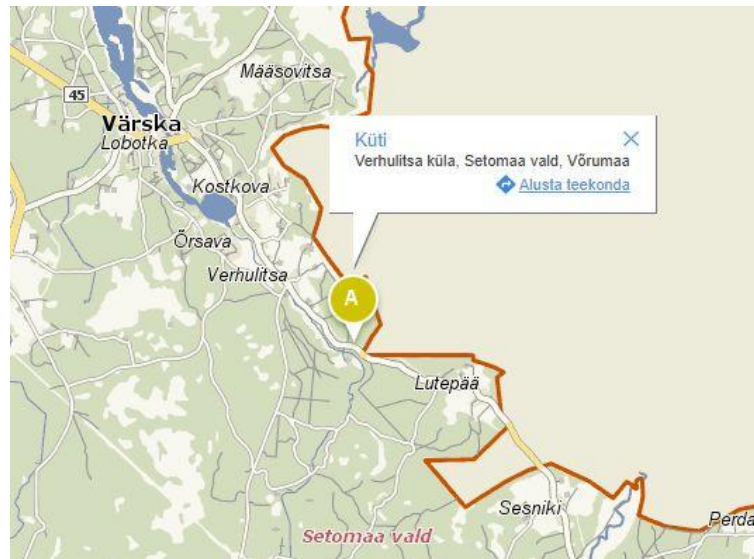
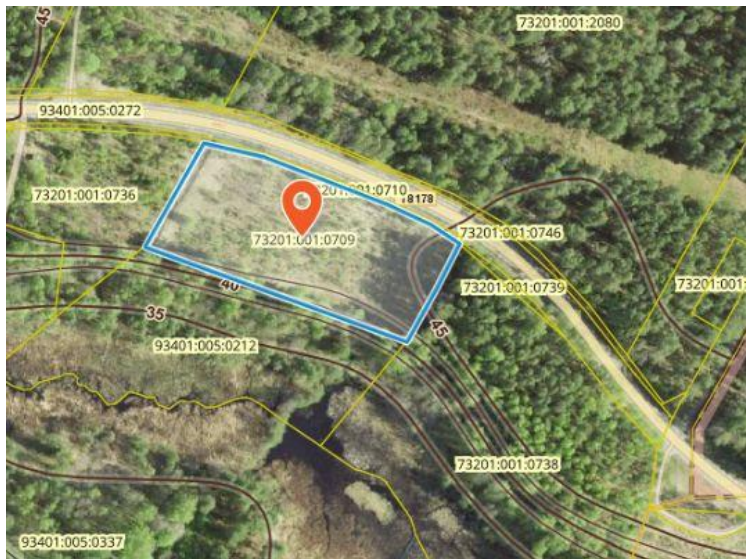


Ekspert hinnang nr 251126-104-64476

Tellija	Transpordiamet.
Aadress	Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond
Hinnatav vara	Äralõige pindaga 803 m ² , kinnisasja osast, mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 6189 m ² , reg osa nr 2598538.
Eesmärk	Hindamine hüvitamise eesmärgil. Hüvitamise eesmärgil hindamise all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.
Äralõike harilik väärtus	Äralõige pindalaga 803 m ² - 313,17 (kolmsada kolmteist eurot ja seitseteist senti) ehk 0,39 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.
Otseselt kaasnev kahju	52,51 (viiskümmend kaks eurot ja viiskümmend üks senti) eurot. Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.
	Hinnatud väärtusele ei lisandu käibemaksu.

