kõrgeima mediaanhinnaga oli Harju maakond, kus mediaanhinnaks oli 100 000 eurot.

Haritava maa hektari mediaanhind oli 2023. aastal 6500 eurot, mis on umbes neljandiku võrra suurem kui 2022. aastal. Kõrgeim haritava maa hinnatase oli 2023. aastal Jõgeva ja Põlva maakondades. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 7139 eurot hektari kohta.

4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga)

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate põhjal tehti 2023 aastal pindalaliselt maatulundusmaa sihtotstarbe lõikes enim tehinguid metsamaaga, 64 %, sellele järgnes 19 % haritav maa ja looduslik rohumaa 8,5%. Eestis kokku tehti haritava maaga 354 tehingut, mida on ca 3% rohkem kui 2022 aastal. Haritava maa mediaanhind oli 6500 €/ha, olles ca 25 % kõrgem kui aasta varem. Kõige rohkem tehti haritava maaga tehinguid Lääne-Virumaal (51 tk), Tartumaal (34 tk) ja Viljandimaal (31 tk).

Haritav maa oli kõige hinnatum Põlva, Tartu ja Jõgeva maakonnas, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 7230 – 8000 €/ha, madalaim oli Hiiumaal 3019 €/ha.

Kasvava metsaga metsamaade tehinguid oli 619, mida on -20% vähem kui 2022 aastal. Mediaanhinnaks terves Eestis oli 7358 €/ha, mis võrreldes varasema aastaga on jäänud sarnasele tasemele (2022 oli mediaanhind 7323 €/ha) Kõige rohkem tehti tehinguid Saare maakonnas 88 tk ja Pärnu maakonnas 82 tk. Kasvava metsaga metsamaade kõrgeim mediaanhind oli Tartumaal (10 483 €/ha) ja Võrumaal (9 691 €/ha) ning madalaim mediaanhinnaks on Lääne maakonnas (5 283 €/ha).

Kasvava metsa metsamaade tehinguid oli eelmisel aastal Eestis kokku 59 tk ja nende mediaanhind oli 3471 €/ha, mis on võrreldes varasema aastaga tõusnud ca 32%.

Metsamaa hind kinnisvaraturul oleneb peamiselt sellel kasvava metsa iseloomust: puistu koosseisust, vanusest, tagavarast, lubatavatest raieahtudest, piirangutest, kokkuveo tingimustest. Metsamaa hinna kujundamisel mängib olulist rolli ka 10 aasta raieahtu suurus. Vähem mõjutab hinda asukoht. Seega on määrav, millist materjali ja kui palju on lubatud raietega antud metsast võimalik saada ning kokkuostu toimetada.

Majanduslangus kestab ja ehitusturgu suruvad alla jätkuvalt kõrgeid intressid. Kõik see peegeldub vastu ümarpuiduhindadelt, eelkõige palgiturul. Aastaga on hinnad langenud kõigil sortimentidel.

Okaspuupalkide hinnad on stabiilselt madalad, kasejämesortimendi hind on langevas trendis, aga piisavalt kõrge, haava- ja lepalgi hind stabiilselt rahuldav, paberipuidu hind kergelt kasvav ja metsaomaniku vaatevinklist hea ning küttepuidu hind stabiilne ja piisavalt kõrge, et ka natuke keerulisematest kohtadest varuda.

Okaspuupalkide hinnades aasta viimases kvartalis suuri kõikumisi ei olnud, kuid kokkuvõtlikult olid nad kerges languses. Kvartaliga männipalk odavnes 0,4%, männipeenpalk 2,1%, kuusepalk 0,5% ja kuusepeenpalk 0,6%.

2022. aasta detsembriga võrreldes on hinnad märgatavalt rohkem odavnenud. Aastaga on männipalgi hind langenud 16,2% (16,3 €/tm), männipeenpalgil 21,5% (20,3€/tm), kuusepalgil 16,7% (15,5 €/tm) ja kuusepeenpalgil 12,1% (10,7 €/tm).

2023. aasta neljanda kvartali lõpu seisuga oli keskmine hind erametsa hinnastatistika alusel männipalgil 84,40 €/tm, männipeenpalgil 74,08 €/tm, kuusepalgil 77,58 €/tm ja kuusepeenpalgil 77,17 €/tm.⁶

⁶ Ülevaade 2023. aasta IV kvartali puiduturust. OÜ Tark Mets.

Puiduturu ülevaate koostamisel on pärast Keskühistu Eramets (edaspidi KÜ Eramets) moodustamist kasutatud ümarpuidu hindade arvutamiseks KÜ Erametsale ettevõtete poolt tehtud hinnapakumisi. Alates 2014. a IV kvartalist on lisatud Eesti Puidumüügikeskuse (EPK) hinnastatistika. Mõlemad hinnastatistikad tuginevad kindlate ettevõtete ostuhindade aritmeetilisele keskmisele. Kui algselt esitleti mõlemat statistikat eraldi, siis alates 2016. aasta algusest on kasutusel ühine hinnastatistika. Et tulemused oleksid varasemate perioodidega võrreldavad, on nad ümber arvutatud kuni 2014. a detsembrini, mil alustati EPK hinnastatistika kogumist. Enne 2014. aasta detsembrist

Erametsa ümarpuidu hinnad käibemaksuta lõpplaos seisuga detsember 2023⁷

Sort	Hind euro	Hinnamuutus võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuutus võrreldes aasta taguse hinnaga
männipalk	84,4	-0,4%	-16,2%
männipeenpalk	74,08	-2,10%	-21,5%
kuusepalk	77,58	-0,50%	-16,7%
kuusepeenpalk	77,17	-0,60%	-12,1%
kasepakk	167,3	-4,20%	-11,0%
kasepalk	119,23	1,40%	-14,9%
haavapalk	56,83	-7,70%	-36,5%
lepapalk	57,79	-15,80%	-30,7%
männipaberipuit	58,61	11,10%	-25,7%
kuusepaberipuit	58,61	11,10%	-24,9%
kasepaberipuit	55,58	0,40%	-48,5%
haavapaberipuit	50,53	15,30%	-32,7%
küttepuit	42,43	-1,00%	-36,8%

Riigimetsast müüdavate okaspuupalkide hinnad olid aasta lõpus languses, kusjuures männipalgid odavnesid kuusepalkidega võrreldes enam. Suurim kukkuja oli männilatt (26,1%). Männipalgi hind odavnes 13,7% ja männipeenpalgi hind 12,6%. Kuuselatt odavnes samal ajal 5,2%, kuusepeenpalk 11% ja kuusepalk 8,2%. Aastataguse ajaga hindu võrreldes on pilt mõningal määral erinev. Suure hinnalanguse (28,3%) tegi läbi männipalk. Männipeenpalgi hind alanen 17,9%, männlattel 8,3%, kuusepeenpalgil 3,3% ja kuusepalgil 1,6%. Ainsana tõusis aastaga hind kuuselatil 4,7%.

Soome okaspuupalgi turul kukkusid hinnad 2023. aasta lõpus eriti tugevalt peenpalkidel. Nii odavnes männipeenpalk kolme kuuga 19,7%, kuusepeenpalk 10,8% ja kuusepalk 1,9%. Ainsana tõusis hind männipalgil (1,8%). 2022. aasta detsembriga hindu võrreldes näeme, et kuusepalgi hind on väikeses miinuses (-0,9%). Männipalk kallines 1,8%, kuusepeenpalk 9,7% ja männipeenpalk 17,4% (vt joonis 3 ja tabel 3).

Erametsast müüdavatest lehtpuu jämesortimentidest ei odavnenud ainsana kasepalk, mis kolme kuuga kallines 1,4%. Kasepaku hind langes samal ajal 4,2%, haavapalgi 7,7% ja lepapalgi 15,8%. Aastataguse ajaga võrreldes on hinnad kukkunud oluliselt rohkem, kusjuures eriti suur oli see haava- ja lepapalgi. Nii on aastaga kasepakk odavnenud 11% (20,6 €/tm), kasepalk 14,9% (20,9 €/tm), haavapalk 36,5% (32,7 €/tm) ja lepapalk 30,7% (25,6 €/tm). 2023. aasta neljanda kvartali lõpu seisuga oli keskmine hind erametsa hinnastatistika alusel kasepakul 167,30 €/tm, kasepalgil 119,23 €/tm, haavapalgi 56,83 €/tm ja lepapalgi 57,79 €/tm.

Paberipuiduturul jätkus aasta kolmandas kvartalis alanud hinnatõus. Kvartaliga kasvas okaspuupuidu hind 11%, kasepuidul 0,4% ja haavapuidul koguni 15,3%. Novembrist alates on kallimaks paberipuidu sordiks okaspuupaberipuit. Haavapuit hoiab traditsiooniliselt odavaima sordi tiitlit, kuid on märgatavalt vähendanud vahet kasepuiduga. Eelmise aasta detsembriga võrreldes on kõik hinnad väga tugevalt miinuses.

