

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 1563204)
Address:	Matsiniidu ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr:	2404-10001-01/AT
Väärtuse kuupäev:	05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev:	28.05.2024
Tellija:	Transpordiamet

## Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused .....	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk.....	4
1.2. Hindamise eeldused .....	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus .....	5
2. Hinnatava vara kirjeldus .....	6
2.1. Asukoht.....	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon .....	7
2.3. Maakasutus .....	8
3. Turuülevaade.....	10
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg .....	10
3.2. Eesti põllumajandusmaa turg .....	14
3.3. Tartu valla haritava maa turg .....	18
3.4. Turustatavuse analüüs .....	20
4. Turuväärtuse hindamine .....	22
4.1. Parim kasutus.....	22
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted .....	22
4.3. Kestlikkus .....	23
4.4. Turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine võrdlusmeetodil.....	23
4.5. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine .....	27
4.6. Äralõike hüvitusväärtus.....	27
Lisa 1. Fotod.....	28
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	30
Lisa 3. Kitsenduste kaart .....	32
Lisa 4. Äralõike asendiplaan.....	33
Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum.....	34
Lisa 6. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele .....	35

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED		
Hinnatav vara	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 1563204 <sup>1</sup> )	
Adress	Matsiniidu, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond	2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	Kärevere Põllumajanduse Osaühing (registrikood 10269594)	
Katastritunnus	79601:001:2738	79601:001:2739
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%	Transpordimaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi	
Katastriüksuse pindala	3,20 ha	1 498 m <sup>2</sup>
Äralõike pindala	-	1 498 m <sup>2</sup>
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus väärtusliku põllumajandusmaa maa-alale.	
Detailplaneering	Puudub	
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED		
Hinnangu eesmärk	Kinnistu kui terviku turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine	
Ülevaatuse kuupäev	05.04.2024	
Väärtuse kuupäev	05.04.2024	
Hindamisaruande kuupäev	28.05.2024	
Tellija	Transpordiamet	
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/273-1	
Hindamise eeldused	Hinnang põhineb eeldusel, et 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maaüksus on Matsiniidu maaüksuse osa. Eeldus tuleneb lähteülesandest.	
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 1 aasta	
Hindamistulemuse täpsus	±20%	
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu see	
VASTUOLUD ALGANDMETES		
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.		
KOMMENTAARID		
Kinnistu äralõike hüvitusväärtus on leitud hoonestamata maatulundusmaa (haritav maa) kasutusest lähtuvalt. Hindamisel on analüüsitud lisaks kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Äralõige tehakse kinnistu põhjapoolsest küljest. Äralõike tegemine ei takista hinnatava vara praegust kasutust, kui maaüksusele tagatakse juurdepääs. Äralõige moodustab kinnisasja kui terviku pindalast ca 4% ning mõju kinnisasja väärtusele on seega väike. Äralõige ei mõjuta otseselt alles jääva osa väärtust. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.		
HINDAMISTULEMUS		
Adressil 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond paikneva katastriüksuse (79601:001:2739) ühiku turuväärtusel põhinev väärtus, mis ühtlasi on hüvitusväärtus, on väärtuse kuupäeval <b>1 486 (üks tuhat nelisada kaheksakümmend kuus) €</b> (0,99 €/m <sup>2</sup> taandatuna äralõike pindalale). Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu hindaja hinnangul ei esine. Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.		

Koostaja:

**Aivar Tomson, MRICS**Kinnisvaraekspert OÜ  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7  
(kutsetunnistus nr. 151718)

<sup>1</sup> Matsiniidu kinnistu koosneb neljast katastriüksusest: Matsi (kü 38301:003:0424), Matsipõllu (kü 79601:001:0037), Matsiniidu (kü 79601:001:2738) ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (kü 79601:001:2739). 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksust käsitletakse äralõikenä, kuna see on eraldatud Matsiniidu katastriüksusest riigi poolt omandamise eesmärgil.

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas asuva 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja Matsiniidu hoonestamata kinnistu (reg osa nr 1915036). Töö koostatakse kasutamiseks Transpordiametile. Hindamise eesmärk on leida riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 Kärevere möödasõidu lõigu ehitamiseks vajaliku ärälõike (kü 79601:001:2739) hüvitusväärtus, et sellele tuginedes pidada läbirääkimisi maaomanikuga.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hinnatakse turuväärtust, mis on käsitletav hüvitusväärtusena. Hindaja arvates iseloomustab just turuväärtus parimal viisil kahju, mida maaomanik kannab. Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine ning sellest tulenevalt neid ei hinnata. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus, mis on eesti keeles defineeritud EVS 875-s:

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

Ka hüvitusväärtus on defineeritud EVS 875-s:

**Hüvitusväärtus** on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12:2015, p. 3.2.1.)

Hüvitusväärtuse hindamisel on analüüsitud selle kõiki võimalikke komponente: kinnisasja väärtust, kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Kinnisasja väärtuse leidmine tugineb parima kasutuse analüüsile (vt 4.1.) Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hindamise eesmärgiks on leida hinnatava vara turuväärtus ja ärälõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva seisuga.

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

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada.

Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5)

See 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 875-4:2015, p. 7.4.6)

## 1.2. Hindamise eeldused

Hinnang põhineb eeldusel, et 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maaüksus on Matsiniidu maaüksuse osa. Eeldus tuleneb lähteülesandest.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

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

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

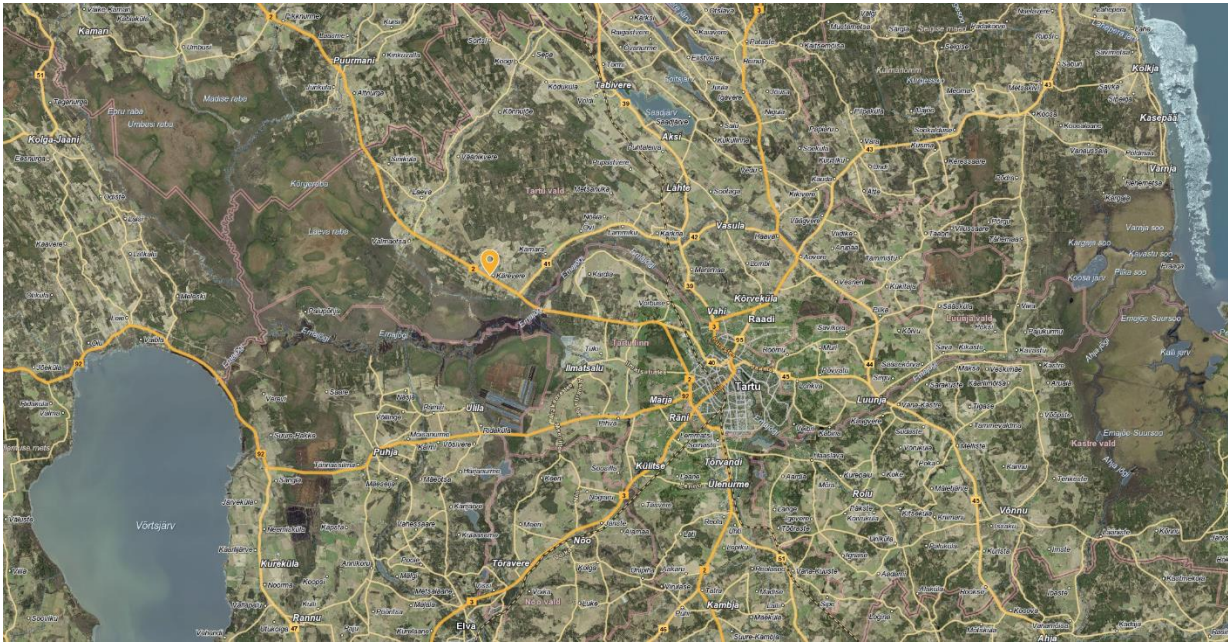
- e-kinnistusraamatust 08.04.2024;
- Maa-ameti avalikust teenusest (25.03.2024) ning Maa-ameti tehingute andmebaasist 11.03.2024;
- Tartu valla kodulehelt 25.03.2024;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 25.03.2024.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 05.04.2024. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Tehti kinnistu visuaalne ülevaatus hinnatava maaüksuse iseloomulikes osades keskendudes eelkõige äralõikele.