Hindamisaruande kuupäev 14.12.2025



Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1	Hinnatav vara	5
1.2	Hindamise eesmärk.....	5
1.3	Hindamise alused	5
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused.....	6
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	7
3	Hinnatava vara kirjeldus.....	8
3.1	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	8
3.2	Asukoht ja keskkond	8
3.3	Katastriüksus (äralõige)	10
3.4	Tehnosüsteemid	14
3.5	Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel	14
3.6	Kestlikkus	16
4	Turuanalüüs	16
4.1	Makromajanduse ülevaade	16
4.2	Turusegmendi analüüs.....	18
4.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	22
4.4	Turustatavuse analüüs (hoonestamata maatulundusmaa).....	24
5	Hindamine	24
5.1	Parim kasutus (hoonestamata maatulundusmaa)	24
5.2	Meetodi valik	24
5.3	Äralõike harilik väärtus (turuväärtus).....	25
5.4	Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 803 m ²	29
6	Hindamistulemus	31
Lisa 1	Asukoha plaan ja fotod	32
Lisa 2	Kinnistusregistri registriosa väljavõte	34
Lisa 3	Väljavõte Riigitee 18178 Värskas-Ulitina „väikese saapa“ Ümbersõidu projekti plaanist	35
Lisa 4	Vastavuskinnitus standardile EVS 875.....	36

Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 803 m ² , kinnistu (reg osa nr 2598538), mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 6189 m ² .
Kinnistu nimi	-
Aadress	Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond.
Kinnistu liik	Hoonestamata kinnisasi
Omanik	Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234)
Katastritunnus	73201:001:0709.
Maaeraldus (nn äralõige)	803 m ² .
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgselt jääb äralõike osa riigitee kaitsevööndisse. Seletuskirja järgselt tulenevad avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused õigusaktist sh valla piiresse jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m lai. Seda arvestamata ei ole piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, tegemist on hajaasustusega alaga, kus ei ole otstarbekas juhtfunktsiooni määrata. Hinnatav vara jääb rohevõrgustiku tugialasse, üldplaneeringu järgselt on tugialade tingimused järgmised: säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist, tugialadel ei vähendata looduskaitsealadest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit ja metsamaa sihtotstarbe muutmine tugialal on keelatud.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Hindamine hüvitamise eesmärgil. Hüvitamise eesmärgil hindamise all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	15.11.2025.
Väärtuse kuupäev	15.11.2025.
Hindamisaruande kuupäev	14.12.2025
Tellija	Transpordiamet.
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1626-1, 04.11.2025. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 18178 Värska–Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõidul“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hüvitamise eesmärgil. Hüvitamise eesmärgil hindamise all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule. Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikest 2 palume

tasu kinnisasja/äralõike eest välja tuua järgmiselt:

- kinnisasja väärtus (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² väärtus 1 eurosendi täpsusega);
- kinnisasja turuväärtus kinnisasjade vahetamise eesmärgil (m² väärtus 1 eurosendi täpsusega);
- hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);
- hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva saamata jääva tulu eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);
- vajadusel hinnata hüvitist servituudi, reaalkoormatise eest (KAHOS § 18) (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega).

Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikas väljuvad eeldused puuduvad.

Äralõike harilik väärtus

313,17 (kolmsada kolmteist eurot ja seitseteist senti) ehk 0,39 €/m² taandatudna maatüki äralõike pinnale

Otseselt kaasnev kahju

52,51 (viiskümmend kaks eurot ja viiskümmend üks senti) eurot. Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.

Hinnang likviidsusele

Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 6 kuud

Hindamistulemuse täpsus

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%.

Käibemaks

Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased. Hinnatud turuväärtusele ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 803 m², mõtteline osa kinnistust (reg osa nr 2598538), maatulundusmaa 100%, aadressil Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **313,17 (kolmsada kolmteist eurot ja seitseteist senti) ehk 0,39 €/m² taandatudna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 803 m², mõtteline osa kinnistust (reg osa nr 2598538), maatulundusmaa 100%, aadressil Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond, **äralõike tõttu otseselt kaasnev varaline kahju väärtuse kuupäeval on 52,51 (viiskümmend kaks eurot ja viiskümmend üks senti) eurot. Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.**

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Hinnatud väärtustele ei lisandu käibemaksu.