Riigimetsast müüdavate paberipuidu sortide hinnad on jätkuvalt langustrendis. Oktoobris-novembris kukkusid hinnad järsult, detsembris nad tõusid, kuid jäid septembri tasemest päris kaugele. Kolme kuuga on kõige vähem odavnenud kuusepuit (7%). Talle järgnevad männipuit (9,6%), kasepuit (14,7%) ja haavapuit (22%). Kallimaks sordiks on üle pika aja tõusnud kuusepuit. Viimati oli nii 5 aastat tagasi. Odavaimaks sordiks on traditsiooniliselt haavapuit. 2022. aasta detsembriga hindu võrreldes on hinnalangus palju-palju suurem. Aastaga on kõige enam odavnenud kasepuit (59,2%). Talle järgnevad haavapuit 48%, kuusepuit 40,5% ja männipuit 35,6%.

Aasta viimasel kvartalil küttepuidu hind langes üks protsent ning jäi aasta lõpuks pidama tasemel 42,43 €/tm. Kodutarbijale lisandus eelpool toodud hinnale veel käibemaks 20%, mis tegi lõpphinnaks 50,92 €/tm. 2024. aastast alates on käibemaksu suurus 22% ja sel juhul oleks lõpphind 51,76 €/tm. Aastataguse ajaga küttepuidu tänast hinda võrreldes on see väga tugevalt kukkunud (36,8% ehk 24,7 €/tm).

Riigimetsast müüdava küttepuidu tihumeetri hind võrreldes 2022. aasta detsembriga on 44,1% madalam. RMK poolt koju toodav eratarbijale mõeldud küttepuidu hind muutus 2. jaanuaril 2024. Kuni 10- tihumeetrise lehtpuu küttepuidu koguse tarnimisel tõusis hind 5,1% ja okaspuupuidul 3,7%. 24-tihumeetrise lehtpuu koorma tarnimisel kasvas hind 6,3% ja okaspuupuidu korral 4,5%. RMK poolt müüdava hakke hind aastataguse ajaga võrreldes on 6,2% madalam.

toodud keskmised hinnad tuginevad jätkuvalt ainult KÜ Erametsa hinnastatistikale. Ühise nimena kasutatakse alates 2016. aastast erametsa hinnastatistika.

⁷ Hinnastatistika aluseks on KÜ Erametsale ja EPK-le ettevõtete poolt pakutud sortimentide aritmeetilised keskmised lõpplaohinnad.

Raidmete varumise hind eratarbijale pole muutunud. Lageraie- ja harvendusraielangil maksab see 115 €/ha ja teistel raiealadel 138 eur/ha ning sellele lisandub käibemaks.⁸

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kännuraha (kasvava metsa müügi hinda), siis tuleks lõpplaohinnast maha lahutada puidu varumiskulud (raiumine ja kokkuvedu) ning autotransport lõpplattu (tarbija juurde) ehk väljaveokulud. Varumiskulud sõltuvad paljudest aspektidest nagu näiteks: raielangist (sh kasvukohatüübist), raieviisist, valitud tehnoloogiast, asukohast metsatee suhtes jne. Seega on iga langi varumiskulud unikaalsed.

Transpordikulu sõltub eelkõige lõpplaos kaugusest (teekonna pikkusest), eeldusel, et sõidetakse täiskoormaga. Nii võib tekkida olukord, kus 2-3 eurot odavam lõpplaohinna aga väiksema veokaugusega, on kännuraha, mis metsaomanikule lõpuks jääb, suurem. Koorma suuruse roll tuleb hästi esile RMK küttepuidu müügihindades, kus väiksema kohale toodud koguse eest tuleb tarbijal maksta tihumeetri kohta rohkem.

Varumis- ja transpordikulu määramiseks on kasutatud ekspertarvamusi. Nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraiealade korral 15-19 €/tm (kasv 1 €/tm), millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 6,5-8,5 €/tm (langus 0,5/tm). Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 26 €/tm ja teisel harvendusraiel vahemikus 19-22 €/tm. Hind sõltub siin tugevalt puistu iseloomust ja rakendatavast tehnoloogiast ja võib olla väga erinev.

Kui aga teha mõningaid prognoose puiduturu osas, siis okaspuupalkide ja lepa- ning haavapalgi hind lähikuudel ilmselt ei oluliselt muutu. Kasepaku ja -palgi hind on küll hea, kuid ilmselt langeb veelgi. Paberipuidu hind võiks ahvatleda metsaomanikke harvendusraieid tegema ja varasemate aastate praktika on näidanud, et aastaalguse hind ei ole enne kevadet üldjuhul oluliselt langenud. Küttepuidu hind on hästi vastu pidanud gaasi hinna langusele ja küllaltki pehmele talvele ning nii nagu paberipuidu korral statistika suurt hinnalangust enne kevadet reeglina ei prognoosi.⁹

Maa-ameti tehinguregistri andmetel tehti Eestis 2023 aastal kasvava metsamaaga 619 tehingut, mida oli oluliselt vähem võrreldes 2022 aasta tehingutega (-24%). Keskmiseks hektari hinnaks kujunes eelmisel aastal 8834 eurot, mis on aastaga natuke tõusnud (2022.a. oli 8 695 €/ha).

2023 aasta metsamaade tehingud Eestis:

Piirkond	Arv	Kogu-pindala, ha	Keskmine pindala ha	Tehingute summa, €	Keskmine hind, €/ha	Mediaan, €/ha	Standardhälve, €/ha	Minimaalne hind, €/ha	Maksimaalne hind, €/ha
Harju maakond	56	351,7	6	2 517 813	8 454	6 339	5 125	2 194	20 906
Hiiu maakond	24	182,7	7,6	1 129 443	5 842	5 902	2 187	2 304	11 075
Ida-Viru maakond	20	136,8	6,8	909 895	8 177	6 826	5 694	2 143	18 000
Jõgeva maakond	24	238,8	10	2 404 602	9 307	9 524	4 471	1 712	17 830
Järva maakond	41	301,1	7,3	2 905 700	9 514	9 239	4 989	1 520	21 282
Lääne maakond	34	276	8,1	1 737 779	6 979	5 283	4 640	1 587	24 415
Lääne-Viru maakond	55	450,9	8,2	3 944 350	8 889	8 113	4 756	1 581	21 305
Põlva maakond	25	151,8	6,1	1 729 300	11 825	7 938	9 123	2 101	33 824
Pärnu maakond	82	644,7	7,9	6 231 296	9 715	7 707	6 207	2 088	25 281
Rapla maakond	53	415,6	7,8	3 119 154	7 917	6 556	4 285	2 200	26 502
Saare maakond	88	552	6,3	3 957 426	7 080	5 657	4 942	1 786	26 144
Tartu maakond	32	188,9	5,9	2 314 700	11 246	10 483	5 661	2 691	27 778
Valga maakond	10	76,2	7,6	814 283	9 435	9 479	6 327	1 590	21 459
Viljandi maakond	36	279,6	7,8	2 520 700	9 595	8 585	4 181	3 072	20 391
Võru maakond	39	269,8	6,9	2 749 172	10 689	9 691	5 378	1 848	22 908
Eesti	619	4 516,40	7,3	38 985 613	8 834	7 358	5 418	1 520	33 824

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

⁸ RMK 29.01.2024

⁹ Allikas: <https://erametsaliit.ee/wp-content/uploads/2024/02/puiduhinnad-2023-iv-kv.pdf>

Metsata metsamaa tehinguid tehti Eestis eelmisel aastal 59 tk, mediaanhinnaga 3471 €/ha ja keskmise hinnaga 3718 €/ha, mis on oluliselt tõusnud võrreldes varasema aastaga.

Kasvava metsata metsamaa tehingud 2020-2023 aastal:

Eesti kokku	Arv	Kogupindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standardhälve (€/ha)	Minimaalne hind (€/ha)	Maksimaalne hind (€/ha)
2020	50	334,6	6,8	428 718	1295	1272	340	600	2091
2021	20	79,6	4,3	151 322	1859	1960	602	711	2836
2022	36	179,2	5	478 640	2617	2636	741	990	4157
2023	59	224,2	4,7	786 505	3718	3471	1315	811	7141

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

Maa-ameti analüüsis kasutati vähemalt 2 ha üldpindalaga kinnistuid, kus põhikõlviku (metsamaa) kõrval oli teisi kõlvikuid alla 10% ning kus tehingu toimumise hetkel on olnud tegemist valdavalt raielangiga. Välja jäeti tehingud ranna- ja siseveekogude kaldavööndis ning suurte linnade läheduses, samuti vabaturu tingimustele mittevastavad tehingud, plokkttehingud. Sellele vaatamata, ei saa kõrgeima hektarihinnaga tehingute puhul välistada elukondlikku või muud kasutusperspektiivi, kuna vastav info tehingute andmebaasist ning avalikult kättesaadavast teabest üheselt ei nähtu.

Metsamaadega tehakse tehinguid valdavalt keskmisi ja paremaid kasvukohatüüpe sisaldavate maadega, mistõttu peegeldavad raielankide Eesti keskmine hind ja mediaanhind keskmiste ja keskmisest mõnevõrra paremate metsamaade väärtust. Tehingute analüüsil on lähtutud ortofotodest ja katastriandmetest, seega pole teada, kas metsauuendustöid on teostatud või mitte.