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

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Tartu maakond
Omaavalitsus	Tartu vald
Asustusüksus	Kärevere küla
Lähiaadress	Matsiniidu ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas
Kaugus keskusest	Tartu linna keskusest ca 19 km kaugusel
	
<p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on tähistatud oranži noolega</p>	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja hajali paiknevad elamumaad
Juurdepääs	Avalikult kruuskattega teelt (Hiire tee L5; munitsipaalomand)
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonid läheduses puuduvad



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

## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	1563204
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Kärevere Põllumajanduse Osühing (registrikood 10269594)
Piirangud ja kitsendused	<p>Kinnistusraamatu esimeses jaos kehtivad kanded puuduvad. Kinnistusraamatu kolmandas jaos kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 29.07.2014 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 13191950, 13192050. Sisse kantud 6.08.2014. 5.11.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.11.2018. Kohtunikuabi Eva Nemvalts.</li> <li>Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 22.05.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevatele plaanidele. Kaaskoormatud kinnistud nr 13191950, 13192050, 20708750. Sisse kantud 24.05.2018. 7.01.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 18.01.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson</li> </ul> <p>Maaüksuse koormatised ei mõjuta hinnatava vara väärtust.</p>

	<p><u>Matsiniidu (kü 79601:001:2738)</u> Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 3 436 m<sup>2</sup>;</li> <li>• elektripaigaldise kaitsevöönd 1 m<sup>2</sup>;</li> <li>• maaparandushoiu-ala 31 277 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><u>2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (kü 79601:001:2739)</u> Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avalikult kasutatava tee kaitsevöönd terve maaüksuse ulatuses;</li> <li>• elektripaigaldise kaitsevöönd 265 m<sup>2</sup>;</li> <li>• maaparandushoiu-ala terve maaüksuse ulatuses.</li> </ul> <p>Maakasutuse kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärast kasutust, seega mõju vara väärtusele puudub (lisas 3 on esitatud kitsenduste kaart)</p>
Hüpoteegid	Puudub
Omaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja on 19.03.2024.a. e-kirja teel kinnisasja omanikku teavitanud hindamise tegemisest ja küsinud informatsiooni kinnisasjaga seotud üüri- või rendilepingute, samuti võimaliku kaasneva kahju ja saamata jääva tulu kohta. Omanik ei ole seisuga 11.04.2024 esitanud täiendavat infot ega vastuväiteid.


## 2.3. Maakasutus

### Maakasutuse peamised näitajad



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



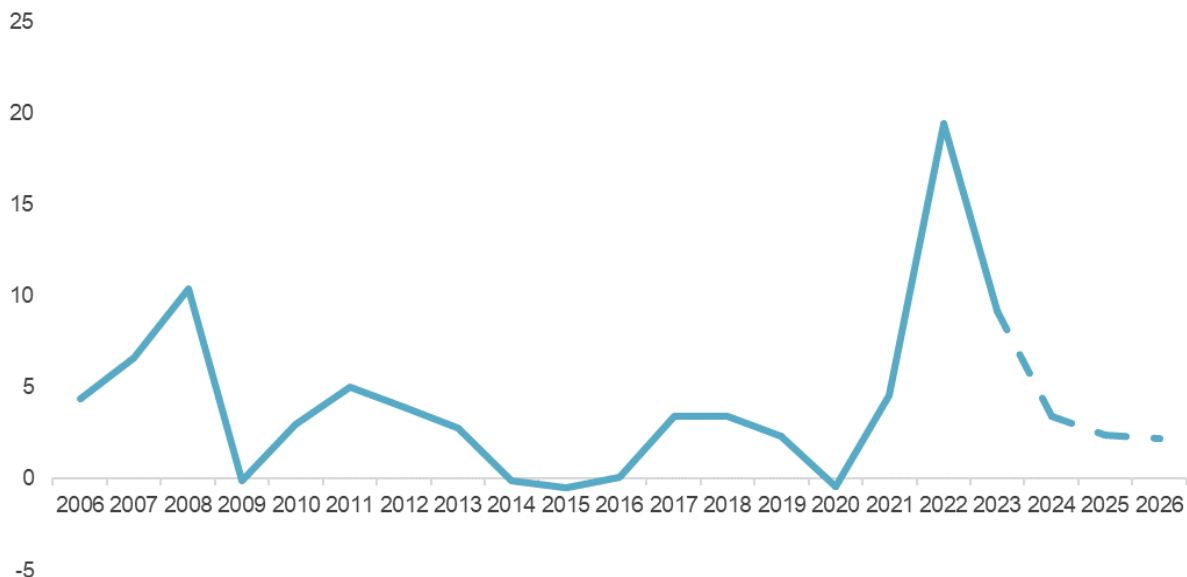
Aadress	Matsiniidu, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond	2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond (äralõige)
Katastritunnus	79601:001:2738	79601:001:2739
Pindala	3,20 ha	1498 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%	Transpordimaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Haritav maa 95% ja metsamaa 5%	Haritav maa 96% ja metsamaa 4%
Kirjeldus	Kompaktne nelinurkne kuju. Valdavalt tasane reljeef	Väljavenitatud kuju, valdavalt tasane reljeef
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus väärtusliku põllumajandusmaa maa-alale.  Allikas: Tartu valla kodulehekülg; Tartu valla üldplaneeringu põhijoonis	
Detailplaneering	Puudub	
Hooned ja rajatised	Puudub	
Mullastik	Gleistunud leostunud muld (Kog), reaalboniteet 48	
PRIA põllumassiivide register	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris kui põllukultuurid, põllumassiivi nr 64348003685	

## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																													
SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. Majandus langes 2023. aasta IV kvartalis 2,7% 2022. aasta IV kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusprognosi kohaselt (avalikustatud 19.12.2023) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,4%, 2025. aastast prognoositakse taas tõusu 3,2% ning 2026. aastal samuti 3,2%.																																												
SKP kasv Eestis																																													
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (andmed on ligikaudsed)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-5,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2017</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>2025</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,2</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	8,0	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	3,0	2011	8,0	2012	5,0	2013	2,0	2014	2,0	2015	1,0	2016	2,0	2017	5,0	2018	4,0	2019	4,0	2020	-3,0	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-3,0	2024	0,4	2025	3,2	2026	3,2
Aasta	Kasv (%)																																												
2006	10,5																																												
2007	8,0																																												
2008	-5,0																																												
2009	-15,0																																												
2010	3,0																																												
2011	8,0																																												
2012	5,0																																												
2013	2,0																																												
2014	2,0																																												
2015	1,0																																												
2016	2,0																																												
2017	5,0																																												
2018	4,0																																												
2019	4,0																																												
2020	-3,0																																												
2021	8,0																																												
2022	-1,0																																												
2023	-3,0																																												
2024	0,4																																												
2025	3,2																																												
2026	3,2																																												
2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosiga (avalikustatud 19.12.2023). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank																																													
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks jäi 2024. aasta veebruaris võrreldes 2024. aasta jaanuariga samale tasemele ning tõusis võrreldes eelmise aasta veebruariga 4,2%. Võrreldes 2023. aasta veebruariga olid kaubad 2,7% ja teenused 6,6% kallimad. Enne mullust kiiret hinnakasvu oli tarbijahinnaindeks viimati aastases võrdluses üle 10% 2008. aasta algusest kuni kolmanda kvartali lõpuni. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 19.12.2023) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,4%, 2025. aastal 2,4% ja 2026. aastal 2,0%.																																												

### Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisga (avalikustatud 19.12.2023).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

