



Ekspert hinnang nr 016-24-VIL

Vara: Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 4084339
Aadress: Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Kamsipõllu

Väärtuse kuupäev: 14.02.2024
Hindamisaruande kuupäev: 15.03.2024

Hüvitusväärtused: 1 m² hüvitusväärtus haritava maal 0,87 €/m²
Haritava maa äralõike ca 2849 m² hüvitusväärtus 2480 €

1 m² hüvitusväärtus metsata metsamaal 0,41 €/m²
Metsata metsamaa äralõike ca 320 m² hüvitusväärtus 130 €

Kaasnev kahju on 73 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	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	8
3.4. Äralõige	12
4. Turuülevaade.....	13
4.1. Majandusülevaade.....	13
4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga).....	15
4.2.1. Müügitehingud	22
4.2.2. Turustatavuse analüüs	24
4.2.3. Pakkumine	24
4.3. Parim kasutus	26
5. Hindamine	28
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	28
5.2. Hüvitusväärtuse hindamine	28
5.2.1. Äralõikele jääva haritava maa hindamine võrdlusmeetodil	28
5.2.2. Äralõikele jääva metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil	32
5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine	35
6. Hindamistulemus.....	35
Lisa 1. Fotod	36
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	37
Lisa 3. Äralõike joonis	40
Lisa 4. Kasvava metsa hindamisakt	42
Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus	44
Lisa 6. Metsa kasvukohatüüpid.....	47
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:.....	48

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 4084339
Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Kamsipõllu
Omanik	AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251)
Katastritunnused	79704:002:0402
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	10,97 ha
Kõlvikute koosseis kokku	Haritav maa 10,13 ha, metsamaa 0,83 ha, muu maa 0,01 ha
Kinnistu hoonestus	Puuduvad
Planeeringud	Viljandi valla kehtiva ¹ üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus põllumajandusmaa alale. Üldplaneeringu seletuskiri täpustab, et põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida põllumajandusliku maana, mistõttu üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud. Detailplaneering puudub.
Äralõike pindala	3169 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 KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava varaga.
Ülevaatuse kuupäev	14.02.2024
Väärtuse kuupäev	14.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	15.03.2024
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 kõrgeks. 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	Kinnistu haritava maa 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	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hinnatava vara aadressil Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Kamsipõllu hüvitusväärtus:	
<p>1 m² hüvitusväärtus haritaval maal 0,87 (null koma kaheksakümmend seitse) €/m²</p> <p>äralõike haritava maa osast ca 2849 m² hüvitusväärtus 2480 €</p> <p>1 m² hüvitusväärtus metsata metsamaal 0,41 (null koma nelikümmend üks) €/m²</p> <p>äralõike metsata metsamaa osast ca 320 m² hüvitusväärtus 130 €</p> <p>Kaasnev kahju on 73 eurot.</p> <p>Saamata jäävat tulu ei esinenud.</p>	

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

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, Suislepa küla, Kamsipõllu
Registriora nr	4084339
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).

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

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

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

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

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).

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

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 ole arvestatud hüpoteekidega.

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
Tellija kirjalikud selgitused tellimuskirjas (lähteülesanne, äralõigete joonised)	25.01.2024
Kohapealne ülevaatus	14.02.2024
Omaniku AS Põlluvara esindaja Vello Teoriga infovahetus telefoni teel	29.02.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	14.02.2024
Päring ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	14.02.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	14.02.2024
Kinnistusregistri registriora väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	29.02.2024
Avalike kinnisvaraportalide 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)
----------	--

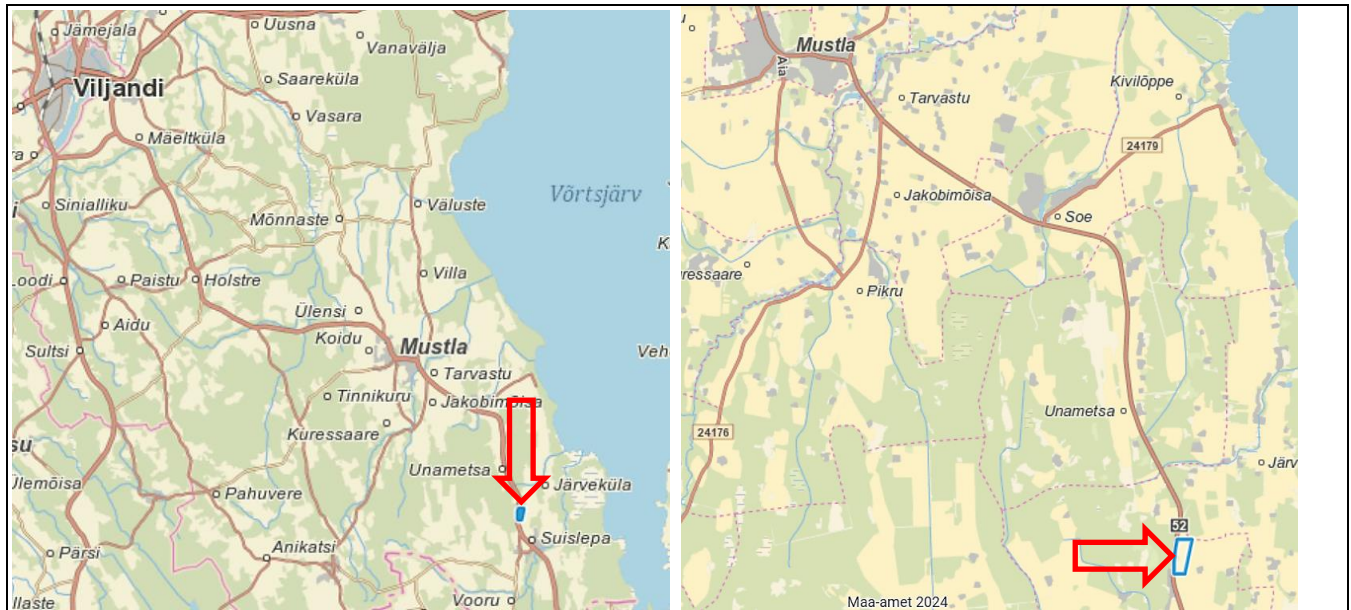
2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	14.02.2024
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

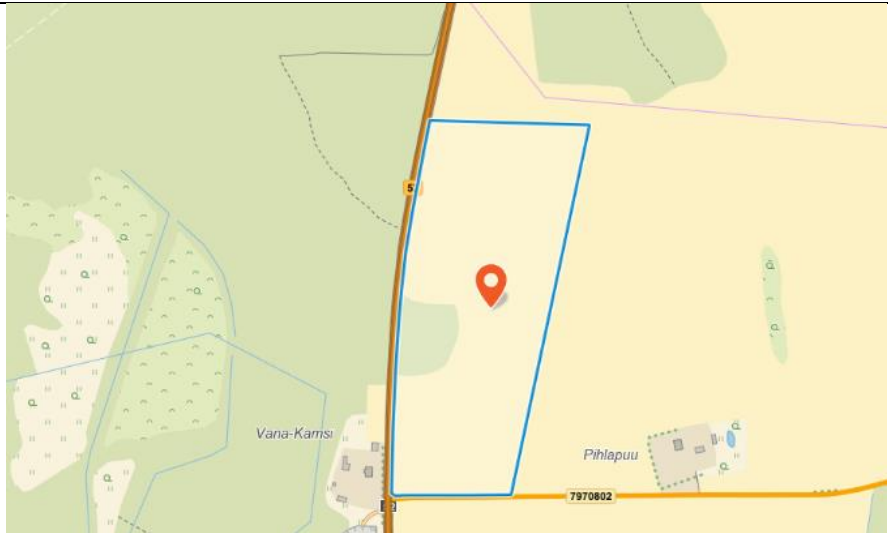
3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Suislepa külas, 52 Viljandi-Rõngu tee ja Kamsi-Retsniku tee ääres.



Allikas: <http://www.maaamet.ee/>

Mikroasukoht

Iseloomustus	Tegemist on hajaasustusalaga, ümbrusesse jäävad valdavalt põllu- ja metsamaad, vähesed üksikelmud koos abihoonetega. Maakonna keskus, Viljandi kesklinn, paikneb ca 35 km kaugusel kagu suunas.	
Konkureerivad turupiirkonnad	Viljandi vald ja selle lähialad. Ca 20 km raadiuses on mitmed põllumajandusettevõtted.	
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. Kamsi-Retsniku tee (munitsipaalomand)	
Tee skeem	 <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	Läheduses, ca 270 m	




3.2. Omandisuhted

Registriora number	4084339
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	AS PÖLLUVARA (registrikood 10768251)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Puuduvad
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	2 hüpoteeki Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks kasuks. <i>Hindamisel ei ole arvestatud hüpoteekidega.</i> <i>Eksperthinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Tee avalik kasutus ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, maaparandushoiuala. <i>Kitsendused mõju vara väärtusele ei avalda, sest ei piira selle sihipärast kasutust.</i>

Kitsenduste kaart ja loetelu:



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed


Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	15155.64
	Tee avalik kasutus	2668.43
	Maaparandushoiu-ala	100094.53

Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Rendilepingud	Hindajale teadaolevalt on haritav maa kogu ulatuses välja renditud tähtajatu rendilepinguga. Omaniku esindaja ütluste kohaselt on renditasu 230 €/ha. Renditasu suurus on piirkonna sarnaste varade renditasude suuruselt kõrgem (keskmiselt on sarnaste maaüksuste renditasud 120-150 eurot/ha/aastas).
---------------	--