Raielankide keskmise hinnataseme järsk kasv võib indikeerida disproportsiooni nõudluses ja pakkumises, investorite suurenenud huvi maatulunduslike varade osas, metsandusvaldkonna ettevõtete valmisolekut soetada paremaid maid kõrgema hinnaga, kuid ka eraisikute soovi paigutada raha seni suhteliselt madalalt hinnatud kinnisvarasse.

Tegelik lagedate metsamaade tehingute arv on oluliselt suurem, kuna arvestatav hulk müüdud kinnisasju jääb pindalalt alla 2 ha ning allapoole ülevaates seatud kõlvikulist osakaalu (90%), samuti on müüdud lagedaid metsamaid plokkttehingute koosseisus.

Maa-ameti kinnisvaraturu kvartali ülevaates tuuakse välja Eestis lageraiega kinnistute tehingute kokkuvõtte kvartalite kaupa, mille põhjal on metasta metsamaade hektari hind viimase aasta jooksul tõusnud võrreldes varasema perioodiga.

Viimase 5 kvartali metsata metsamaa hektari mediaanhind Eestis

Avaldamise aeg	Periood	Mediaanhind (€/ha)
Aprill 2023	2022 II kv – 2023 I kv	2707
Juuli 2023	2022 III kv – 2023 II kv	2960
Oktoober 2023	2022 IV kv – 2023 III kv	3469
Jaauar 2024	2023 I kv – 2023 IV kv	3471

Allikas: <https://maaamet.ee/kinnisvaraturu-kvartali-ulevaated>

Viljandimaal on 2023 aastal võrreldes eelneva aastaga tehingute arv jäänud sarnasele tasemele kuid hektari keskmine hind on tõusnud. Maa-ameti tehingute andmebaasi aastaülevaate andmetel sõlmiti 2023 aastal metsamaa 36 tehingut, mis on rohkem kui 2022 (35 tk), kusjuures keskmine hektari hind oli 2023 aastal 9595 eurot, mis on tõusnud (2022.a. oli hektari hind 7558 €).

Eelmise aasta andmete põhjal oli Viljandimaal kõrgeim tehinguaktiivsus metsamaadega Viljandi vallas (16 tehingut) aga kõrgeim hinnatase oli Mulgi vallas (20 391 €/ha).

Metsamaa tehingud Viljandimaal 2018 – 2023.a:

Aasta	Arv	Kogu-pindala, ha	Keskmine pindala ha	Tehingute summa, €	Keskmine hind, €/ha	Mediaan, €/ha	Standardhälve, €/ha	Minimaalne hind, €/ha	Maksimaalne hind, €/ha
2018	93	726,40	7,8	3 727 737	5 247	4 635	3 180	918	16 200
2019	96	763,60	8,0	3 893 855	5 532	4 982	2 683	654	14 151
2020	104	687,90	6,6	3 626 019	5 125	5 073	2 418	585	12 430
2021	41	343,60	8,4	2 285 200	6 647	6 349	3 315	1 741	15 472
2022	35	243,8	7,0	1 880 000	7 558	6 332	4 382	1 241	18 537

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

Maa-ameti tehingute andmebaasi põhjal oli Viljandi maakonnas minimaalse ja maksimaalse tehinguhinna kõikumine märkimisväärtne, kuid metsamaa hind sõltub oluliselt metsatagavarast, mistõttu statistilised andmed on väheinformatiivsed ning viitavad eelkõige, metsatagavara müügi osakaalule.

Metsamaa tehingud Viljandimaal valdade lõikes 2019-2023.a:

			Pindala (ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Arv	Keskmine	Min.	Max.	Min.	Max.	Mediaan	Keskmine
2019									
	Mulgi vald	29	9,30	8 500	136 000	1 094	9 295	4 035	4 376
	Põhja-Sakala vald	57	9,20	2 950	156 500	120	13 953	4 223	4 631
	Viljandi vald	50	8,80	5 317	110 000	1 139	14 151	4 519	5 133
2020									
	Mulgi vald	44	10,40	2 795	260 000	499	12 958	4 675	4 812
	Põhja-Sakala vald	33	7,10	2 400	120 000	617	12 430	4 839	5 043
	Viljandi vald	63	6,30	1 548	140 000	525	11 881	4 167	4 503
2021									
	Mulgi vald	29	8,90	7 000	302 990	1 517	13 389	4 464	5 675
	Põhja-Sakala vald	40	10,80	3 230	285 000	1 357	15 472	6 953	7 270
	Viljandi vald	54	7,70	2 556	240 000	482	14 330	4 280	5 104
2022									
	Mulgi vald	13	11,60	12 000	285 350	2 496	17 180	7 571	8 557
	Põhja-Sakala vald	29	9,70	3 500	350 000	1 241	29 412	6 161	8 241
	Viljandi vald	35	7,10	3 759	171 300	449	20 000	6 556	8 147
2023									
	Mulgi vald	16	4,50	12 000	300 000	3 810	22 244	9 663	10 351
	Põhja-Sakala vald	21	6,90	3 000	161 000	898	21 224	8 925	10 662
	Viljandi vald	38	8,20	4 000	320 000	1 010	16 794	6 723	7 434

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

Allikas: Maa-ameti, tehingute statistika

Viljandimaal on metsamaade vastu ostuhuvi olemas ning piirkonnas on mitmeid aktiivsemaid põllu- ja metsamajandustootjaid.

4.2.1. Müügitehingud

Toome välja hindajale teadaolevaid maatulundusmaade tehingud sarnastes piirkondades Viljandimaal, kus on valdavalt metsamaa kõlvik ja teostatud lageraie:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Kokaviidika küla	Oktoober 2023	14 100	2,61	2,57	5402	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Ülensi küla	September 2023	30 434	8,51	7,54	3576	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Oiu küla	Märts 2023	14 000	5,56	5,25	2518	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs erateelt.
Mulgi vald, Veskimäe küla	August 2022	12 000	4,52	3,57	2655	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp jänesekapsa. Juurdepääs teelt puudub.
Põhja-Sakala vald, Paelama küla	Mai 2022	8500	2,69	2,65	3160	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp jänesekapsa-mustika ja naadi. Juurdepääs teelt puudub.
Viljandi vald, Leie küla	Mai 2022	58 500	15,87	15,83	3686	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa, naadi, jänesekapsa-kõdusoo. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Parika küla	Aprill 2022	6000	2,93	2,71	2048	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs teelt puudub.
Viljandi vald, Lolu küla	Oktoober 2021	6 000	2,01	1,96	2985	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp jänesekapsa-mustika. Juurdepääs puudub.

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Riima küla	Oktoober 2021	18 018	8,58	8,55	2100	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, kasvukohatüüp valdavalt jänesekapsa-kõdusoo ja naadi, vähesel määral angervaksa.
Viljandi vald, Odiste küla	Juuni 2021	5 990	2,58	2,56	2322	Teostatud lageraie, kasvukohatüübid valdavalt naadi ja vähemal määral angervaksa. Juurdepääs teelt puudub.
Viljandi vald, Lätkalu küla	Detsember 2020	3 700	2,75	2,69	1345	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, 1,4 ha kasvab valdavalt haab ja vähesel määral kuuse ca 10a
Põhja-Sakala vald, Punaküla	August 2020	8 000	5,54	4,44	1444	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, 0,3 ha on raieküpset kaske ja 0,5 ha kasvab 18-28a valdavalt hall lepp
Viljandi vald, Vaibla küla	Juuli 2020	21 310	11,23	8,11	1898	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, raieküpset metsa kasvab veel 0,54 ha (valdav puuliik mänd) ja 0,42 ha kasvab 5a lepa ja kase noorendik.

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

Kuna metsata metsamaa tehingute hulk väike ning ka raielankide turg ei ole alati läbipaistev, tuginetakse metsamaa väärtuse määramisel teadaolevalt vabaturutingimustes tehtud tehingute ja kasvukohatüüpide analüüsile. Seega lähtutakse metsamaa hindamisel tulupotentsiaalset ja leitakse baasväärtus kasvukohatüüpide lõikes. Analüüsides raielankidega tehtud tehinguid 2017-2023 aastatel ja kasvukohatüüpide tulutootlikkuse seost, on turul kujunenud välja vastavalt metsamaa boniteedile ka hektarite hinnavahehemikud.

Viljakamate 1A-1 boniteediga kasvukohtatüüpide (jänesekapsa, jänesekapsa-mustika, jänesekapsa-pohla, naadi, sinilille) raielankide keskmine metsata metsamaa hinnavahehemik on turul 3000-5000 €/ha, 2-3 boniteediga kasvukohatüüpide (jänesekapsa-kõdusoo, angervaksa, karusambla-mustika, lodu, mustika, pohla, sõnajala) puhul on hinnavahehemik 2000-3000 €/ha ning 3-4 boniteediga maade puhul (kastikuloo, karusambla, mustika-kõdusoo, tarna-angervaksa) puhul keskmine hinnavahehemik 1000-1500 €/ha ja boniteediga 4-5A (madaloo, kanarbiku, osja, sambliku, sinika, siirdesoo, tarna, raba) puhul keskmine hinnavahehemik 300-1000 €/ha.

Samas võib mõjutada raielankide hinda ka asukoht suurema metsamassiivi kõrval, juurdepääsuteed, kokkuveo tingimused ja lõplao kaugus.