#### Tööturg

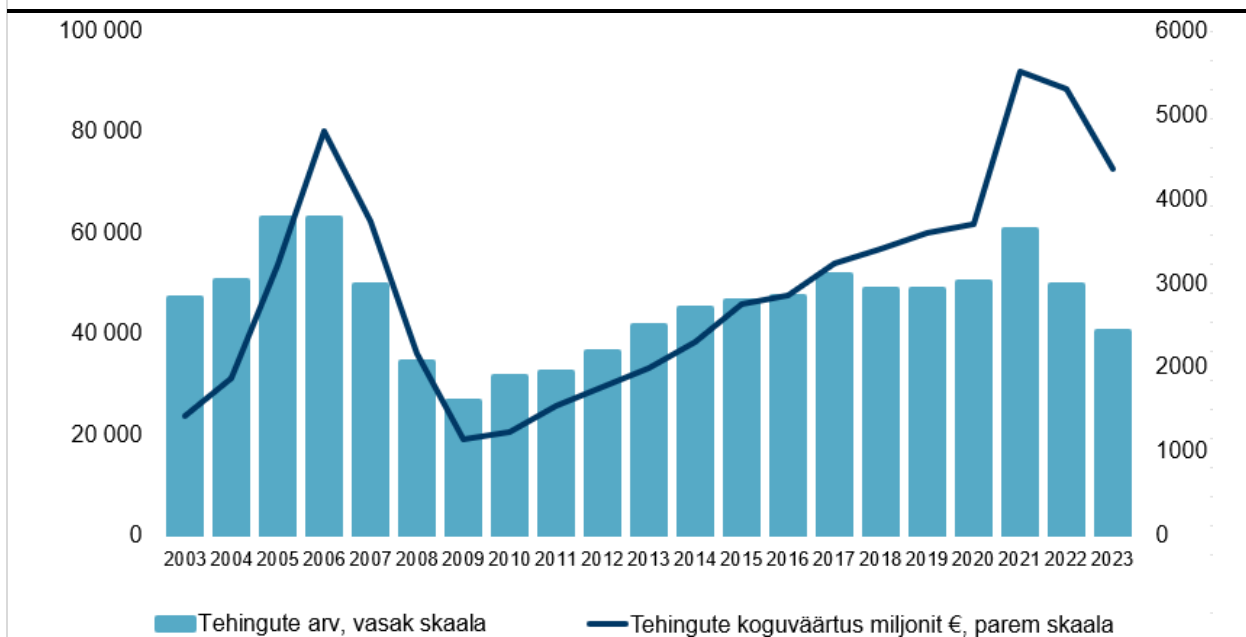
2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist on töötus taas kasvanud. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 19.12.2023) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 8,1% ning 2026. aastal 7,8%.

#### Kinnisvaraturg

##### Üldinfo

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

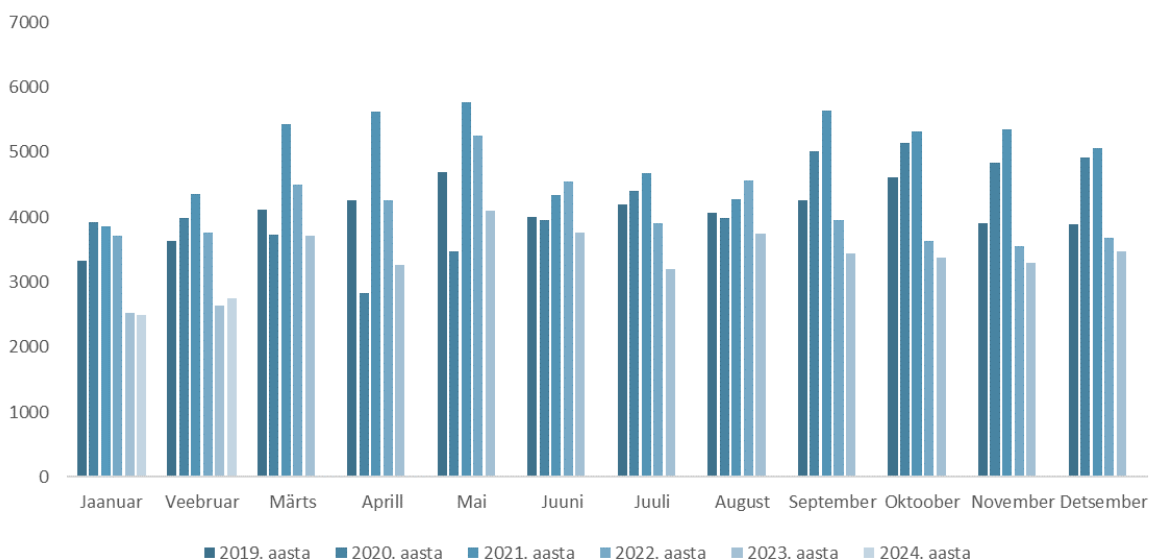
### Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

#### Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus oluliselt langenud. Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. Tehingute arv langes 2022. aastal 18% võrreldes 2021. aastaga, mil toimus 60 498 müügitehingut koguväärtusega 5,5 miljardit €. 2023. aastal tehti kokku 40 580 tehingut, mille koguväärtus oli 4,4 miljardit €. Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal.

**Kinnisvaratehingute arv Eestis**


Allikas: Maa-amet

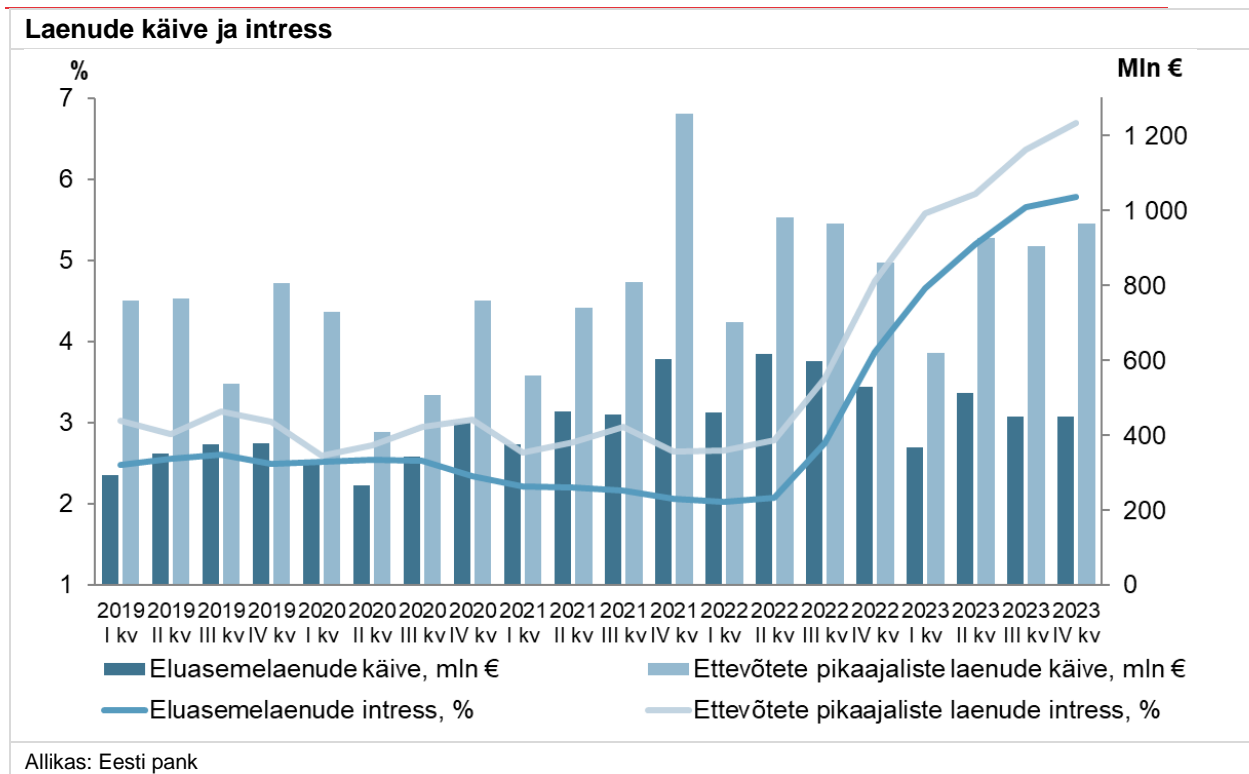
**Laenuurg**

 Eluaseme-laenud  
ja pikaajalised  
laenud  
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrgel tasemel kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel olnud 2023. aasta IV kvartalini.