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1 Hinnatav vara

Asjaõiguslik staatus	Mötteline osa kinnisasjast
Reg osa nr	Kinnistu, reg osa nr 2598538.
Katastritunnus	73201:001:0709.
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%.
Aadress	Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234)
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusregistriosa III jaos kehtivad kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kinnistusregistriosa IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus- raamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Kinnistu haldamisega tegeleb omanik ise. Eeldame, et omanik, kes tegeleb ise juhtimisega, teeb seda parimal võimalikul moel.

1.2 Hindamise eesmärk

Hindamine hüvitamise eesmärgil. Hüvitamise eesmärgil hindamise all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule..

1.3 Hindamise alused

1.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus

1.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875

1.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

1.4.1. 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 toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:1)

1.4.2. Kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine, on kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Kinnisasja omandaja peab kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad (KAHOS § 2, § 11). Hüvitamise eesmärgil kinnisasja hindamisel leitakse kinnisasja väärtus. Kui kinnisasja väärtus ei iseloomusta kogu varalist kahju,

mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtusele lisanduv otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu. Hindamistulemuses eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 28).

1.4.3. Äralõige (land taken) on võõrandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12)

1.4.4. Harilik väärtus. Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).

Hariliku väärtuse hindamisel lähtutakse turuväärtuse hindamise nõuetest.

1.4.5 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

1.4.6 Hindamisaruanne kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)

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

1.4.8. Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

1.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

1.5.1 Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

1.5.1.1 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

1.5.1.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

1.5.1.3 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

1.5.1.4 Käesolevat hindamisaruanne ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

1.5.1.5 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool 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.

1.5.1.6 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

1.5.1.7 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastuseohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

1.5.1.8 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1626-1, 04.11.2025. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 18178 Värskas–Ulitiina tee „väikese saapa“ ümbersõidul“ Tellitavaks tööks on hindamisaruannete koostamine hüvitamise eesmärgil. Hüvitamise eesmärgil hindamise all mõeldakse hinnatava kinnisasja väärtust, mille korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule. Tulenevalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikest 2 palume tasu kinnisasja/äralõike eest välja tuua järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"> • kinnisasja väärtus (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² väärtus 1 eurosendi täpsusega); • kinnisasja turuväärtus kinnisasjade vahetamise eesmärgil (m² väärtus 1 eurosendi täpsusega); • hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega); • hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva saamata jääva tulu eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega); • vajadusel hinnata hüvitist servituudi, reaalkoormatise eest (KAHOS § 18) (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m² hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega).
Ülevaatus kuupäev	15.11.2025.
Ülevaatus ulatus	Teostatud on kinnistu ülevaatus.

Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilit ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Andres Teder ainuisikuliselt.
Andmed esitas	Kasutatud on avalikke registreid ja tellija poolt töövõtulepingus esitatud äralõigete plaane.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte (24.11.2025. a.) Päring Maa- ja Ruumiametist geoportaal.maaamet.ee (24.11.2025. a.) Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (24.11.2025. a.) Kinnisvaraportaal www.kv.ee (26.11.2025. a.) Regio Kaardirakendus http://regio.delfi.ee/ (24.11.2025. a.) Planeeringute info Setomaa valla koduleheküljelt https://setomaa.ee/ (24.11.2025. a.) Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1626-1, 04.11.2025.