4.2.2. Turustatavuse analüüs¹⁰

Hinnatava vara lõppkasutajad	Metsamaade lõppkasutajad on reeglina põllumajandus- ning metsamajandusettevõtted. Piirkonnas on mitmeid suuremaid aktiivseid metsamaade ostjaid, kes kasutavad maad oma ettevõtluse tarbeks (näiteks Roger Puit OÜ, Metsamaahaldus AS, OÜ Metsagrupp, OÜ Karpo, Eesti Maavara OÜ, Undi Vili OÜ, OÜ Sakalamaad, OÜ Suislepa Vili, Milligrupp OÜ, Laanekuru OÜ, Saimre Kinnisvara OÜ jt).
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Turul kohanenud isikud, kelle tegevusala on seotud metsamajandusega ja kes reeglina on antud tegevusharus aktiivselt tegutsemas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Kogu kinnistu rahuldab turusegmendi nõudeid, sest tegemist on suuremasse metsamassiivi jääva varaga, keskmisest suurema pindalaga ja keskmise viljakusega metsamaaga.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt suurem osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara, sest maade pakkumine on suhteliselt pikalt olnud defitsiitne, mistõttu on ootused täiendava maa soetamise vastu kasvanud.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Pigem väiksem osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama.

¹⁰ 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.

Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Keskised müügiperioodid on sarnastel varadel 6-12 kuud
Müügihinnad	Müügihinnad tõenäoliselt lähiajal jätkavad kasvamist, sest metsamaa nõudlus ületab pakkumist.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused puuduvad, kuna vara asukohta arvestades ei oleks maa kasutamine muul sihtotstarbel vajalikult põhjendatud (turul puudub oluliselt suurem nõudlus muu sihtotstarbe või kasutusfunktsiooni vastu, või on eelpool nimetatuga sarnaseid varasid piirkonnas pakkumisel mitmeid, mille vahelt valida).


4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportalides on metsamajandusliku maa valik kesine ja turutasemest kõrgemate hindadega. Hindamisaruande koostamise ajal on hinnatavas turupiirkonnas, Viljandimaal, pakkumises üksikud metsamajanduslikud maatulundusmaad. Nende pakkumishinnad algavad umbes 5700 €/ha raiutud metsamaade puhul ja lõppevad mitu korda kõrgemate hindadega. Kohati puudub maa majandusliku kasutusotstarbe ja hindade vahel loogiline seos ehk paljud põllu- ja metsamaad püütakse müüa elamuarenduse tarbeks turutasemest oluliselt kõrgema hinnaga, mis koheselt välistab põllu- ja metsamajandusettevõtte otstarbekuse maad osta.


Metsamaa pakkumiste arv on püsinud viimastel aastatel stabiilselt madal, isegi võib öelda, et pakkumiste maht on viimasel poolaastal veelgi vähenenud. Kui umbes pool aastat tagasi oli metsamaade pakkumisi avalikes portalides umbes kümnekond, siis hindamise hetkel 3. Väheste pakkumiste ja püsiva nõudluse tõttu on pakkumiste hind tõusnud ja kuna ei ole näha põhjust, miks pakkumisi peaks turule lisanduma, siis on oodata hindade kasvu veelgi. Samuti on pakkumiste hind tõusnud, sest soodsama hinnaga varad on ära müüdud.

Paljud tehingud tehakse ilma avalikes portalides kuulutamata, sest huvilised otsivad omanikud ise ülesse või omavad maaomanikega varasemat kokkupuudet, mis läbi suurendatakse tehingusse jõudmise tõenäosust.


Avalikes kinnisvaraportalides (kv.ee, city24.ee, kv24.ee) on pakkumises järgmised kinnistud:



Viljandi vald, Kokaviidika, Kivimetsa maatulund... 33000 m² **18 800 €**
0.57 €/m²
3,3 HA KRÜNT KOKAVIIDIKA KÜLAS, VIJANDIMAAL
Müüa raiutud metsamaa Kokaviidika külas, Viljandimaal. Kinnistule jõuab ...
Vaatan kuumakset



Viljandi vald, Pulleritsa, Rõõmu mets maatulund... 105600 m² **91 000 €**
0.86 €/m²
AS Timber korraldab kirjaliku enampakkumise kinnistutele. Pakkumiste esitamise tähtaeg ...
Kuumakse 444 €



Mulgi vald, Vabamatsi metsamaa 13000 m² **25 000 €**
1.92 €/m²
RAIEÕIGUS VÕI KOOS KINNISTUGA
19202:005:0384 1,3 hektarit. Pakkuda kasvava metsa raieõigust. Tootegija vaatab metsa ...
Tavakasutaja, mets. 56642250
#Otse omanikult
Kuumakse 122 €

Ülejäänud avalike kinnisvaraportalide pakkumisi ei ole välja toodud, sest need ei aita iseloomustada metsamajandusliku maa tegelikku hinnataset või vähemalt mõistlikku omanikupoolset küsitavat metsamajanduslikule maale omast hinda.

Pakkumishinnad tõenäoliselt lähiajal ei muutu.

Rõhutame, et eelpool toodud maatulundusmaade 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 tulemust 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).

Hinnatava vara puhul on tegemist Viljandi maakonnas Viljandi vallas Maltša külas ja Marjamäe külas paikneva Saare katastriüksustega, mis on igapäevaselt kasutusel metsamaana.

Õiguslikult on hinnatavat vara lubatud kasutada maatulundusmaana, sest Viljandi valla kehtiva¹¹ üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus valdavalt metsamajandusmaa alale.

Füüsiliselt on hinnatavat ala võimalik kasutada metsa majandamiseks. Füüsiliselt on võimalik kinnistut ka hoonestada, kui see peaks olema õiguslikult lubatav ja majanduslikult otstarbekas.

Finantsmajanduslikult oleks hoonestusse investeerimine väheotstarbekas, sest nõudlus piirkonna uute hoonete vastu on võrdlemisi madal, millele viitab ka väike tehingute maht ja varade madal hinnatase. Samuti ei soosi maad kasutada hoonestatud tootmismaana asjaolu, et hinnatavaga analoogilistes hajaasustuspiirkondades on suurem nõudlus just hoonestamata maatulundusmaade vastu. Seega oleks kinnistu kasutus finantsmajanduslikult otstarbekas maatulundusmaana, mida võib lugeda ka vajalikult põhjendatuks.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus maatulundusmaana (metsamajanduslik maa). Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad.

Hinnatav ala

Vastavalt lähteülesandele on hinnatavaks alaks äralõike katastriüksusel 79704:004:0321 pindalaga ca 698 m² ja äralõike katastriüksusel 79704:004:0322 pindalaga ca 840 m². Tegemist on tee maaeralduseks mõeldud pikliku maatükiga, mis moodustab metsamaa pindalast. Äralõikega piirnev maa on igapäevaselt kasutusel metsamaana. Äralõike koosseisu jääb teeperv ja nõva ning metsamaa. Äralõike kuju tõttu ei saa seda seda pidada vabal turul kaubeldavaks varaks.

Hüvitamise lähtekohad

Hüvitusväärtus koosneb äralõike (turu)väärtusest, otseselt kaasnevast varalisest kahjust ning saamata jäävast tulust. KAHOS § 13 lg 1 viitab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Lõige 2 viitab, et otseselt kaasnev varaline kahju on eelkõige omanikule alles jääva kinnisasjaga seotud kahju. EVS 875-12 p 7.1.1 märgib, et kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui vara (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab.

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

- Ehitiste likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Äralõike koosseisu ei ole ehitisi ja rajatisi aga katastriüksused kuuluvad maaparandussüsteemi koosseisu. Kraavi rajamisega tuleb maaparandussüsteemide toimimine Tellijal tagada ka peale äralõike teostamist, mistõttu võib järeldada, et äralõikel ja projektlahendusel ei ole olulist mõju allesjääva kinnisasja osale.

- Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Ehitusõiguse ja planeeringutega arvestatakse hindamisel sedavõrd, kui võrd turutehingutes nendega arvestatakse. Parima kasutuse analüüsi kohaselt ei ole tegemist hoonestamiseks mõeldud maatükiga, vaid metsamajandamiseks mõeldud maatükiga, mistõttu äralõike tulemusel ei kao ega vähene kinnistul võimalik ehitusõigus.

- Metsa hävimine

Katastriüksuste 79704:004:0321 ja 79704:004:0322 äralõigete koosseisu on puistu, seetõttu omanikule tekiks selle hävimisel mõõdetav kahju. Äralõike aladele jäävad metsamaa kõlvikule mõned puud. Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt katastriüksusele 79704:004:0321 koostatud puistu hindamisakti alusel on puistu väärtus 151 € ja katastriüksusele

¹¹ Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvaste valla territooriumil. Endise Tarvaste valla üldplaneering on kehtestatud Tarvaste Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10.

79704:004:0322 koostatud puistu hindamisakti alusel on puistu väärtus 77 € Ekspert hinnangu lisas nr 4 on toodud 26.02.2024.a. koostatud akti väljavõtte.

Seega otseselt kaasnev varaline kahju katastriüksusel 79704:004:0321 on 151 eurot ja katastriüksusel 79704:004:0322 on 77 eurot.

- Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasad ja dekoratiivtaimi. Selliseid asju hinnataval alal ei esine.

- Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Juurdepääsutee kadumise või selle pikenemise hindamine on oma olemuselt erinev olenevalt sellest, kas teed vajatakse karja ajamiseks, põllutöömasinatega liikumiseks, metsa majandamiseks või elamule ligipääsuks. Siinkohal on oluline hinnata vara tegelikku kasutust.

Peale ärälõiget planeeritakse mahasõidu rekonstrueerimine ning truubi paigaldamine katastriüksusele paremaks juurdepääsuks, seetõttu ärälõige ei avalda olulist mõju juurdepääsule.

- Äralõike mõju hoonestusele

Kinnistul ei paikne hoonestust ja seetõttu ärälõige ei avalda mõju hoonestusele.

- Muud kahjud

- Kaasnev kahju maatüki suuruse vähenemisest, tükeldumisest, kuju muutusest, kasutusotstarbe kaotamisest, tehisobjektiga kaasneva mõju, visuaalse häiringu mõju, kitsenduste kaitsevööndi mõju tõttu.

Tee ärälõike puhul väheneb katastriüksusel 79704:004:0321 ca 6,53% võrra ja katastriüksus 79704:004:0322 ca 1,26%, kuid see ei muuda kasutusvõimalusi.

Saamata jääv tulu:

Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega.

Hindaja saamata jäävat tulu ei tuvastanud, mida tuleks lisaks ülal leitud täiendavalt hüvitada.

Järeldused

Vara parim kasutus on olemasoleval kujul maatulundusmaa (metsamajanduslik maa).

Äralõikest tingitud hüvitusväärtus koosneb ärälõike koosseisu jääva metsamaa turuväärtusest. Saamata jäävat tulu ei esine.

Omaniku seisukoht vara väärtuse kuupäeva seisuga

Omaniku esindaja Margus Meimer vastas telefoni teel, et on teadlik ärälõike suurusest ning lõiked on vastuvõetavad.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hinnatavale varale leitakse turuväärtus võrdlusmeetodil.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade

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

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

5.2. Hüvitusväärtuse hindamine

Vastavalt EVS 875-12 punktile 6.3.3 tuleb eriti suuremate varade puhul silmas pidada, et nende eri osad võivad turu kontekstis olla eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb arvesse võtta. Mistõttu hinnatava vara kontekstis, kus ärälõige katastriüksustest tunnusega 79704:004:0321 ja 79704:004:0322 maatulundusmaa osast ning see tervikuna koosneb valdavalt metsamaa kõlvikust, on kinnisasja kui terviku turuväärtus hinnatud hoonestamata maatulundusmaana. Kuna ärälõige piirneb metsamaa kõlvikutega siis kasutame hüvitusväärtuse analüüsis puistuta metsamaade tehinguid.

5.2.1. Ärälõikele jääva metsamaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0321

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 analüüsitava 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.

Katastriüksuse 79704:004:0321 metsamaa pindala on 1,07 ha. Kuna ärälõige paikneb metsamaal siis kasutatakse võrdluseks raielankidega kinnistute vabaturu tehinguid ja leitakse sellele turuväärtus.

Toome välja hindajale teadaolevaid maatulundusmaade tehingud sarnastes piirkondades Viljandimaal, kus on valdavalt metsamaa kõlvik ja teostatud lageraiet:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Kokaviidika küla	Oktoober 2023	14 100	2,61	2,57	5402	Teostatud lageraiet, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Ülensi küla	September 2023	30 434	8,51	7,54	3576	Teostatud lageraiet, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Oiu küla	Märts 2023	14 000	5,56	5,25	2518	Teostatud lageraiet, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs erateelt.

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

Toodud tehingutest on kasutatud eelmise aasta tehinguid, sest need on ajaliselt kõige uuemad ja seega iseloomustavad turuolukorda väärtuse kuupäeva suhtes kõige paremini. Üldistatult võib öelda, et valik tehingutest on suhteliselt väike, kuna osa tehinguid on tehtud metsa- ja põllumajandusühistute pakett-tehingutena, mille puhul ei saa täpselt öelda ühe objekti hinda.

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

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. Võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühiku valik ¹²	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

¹² 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)

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

Võrdluselementide valik¹³

Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:

- **Ajaline kohandus** - Ajalist kohandust ei ole rakendatud, kuna vaadeldava ajaperioodi jooksul on raielankide tehinguid toimunud vähe ning tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks.
- **Asukoha kohandus** – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Varad on võrreldavad.
- **Kinnistu pindala/metsamaa osakaal** – Metsamaade puhul on suurema metsakõlvikuga maatükkidel kõrgem pinnaühiku hind (ca 10% maamassiivi erinevus annab hinnalisa 5%).
- **Kasvukohatüüp** – Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala. Kasvukohatüübid on nimetatud vastavas kohas enamesineva alustaime järgi. Taimede kasv sõltub mullastiku olemusest ning näitab mulla viljakust ning metsa kasvupotentsiaali. Parema kasvukohatüübi korral on hind kõrgem. Turul on nõudlus metsata metsamaade järele tõusnud ning seetõttu on vähenenud turul 1-2 boniteediga kasvukohatüüpide hinnavahek.
- **Metsamaa seisukord** - Kõrgema hinnaga on sellised maatükid, kus peale lageraiet on jäänud kinnistule puistu või kus on toimunud metsa uuendamine/uuenemine.
- **Juurdepääs** – Enamhinnatud on kinnistud, millele on juurdepääs teedelt olemas ja see on ka õiguslikult tagatud. Kohandamisel arvestatakse, et ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5-10% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on erateedelt ja tee kasutamiseks servituudid puuduvad või juurdepääs teelt puudub.

Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlusvaradega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

¹³ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustabel katastriüksusele 79704:004:0321:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel lähtutakse	14 100 €	30 434 €	14 000 €
Hektarihind €	hektarihinnast	5 402 €	3 576 €	2 518 €
Tehingu aeg	veebr.23	okt.23	sept.23	märts.23
Võrdlus		Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud
Ajaldamine		0%	0%	0%
Hektarihind pärast ajaldamist €		5 402 €	3 576 €	2 518 €
Asukoht	Viljandi vald, Marjamäe küla, Saare	Viljandi vald, Kokaviidika küla	Viljandi vald, Ülensi küla	Viljandi vald, Oiu küla
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Üldpind, ha/ metsamaa osakaal	1,07	2,61	8,51	5,56
	(0,99 ha metsamaa, 0,01 ha looduslik rohumaad, 0,07 ha muu maa);	(2,57 ha metsamaa, 0,04 ha muu maa);	(7,54 ha metsamaa, 0,67 ha looduslik rohumaad, 0,3 ha muu maa);	(5,25ha metsamaa, 0,22 ha muu maa);
	93% metsamaa osakaal	98% metsamaa osakaal	89% metsamaa osakaal	94% metsamaa osakaal
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kasvukohatüüp/ boniteet	Jänesekapsa (1 boniteet), tarna-angervaksa (2 boniteet)	Naadi (1 boniteet)	Angervaksa (2 ja 3 boniteet)	Naadi (1 boniteet)
Võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Metsamaa seisukord	eelduslikult metsata metsamaa	teostatud lageraie	teostatud lageraie	teostatud lageraie
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs kinnistule	Piirneb avaliku teega	Piirneb avaliku teega	Juurdepääs avalikult teelt	juurepääs erateelt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Summaarne kohandus:		0%	5%	5%
Kohandatud hektarihind €		5 402 €	3 755 €	2 644 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		0%	5%	5%
Osakaal lõpphinnas:	100%	40%	30%	30%
Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €	4 081 €	2 161 €	1 127 €	793 €

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 keskmine kohandatud hektari hind: $2161 + 1127 + 793 = 4081 \text{ €/ha}$

Seega saame katastriüksuse puistuta metsamaa turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $1,07 \text{ ha} \times 4081 \text{ €/ha} = 4\,367 \text{ eurot ehk } 0,41 \text{ €/m}^2$

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna raielankide turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

5.2.2. Äralõikele jääva metsamaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0322

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 analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitheing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Katastriüksuse 79704:004:0322 metsamaa pindala 6,68 ha. Kuna äralõige paikneb metsamaal siis kasutatakse võrdluseks raielankidega kinnistute vabaturu tehinguid ja leitakse sellele turuväärtus.

Toome välja hindajale teadaolevaid maatulundusmaade tehingud sarnastes piirkondades Viljandimaal, kus on valdavalt metsamaa kõlvik ja teostatud lageraie:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Kokaviidika küla	Oktoober 2023	14 100	2,61	2,57	5402	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Ülensi küla	September 2023	30 434	8,51	7,54	3576	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Oiu küla	Märts 2023	14 000	5,56	5,25	2518	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs erateelt.

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

Toodud tehingutest on kasutatud eelmise aasta tehinguid, sest need on ajaliselt kõige uuemad ja seega iseloomustavad turuolukorda väärtuse kuupäeva suhtes kõige paremini. Üldistatult võib öelda, et valik tehingutest on suhteliselt väike, kuna osa tehinguid on tehtud metsa- ja põllumajandusühistute pakett-tehingutena, mille puhul ei saa täpselt öelda ühe objekti hinda.