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

Intresside tõus on pidurdumas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged ning laenukäibed püsivad madalad nii eluasemelaenude kui ettevõtetele antavate laenude osas.



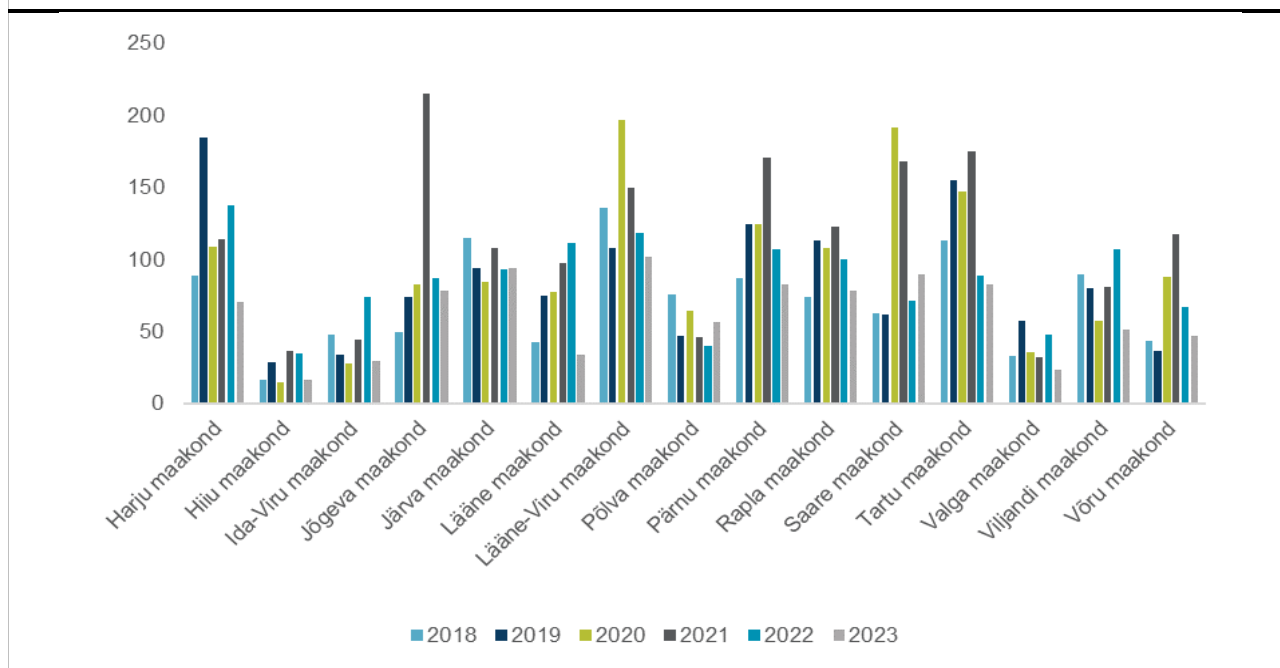
## 3.2. Eesti põllumajandusmaa turg<sup>2</sup>

Haritav maa ja looduslik rohumaa	
Üldist	<p>Hoonestamata maatulundusmaa turu võib tinglikult jaotada kolmeks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• haritav maa koos loodusliku rohumaa, millel on üksnes põllumajanduslik potentsiaal;</li> <li>• metsamaa, millel on üksnes metsamajanduslik potentsiaal;</li> <li>• ehituslikku potentsiaali omav maatulundusmaa, mille puhul konkreetne kõlvik ning põllu- ja metsamajanduslik potentsiaal ei ole määrava tähtsusega.</li> </ul>

<sup>2</sup> Turuülevaates on lähtutud Maa-ameti poolt koostatud haritava maa 2017. ja 2021. aasta (väärtust mõjutavate tegurite analüüs) turuülevaatest ning 2023. aasta turuülevaatest. Kvalitatiivne analüüs põhineb samuti Maa-ameti turuülevaatel, kuid sellele on lisatud hindaja seisukohti. Graafikud on koostatud Maa-ameti turuülevaatest ja päringukeskkonnast saadud andmete põhjal.

<p>Haritava maa väärtust mõjutavad tegurid</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pindala <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maa-amet on oma 2021. aasta haritava maa turuülevaates analüüsinud pindala ning ühikuhinna vahelist seost ning leidnud, et haritava maa pindala kasv 1 hektari võrra tõstab hinda keskmiselt 0,7%. Seose tugevus on suhteliselt madal, kuid seos on statistiliselt oluline ja positiivse suunaga. Ehk mida suurem pindala, seda suurem keskmine haritava maa väärtus. Oluline on seejuures, et kahe muutuja vaheline seos ei pruugi alati väljenduda lineaarselt. Nii on ka pindala ja hinna vahelise seose puhul, kus kõige suurem erisus on see, et suurte pindalade juures (alates 15 ha) pindala mõju hinnale tasandub ja jõuab tavaliselt platoole, kus mõju hinnale enam pole.</li> </ul> </li> <li>• Boniteet <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Üheks haritava maa hinda mõjutavaks teguriks on mulla viljakus, mida väljendatakse boniteedina. Boniteet on mulla suhteline viljelusväärtus, mis näitab mulla koostisest, omadustest, režiimidest jms tulenevat võimalikku tootlikkust.</li> </ul> </li> <li>• Asukoht (sh juurdepääs) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maa-amet on analüüsinud oma varasemates haritava maa turuülevaadetes juurdepääsu olemasolu mõju maa hinnale ning leidnud, et nende maade hektari mediaanhind oli 9,7% kallim kui nendel maadel, kuhu juurdepääsu ei olnud.</li> </ul> </li> <li>• PRIA registreering <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lisaks maatüki pindalale ja boniteedile määrab hinda ka see, kas maa on registreeritud PRIA põllumassiivide registris. See võimaldab haritavale maatükile taotleda toetusi. Sealjuures on võimalik maa kanda PRIA registrisse täielikult või osaliselt. Võrreldes maatükkide hindu arvestades, kui suur osa nendest on PRIA põllumassiivide registrisse kantud, nähtub, et mida suurem osa maatükist on registreeritud, seda kõrgem on hektari mediaanhind. Kui vaadelda hinna ja registrisse kandmise mahu suhet lähemalt, selgub, et iga 1 lisaprotsendi kohta registris tõuseb maa hektari mediaanhind keskmiselt 1,5% võrra.</li> </ul> </li> <li>• Kraavide olemasolu <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maa-amet on analüüsinud ka kraavide olemasolu maatükil olenemata sellest, kus kraav täpsemalt asub. Ülevaatlilikult võib öelda, et kraavide puudumisel on maa hektari mediaanhind 8,9% kõrgem kui kraavide olemasolu puhul.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Tehingute arv ja koguväärtus</p>	<p>Haritava maaga tehti 2023. aastal 998 müügitehingut. Tehingute arv oli võrreldes 2022. aastaga 23% väiksem. Tehingute arv oli viimati nii madal 2018. aastal. Haritava maa tehingute koguväärtus oli 2023. aastal 61 miljonit € ja see on aastaga vähenenud 0,5 miljonit €. Kui 2021. aastal näitas haritava maa tehingute absoluutväärtus pretsedenditult kasvu, siis 2022. aastast hakkas koguväärtus langema.</p>