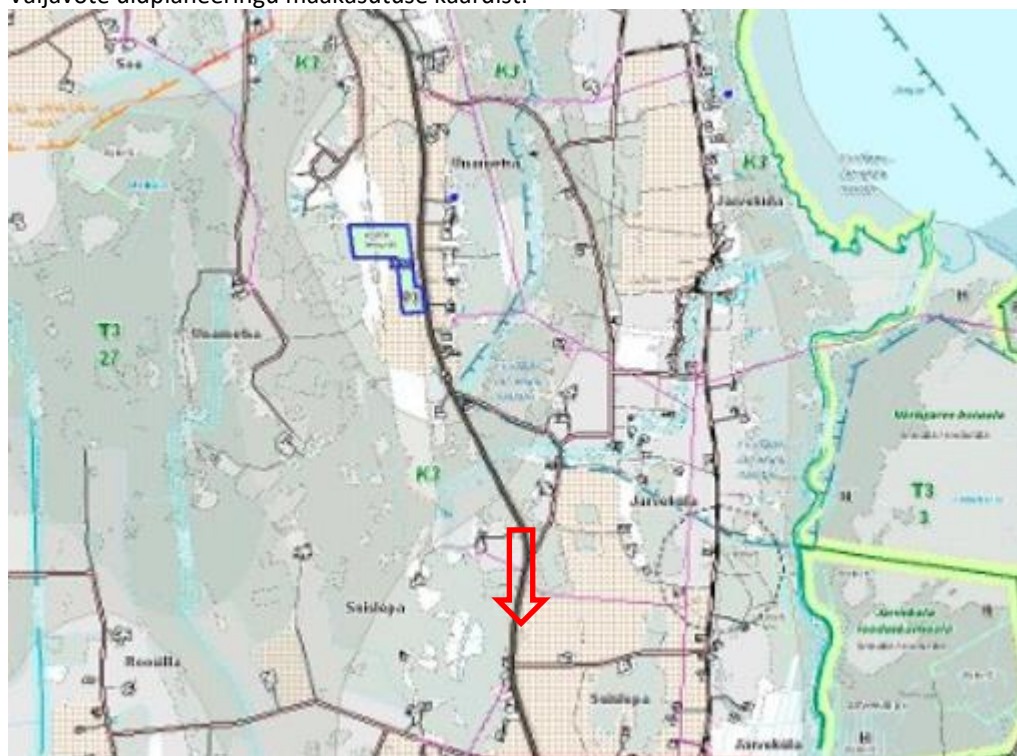
	Võlaõigusseadus sätestab, et tähtajatu põllumajandusliku rendilepingu võivad lepingupooled üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks aasta. Lepingu võib üles öelda üksnes selliselt, et leping lõpeb 1. aprillil või 1. oktoobril. (VÕS § 323 lg 2). <i>Hindaja on seisukohal, et tähtajatu rendilepingu olemasolu ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust kuna lepingut on võimalik lõpetada mõistliku etteteatamistähtajaga, kuid see võib mõjutada vara likviidsust.</i>
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust.






3.3. Maakasutus

Katastritunnus	79704:002:0402
Ortofoto	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	10,97 ha
Kõlvikute koosseis kokku	Haritav maa 10,13 ha, metsamaa 0,83 ha, muu maa 0,01 ha
Üldplaneering	Viljandi valla kehtiva ³ üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus osaliselt põllumajandusmaa alale. Üldplaneeringu seletuskiri täpustab, et põllumaad tuleb soovitavalt kasutuses hoida väärtusliku põllumajandusliku maana, mistõttu üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud. Vältida tuleb ehitustegevust põllumaadele, mille boniteet on suurem kui 40 hindepunkti. Üldplaneeringu kaardile on kantud väärtuslike põllumaadena keskmise ja kõrge viljakusega põllumaad. Kõrge viljelusväärtusega põllumaad peavad jääma ka edaspidi põllumajandusliku tootmise käsutusse. Vältida tuleb nende alade metsastamist ja mitte rajada on hooneid. Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine. Kinnistu asub üldplaneeringu järgi põllu- ja metsamaa alal. Äralõige jääb haritava maa ja metsamaa 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.

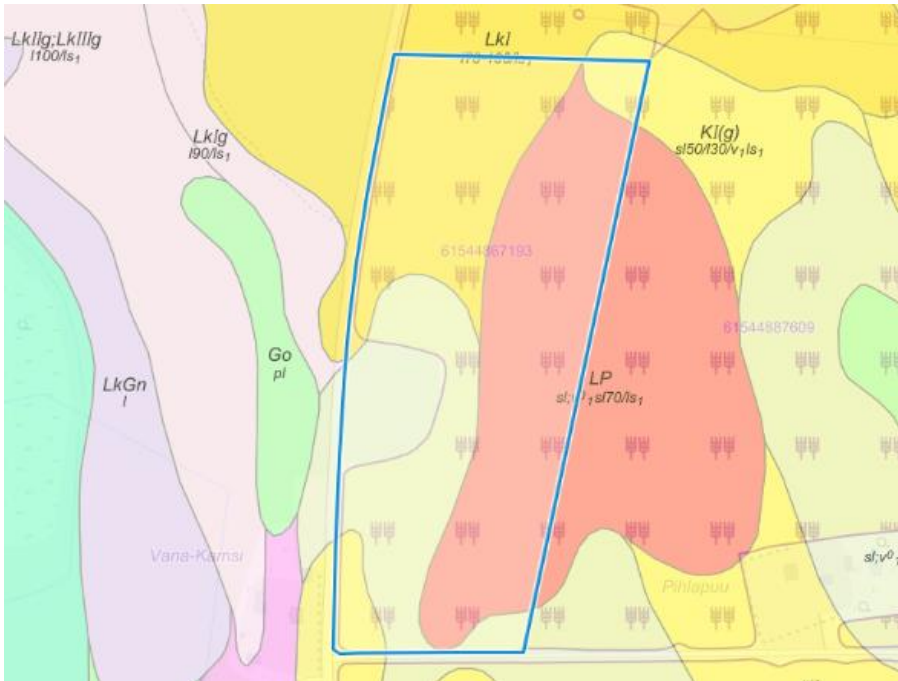

Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:

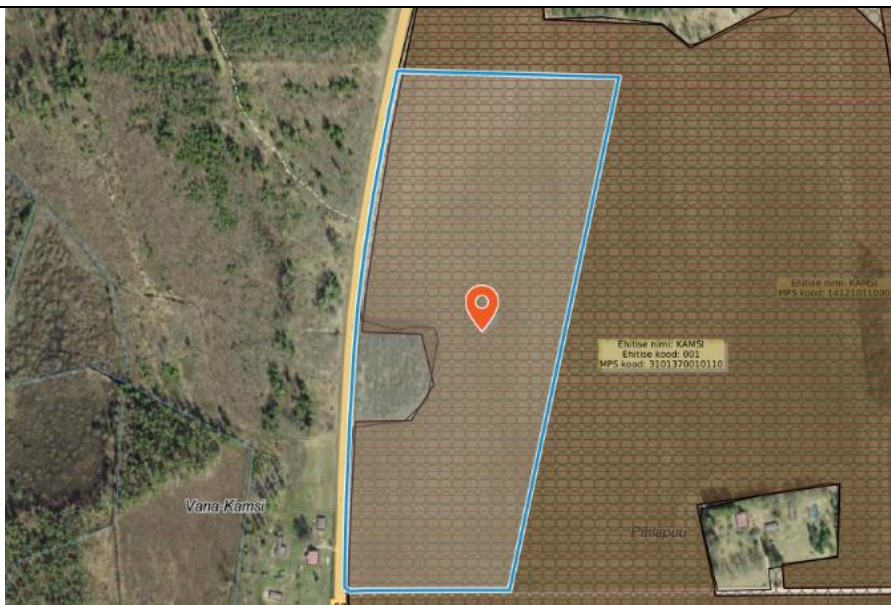







-  Õu hoonetega
-  Metsamaa
-  Põllumaa
-  Muud alad (summeeritud lagedad alad, pöösastikud)
-  Väärtuslik põllumaa

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 haritav maa.
Hooned	Puuduvad
Rajatised	Puuduvad
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m ²)	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Haritav maa 0,50 €/m ² , metsata metsamaa 0,17 €/m ² , muu maa 0,04 €/m ² Reaalboniteet 42
Perspektiivne boniteet	Haritaval maal 46 (LP muldadel) ja 43 (Klg muldadel), 50 (KI muldadel) ja 37 (Lkl muldadel)
Mullastik	Kinnistu mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise maaga (mulla nimetus LP, Klg, KI ja Lkl) Kahkjad leetunud mullad (LP) on kultuurmaana kasutamise mõttes üle keskmise viljakad. Kuna mulla ülakihi on valdavalt saviliiv või kerge liivsavi, siis on neid muldi kerge harida ja nad sobivad hästi ka rühvelkultuuridele, kartulit on võimalik koristada kombainiga. Väga hästi sobivad linale ja talirukkile. Pärast lupjamist sobivad enamikule põllukultuuridele. Näivleetunud muldadel kasvavad metsad on väga tootlikud. Leetjad mullad (KI) on kõrge produktiivsusega ja sobivad kõikide põllukultuuride kasvatamiseks. Leetjate muldade saagikus sõltub väetamisest, agrotehnikast ja vegetatsiooni-perioodi sademetest. Gleistunud leetjate muldade (Klg) kasutamine haritava maana sõltub nende kuivendamisest. Kuivendatud gleistunud leetjad mullad on head põllumullad ja sobivad intensiivseks kasutamiseks kõikidele põllukultuuridele.