3 Hinnatava vara kirjeldus

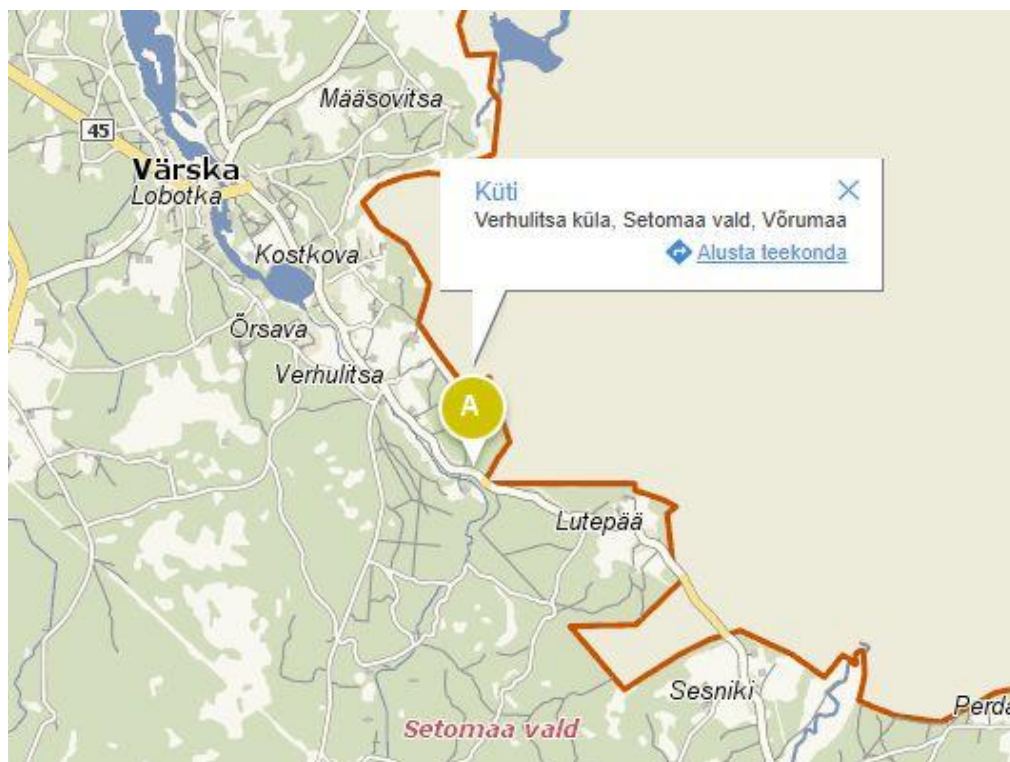
3.1 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Hindajal puudub info rendilepingute olemasolu kohta.

3.2 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

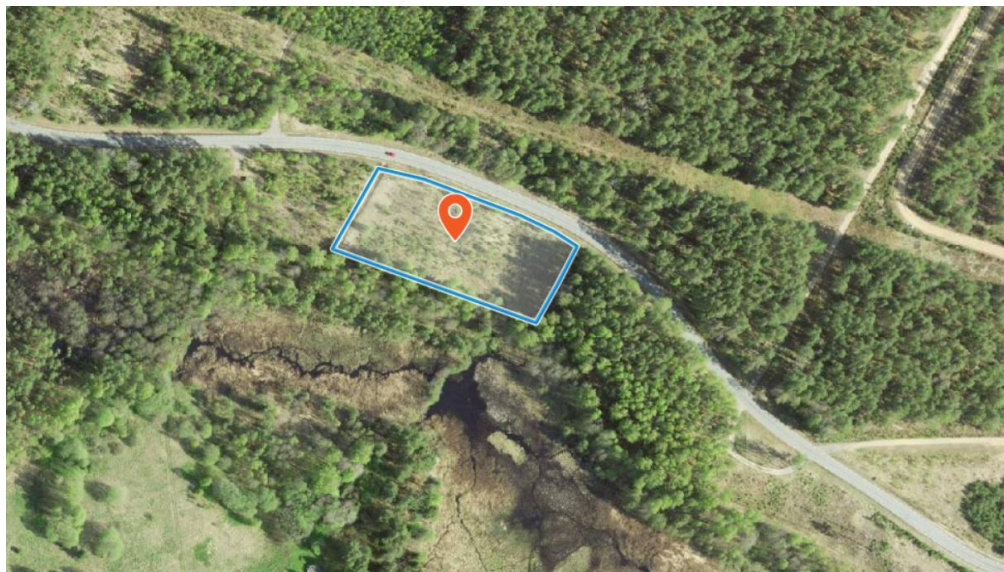
Hinnatav vara asub Setomaa vallas, Verhulitsa külas. Lähim linn, Võru linn, on u 53 km kaugusel. Lähimad teenindusasutused asuvad u 5 km Värskas alevikus. Asukoht piirkonnasiseselt keskmiselt hinnatud.



allikas: <http://regio.delfi.ee/>

Piirkonna hoonestus

Lähinaabruses hoonestus puudub, lähim hoonestus põhjasuunal teisel pool Mustoja oja.