### Haritava maa müügitehingute arv maakonniti

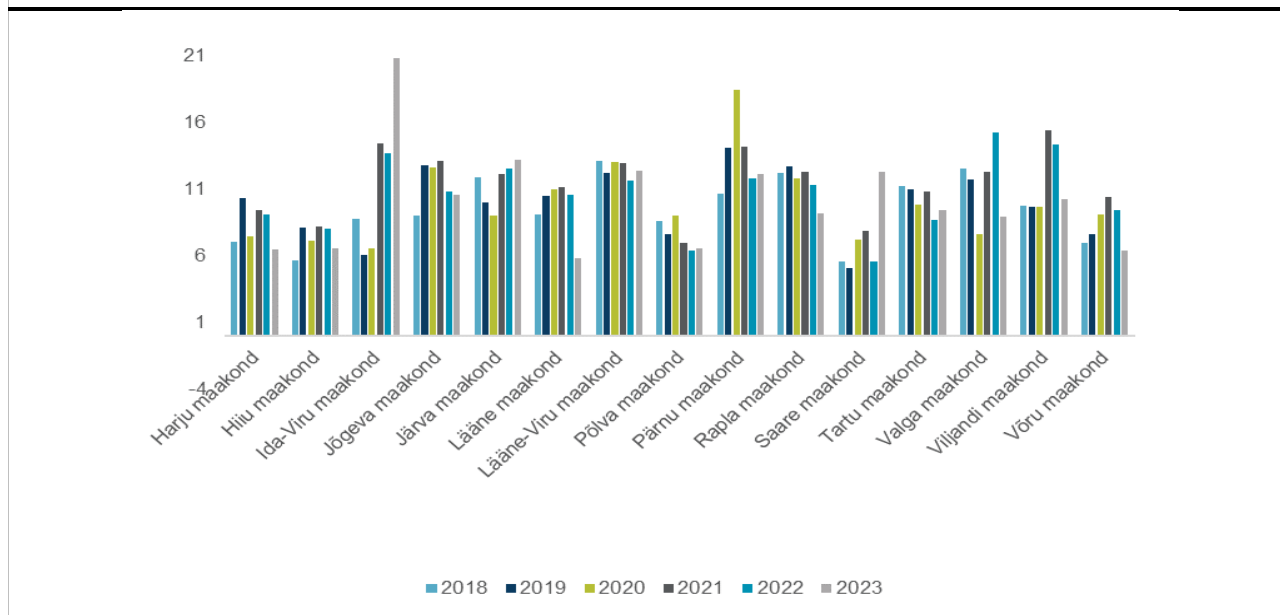


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Keskmine pindala

Viimastel aastatel on müüdud haritava maa keskmine pindala Eestis tervikuna jäänud vahemikku 10- 12 hektarit, mediaan on samal ajal 6- 8 hektari vahemikus.

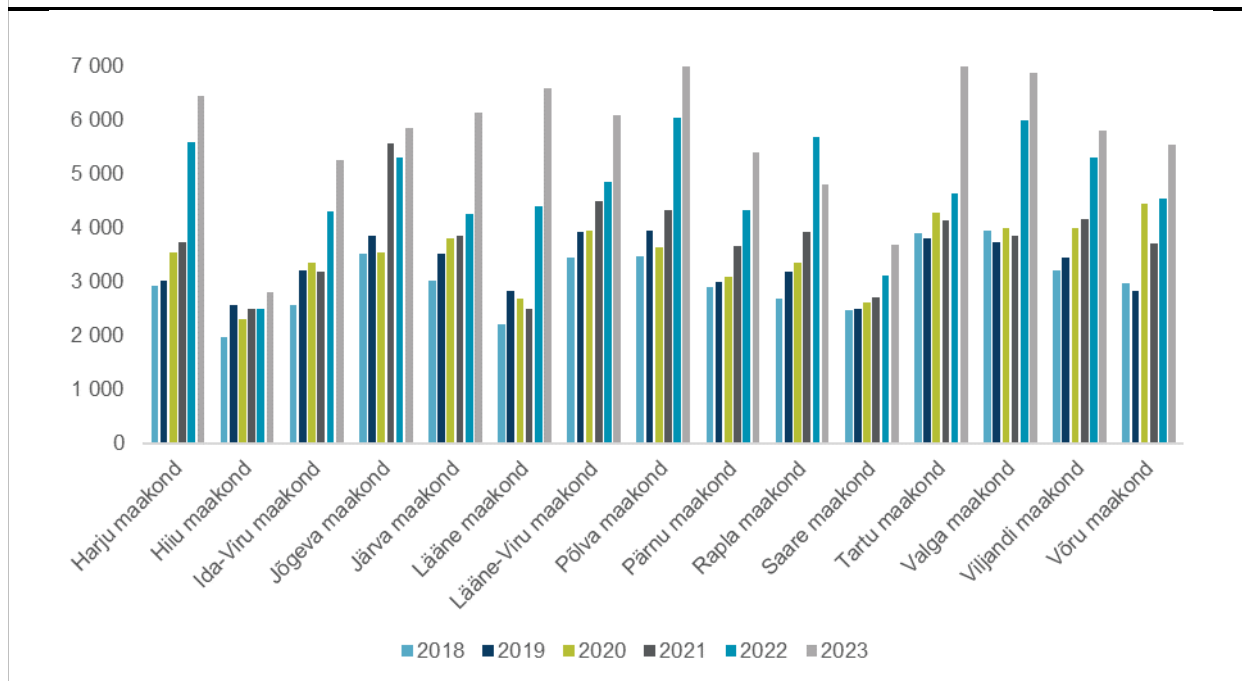
### Müüdud haritava maa üksuste keskmine pindala, ha





Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond	
Sesoonsus	2018.- 2022. aasta tehingute osakaal kuude lõikes oli vahemikus 5%- 13%. Kevadel on tavapäraselt aasta algusega võrreldes enam tehinguid, suvel tehingute arv langeb ning sügisel taas kasvab ning aasta kõrgeimad näitajad on enamjaolt detsembris.
Ostjad ja müüjad	Haritava maa ostjatest moodustavad enamuse juriidilised isikud (ca ¾). Üha enam on põllumajandusliku maa ostjate hulgas neid, kes seda ise ei kasuta. See tekitab kohati põhjendatud pingeid põlluharijate hulgas, kuid samas tihendab konkurentsi ning muudab turu efektiivsemaks ka sellistes piirkondades, kus varasemalt võis olla tegemist monopoolses seisundis oleva ostjaga. Ühtlasi on see elavdanud haritava maa renditurgu, kuhu riigi kõrval on maaomanikena sisenenud erainvestorid. Teatava ohuna võib näha seda, et tekivad investoritest suuromanikud, kes võivad oma suurt turuosa kasutada maaharijate suhtes kurjasti ära.
Tehingute jagunemine maakonniti	Tavapäraselt on aktiivsemad piirkonnad, kus on Eesti parimate omadustega mullad. Samas võib olla haritav maa sõltuvalt asukohast ja omadustelt spekulatiivseks või arendustegevuse huviojektis ning esile võivad kerkida maakonnad, mis ei ole eelpool toodud tingimustelt esikohal. 2023 aastal toimus kõige rohkem tehingid Lääne-Viru maakonnas (119 tehingut), sellele järgnes Jõgeva maakond (97 tehingut) ning Järva maakond (96 tehingut). Kõige vähem tehinguid tehti Hiiu maakonnas (17 tehingut) ja Valga maakonnas (24 tehingut).  Rahas mõõdetuna oli suurim Järva maakond. Kogumaht oli 8,6 miljonit €, mis moodustab kogukäibest ligi 14%. Järva maakonnale järgnesid Lääne-Viru maakond ja Jõgeva maakond, kus kogumaht oli vastavalt 7,5 miljonit € ja 7,3 miljonit €, mis kumbki moodustas kogukäibest 12%. Tehingute koguväärtus oli madalaim Hiiu ja Valga maakonnas, moodustades kõikidest tehingutest vastavalt 0,5% (0,3 miljonit €) ning 2,4% (1,4 miljonit €).
<b>Mediaanhinnad<sup>3</sup></b>	
Haritava maa mediaanhinnad	Haritava maa hektari mediaanhind on olnud pidevas kasvus- keskmine aastane kasv on olnud 2018- 2022 ligi 13%. Hektari mediaanhind oli 2023. aastal läbi aegade kõrgeim 5 849 €, mis võrdluses 2022. aastaga tähendab ligi 26%-list kasvu. Viie aasta tagusest ajast arvates on põllumaa hektari mediaanhind 72% võrra kõrgemal. 2023. aastal oli kõrgeim mediaanhind Põlva (7 794 €/ha) ja Tartu (7 232 €/ha) maakondades. Madalaim mediaanhind oli Hiiu (2 796 €/ha) ja Saare (3 680 €/ha) maakondades.