	<p>Nõrgalt leetunud muldasid (Lki) -Viljakus on keskmine või alla selle. Lõimiselt on valdavalt liivad, vaid ca 10% ulatuses saviliivad. Veerežiimilt parasniisked või põuakartlikud. Kergesti haritavad kuid harimisõrnad. Puistu boniteet männienamusega metsades suhteliselt kõrge, I-II klass. Põllumuldade keskmine boniteet on 35... 45 hp.</p>  <p>Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart</p>
PRIA	<p>Põllumassiiv nr 61544867193 (põllukultuurid, 9,9 ha) Põllumaad on PRIA-s deklareeritud haritava maa pindalast 98%; Põllumassiivide registris on registreeritud 90% kogu kinnistu pindalast.</p>
Põllumassiivi kaart	 <p>Allikas: PRIA põllumassiivide kaardirakendus</p>
Maaparandussüsteemid	<p>Maaparandussüsteemide kaardirakenduse info kohaselt jääb kinnistu maaparandusehitiste reguleerivasse võrku. <i>Maaparandussüsteemid mõjutavad haritava maa väärtust positiivselt.</i></p>

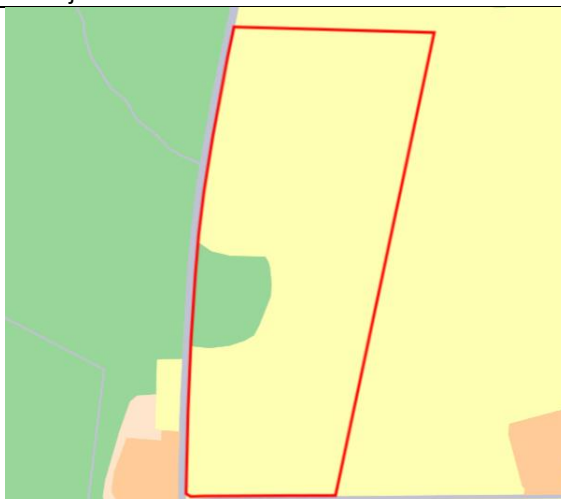


-  Maaparandusehitise eesvool
  Maaparandusehitise kollektoreesvool
  Maaparandusehitise reguleeriv võrk
 Maaparandussüsteem (KPOIS)
 Riigi poolt korrahoitavad ühiseesvoolud

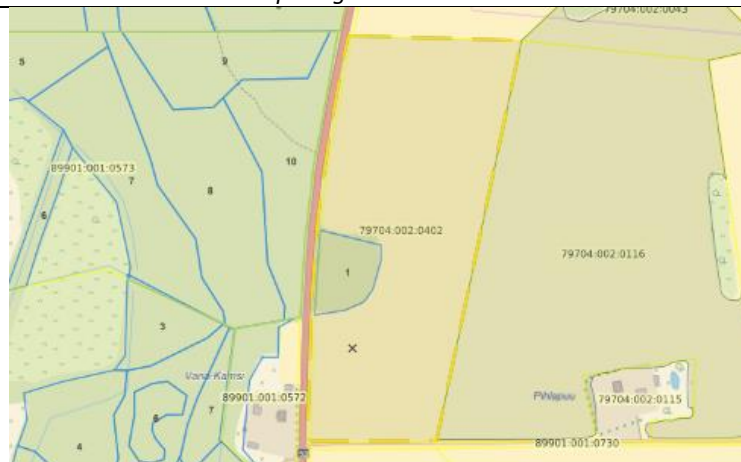
Kõlvikute koosseis

Haritav maa 101 331 m², metsamaa 8318 m², muu maa 54 m²
Hinnatav äralõike osa jääb haritava maa kõlviku alale.

Kõlviku liik	Pindala
 Haritav maa	101 331
 Metsamaa	8318
 Muu maa	54



Allikas: geoportaal.maaamet.ee, Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus



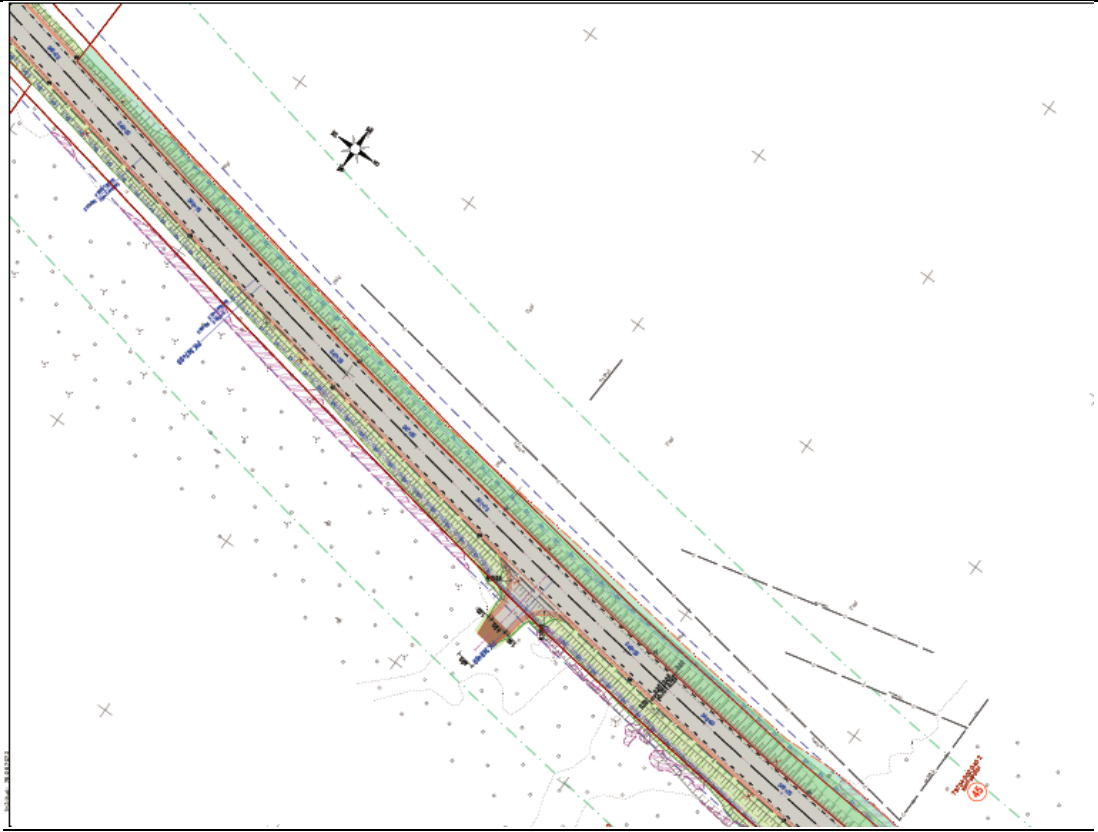
Äralõikega piirnevate eraldiste kasvukohatüüp

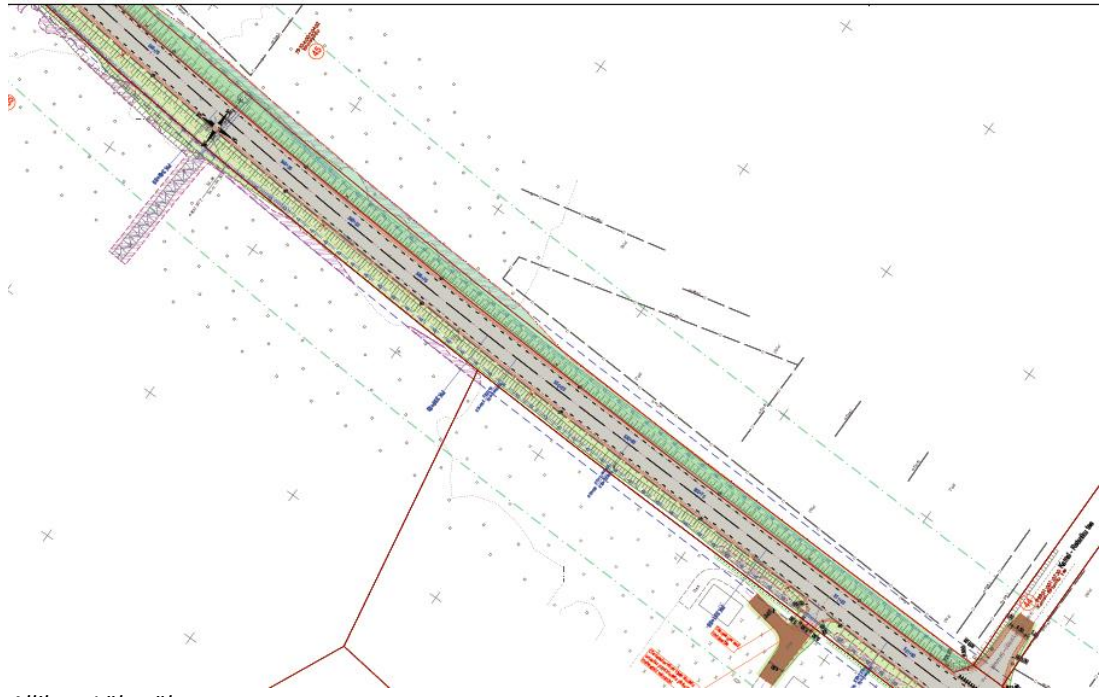
Jänesekapsa

Piirded

Äralõike osas puuduvad

3.4. Äralõige

Äralõike pindala	Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 3169 m ² . Äralõige moodustab kinnistu pindalast 2,89%.
Asukoht	Vastavalt hindajale esitatud 52 Viljandi-Rõngu tee lõigu rekonstrueerimise joonisele paikneb äralõige kitsaste ribadena piki kinnistul maanteeäärset rohtunud osa mille sisse jääb osaliselt ka haritav maa ning vähesel määral metsamaa. Äralõige jääb maantee kaitsevööndisse.
Äralõike kirjeldus	Äralõiked on kitsa siilu kujulised. Äralõigete alal on teeperv ja nõva ning osaliselt haritav maa ja metsamaa. Tellija poolt hindajale looduses äralõike piire ei näidatud. Tulenevalt oma pindalast, kujust ja paiknemisest äralõige eraldiseisvana elu- ja ärikondlikku ehitusõigust ei oma – tegemist on turule mittesuunatud varaga. Äralõige piirneb haritava maa ja metsamaa kõlvikuga.
Äralõike paiknemine	