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

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. Võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühiku valik ¹⁴	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ¹⁵	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus - Ajalist kohandust ei ole rakendatud, kuna vaadeldava ajaperioodi jooksul on raielankide tehinguid toimunud vähe ning tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks. Asukoha kohandus – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Varad on võrreldavad. Kinnistu pindala/metsamaa osakaal – Metsamaade puhul on suurema metsakõlvikuga maatükkidel kõrgem pinnaühiku hind (ca 10% maamassiivi erinevus annab hinnalisa 5%).

¹⁴ 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)

¹⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

- **Kasvukohatüüp** – Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala. Kasvukohatüübid on nimetatud vastavas kohas enamesineva alustaime järgi. Taimede kasv sõltub mullastiku olemusest ning näitab mulla viljakust ning metsa kasvupotentsiaali. Parema kasvukohatüübi korral on hind kõrgem. Kohandame 5% parema kasvukohatüübi tõttu võrdlusvara nr 1 ja 3. Turul on nõudlus metsata metsamaade järele tõusnud ning seetõttu on vähenenud turul 1-2 boniteediga kasvukohatüüpide hinnavahemik.
- **Metsamaa seisukord** - Kõrgema hinnaga on sellised maatükid, kus peale lageraiet on jäänud kinnistule puistu või kus on toimunud metsa uuendamine/uuenemine.
- **Juurdepääs** – Enamhinnatud on kinnistud, millele on juurdepääs teedelt olemas ja see on ka õiguslikult tagatud. Kohandamisel arvestatakse, et ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5-10% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on erateedelt ja tee kasutamiseks servituudid puuduvad või juurdepääs teelt puudub.

Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlusvaradega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Võrdlustabel katastriüksusele 79704:004:0322:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel lähtutakse	14 100 €	30 434 €	14 000 €
Hektarihind €	hektarihinnast	5 402 €	3 576 €	2 518 €
Tehingu aeg	veebr.23	okt.23	sept.23	märts.23
Võrdlus		Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud
Ajaldamine		0%	0%	0%
Hektarihind pärast ajaldamist €		5 402 €	3 576 €	2 518 €
Asukoht	Viljandi vald, Maltša küla, Madise	Viljandi vald, Kokaviidika küla	Viljandi vald, Ülensi küla	Viljandi vald, Oiu küla
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Üldpind, ha/ metsamaa osakaal	6,68	2,61	8,51	5,56
	(6,47 ha metsamaa, 0,13 ha looduslik rohuma, 0,07 ha muu maa);	(2,57 ha metsamaa, 0,04 ha muu maa);	(7,54 ha metsamaa, 0,67 ha looduslik rohuma, 0,3 ha muu maa);	(5,25ha metsamaa, 0,22 ha muu maa);
	97% metsamaa osakaal	98% metsamaa osakaal	89% metsamaa osakaal	94% metsamaa osakaal
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kasvukohatüüp/ boniteet	Jänesekapsa, angervaksa (1 boniteet), tarna-angervaksa (2 boniteet), jänesekapsa-kõdusoo (3 boniteet)	Naadi (1 boniteet)	Angervaksa (2 ja 3 boniteet)	Naadi (1 boniteet)
Võrdlus		parem	samaväärne	parem
Kohandus		-5%	0%	-5%
Metsamaa seisukord	eelduslikult metsata metsamaa	teostatud lageraie	teostatud lageraie	teostatud lageraie
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs kinnistule	Piirneb avaliku teega	Piirneb avaliku teega	Juurdepääs avalikult teelt	juurepääs erateelt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Summaarne kohandus:		-5%	0%	0%
Kohandatud hektarihind €		5 132 €	3 576 €	2 518 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		5%	0%	10%
Osakaal lõpphinnas:	100%	35%	40%	25%
Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €	3 856 €	1 796 €	1 431 €	629 €

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 keskmine kohandatud hektari hind: $1796 + 1431 + 629 = 3856 \text{ €/ha}$

Seega saame katastriüksuse puistuta metsamaa koos muu maaga turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $6,68 \text{ ha} \times 3856 \text{ €/ha} = 25\,758 \text{ eurot ehk } 0,39 \text{ €/m}^2$

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna raielankide turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine

Äralõike turuväärtuse hindamisel lähtutakse KAHOS § 12 lõikest 4: Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

Hetkel on hindaja seisukohal, et äralõike puhul ei ole tegemist eraldiseisva müügiobjektiga, mistõttu lähtutatakse äralõike väärtuse leidmisel eelmises peatükis toodud kogu vara hinnast ja äralõike väärtuse aluseks võetakse eelmises peatükis toodud kogu vara hind taandatuna maatüki pindalale. Äralõike väärtus leitakse läbi eelnevalt hinnatud kinnistu haritava maa turuväärtuse ühikuhinna (1 ha).

Äralõike tasude määramisel lähtutakse KAHOS § 11 lg 6, mille alusel tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.

Katastriüksusel 79704:004:0321 on vastavalt projektile kinnistust planeeritava äralõike pindala 698 m², mis koosneb metsamaast.

Kasvava metsata metsamaa hinnatava ala turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 1,07 ha x 4081 €/ha = 4 367 eurot ehk **0,41 €/m²**

Äralõige 698 m² x 0,41 €/m² = 286,18 € ehk 290 eurot

Katastriüksusel 79704:004:0322 on vastavalt projektile kinnistust planeeritava äralõike pindala 840 m², mis koosneb haritavast maast.

Kasvava metsata metsamaa hinnatava ala turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 6,68 ha x 3856 €/ha = 25 758 eurot ehk **0,39 €/m²**

Äralõige 840 m² x 0,39 €/m² = 327,60 € ehk 330 eurot

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **hinnatava vara**, millele vastavad katastriüksused 79704:004:0321 ja 79704:004:0322, aadressil **Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Saare** hüvitusväärtus:

1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0321 on 0,41 (null koma nelikümmend üks) €/m²

äralõike 698 m² hüvitusväärtus 290 (kakssada üheksakümmend) eurot

Kaasnev kahju on 151 eurot.

Saamata jäävat tulu ei esinenud.

1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0322 on 0,39 (null koma kolmkümmend üheksa) €/m²

äralõike 840 m² hüvitusväärtus 330 (kolmsada kolmkümmend) eurot

Kaasnev kahju on 77 eurot.

Saamata jäävat tulu ei esinenud.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame äralõike osas ±20%, hoonestamata maatulundusmaa osas ±10%. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Vaated äralõike osale katastriüksusel 79704:004:0321



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

Vaated äralõike osale katastriüksusel 79704:004:0322



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte¹⁶

Registriosa:

Registriosa number 504139
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi Saare

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	61301:005:0500 79704:004:0321 79704:004:0322 79704:004:0323	Maatulundusmaa 100%, Valga maakond, Tõrva vald, Karu küla, Saare. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla, Saare. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Maltša küla, Saare. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Maltša küla, Saare.	2,96 ha 10692,0 m² 6,68 ha 5,33 ha	Maakatastri andmed üle võetud 28.05.2023.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	aktsiaselts Roger Puit (registrikood 10106076)	26.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.03.2018. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	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	Kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks. 8.12.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2006. Kinnistussekreter Lea Kurusk Kohtunikuabi Aita Kastor		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

¹⁶ Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee/>

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	<p>Hüpoteek summas 6 000 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 439; 4435; 11835; 18739; 20639; 29339; 32539; 36006; 43336; 54935; 65639; 66439; 71139; 82739; 86839; 89139; 89239; 93036; 100739; 132639; 137239; 150739; 152636; 169239; 175139; 176836; 191504; 196806; 230136; 279339; 300239; 300439; 338539; 360836; 386039; 398136; 546339; 568339; 600636; 601306; 732439; 754435; 808350; 865739; 1140639; 1172836; 1195439; 1256939; 1257239; 1270835; 1355439; 1371039; 1371139; 1406540; 1429639; 1472036; 1627236; 1646035; 1646536; 1650235; 1664136; 1684139; 1690236; 1708935; 1718735; 1770036; 1775537; 1786539; 1786639; 1821336; 1863736; 1896339; 1919339; 1988440; 2052836; 2128539; 2130636; 2135336; 2178936; 2232839; 2271135; 2281039; 2285139; 2295739; 2354136; 2502639; 2527006; 2530606; 2634439; 2692139; 2698236; 2704539; 2745439; 2754539; 2768606; 2836939; 2878236; 2885036; 2899239; 2916606; 2936139; 2941536; 2990939; 3003739; 3054739; 3079737; 3388739; 3515639; 3741139; 3809239; 3898839; 3928239; 3986539; 3996239; 4016739; 4022339; 4112950; 7464250; 9779450; 10481650; 11060250; 11073350; 11091850; 11106750; 11152650; 11282050; 11300250; 11304050; 11304150; 11309250; 11309450; 11334350; 11344350; 11349350; 11356250; 11365850; 11374250; 11379450; 11588650; 11866050; 11897450; 12041350; 12052950; 12060450; 12092250; 12101350; 12247550; 12269850; 12332050; 12357050; 12357550; 12358150; 12358250; 12358350; 12358450; 12358550; 12358650; 12358750; 12358850; 12376150; 12376450; 12376950; 12377050; 12377150; 12377250; 12377350; 12377450; 12377850; 12377950; 12378250; 12378450; 12378550; 12406650; 12411150; 12463450; 12717750; 12742150; 12987650; 12992550; 13026350; 13082550; 13114450; 13129750; 21055150; 22398350; 22399550.</p>	6 000 000,00 EUR	<p>Sisse kantud 31.12.2018. 16.08.2023 avalduse, 16.08.2023 nõusoleku alusel muudetud 24.08.2023. Kohtunikuabi Elle Lumiste</p>	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
Nimi: Mirje Kallaste
Kuupäev: 29.02.2024 18:51:13