<sup>3</sup> Maa-ameti hinnastatistika kajastab müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud vabaturu tingimustele mittevastavad tehingud. Lisaks on välja jäetud tehingud, mis asukohast tulenevalt omavad arendusperspektiivi ning ei vasta hinnatasemelt haritava maa kasutusele.

**Haritava maa mediaanhinnad, €/ha**


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

**Haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevus**

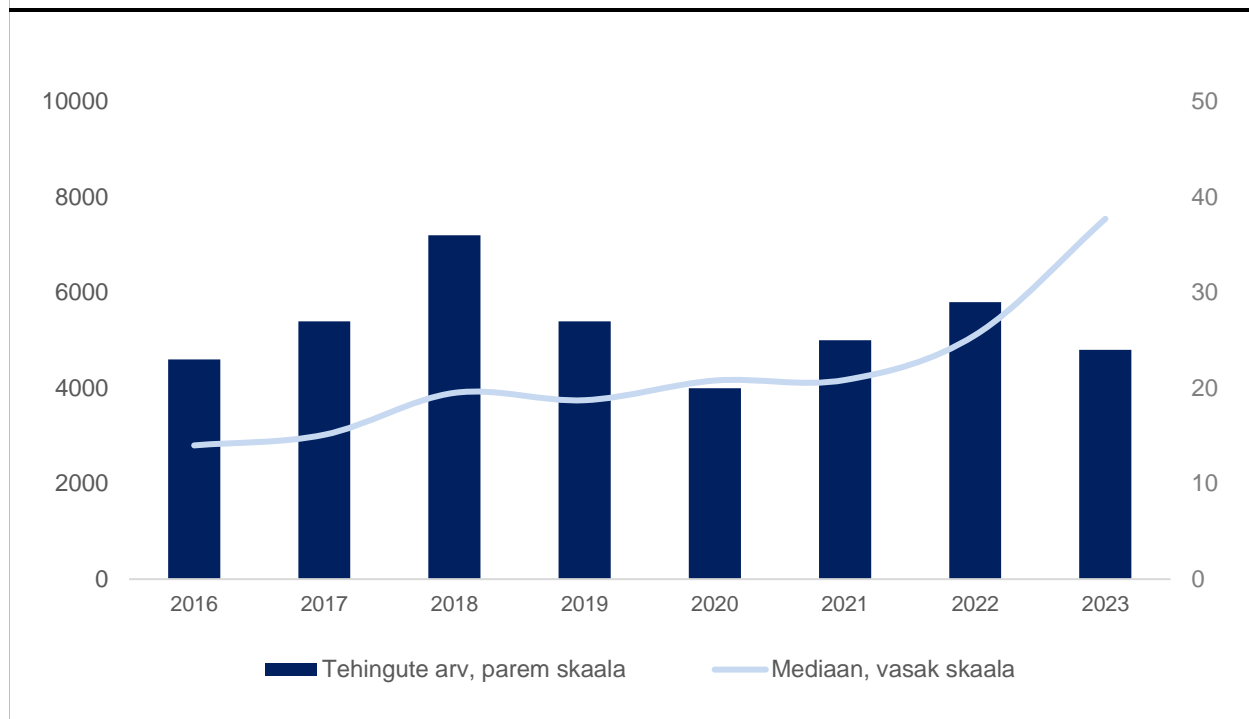
Haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevus on tingitud suuresti erinevustest mullaviljakuses ja maa sobilikkusest põllukultuuride kasvatamiseks. Looduslikud rohumaad on enamjaolt madalama viljakusega ja neid saab tavaliselt kasutada vaid rohumana. Samas pindalatoetuste süsteem on ajapikku hinnaerinevusi pigem vähendanud ja looduslik rohumaa on haritavast maast vaid umbes 30-40% odavam.

### 3.3. Tartu valla haritava maa turg

Haritava maa müügit tehingud	Viimastel aastatel on Tartu valla haritava maa mediaanhind teinud läbi kiire kasvu. Neil aastatel toimus üldine kiire hinnakasv, mis puudutas kõiki turusektoreid. Tartu vallas on aastate jooksul haritava maa mediaanhinnad järk-järgult kasvanud. Sel aastal on Tartu vallas toimunud 2 haritava maa tehingut.								
	<b>Pindala, ha</b>		<b>Tehingu summa, €</b>			<b>Pinnaühiku hind, €/ha</b>			
	<b>Arv</b>	<b>Keskm</b>	<b>Kokku</b>	<b>Min</b>	<b>Maks</b>	<b>Min</b>	<b>Maks</b>	<b>Mediaan</b>	<b>Keskm</b>
2016	23	7,5	494 010	1 257	120 050	262	4 728	2 800	2 725
2017	27	6,0	538 965	4 900	85 000	1 463	5 969	3 023	3 093
2018	36	13,7	1 906 631	6 300	197 964	3 000	4 356	3 900	3 801
2019	27	13,6	1 036 880	3 000	152 440	1 141	5 000	3 746	2 989

2020	20	6,4	524 440	6 000	103 000	2 161	6 727	4 158	4 113
2021	25	6,5	729 950	5 500	170 000	1 500	7 248	4 169	4 436
2022	29	7,3	1 050 074	1 000	150 000	139	8 197	5 109	4 948
2023	24	6,1	1 033 095	5 000	148 049	1 618	11 111	7 544	6 963

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

**Haritava maa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Tartu vallas**


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

**Tartu vallas asuvate haritava maa müügitehingud 2023.-2024. aastal<sup>4</sup>**

Vald/linn	Küla/ alevik	Tehingu kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Haritava maa osakaal
Tartu vald	Juula küla	30.03.2023	75000	6,75	11111	100%
Tartu vald	Tila küla	07.02.2023	75000	7,2299	10374	97%
<b>Tartu vald</b>	<b>Pupastvere küla</b>	<b>18.05.2023</b>	<b>90000</b>	<b>8,84</b>	<b>10181</b>	<b>99%</b>
Tartu vald	Laeva küla	03.05.2023	64200	6,42	10000	97%
Tartu vald	Laeva küla	03.05.2023	44100	4,41	10000	92%
<b>Tartu vald</b>	<b>Metsanuka küla</b>	<b>30.11.2023</b>	<b>25000</b>	<b>2,5595</b>	<b>9768</b>	<b>97%</b>
Tartu vald	Soitsjärve küla	24.01.2023	29000	2,98	9732	100%
<b>Tartu vald</b>	<b>Tammistu küla</b>	<b>25.10.2023</b>	<b>148049</b>	<b>16,4499</b>	<b>9000</b>	<b>96%</b>

<sup>4</sup> Tehingufailid pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Tartu vallas, mille pindala on vähemalt 2 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 80% ulatuses haritav maa. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2024. aasta tehingud on esitatud seisuga 11.03.2024.