	 <p><i>Allikas: Lähteülesanne</i></p>
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	Mahasõidu rekonstrueerimine, tähispostide paigaldamine, postide likvideerimine, nõlvade rajamine ja truubi ehitus äralõike ulatuses. Äralõike suurus tuleneb tehniliselt toimiva mahasõidu ulatusest, tähispostide asukohast, postide asukohast ja sademevete juhtimisest.
PRIA	Äralõige jääb osaliselt põllumassiivi nr 61544867193 (põllukultuurid), millest äralõikega kattub osaliselt haritava maa osaga.
Mullastik	Kinnistu äralõikel mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise haritava maaga (valdavalt mulla nimetus LP, KI, Klg, Lkl)
Äralõike ehitised	Puuduvad
Äralõike tehnosüsteemid	Puuduvad
Äralõike mõju	Arvestades äralõike pindala, kuju ja paiknemisega ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõike võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel põllumajanduslikul otstarbel kasutamine jätkusuutlik, vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega kahju, sh negatiivset mõju vara turuväärtusele.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Käimas on vinduv majanduslangus⁴

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

Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtte ning säästmise suurenemine. Müüki välisriikidele on aga takistanud meie peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahaneb Eesti majandus tänavu teist aastat

⁴ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 19.12.2023

järjest ning oodatav langus ulatub 3,5%ni. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. aastal, sest nõudlus kaupade ja teenuste järele hakkab kosuma kodu- ja välisturul üksnes aegamisi. Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

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

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

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

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

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

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

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

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

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 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.

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

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%.

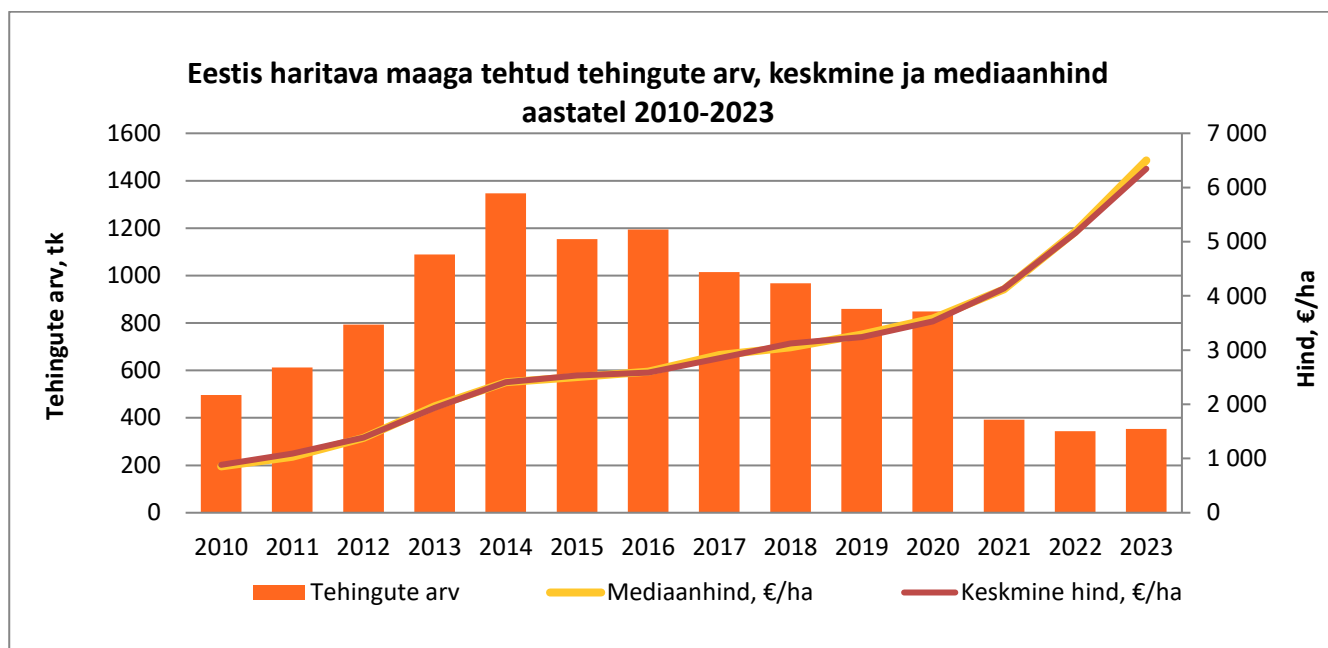
Eesti 4,35 mln hektarist on haritavat maad 23% ning sellest väärtuslike põllumaade osakaal on 63%. Põllumajandusliku maa hind kinnisvaraturul oleneb piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate aktiivsusest, pinnasest, mullastikust ja haritava maa pindalast ning selle kompaktsusest. Kvaliteetse haritava maa keskmine hind on üle Eesti varasemate aastatega kasvanud, kuna nõudlus põllumaa järele on suurenenud. Kõrgemad tehingud on omased Kesk-Eesti, Lääne-Virumaa ja Tartumaa haritavatele maadele, kus on tegemist ka ühtlasi Eestimaa kõige viljakamate muldadega. Nimetatud piirkondades on viljaka põllumaa hinnad enamasti vahemikus 6000 – 7000 €/ha.

Ajavahemikul 2010-2023 on haritavate maadega tehtud tehingute keskmine pindala aastas hakanud stabiilselt vähenema (alates 12,7 hektarist 2010.a. kuni 9,1 hektarini 2023.a.), samuti on alates 2016 tehingute kogupindala aastate lõikes järjest vähenenud. 2013 - 2018. aastate kõrgem tehingute arv tulenes paljuski seni riigi omandis olnud maatükkide müügist, mis võrreldes ülejäänud aastatega on neil aastatel olnud tunduvalt suurem. Seejuures on enamasti riigi maatükkidest müüdud era- ja juriidilistele isikutele, kelle kasuks oli seatud kasutusvaldus.

Müüdud haritava maa keskmine pindala on viimastel aastatel jäänud vahemikku 7,8 – 9,1 hektarit.

Alates 2011. aastast on põllumaade turul toimunud hindade ulatuslik kasv, mis kajastub ka hektari mediaanhindades. Enamikes maakondades kasvasid haritava maa ühikuhinnad 7 või enam korda võrreldes 14 aasta taguse hinnaga.

Eestimaa haritavate maade turu muutust võrreldes varasemate aastatega illustreerib järgmine graafik, milles toome välja tehingute mahud, mediaan- ja keskmised hinnad aastate kaupa alates 2010. aastast.



Joonis 1. Eestis haritava maaga tehtud tehingute arv, keskmine ja mediaanhind aastatel 2010-2023

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

Analüüsides Eestis põllumaade tehingute hindade kasvu, on märgata haritavate maade järjepidevat kasvu alates 2011 aastast.

Maatüki hinda mõjutab muude tegurite seas pindala, sest üldjuhul on suurema põllumaa hektari mediaanhind on kõrgem kui väiksemal põllumaal. Erandiks on alla 2 ha haritava maa kinnistud, mille omandamise eesmärk võib olla muu kui kasutus põllumaana. Väikese pinnaga põllumaadele, mis ei asu suurem põllumassiivi juures on põllumajandustootjate poolt vähem nõutud, kuna kaasaegsete põllumajandusmasinate kasutamine väiksematel pindadel ei ole otstarbekas.

Samas on turule tekkinud eraisikutest investoreid, kes ostavad väiksemaid maid raha paigutamise eesmärgil ning kuna eraisik vaatab sageli maa lõpphinda ja väikeste maade hind on madalam siis sellele on ostujõulisi huvilisi rohkem.

Maa-ameti avaldatud 2023. aasta tehingute analüüs näitab, et Eestis oli haritava maa mediaanhind 6500 €/ha ning keskmine hind 6345 €/ha. 2022. aastal oli haritava maa mediaanhind 5183 €/ha ning keskmine hind 5160 €/ha, seega on haritava maa hektari hind olnud endiselt tõusutrendis.

2023. aastal oli tehingute keskmine pindala 9,1 hektarit, mis on natuke rohkem võrreldes 2022 aastaga (7,8 hektarit).