Rajatis

Katastriüksusel 79704:004:0322 asuvad ehitised

Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Tüüp	Ehitisealune pind (m2)	Korruste arv	Omandi liik	Ehitise staatus	EHR
Ülejõe pingeparandus	220636714	rajatis	939,0		vallasasi	Olemas	Ava Ehitisregister

Lisa 3. Kasvava metsa hindamisakt

HINDAMISAKT

SAARE - 79704:004:0321 - kasvava metsa hind

KINNISTU ÜLDANDMED

Üldpindala (ha)	1,10
Metsamaa pindala (ha)	0,07
Kasvava metsa tagavara (tm)	3
Metsakasutuse maht (tm)	3

METSAKASUTUSEST TULENEVAD HINNAD

SORTIMENT	KOGUS (TM)	jaanuar 2024 a. (keskmise kännuraha km-ta) €/tm	KOKKU (€)
Kase jämedapalk	1	104	104,00
Kase paberipuu	1	45	45,00
Küttepuid	1	32	32,00
Metsamaterjal kokku	3		181,00
Materjali vedu lõpplattu	2	15 €	30,00
Metsamaterjali turuväärtus			151,00

26.02.2024

Kännuraha - hind, millest on ülestöötamise kulud maha arvestatud.

Puidu hinnainfo - Tark Mets OÜ (Heiki Hepner)

Marko Tiik
Litsentsi nr.063
Taksaator OÜ
Tegevusluba nr.22
Rohu 5
Kuressaare

SAARE Viljandi vald

TAKSEERIKIRJELDUS 79704:004:0321


Eraldis 1
Pindala: 0,07 ha $M_{ha} = 38 \text{ tm}$ $M_{\sigma} = 3 \text{ tm}$

 Lage ala - sanglepik; - bon; $H_{100} = 34,0$

 Üksikpuude rinne: puude arv 128 tk/ha $M_{ha} = 38 \text{ tm}$

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Riie (%)
							tm/ha	tm/er		
Y	29	LM	35	18,0	15	V	11	1	71	100
Y	50	KS	55	22,0	24	S	19	1	43	100
Y	21	HB	45	22,0	26	V	8	1	14	100
							38	3		

Planeeritud tööd: Lageraie 1. järjekord, pindala 0,07 ha

UUENDUSRAIETE NIMEKIRI

Eraldise number	Raieliik	Pea-puuliik	Riie järjekord	Pindala (ha)	Väljaraiutatav tagavara (tm)			
					LM	KS	HB	Kokku
1	Lageraie	Sanglepp	1	0,07	1	1	1	3
Kokku				0,07	1	1	1	3

Sealhulgas:

Lageraied Sanglepik 0,07 ha

HINDAMISAKT

SAARE - 79704:004:0322 - kasvava metsa hind

KINNISTU ÜLDANDMED

Üldpindala (ha)	6,70
Metsamaa pindala (ha)	0,08
Kasvava metsa tagavara (tm)	2
Metsakasutuse maht (tm)	2

METSAKASUTUSEST TULENEVAD HINNAD

SORTIMENT	KOGUS (TM)	jaanuar 2024 a. (keskmine kännuraha km-ta) €/tm	KOKKU (€)
Männi peenpalk	1	67	67,00
Haava paberipuu	1	40	40,00
Metsamaterjal kokku	2		107,00
Materjali vedu lõpplattu	2	15 €	30,00
Metsamaterjali turuväärtus			77,00

26.02.2024

Kännuraha - hind, millest on ülestöötamise kulud maha arvestatud.

Puidu hinnainfo - Tark Mets OÜ (Heiki Hepner)

Marko Tiik
Litsentsi nr.063
Taksaator OÜ
Tegevusluba nr.22
Rohu 5
Kuressaare

SAARE Viljandi vald

TAKSEERKIRJELDUS 79704:004:0322


Eraldis 1
Pindala: 0,08 ha **M_{ha} = 28 tm** **M_{er} = 2 tm**

Lage ala - kaasik; - bon; H₁₀₀ = 34,0

Üksikpuude rinne: puude arv 214 tk/ha M_{ha} = 28 tm

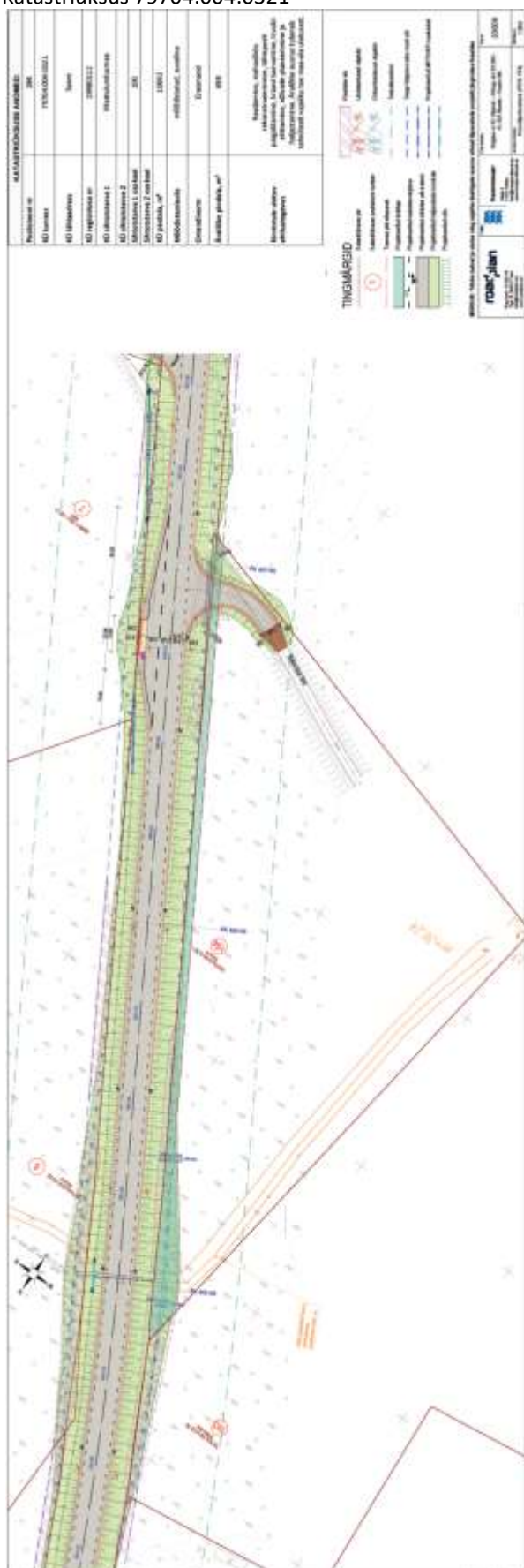
Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
-	100	KS				-				
Y	54	KS	45	13,0	15	S	15	1	138	100
Y	39	MA	75	14,0	23	S	11	1	38	100
Y	7	LM	25	11,0	12	V	2		38	100
							28	2		

Planeeritud tööd: Lageraie 1. järjekord, pindala 0,08 ha

UUENDUSRAIETE NIMEKIRI

Eraldise number	Raie liik	Pea-puuliik	Raie järjekord	Pindala (ha)	Väljaralutav tagavara (tm)			
					KS	MA	LM	Kokku
1	Lageraie		1	0,08	1	1		2
Kokku				0,08	1	1		2

Katastriüksus 79704:004:0321



[illegible]

Domus Kinnisvara

Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus¹⁷

Agro allrühm	Allrühma kuuluvate muldade iseloomustus	Muldade šifrid	Lõimise grupid	Perspektiivne allrühm peale maa parandust
--------------	---	----------------	----------------	---

A. Head põllutüübilised haritavad maad

A1	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega keskmise raskusega rähkmullad	K; Kg	sl; sl/ls; ls	-
A21	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad leetunud keskmise raskusega mullad	LP; LPg	sl; sl/ls; ls	-
A22	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad	Ko; Kor; Ko(g); Kor(g) KI; KI(g)	sl; sl/ls; ls	-
A41	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad	Kg; Kog; Korg; KIg	sl; sl/ls; ls	-
A42	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad leetunud mullad	LPg	sl; sl/ls; ls	-
A43	Hästi kuivendatud keskmise raskusega gleimullad	Gk; Go; Gor; GI; LPG; Gkr	sl; sl/ls; ls	-