Tartu vald	Laeva küla	16.11.2023	36000	4,02	8955	94%
Tartu vald	Pataste küla	13.06.2023	30000	3,41	8798	99%
Tartu vald	Vahi alevik	04.04.2023	40000	4,6856	8537	100%
Tartu vald	Vahi alevik	03.04.2023	50000	6,1816	8089	97%
Tartu vald	Tammistu küla	28.06.2023	67480	9,64	7000	98%
Tartu vald	Metsanuka küla	05.12.2023	13000	2,26	5752	88%
Tartu vald	Kukulinna küla	18.05.2023	38300	7,35	5211	95%
Tartu vald	Õvanurme küla	26.06.2023	13000	2,56	5078	100%
Tartu vald	Vasula alevik	07.03.2023	20000	4,9056	4077	99%
Tartu vald	Aovere küla	21.03.2023	78000	19,41	4019	90%
Tartu vald	Laeva küla	16.11.2023	8000	2,07	3865	99%
Tartu vald	Kükitaja küla	14.02.2024	32000	10,92	2930	89%
Tartu vald	Saadjärve küla	12.10.2023	14206	5,02	2830	99%
Tartu vald	Laeva küla	19.01.2023	5000	3,09	1618	100%

**Tartu vallas asuvate maatulundusmaade müügipakkumised (25.03.2024 seisuga)**

Vald/linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaariid
Tartu vald	Pataste küla	82 000	9,00	9 111	Maatulundusmaa. Haritav maa 82%. Juurdepääs avalikult teelt
Tartu vald	Aovere küla	127 900	19,41	6 589	Maatulundusmaa. Haritav maa 90%. Juurdepääs avalikult teelt
Tartu vald	Erala küla	76 000	12,03	6 318	Maatulundusmaa. Haritav maa 100%. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Tegemist on enampakkumisega (Tehingukeskus OÜ)

Allikas: kv.ee

### 3.4. Turustatavuse analüüs<sup>5</sup>

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on põllumajandusettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on väiksemad kohalikud põllumajandusettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara pindalast ja kujust, on tegemist põllumajandusturu kontekstis atraktiivse varaga.

<sup>5</sup> Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui varasema terviku kohta, sest ärälõige pole kujust tulenevalt eraldiseisvalt kasutatav.

Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Väiksemad kohalikud põllumajandusettevõtted. Tõenäoliselt ei paku see huvi nendele, kellel varasemalt piirkonnas tegevus puudub.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga konkureerivad pakkumised Tartu vallas 3 (toodud välja hinnangu punktis 3.3).
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

---

## 4. Turuväärtuse hindamine

### 4.1. Parim kasutus

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

Maa-ameti avaliku teenuse järgselt on maaüksuste sihtotstarbeks maatulundusmaa ja transpordimaaga, mis koosneb valdavalt haritava maa kõlvikust. Hinnatava vara ümbruses on valdavalt haritav maa, mets ja üksikud hajali paiknevad hooned. 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus väärtusliku põllumajandusmaa maa-alale. Detailplaneering puudub. Turu kontekstis ehituslik potentsiaal puudub ja seda ei näe ette ka üldplaneering. Hinnang põhineb eeldusel, et 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee maaüksus on Matsiniidu maaüksuse osa. Leiname, et maaüksuse kasutus haritava maana on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

### 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige on pindalalt väike, seega seda ei ole võimalik käsitleda haritava maa kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse äralõigete hindamisel omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

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

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

## 4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.2)

Hinnatava vara puhul tuleb arendamisel järgida kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja seeläbi on võimalik saavutada vara kestlikkus.

## 4.4. Turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Punktis 3.3 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (Tartu vald), tehingu toimumise aega ning kõlvikulist koosseisu. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, ha	Tehingu hind, €/m <sup>2</sup>	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Pupastvere küla	18.05.2023	90 000	8,84	10 181	Ei
	Metsanuka küla	30.11.2023	25 000	2,5595	9 768	Ei
	Tammistu küla	25.10.2023	148 049	16,4499	9 000	Ei
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalisel oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kuna hinnad on üle Eesti pigem ühtlustumas, siis makroasukoha mõju on vähenemas. Kui tegemist on mõnekümne kilomeetri raadiuses paiknevate üksustega, siis erisused tavaliselt puuduvad.</li> </ul> </li> <li>• Mikroasukoht ja juurdepääs</li> </ul>					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed.</li> <li>● Maatüki suurus             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis haritava maa puhul see ei kehti. Kuna ostuhuvilisteks on valdavalt suurtootjad, siis tihtipeale eelistatakse suuri maatükke ja mastaabist tulenevat allahindlust ei esine või on mõju isegi vastupidine, st suuremate maatükkide puhul on ühikuhind kõrgem. Mõju suurus ei ületa tavaliselt 5-10%. Maa-amet on 2021. aasta haritava maa turuülevaates analüüsinud haritava maa ühikuhinna ja pindala seost ning jõudnud järeldusele, et haritava maa pindala kasv 1 ha võrra lisab hinnale keskmiselt 28 eurot. Suurte pindalade juures (alates 15 ha) mõju hinnale tasandub.</li> </ul> </li> <li>● Kõlvikuline koosseis             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Alates 01.01.2019 hakkas Maa-amet uuendama kõlvikute koosseisu, kuid enne seda toimunud tehingutel on kõlvikuline koosseis tehingu kuupäeva seisuga.</li> </ul> </li> <li>● PRIA põllumassiivide register             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise ja see mõjutab positiivselt maatüki väärtust. Kuna enamik maaüksustest on PRIA registris registreeritud, siis praktikas puudub tavaliselt vajadus kohanduste tegemiseks</li> </ul> </li> <li>● Mullastik             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mullaviljakus sõltub mullastikust ja niiskusrežiimist. 2001. aasta maa maksustamisväärtused on leitud silmas pidades mullaviljakust, kuid erinevused maksustamisväärtuses ei kajastu üksüheselt turuväärtuses ja seda on olulisel määral mõjutanud just pindalapõhine toetuste süsteem. On siiski tavapärane, et kõrgema viljakusega maa eest makstakse kõrgemat hinda. Tuleb silmas pidada, et teatud muldade (näiteks madalloomullad) puhul on kasutus oluliselt piiratum, mis omakorda väljendub ka hindades.</li> </ul> </li> <li>● Kitsendused, kuju ja reljeef             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kitsendused, kuju ja reljeef on olulised väärtust mõjutavad tegurid, kuid mõjutavad väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt kompaktsed ja reljeefilt tasased ning vajadus kohanduste järgi puudub. Vara sihipärasest kasutusest takistavatel kitsendustel on negatiivne mõju vara väärtusele.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond
	Tartu vald	Tartu vald	Tartu vald	Tartu vald
	Kärevere küla	Pupastvere küla	Metsanuka küla	Tammistu küla
	Matsiniidu ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee			
Tehinguhind, €		90 000	25 000	148 049
Tehinguhind, €/ha		10 181	9 768	9 000
Tehingu aeg		18.05.2023	30.11.2023	25.10.2023
Kohandus		0%	0%	0%



<b>Ajaldatud tehinguhind, €/ha</b>		<b>10 181</b>	<b>9 768</b>	<b>9 000</b>
<b>Makroasukoht</b>	Asub Tartu vallas, Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 19 km kaugusel	Asub Tartu vallas, Pupastvere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Tartu vallas, Metsanuka külas. Tartu linna keskusest ca 16 km kaugusel	Asub Tartu vallas, Tammistu külas. Tartu linna keskusest ca 16 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mikroasukoht ja juurdepääs</b>	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja hajali paiknevad elamumaad. Juurdepääs avalikult kruuskattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja hajali paiknevad elamumaad. Juurdepääs suuremale teele osaliselt läbi eraomandis kruuskattega tee	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja hajali paiknevad elamumaad. Juurdepääs avalikult kruuskattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja hajali paiknevad elamumaad. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt
Kommentaar		Pisut halvem, juurdepääs osaliselt läbi eraomandis tee	Sarnane	Sarnane
Kohandus		5%	0%	0%
<b>Maatüki suurus, ha</b>	3,3498	8,84	2,5595	16,4499
Kommentaar		Pisut suurem	Sarnane	Suurem
Kohandus		-5%	0%	-10%
<b>Kõlvikuline koosseis</b>	Haritav maa 95%, metsamaa 5%	Haritav maa 99%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 1%	Haritav maa 97%, muu maa 3%	Haritav maa 96%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 4%
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>PRIA põllumassiivide register</b>	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mullastik, niiskusrežiim</b>	Gleistunud leostunud muld (Kog). Mullaviljakuse reaalconiteet 48	Valdavalt gleistunud leostunud muld (Kog) ja leetjas muld (KI), vähemal määral ka leostunud muld (Ko) ja väga vähesel määral leostunud gleimuld (Go), kahkjass leetunud muld (LP) ja sügav madalloomuld (M <sup>III</sup> ). Mullaviljakuse reaalconiteet 49 ja 55	Gleistunud leetjas muld (Klg) ja leostunud gleimuld (Go). Mullaviljakuse reaalconiteet 35 ja 41	Valdavalt kahkjass leetunud muld (LP) ja gleistunud kahkjass leetunud muld (LPg), väga vähesel määral ka gleistunud leetjas muld (Klg). Mullaviljakuse reaalconiteet 42 ja 49