Võrreldes maakondade lõikes haritava maa mediaanhindu viimasel kahel aastal, võib välja tuua, et valdavalt maakondades mediaanhind tõusis, välja arvatud Valga maakonnas, kus mediaanhind oli natuke languses võrreldes 2022 aastaga. Võrreldes 2022. aastaga kasvas mediaanhind 2023. aastal enim Võrumaal (42%), Läänemaal (40 %) ja Lääne-Virumaal (40%). Kõige kõrgem oli mediaanhind Põlva maakonnas, saavutades 2023. aastal taseme 8000 €/ha. Järgnevad Jõgeva maakond mediaanhinnaga 7641 €/ha ja Tartu maakond mediaanhinnaga 7230 €/ha. Üheks kõrgemate mediaanhindade põhjuseks on kõrgem mullaviljakus ja aktiivsem nõudlus kui teistes maakondades.

2022. aastal ületas 6 000 €/ha mediaanhinna piiri vaid kaks maakonda siis 2023. aastal oli neid kümme maakonda ning neist neljal oli mediaanhind vahemikus 7152 – 8000 €/ha. Hiiu maakonnas haritava maa mediaanhind Eesti kõige madalam (3019 €/ha).

2023 aastal kõrgema hinnatasemega omavalitsused paiknevad pigem Eesti kesk- ja kaguosas (Jõgevamaal, Põlvamaal ja Viljandimaal) ning madalama hinnatasemega omavalitsused Eesti lääneosas ja saartel.

Looduslik rohumaa on rohumaa, kus on säilinud looduslik rohukamar ning kus inimtegevus piirdub põhiliselt rohusaagi kasutamisega. Looduslike rohumaaade hulka kuuluvad looduslikud karjamaad ja looduslikud niidud. Loodusliku rohumaa hindade kohta eraldi avalikku statistikat ei ole, kuid hindajale teadaolevalt algavad tehtud tehingute põhjal nende ha hinnad alates 3500 eur/ha, kuid sagenenud on tehingud ka kõrgemate hindadega ostjatepoolse lootusega uuendada põllumassiive nii, et neid oleks võimalik majanduslikult efektiivsemalt rakendada.

Viljandi maakonna haritavad maad

Viljandimaal on väärtuslike põllumaade osakaal 64%, mis on natuke kõrgem kogu Eesti osakaalust ning ka maaviljakuse näitaja on kõrgem (Eesti keskmine reaalboniteet on 41 hindepunkti, Viljandimaal 42).

2023 aastal on Viljandimaal teostatud 31 haritava maa tehingut ning mediaanhind on 6157 €/ha ja keskmine hektarihind on 5 163 €/ha. Seega on hektari mediaan- ja keskmine hind jätkuvalt tõusnud, samas keskmine haritava maa pindala on jätkuvalt vähenenud.

Maakonna haritava maa tehingudünaamikat iseloomustab alljärgnev tabel, kust on selgelt näha haritava maa hinnatõus aastate lõikes.

Aasta	Kõlvik	Arv	Pindala (ha)		Pinnaühiku hind (eur/ha)		
			Keskmine	Mediaan	Mediaani muutus	Keskmine	Keskmise muutus
					võrreldes eelneva aastaga		võrreldes eelneva aastaga
2015	haritav maa	135	10,95	2 778	-	2 654	-
2016	haritav maa	116	9,28	2 868	3,2%	2 830	6,6%
2017	haritav maa	100	10,1	2 988	4,2%	2 876	1,6%
2018	haritav maa	87	9,76	3 203	7,2%	3 109	8,1%
2019	haritav maa	53	9,4	3 461	8,1%	3 264	5,0%
2020	haritav maa	49	8,6	4 000	15,6%	4 039	23,7%
2021	haritav maa	22	8,8	4 778	19,5%	4 453	10,3%
2022	haritav maa	28	8,3	5 425	13,5%	5 311	19,3%
2023	haritav maa	31	7,5	6 157	13,5%	6 520	22,8%

Joonis 3. Viljandi maakonna haritava maaga tehtud tehingute arv ja keskmine hind aastatel 2015-2023.a.

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Maa-amet, Eesti Kinnisvaraturg 2023

Viljandimaal on võrreldes viimaste aastatega olnud 2023 aastal tehingute arvu väike tõus, erinevalt eelnevatest aastatest, kus oli tehingute arvu pidev langus alate 2016 aastast, mis võis tähendada põllumajandustootjate ostujõu vähenemist, kuna põllumaa hektari hind on pidevalt tõusnud. Kuigi statistiliselt oli 2023. aastal Viljandimaal põllumaade mediaanhind 6157 €/ha, ütlevad aktiivses piirkonnas toimetavad põllumajandustootjad, et alla 7000 euro hektar enam põllumaad osta ei saa ning väiksemad ettevõtjad on maade ostust loobunud.

Põhjus, miks hinnad pole siiski langenud, on selles, et turul peetakse põllumaad heaks investeeringuks. Põllumaasse investeerimine on siiani tasunud end ära nii hinnatõusu, lihtsama haldamise kui ka renditulu tõttu. Tõenäoliselt on põllumaa hindade väikest tõusutrendi viimastel aastatel mõjutanud just investorite ootus hindade tõusule, sest meie põllumaade hinnad pole veel tõusnud põhjamaade tasemele.

Möödunud aastal on Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate põhjal Viljandimaal tehtud kokku 31 haritava maa ostu-müügi tehingut, mis on natuke rohkem võrreldes 2022 aasta sama perioodiga. Haritava maa hektari mediaanhind tõusis 13,5 % võrreldes 2022 aastaga.

Haritava maa tehingud Viljandimaal valdade lõikes 2017-2023. a:

	Arv	Pindala (ha)		Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Keskmine	Min.	Max.	Mediaan	Keskmine	
2020							
Mulgi vald	13	10,5	2 945	4 625	3 797	3 854	
Põhja-Sakala vald	20	7,8	2 593	5 500	4 217	4 156	
Viljandi vald	16	8,2	2 649	5 375	4 000	4 044	
2021							
Mulgi vald	9	5,4	3 046	4 989	3 974	3 982	
Põhja-Sakala vald	2	12,2	0	0	0	0	
Viljandi vald	9	9,1	2 711	6 000	5 120	4 858	
2022							
Mulgi vald	12	6,9	3 382	7 857	5 455	5 374	
Põhja-Sakala vald	27	12,2	4 159	7 899	5 660	5 890	
Viljandi vald	9	7,1	2 000	6 568	5 240	4 777	
2023							
Mulgi vald	8	4,4	2 527	9 278	6 008	5 752	

			Pindala (ha)	Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Arv	Keskmine	Min.	Max.	Mediaan	Keskmine
	Põhja-Sakala vald	10	7,2	4 020	9 000	6 112	6 425
	Viljandi vald	13	9,5	3 942	10 580	7 589	7 065

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

Allikas: Maa-amet, Eesti Kinnisvaraturg 2023

Tehingute aktiivsus Viljandi vallas on olnud eelnevatel aastatel keskmine, samas haritavate maade pakkumist avalikult toimub väga vähe. Need tehingud, mis on toimunud, on tehtud piirkondlike põllumajandustootjate vahel, mis on Eestis üsna tavaline.

Võrreldes varasemate aastatega on 2021 ja 2022 aastatel Viljandi vallas tehinguid vähem, piirkonnas on haritav maa hinnatud ja tootjaid piisavalt ning viimastel aastatel on kvaliteetse põllumaa hektari hind tõusnud.

Suurt rolli põllumajanduslikus kasutuses olevate maade nõudluse kasvus mängivad mitmed PRIA poolt vahendatavate põllumajanduslike tegevus- ja investeringutoetuste taotlemise võimalus.

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 raieahtega antud metsast võimalik saada ning kokkuostu toimetada.

Majanduslangus kestab ja ehitusturgu suruvad alla jätkuvalt kõrged 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 lepalpalgi 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

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%
kasepalk	167,3	-4,20%	-11,0%
kasepalk	119,23	1,40%	-14,9%
haavapalk	56,83	-7,70%	-36,5%
lepalpalk	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%

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 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.

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 alanes 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%, haavapalgil 7,7% ja lepapalgil 15,8%. Aastataguse ajaga võrreldes on hinnad kukkunud oluliselt rohkem, kusjuures eriti suur oli see haava- ja lepapalgil. 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, haavapalgil 56,83 €/tm ja lepapalgil 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.

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

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kannuraha (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 lõpplaoga kaugusest (teekonna pikkusest), eeldusel, et sõidetakse täiskoormaga. Nii võib tekkida olukord, kus 2-3 eurot odavama lõpplaohinna aga väiksema veokaugusega, on kannuraha, 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.

⁸ RMK 29.01.2024

Varumis- ja transpordikulu määramiseks on kasutatud ekspertarvamusi. Nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide 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

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.