B. Keskmised põllutüübilised haritavad maad

B11	Kerged leetunud ja leetjad mullad	Lkl-LkIII; KI	l; sl/l	-
B12	Nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud (3-5° kallakutel) kerged leetunud ja leetjad mullad koos deluviaalmuldadega	Lkl-LkIIIe Lkl-LkIII(1) Kle; KI(1)	l; sl/l	-
B2	Nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud (3-5° kallakutel) keskmise ja raske lõimisega mullad koos deluviaalmuldadega	LPe; LP(1) Koe; Ko(1) Kle; KI(1) Ke; K(1)	sl; sl/ls, ls s	-
B31	Kuivendatud kerged gleistunud kamarmullad	Kg; Kog; Korg; KIg; Krg	l; sl/l	-
B32	Kuivendatud kerged gleistunud leetunud mullad	Lklg-LkIIIg	l; sl/l	-

¹⁷ https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf

B33	Hästikuivendatud kerged gleimullad	Gk; Go; Gl; LkG; Gkr; Gor	l; sl/l	-
B41	Kuivendatud rasked gleistunud mullad, rasked liigniiskuse tunnustega ja parasniisked mullad	Kg; Krg; Kog; Korg; KlG; LPg, Ko; Ko(g); Kl; Kl(g): Kor; K(g); LP; LP(g); K	tl; ls/s; ls3; s	-
B42	Hästi kuivendatud rasked gleimullad	Gk; Go; Gl; Gor; Gkr	tl; ls/s; ls3; s	-
B51	Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad	Kg; Kog; KlG Korg; Krg Gk; Go; Gl; Gor; Gkr	sl; sl/ls; ls tl; s	A41; B41 A43;B42
B52	Keskmise raskusega kuivendamata gleistunud kahkjad leetunud mullad; rahuldavalt kuivendatud kahkjad leetunud gleimullad	LPg LPG	sl; sl/ls; ls	B52 B43
B53	Kuivendamata kerged gleistunud kamarmullad; rahuldavalt kuivendatud kerged kamargleimullad	Kg; Kog; KlG; Krg; Korg Gk; Go; Gl; Gkr; Gor	l; sl/l	B31 B33
B54	Kuivendamata kerged gleistunud leetunud mullad ja rahuldavalt kuivendatud leetunud gleimullad	LklG-LklIlG LkG	l; sl/l	B32 B33

C. Rohumaatüübilised haritavad maad

C1	Tugevasti rähksed ja paepealsed keskmise raskusega mullad	Kr; Kk; Kh	sl: sl/ls; ls sl;ls/p	-
C2	Kerged rähkmullad; nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud(3-5°kallakutel) kerged rähkmullad koos deluviaalmuldadega	K; Kr; Ke; K(1); Kre; Kr(1)	l; sl/l	-
C3	Kerged leostunud mullad; nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud(3-5° kallakutel kerged leostunud mullad koos deluviaalmuldadega	Ko; Kor; Koe; Ko(1); Kore; Kor(1)	l; sl/l	-
C4	Keskmiselt erodeeritud ja erosiooniohtlikud (5-10° kallakutel) koos deluviaalmuldadega	E2l; E2o; E2k; LP(2); Ko(2); Kl(2);	kõik lõimised	-

		K(2); Lkl LkIII(2)		
C5	Tugevasti erodeeritud ja erosiooniohtlikud (üle 10° kallakutel) mullad koos deluviaalmuldadega	E3I; L(3;4); KI(3;4); E3o; Ko(3;4); K(3;4); E3k; Lkl- LkIII(3,4)	kõik lõimised	-
C6	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagununud turvasmullad	Go1; GI1 M	kõik lõimised t3	-
C7	Hästi kuivendatud keskmiselt ja halvasti lagununud turvasmullad	M	t1; t2	-
Go1; GI1	kõik lõimised	C6	C8	Halvasti kuivendatud ja kuivendamata turvastunud ja turvasmullad
t3	M			
t1; t2	C7			
C91	Halvasti kuivendatud ja kuivendamata keskmise raskusega ja rasked gleimullad	sl; sl/ls; ls	A43	Gk; Go; GI; LPG; Gor; Khg; Gh
tls; ls3; s	B42			
C92	Halvasti kuivendatud ja kuivendamata kerged gleimullad	Gk; Go; GI; LkG; Gor, Khg; Gh	l; sl/l	B33
C10	Väga suure veerežiimi kontrastsusega C allrühmade kombinatsioon, ei sobi eelmistesse agroallrühmadesse; väga tugevasti kivised(üle 50 m ³ /ha) maad			

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁^o – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
I¹ – maht 2-5 m³/ha
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂^o – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
IIk_{2,1}^o – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad
B51 – keskmine põllumaa
A+B – põllutüübiline haritav maa
C – rohumaadeks sobiv maa

Lisa 6. Metsa kasvukohatüüpid

Boniteet näitab metsa kasvuvõimet, mis avaldub metsa kõrguses antud vanuses. Et metsakasv sõltub eelkõige mulla viljakusest, iseloomustab ka boniteet antud metsaosa kasvupotentsiaali.

Boniteediskaala on jagatud seitsmesse klassi, mida tähistatakse järgmiselt: 1A, 1, 2, 3, 4, 5, 5A.

1A boniteedi metsad on parima, 5A boniteedi metsad halvima kasvuga.

Tüübirühm	Lühend	Nimetus	Sagedamad enamuspuuliigid	Valitsevad boniteedid	Enamlevinud liigid alustaimestik
Loometsad	Ll	leesikaloo	mänd	5-5A	leesikas, verev kurereha, nõmm-liivatee, kassikäpp
	Kl	kastikuloo	mänd, kuusk	3-4	metskastik, mägitarn, angerpist, longus helmikas, sulg-aruluste
	Lu	lubikaloo	mänd	5-5A	lubikas, vesihaljas tarn, hirsstarn, angerpist, peetrileht
Nõmmemetsad	Sm	sambliku	mänd	4-5A	alpi ja harilik põdrasamblik, pohl, kanarbik, leesikas
	Kn	kanarbiku	mänd	4-5	kanarbik, pohl, kukemari, palu-härghein, võnk-kastevars
Palumetsad	Ph	pohla	mänd	1-3	pohl, mustikas, kanarbik, karvane piiphein, kilpjalg
	Jp	jänese kapsa-pohla	mänd, kuusk	1A-2	kilpjalg, leseleht, metskastik, jänese kapsas
	Ms	mustika	mänd	2-3	mustikas, pohl, kattedekold, palu-härghein, leseleht
	Km	karusambla-mustika	mänd, kuusk	2-3	mustikas, keratarn, sinikas, sinihelmikas
	Jm	jänese kapsa-mustika	kuusk, mänd	1A-2	mustikas, jänese kapsas, metskastik, laanelill
Laanemetsad	Jk	jänese kapsa	kuusk, arukask	1A-2	jänese kapsas, leseleht, laanelill, jänese salat, võsaülane
Salumetsad	Sl	sinilille	kuusk, mänd, arukask	1A-3	sinilill, jänese kapsas, ussilakk, võsaülane, mets-kurereha
	Nd	naadi	kask, kuusk	1A-1	püsi-seljarohi, naat, saluhein, koldnõges, harilik kopsurohi
	Sj	sõnajala	aru- ja sookask, sanglepp, kuusk	1A-2	naistesõnajalg, laanesõnajalg, laiuv sõnajalg, seaohakas
Soovikumetsad	Os	osja	sookask, kuusk, mänd	3-5A	tupptarn, soo-osi, sookastik, ojamõõl, luht-kastevars
	Tr	tarna	sookask, mänd, kuusk, sanglepp	3-5A	sinihelmikas, jänese kastik, harilik tarn, soo-piimputk
	An	angervaksa	sanglepp, kuusk, aru- ja sookask	2-3	angervaks, soo-koeratubakas, roomav tulikas, sookastik
	Ta	tarna-angervaksa	sookask, kuusk, sanglepp	2-4	ojamõõl, sookastik, mätastarn, soomadar
Rabastuvad metsad	Sn	sinika	mänd	4-5A	sinikas, kanarbik, sookail, tupp-villpea, rabamurakas
	Kr	karusambla	mänd, sookask	3-4	mustikas, keratarn, metsosi, tähttarn, ohtene sõnajalg
Rohusoometsad	Ld	lodu	sookask, sanglepp	2-3	soovõhk, varsakabi, lodutarn, ussilill, kollane võhumõök
	Md	madal-soo	sookask	4-5A	niitjas tarn, pikk tarn, pudeltarn, eristarn, sookastik
Samblasoometsad	Ss	siirdesoo	mänd, sookask	5-5A	niitjas tarn, alsstarn, pudeltarn, pilliroog, püstkastik
	Rb	raba	mänd	5-5A	sookail, ümaralehine huulhein, tupp-villpea, sinikas, küüvits
Kõdusoometsad	Jo	jänese kapsa-kõdusoo	kuusk	1-3	jänese kapsas, ussilakk, kattedekold, lillakas, kõrve- ja koldnõges
	Mo	mustika-kõdusoo	mänd	2-4	mustikas, sinikas, kattedekold, palu-härghein, tupp-villpea

Allikas: Maa-amet

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

Hindaja assistent¹⁸*/allkirjastatud digitaalselt/**/allkirjastatud digitaalselt/*

Krista Õigus

Mirje Kallaste

Kutseline hindaja

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960

Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

¹⁸ Assistent on teostanud hindamisaruande koostamiseks vajalike andmete kogumist registritest ja andmebaasidest, suhelnud hinnangu tellijaga ja hinnatav vara omanikuga.