Kommentaar		Pisut parem, mullaviljakus pisut parem	Pisut halvem, mullaviljakus pisut halvem	Võrdväärne
Kohandus		-5%	5%	0%
<b>Kuju, kitsendused ja reljeef</b>	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef. Maa harimist takistavad kitsendused puuduvad	Tehing koosnes kahest eraldiseisvast maaüksusest (paiknevad üksteisest üle kruuskattega tee). Maa harimist takistavad kitsendused puuduvad	tehing koosnes kahest maaüksusest, mis paiknevad kõrvuti (kompaktne). Maa harimist takistavad kitsendused puuduvad	Tehing koosnes kahest eraldiseisvast maaüksusest (paiknevad üksteisest üle kruuskattega tee). Ühel maaüksusel on elektriliini mastid, mis takistavad põllu harimist.
Kommentaar		Pisut halvem, maaüksused paiknevad üksteisest eraldi	Sarnane	Halvem, ebakompaktne kuju ja ühel maaüksusel paiknevad elektriliinimastid takistavad selgelt põllu harimist
Kohandus		5%	0%	10%
Summaarne kohandus		0%	5%	0%
Summaarne kohandus, €/ha		0	488	0
<b>Kohandatud tehinguhind, €/ha</b>		<b>10 181</b>	<b>10 256</b>	<b>9 000</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		20%	5%	20%
Kaalud		0,25	0,5	0,25
<b>Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha</b>	<b>9 923</b>	2 545	5 128	2 250
<b>Kinnistu<sup>6</sup> turuväärtus</b>	<b>33 241</b>			

Äralõike ühiku turuväärtusel põhinev väärtus on 9 923 €/ha \* 0,1498 ha (äralõike pindala) = 1486 €

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

<sup>6</sup> Hindamisel eeldame vastavalt lähteülesandele, et 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (kü 79601:001:2739) maaüksus on Matsiniidu (kü 79601:001:2738) osa.

---

## 4.5. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

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

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

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

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

Kuna maaüksusele tagatakse juurdepääs ning hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja saamata jääva tulu tekkele, hindaja arvates neid ei esine.

## 4.6. Äralõike hüvitusväärtus

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kinnistu hüvitusväärtus on **1 486 € (0,99 €/m<sup>2</sup> taandatuna maaüksuse pindalale)**

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud hüvitusväärtuse juures ca 1 aasta.

Selle turusegmendi jaoks tavapärane ( $\pm 15\%$ )

## Lisa 1. Fotod





## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1563204
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Matsi

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	38301:003:0424 79601:001:0037 79601:001:2738 79601:001:2739	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Matsi. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Matsipõllu. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Matsiniidu. Transpordimaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.	7,44 ha 4,6 ha 3,2 ha 1498,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 15.03.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	KÄREVERE PÖLLUMAJANDUSE OSAÜHING (registrikood 10269594)	26.01.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.01.2022. Kohtunikuabi Anneli Luur	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistat koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 15.08.2013 kinnistamisavalduse alusel 16.08.2013. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 29.07.2014 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 13191950, 13192050.	Sisse kantud 6.08.2014. 5.11.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.11.2018. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv

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
3		Kustutatud 5.11.2018 kinnistamisavalduse alusel 6.11.2018. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
4	Isiklik käsutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu käsutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 22.05.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevatele plaanidele. Kaaskoormatud kinnistud nr 13191950, 13192050, 20708750.	Sisse kantud 24.05.2018. 7.01.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 18.01.2022. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

**IV jagu - HÜPOTEEGID**

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 08.04.2024 13:04:42

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

## Lisa 3. Kitsenduste kaart

### Matsiniidu



### 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee







## Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum

Saatja: [aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee](mailto:aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee) <[aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee](mailto:aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee)>

Saadetud: teisipäev, 19. märts 2024 08:12

Adressaat: [karevere@hot.ee](mailto:karevere@hot.ee) <[karevere@hot.ee](mailto:karevere@hot.ee)>

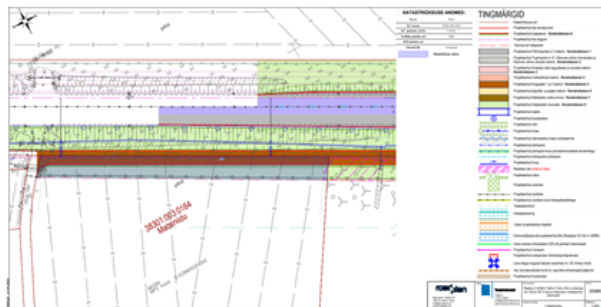
Teema: Matsiniidu ja Altvälja maaüksuste hindamine teeprojektiga seonduvalt

Kärevere Põllumajanduse Osühing

Kinnisvaraekspert OÜ on Transpordiameti tellimisel tegelemas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 Kärevere möödasõidu rajamisega seonduvalt kinnisasjade hindamisega.

Hindamisele kuulub ka Kärevere Põllumajanduse Osühing (registrikood 10269594) omandis olevad kinnisasjad aadressil Matsiniidu (reg osa nr 1563204, kü 38301:003:0164, tänaseks äralõige tehtud ja katastritunnus muutunud) ja Altvälja (reg osa nr 2731804, kü 79601:001:0221), mis paiknevad Kärevere külas Tartu vallas Tartu maakonnas. Hüvitamise eesmärgil hinnatav ala on äralõige Matsiniidu kinnistust pindalaga ca 1501 m<sup>2</sup> ja Altvälja kinnistust pindalaga 100 375 m<sup>2</sup>.

Matsiniidu äralõike joonis



Altvälja äralõike joonis



Töö eesmärgiks on kinnisaja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisaja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 alusel.

Ekspertihinnangud esitame Transpordiametile ning hindamistulemused võetakse aluseks hüvitise määramisel.

Ekspertihinnangu koostamise käigus teeme kohapealse ülevaate. Ülevaate juures viibimine ei ole vajalik. Kui soovite siiski ülevaate juures viibida, palun andke teada sobilikest aegadest. Ülevaatus on planeeritud ajavahemikus 21.03. - 28.03.2024. Kui Teile sobilik aeg ei ole nendes ajaraamides, siis andke teada, milline aeg Teile sobib. Palun informeerige ka sellest, kui Te ei soovi ülevaate juures viibida.

Omades infot, mis Teie arvates on hindamisel oluline, andke sellest teada. Mh puudutab see lisaks kinnisasjade väärtusele ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu, kui Teie arvates võiks neid esineda.

Andke teada ka sellest, kas omandatavoid äralõikeid on koostatud lepingutega, mis ei kajastu kinnistustramatus.

Vajadusel võtke ühendust e-kirja teel [aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee](mailto:aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee) või telefoni teel 51 78 573. Võimalusel saatke info hiljemalt 28.03.2024 või andke teada, kui vajate selleks rohkem aega.

Lugupidamisega,

Aivar Tomson

hindamise osakonna juhataja | Kinnisvaraekspert OÜ



Järve tn. 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti

Tel: +372 626 4250

Mob: +372 5178573

[www.kinnisvaraekspert.ee](http://www.kinnisvaraekspert.ee)

---

## Lisa 6. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7  
(kutsetunnistus nr. 151718)

KINNISVARA  
EKSPERT

Tallinn  
Järve tn 2-3  
Tallinn, 11314  
+372 626 4266

Pärnu  
Pikk tn 12  
Pärnu, 80010  
+372 442 0700