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

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 plokktehingute 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 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 märkimisväärne, 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

			Pindala (ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Arv	Keskmine	Min.	Max.	Min.	Max.	Mediaan	Keskmine
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-amet, tehingute statistika

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

4.2.1. Müügitahingud

Toome välja hindajale teadaolevaid haritavate maade tehinguid hinnatavaga sarnastes piirkondades Viljandimaal:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind € / €/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
Viljandi vald, Vanausse küla	Detsember 2023	45 435/ 6 500	6,99	6,67	KI, Go	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 6,36 ha, haritud
Viljandi vald, Järveküla	November 2023	25 044/ 7 589	3,3	3,27	LP, KI	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 2,7 ha, haritud
Viljandi vald, Verilaske küla	September 2023	109 500/ 8 010	13,67	12,9	Klg;LPg, KI, Lklg, GI	Juurdepäas erateelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 12,51 ha, haritud
Viljandi vald, Kookla küla	September 2023	123 364/ 8 700	14,18	14,18	LP, PLg	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 14,05 ha, haritud
Viljandi vald, Tobraselja küla	Juuli 2023	53 700/ 8 351	6,43	6,31	KI, Klg, LP(g)	Juurdepäas teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 6,21 ha, haritud
Viljandi vald, Tavastu küla	Mai 2023	63 725/ 8 374	7,61	7,31	LP;KI	Juurdepäas avalikult teelt, ei ole kompaktnel (2 lahustükis, tee poolitab), PRIA registris püsirohumaal 7,16 ha, kasutusel rohumaana, lautade lähedal.
Viljandi vald, Välgita küla	Veebruar 2023	85 000/ 8 391	10,13	9,95	Klg, GO, LPg	Juurdepäas teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus, PRIA registris põllukultuurid 9,88 ha, haritud
Põhja-Sakala vald, Paenasti küla	Jaanuar 2023	45 000/ 7 282	6,18	6,03	KI, KO	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 6,02 ha, haritud
Viljandi vald, Pahuvvere küla	Jaanuar 2023	35 000/ 5 538	6,32	6,02	Klg, KI, M''''	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 5,75 ha, haritud

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind € / €/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
Viljandi vald, Taganurga küla	Jaanuar 2023	9 050/ 5 075	1,783	1,763	KI, Klg, Go, M'	Juurdepääs erateelt, ei ole kompaktne, koosneb 2 eraldi paiknevast lahustükist, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid, haritud
Mulgi vald, Pärsi küla	Detsember 2022	72 000/ 6648	10,83	9,88	Klg, LP	Juurdepääs erateelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllu- kultuurid, haritud
Põhja-Sakala vald, Uia küla	Detsember 2022	150 000/ 7899	18,99	17,26	LPg, LP, Gl, E2I	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, PRIA registris põllu- kultuurid 16,79 ha, haritud
Mulgi vald, Pöögle küla	November 2022	113 600/ 6999	16,23	16,22	KI, LPg, LP, GO	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 16 ha, haritud
Viljandi vald, Vardja küla	Oktoober 2022	25 000/ 6345	3,94	3,81	KI, LP, Klg, LPg, Dg	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid, haritud

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

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 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.
Viljandi vald, Riuma 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 (jänese kapsa, jänese kapsa-mustika, jänese kapsa-pohla, naadi, sinilille) raielankide keskmine metsata metsamaa hinnavahehemik on turul 3000-5000 €/ha, 2-3 boniteediga kasvukohatüüpide (jänese kapsa-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 (madalsoo, 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 lõpplaad kaugus.

4.2.2. Turustatavuse analüüs¹⁰

Hinnatava vara lõppkasutajad	Põllumaade ja metsamaade lõppkasutajad on reeglina suuremad põllumajandusühistud või kohalikud väiksemad põllumajandus- ning metsamajandusettevõtted. Piirkonnas on hiljuti olnud mitmeid suuremaid aktiivseid põllumaade ja metsamaade ostjaid, kes kasutavad maad oma ettevõtluse tarbeks (näiteks Eesti Maavara OÜ, Roger Puit OÜ, Metsamaahaldus AS, OÜ Metsagrupp, OÜ Karpo, AS Põlluvärs, 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 põllumajandusega või metsamajandusega ja kes reeglina on antud tegevusharus aktiivselt tegutsemas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Kogu kinnistu rahuldab turusegmendi nõudeid, sest tegemist on suuremsse põllumassiivi jääva varaga, keskmisest suurema pindalaga ja keskmise viljakusega põllumaaga.
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 arvestatav osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Keskmine müügiperioodid on sarnastel varadel 6-12 kuud
Müügihind	Müügihindad tõenäoliselt lähiajal jätkavad kasvamist, sest põllumajandusliku maa ja 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






Kinnisvaraportaalis on põllumajandusliku maa valik kesine ja turutasemest kõrgemate hindadega. Hindamisaruande koostamise ajal on hinnatavas turupiirkonnas, Viljandimaal, pakkumises üksikud põllumajanduslikud maatulundusmaad. Nende pakkumishinnad algavad umbes 9500 €/ha ja lõppevad mitu korda kõrgemate hindadega. Kohati puudub maa majandusliku kasutusotstarbe ja hindade vahel loogiline seos ehk paljud põllumaad püütakse müüa elamuarenduse tarbeks, mis koheselt välistab põllumajandusettevõtte otstarbekuse maad osta.

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 vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Haritava maa 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 põllumaade pakkumisi avalikes portaalides umbes kümme konda, siis hindamise hetkel poole vähem. 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 portaalides 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:

	<p>★1 Viljandi vald, Pärsti</p> <p>maatulun... 29900 m² 29 500 € 0.99 €/m² Kuumakse 144 €</p> <p>KULTUURMUSTIKA ISTANDUSEGA PÖLLUMAA</p> <p>Ühistransport, vesi Pakkumine on mõeldud sulle, kes sa soovid kasvatada oma perele ise köögi- ja juurvilju ...</p> <p>#Otse omanikult</p>
	<p>★1 Viljandimaa, Viljandi vald, Aindu</p> <p>maatulundusmaa 26900 m² 25 500 € 0.95 €/m² Kuumakse 110 €</p> <p>MÜÜA HEA JUURDEPÄASUGA PÖLLUMAA</p> <p>Tavakasutaja, Aivo Reidolf,</p> <p># Otse omanikult</p>
	<p>Viljandi vald, Välgi, Vana-Õunapuu</p> <p>maatulun... 94800 m² 65 000 € 0.69 €/m² Kuumakse 317 €</p> <p>MÜÜA HEA JUURDEPÄASUGA HARITAV MAA!</p> <p>Teed heas seisukorras Müüa heas asukohas maatulundusmaa. Kinnistule juurdepääs on heas seisukorras avalikult ...</p>
	<p>★1 Mulgi vald, Veelikse</p> <p>maatulun... 38600 m² 38 600 € 1 €/m² Kuumakse 188 €</p> <p>PERSPEKTIIVIKAS KINNISTU VALGA-UULU MAANTEE ÄÄRES</p> <p>Veekogu lähedal, ümbruses lao- ja tootmishooned, teed heas seisukorras Müüa hea ligipääsuga perspektiivikas kinnistu otse omanikult.</p> <p>#Otse omanikult</p>
	<p>Viljandi vald, Pulleritsu, Rõõmu mets</p> <p>maatulun... 105600 m² 91 000 € 0.86 €/m² Kuumakse 444 €</p> <p>AS Timber korraldab kirjaliku enampakkumise kinnistutele. Pakkumiste esitamise tähtaeg ...</p>

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

Vabamatsi-Eevi, Vabamatsi küla
Mulgi vald, Viljandi maakond
MÜÜA PÕLLUKINNISTU. SUURUS 11.01
HEKTARIT...
Maatükk Maatulundusmaa 19201-003-1080 110100 m² **104 595 €**
0.95 €/m²
Kuumakse 523 €
Eero Akel

Ülejäänud avalike kinnisvaraportalide pakkumisi ei ole välja toodud, sest need ei aita iseloomustada põllumajandusliku maa tegelikku hinnataset või vähemalt mõistlikku omanikupoolset küsitavat põllumajandusliku 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 tulemuste täpsust.

4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava vara puhul on tegemist Viljandi maakonnas Viljandi vallas Suislepa külas paikneva Kamsipõllu kinnistuga, mis on igapäevaselt kasutusel haritava maana ja metsamaana.

Õiguslikult on hinnatavat vara lubatud kasutada maatulundusmaana, sest Viljandi valla kehtiva¹¹ üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus valdavalt põllumajandusmaa alale. Üldplaneeringu seletuskiri täpustab, et põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida põllumajandusliku maana, mistõttu üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud.

Füüsiliselt on hinnatavat ala võimalik kasutada põllu harimiseks. 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 (põllumajanduslik maa ja metsamaa). Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad.

Hinnatav ala

Vastavalt lähteülesandele on hinnatavaks alaks äralõige pindalaga ca 3169 m², millest moodustab haritava maa kõlviku osa ca 2849 m² ja metsamaa kõlviku osa ca 320 m². Tegemist on tee maaeralduseks mõeldud pikliku maatükiga, mis moodustab osa haritava maa ja metsamaa kõlvikute pindalast. Äralõikega piirnev maa on igapäevaselt kasutusel haritava maana ja

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

metsamaana. Äralõike koosseisu jääb teeperv ja nõva ning osaliselt haritav maa ja 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 koosseisus ei ole kraave aga kinnistu kuulub maaparandussüsteemi koosseisu.

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, kuivõrd turutehingutes nendega arvestatakse. Parima kasutuse analüüsi kohaselt ei ole tegemist hoonestamiseks mõeldud maatükiga, vaid põllumajandamiseks mõeldud maatükiga, mistõttu äralõike tulemusel ei kao ega vähene kinnistul võimalik ehitusõigus.

- Metsa hävimine

Äralõike koosseisus on puistut, mille hävimisel tekib omanikule mõõdetav kahju.

Äralõike alale jäävad metsamaa kõlvikule männid. Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt koostatud puistu hindamisakti alusel on puistu väärtus 73 €. Eksperthinnangu lisas nr 4 on toodud 26.02.2024.a. koostatud akti väljavõte.

Seega otseselt kaasnev varaline kahju on 73 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 äralõiget juurdepääs säilib olemasoleval kujul.

- Äralõike mõju hoonestusele

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

- Muud kahjud

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

Tee äralõike puhul väheneb olemasolev maatükk ca 2,89% võrra, 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.

Kuivõrd Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) toetustega on kinnisasja hindamisel tavaliselt juba arvestatud (üldjuhul võõrandatakse ja võrdlusel kasutatakse PRIA registrisse kantud, s.t toetuskõlbulikke maid), ei ole PRIA toetused käsitatavad saamata jääva tuluna. Kui avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija on välja selgitanud, et

omandamise korral, ei ole toetuse saaja kohustatud toetust tagasi maksma, siis ei ole hüvitusväärtuse hindamisel vajalik sellega arvestada.

Hindamisaruande tellija poolt hindajale esitatud äralõike skeemi kohaselt ei ole vilja koristamine maaomaniku või rentniku jaoks takistatud, s.t sellise kahju analüüs ja arvestamine ei ole antud juhul vajalikud.

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

Järeldused

Vara parim kasutus on olemasoleval kujul maatulundusmaa (põllumajanduslik maa ja metsamaa).

Äralõikest tingitud hüvitusväärtus koosneb äralõike koosseisu jääva haritava maa ja metsamaa turuväärtusest. Saamata jäävat tulu ei esine.

Omaniku seisukoht vara väärtuse kuupäeva seisuga

Omaniku esindaja Vello Teor vastas telefoni teel, et on teadlik äralõike 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 äralõige katastriüksusest tunnusega 79704:002:0402 maatulundusmaa osast ning see tervikuna koosneb haritava maa ning metsamaa kõlvikust, on kinnisasja kui terviku turuväärtus hinnatud hoonestamata maatulundusmaana. Kuna äralõige piirneb valdavalt haritava maa ja vähesel määral ka metsamaa kõlvikutega siis kasutame hüvitusväärtuse analüüsis haritavate maade ja metsamaade tehinguid.

5.2.1. Äralõikele jääva haritava maa hindamine võrdlusmeetodil

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.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud turuülevaate tabelist rõhutatult välja toodud Viljandi valla tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind € / €/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
Viljandi vald, Verilaske küla	September 2023	109 500/ 8 010	13,67	12,9	Klg/LPg, KI, Lkl, GI	Juurdepääs erateelt, kompaktne, PRIA registris põllukultuurid 12,51 ha, haritud

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind € / €/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
Viljandi vald, Kookla küla	September 2023	123 364/ 8 700	14,18	14,18	LP, PLg	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 14,05 ha, haritud
Viljandi vald, Välgita küla	Veebruar 2023	85 000/ 8 391	10,13	9,95	Klg, GO, LPg	Juurdepääs teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktne, asub suurema põllu-massiivi koosseisus, PRIA registris põllukultuurid 9,88 ha, haritud

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Toodud tehingutest on valitud hinnatavaga sarnaseimad tehingud eelkõige ajaliselt värskemad ja tehtud vabaturu tingimustes. Teised tehingud on valdavalt väiksema pinnaga ehk hinnatavast erinevad.

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

Võrdlustehingute 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. Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.
Võrdlusühiku valik ¹²	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ¹³	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tehingu aeg - tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks. Asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Varad on võrreldavad. Kinnistu pindala (ha) - Suurema pindalaga kinnistute hektarihind on turul kõrgemad (mastaabiefekt). Ca 5-10 ha annab hinnalisa 5%; Deklareeritud haritava maa osakaal pindalast (%) - Hinnataval varal on toetuskõlbliku haritava maa osakaal võrdlustehingutega sarnane, seetõttu kohandamise vajadus puudub (ca 10% maamassiivi erinevus annab hinnalisa 5%). Kuju, kompaktsus, reljeef – Ebakorrapärase kujuga kinnistud on madalama hinnaga võrreldes korrapärase kujuga kinnistutega, sest harimine muutub vähem efektiivseks. Väga ebakorrapärase kujuga, lahustükkidena, looduslike takistuste ja kraavitustega liigendatud kinnistutel ning ebatasasel maastikul on maaharimine raskendatud, mistõttu on selliste maatükkide hinnad madalamad. Varad on võrreldavad. Mullastik/haritava maa mullaviljakus – Viljakama mullasikuga haritav maa korral on hind kõrgem. Mullaviljakus ehk mulla boniteet (0-100) väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist boniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem boniteet tõstab maatüki algväärtust ja keskmisest madalam boniteet langetab maatüki algväärtust. (ca 5 boniteedipunkti erinevus annab hinnalisa 5%). Haritava maa seisukord – haritud põllu- ja rohumaad on kõrgemalt hinnatud. Madalamalt on hinnatud söötis rohu- ja põllumaad, kuna nende kasutusele võtaks tuleb teha täiendavaid investeeringuid.

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, turusegmeni ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

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

- **PRIA** – registreeritud maaüksustel on olemas toetuse saamise võimalus, mistõttu on need hinnatamad. Kuna põllukultuuride kasvatamiseks ette nähtud kinnistud on hinnatamad ja maakasutuse muutmine on keerukas, siis on rohumaa arvel olevad kinnistud madalamalt väärtustatud. Samuti on toetuste määrad põllukultuuride maakasutusega maatükkide puhul kõrgemad kui püsirohumaa del.
- **Juurdepääs** – Ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on eraomandis teedelt.

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

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel	109 500 €	85 000 €	123 364 €
Hektarihind €	lähtutakse	8 010 €	8 391 €	8 700 €
Tehingu aeg	hektarihinnast	sept.23	veebr.23	sept.23
Ajaldamine		0%	0%	0%
Hektarihind pärast ajaldamist €		8 010 €	8 391 €	8 700 €
Asukoht	Viljandi maakond,	Viljandi vald, Verilaske küla	Viljandi vald, Vägita küla	Viljandi vald, Kookla küla
Võrdlus	Viljandi vald, Suislepa	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus	küla, Kamsipõllu	0%	0%	0%
Üldpind, ha	10,14 (haritav maa ja muu maa osa, ilma metsamaata)	13,67	10,13	14,18
	(sh 10,13 ha haritav maa, 0,01 ha muu maa);	(sh 12,87 ha haritav maa, 0,7 ha metsamaa, 0,1 ha muu maa);	(sh 9,95 ha haritav maa, 0,09 ha metsamaa, 0,09 ha muu maa);	(sh 14,18 ha haritav maa);
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Toetuskõlbulik põllumaa	9,9	12,51	9,88	14,05
Deklareeritud haritava maa osakaal haritava maa pindalast, %	98	97	98	99
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Põllumassiivi kompaktsus/ kuju	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Mullastik/ haritava maa mullaviljakuse boniteet	LP, Klg, KI ja Lkl	Klg, KI; LPg, Lklg, GI	Klg, GO, LPg	LP, LPg
	42	41	41	46
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Haritava maa seisukord	Haritud, kasutusel põllumaana	Haritud, kasutusel põllumaana	Haritud, kasutusel põllumaana	Haritud, kasutusel põllumaana
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
PRIA (toetuskõlblikkus)	registreeritud, (põllukultuurid)	registreeritud, (põllukultuurid)	registreeritud, (põllukultuurid)	registreeritud, (põllukultuurid)
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs kinnistule	Piirneb avaliku teega	Juurdepääs teelt erateelt	Juurdepääs teelt puudub, üle naaberkinnistu maa	Piirneb avaliku teega
Võrdlus		halvem	halvem	samaväärne
Kohandus		5%	10%	0%
Summaarne kohandus:		5%	10%	0%
Kohandatud hektarihind €		8 411 €	9 230 €	8 700 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		5%	10%	0%
Osakaal lõpphinnas:	100%	35%	25%	40%
Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €	8 732 €	2 944 €	2 308 €	3 480 €

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

Kaalutud kohandatud keskmine ha hindade võrdlemise põhjal: $2944 + 2308 + 3480 = 8732$ €/ha. Seega saame hinnatava ala turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $10,14 \text{ ha} \times 8732 \text{ €/ha} = 88\,542$ eurot ehk $0,87 \text{ €/m}^2$

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

5.2.2. Äralõikele jääva metsamaa hindamine võrdlusmeetodil

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 79704:002:0402 metsamaa pindala on 0,83 ha. Kuna äralõige paikneb osaliselt 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 müügiprotsessi 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%). Kasvukohatüüp – Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala. Kasvukohatüübid on nimetatud vastavas kohas enamesineva alustaime

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, turusegmeni 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

järgi. Taimede kasv sõltub mullastiku olemusest ning näitab mulla viljakust ning metsa kasvupotentsiaali. Parema kasvukohatüübi korral on hind kõrgem. Kohandame 5% halvema kasvukohatüübi tõttu võrdlusvara nr 2. 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:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel	14 100 €	30 434 €	14 000 €
Hektarihind €	lähtutakse	5 402 €	3 576 €	2 518 €
Tehingu aeg	hektarihinna	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, Suislepa küla, Kamsipõllu	Viljandi vald, Kokaviidika küla	Viljandi vald, Ülensi küla	Viljandi vald, Oiu küla
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Üldpind, ha/ metsamaa osakaal	0,83 (0,83 ha metsamaa);	2,61 (2,57 ha metsamaa, 0,04 ha muu maa);	8,51 (7,54 ha metsamaa, 0,67 ha looduslik rohumaa, 0,3 ha muu maa);	5,56 (5,25ha metsamaa, 0,22 ha muu maa);
	100% metsamaa osakaal	98% metsamaa osakaal	89% metsamaa osakaal	94% metsamaa osakaal
Võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
Kasvukohatüüp/ boniteet	Jänesekapsa (1 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	juurdepääs erateelt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Summaarne kohandus:		0%	10%	5%
Kohandatud hektarihind €		5 402 €	3 934 €	2 644 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		0%	10%	5%
Osakaal lõpphinnas:	100%	40%	25%	35%
Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €	4 069 €	2 161 €	983 €	925 €

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: $2161 + 983 + 925 = 4069 \text{ €/ha}$

Seega saame kinnistu puistuta metsamaa koos muu maaga turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $0,83 \text{ ha} \times 4069 \text{ €/ha} = 3377 \text{ eurot ehk } 0,41 \text{ €/m}^2$

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

5.2.3. 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 ja metsamaa 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.

Vastavalt projektile on kinnistust planeeritava äralõike pindala 3169 m², mis koosneb haritavast maast ja metsamaast ning muust maast. Kuna vabal turul muu maa kõlvikuga tehinguid ei tehta siis sisaldub muu maa väärtus haritava maa väärtuses.

Haritava maa hinnatava ala turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 10,14 ha x 8732 €/ha = 88 542 eurot ehk **0,87 €/m²**

Metsata metsamaa hinnatava ala turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 0,83 ha x 4069 €/ha = 3377 eurot ehk **0,41 €/m²**

Äralõige haritava maa pindalast ca 2849 m² x 0,87 €/m² = 2478,63 € ehk 2480 eurot

Äralõige metsamaa pindalast ca 320 m² x 0,41 €/m² = 131,20 € ehk 130 eurot

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **hinnatava vara** aadressil **Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Kamsipõllu** hüvitusväärtus:

1 m² hüvitusväärtus haritaval maal 0,87 (null koma kaheksakümmend seitse) €/m²

äralõike haritava maa osast ca 2849 m² hüvitusväärtus 2480 €

1 m² hüvitusväärtus metsata metsamaal 0,41 (null koma nelikümmend üks) €/m²

äralõike metsata metsamaa osast ca 320 m² hüvitusväärtus 130 €

Kaasnev kahju on 73 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 ±20%. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Vaated äralõike osale



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte¹⁶

Registriosa:

Registriosa number 4084339

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79704:002:0402	Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Suislepa küla, Kamsipõllu.	10,97 ha	Maakatastri andmed üle võetud 3.01.2019.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251)	20.12.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.01.2019. Kohtunikuabi Pille Zäär	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		Kustutatud 20.12.2018 kinnistamisavalduse alusel 2.01.2019. Kohtunikuabi Pille Zäär	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 620 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 121150; 896439; 1311939; 1538439; 2468239; 2826039; 2845939; 2945039;	620 000,00 EUR	Sisse kantud 29.01.2019. 1.10.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 4.10.2019. Kohtunikuabi Marika Sander	kehtiv

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

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	3226539; 3458139; 3685939; 3780839; 4048639; 4082239; 4084439; 15831450.			
2	<p>Hüpoteek summas 6 600 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 7631; 43104; 48331; 51004; 52136; 60131; 72136; 85036; 96031; 102431; 111604; 121150; 141531; 150831; 153936; 154931; 184404; 190035; 190036; 196731; 202135; 249404; 341335; 355131; 397736; 400535; 413036; 416550; 428331; 480735; 502039; 511336; 515736; 515936; 522235; 525431; 529631; 566031; 566804; 571504; 594236; 632804; 649431; 656431; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 763736; 779831; 780831; 785936; 788936; 789036; 790731; 799935; 850531; 856131; 858431; 896439; 931631; 959336; 961935; 989231; 998635; 1044504; 1052804; 1053731; 1056535; 1070935; 1078636; 1094636; 1094736; 1098404; 1102336; 1108135; 1135231; 1154336; 1176431; 1193636; 1201539; 1205535; 1221036; 1221136; 1221236; 1232036; 1257831; 1311939; 1315631; 1343536; 1357035; 1383936; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1384236; 1395131; 1395631; 1413835; 1456035; 1474636; 1488336; 1497036; 1497336; 1497436; 1513936; 1528036; 1538439; 1570436; 1570536; 1582136; 1589335; 1601336; 1602235; 1603736; 1612436; 1612736; 1612836; 1622935; 1642936; 1646436; 1680731; 1686536; 1692236; 1704236; 1720735; 1727936; 1729135; 1729235; 1729335; 1729535; 1735336; 1735436; 1746136; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1756536; 1766004; 1771435; 1771535; 1771635; 1793535; 1796235; 1804435; 1813736; 1827135; 1835835; 1848635; 1851735; 1870435; 1872335; 1903835; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1908835; 1919035; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1924131; 1991335; 1991435; 2005435; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 2005535; 2026936; 2086836; 2109135; 2109235; 2117635; 2117735; 2135931; 2186236; 2190831; 2194631; 2196704; 2210231; 2216836; 2221204; 2241731; 2276504; 2292335; 2319539; 2326631; 2331639;</p>	6 600 000,00 EUR	<p>1.02.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 23.02.2023. Kohtunikuabi Elle Lumiste</p>	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	2341236; 2341336; 2357636; 2358536; 2371504; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 2372004; 2372104; 2379731; 2380936; 2410135; 2433639; 2433739; 2437904; 2453236; 2468239; 2475136; 2475336; 2486639; 2495639; 2519639; 2521331; 2561339; 2568831; 2576404; 2576504; 2604531; 2606304; 2618531; 2622335; 2632704; 2644604; 2644704; 2645804; 2656636; 2659904; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 2669631; 2674904; 2715604; 2826039; 2845939; 2856404; 2859004; 2861339; 2898531; 2904135; 2904235; 2906031; 2926539; 2929839; 2937731; 2945039; 2952831; 2977036; 2992331; 3001339; 3008104; 3035531; 3035631; 3039031; 3045931; 3047831; 3076831; 3103131; 3209631; 3226539; 3226931; 3252231; 3255839; 3306004; 3324639; 3330331; 3362531; 3365031; 3369639; 3399739; 3413739; 3458139; 3506631; 3508331; 3601431; 3609339; 3675039; 3685939; 3726731; 3752231; 3780839; 3863431; 3879931; 3882331; 3953431; 3955731; 4048639; 4082239; 4084439; 4221604; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 4225431; 4679404; 4679504; 4718231; 4721104; 4871304; 4912404; 5258131; 5375131; 5399031.			

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Mirje Kallaste

Kuupäev: 29.02.2024 18:18:19

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

[illegible]



Lisa 4. Kasvava metsa hindamisakt

HINDAMISAKT

KAMSIPÕLLU - 79704:002:0402 - kasvava metsa hind

KINNISTU ÜLDANDMED

Üldpindala (ha)	11,00
Metsamaa pindala (ha)	0,32
Kasvava metsa tagavara (tm)	3
Metsakasutuse maht (tm)	3

METSAKASUTUSEST TULENEVAD HINNAD

SORTIMENT	KOGUS (TM)	jaanuar 2024 a. (keskmine kännuraha km-ta) €/tm	KOKKU (€)
Küttepuu	2	32	64,00
Jääk	1	9	9,00
Metsamaterjal kokku	3		73,00
Metsamaterjali turuväärtus			73,00

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

KAMSIPÕLLU Viljandi vald

TAKSEERKIRJELDUS 79704:002:0402



Eraldis 1

Pindala: 0,32 ha $M_{ha} = 10 \text{ tm}$ $M_{er} = 3 \text{ tm}$

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

Üksikpuude rinne: puude arv 353 tk/ha $M_{ha} = 10 \text{ tm}$

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
Y	90	LV	20	10,0	8	V	9	3	328	100
Y	10	KS	20	10,0	8	S	1		25	100
							10	3		

Planeeritud tööd: Lageraie 1. järjekord, pindala 0,32 ha

UUENDUSRAIETE NIMEKIRI

Eraldise number	Raieliik	Pea-puuliik	Raie järjekord	Pindala (ha)	Väljaraiutav tagavara (tm)		
					LV	KS	Kokku
1	Lageraie	Hall lepp	1	0,32	3		3
Kokku				0,32	3		3

Metsade kirjeldused ja majanduslike tööde skeemi koostas välitööde käigus: MARKO TIIK 18.02.2024
Litsentsi nr. 063

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	Hästi kuivendatud 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 lagunenenud turvasmullad	Go1; GI1 M	kõik lõimised t3	-
C7	Hästi kuivendatud keskmiselt ja halvasti lagunenenud 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	Li	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, peetriteht
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	jänesekapsa-pohla	mänd, kuusk	1A-2	kilpjalg, leseleht, metskastik, jänesekapsas
	Ms	mustika	mänd	2-3	mustikas, pohl, kattekold, palu-härghein, leseleht
	Km	karusambla-mustika	mänd, kuusk	2-3	mustikas, keratarn, sinikas, sinihelmikas
	Jm	jänesekapsa-mustika	kuusk, mänd	1A-2	mustikas, jänesekapsas, metskastik, laanelill
Laanemetsad	Jk	jänesekapsa	kuusk, arukask	1A-2	jänesekapsas, leseleht, laanelill, jänesealat, võsaülane
Salumetsad	Sl	sinilille	kuusk, mänd, arukask	1A-3	sinilill, jänesekapsas, ussilakk, võsaülane, mets-kurereha
	Nd	naadi	kask, kuusk	1A-1	püsk-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, jäneskastik, 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
	Jo	jänesekapsa-kõdusoo	kuusk	1-3	jänesekapsas, ussilakk, kattekold, lillakas, kõrve- ja koldnõges
Kõdusoometsad	Mo	mustika-kõdusoo	mänd	2-4	mustikas, sinikas, kattekold, 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.