Infrastruktuur

Lähimad teenindusasutused asuvad u 5 km kaugusel Värskas alevikus. Lähim ühistranspordipeatus (Verhulitsa bussipeatus) asub u 1,9 km kaugusel.

Haljastus ja heakord

Kinnistul on osaline kõrghaljastus, madalhalbastus. Heakord on keskmine.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid

Naabruses Mustoja, otseselt ei piirne ja otsene mõju puudub.

Õhu saastatus ja müra

Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on keskmine. Piirkonnas mürakaardid andmed puuduvad. Kinnistu piirneb Värskas-Ulitina teega. Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistuga piirneval teelõigul aasta ööpäevane liiklussagedus 333 autot. Mõõtmised teostatud 2024.aastal.

Ohtlikud käitised

Ohtlik käitis on ohtlikku ettevõtet või suurõnnetuse ohuga ettevõtet käitava isiku kontrolli all olev ala, kus käideldakse ohtlikku kemikaali ühes või mitmes ehitises, sealhulgas selle juurde kuuluvad või sellega seotud infrastruktuurid ja protsessid.

allikas: xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi

Ohtlike käitiste kaardirakenduse järgi ei paikne vara ühegi ohtliku käitise mõjupiirkonnas.

Jääkreostus

Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Jääkreostusobjektid ja -alad on endised sõjaväealad, mahajäetud asfaltbetoonitehased, katlamajad jne.

Vastavalt Keskkonnaportaali andmetele ei asu hinnatav vara jääkreostusalal.

allikas: register.keskkonnaportaali.ee/register

Maardlad

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.

allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad>

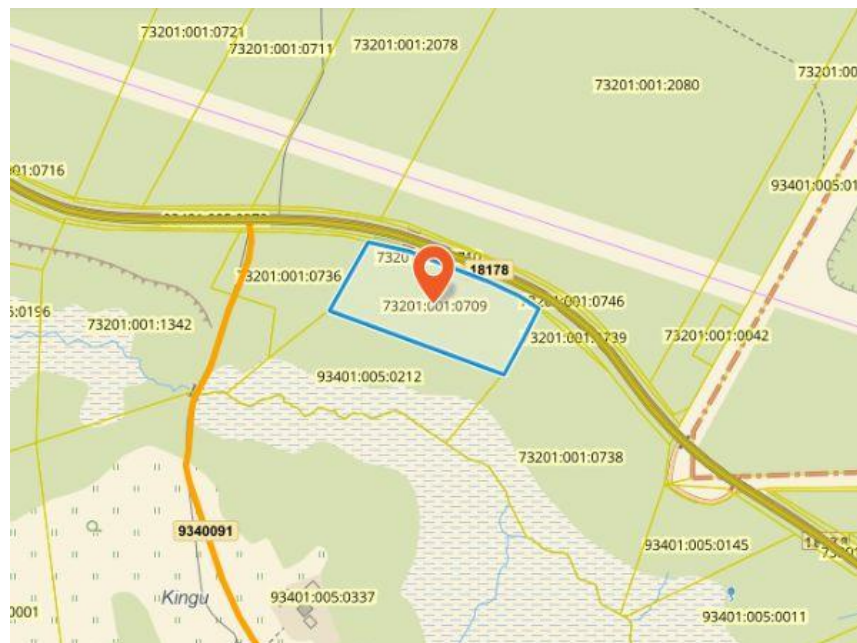
Metsatulekahju risk

Hinnatav kinnistu asub piirkonnas, kus on rohkelt kõrghaljastust. Metsatulekahju risk esineb.

Juurdepääsu tee

-  Põhimaantee
-  Tugimaantee
-  Kõrvalmaantee
-  Ramp, ühendustee
-  Muu riigitee
-  trassi osa

Juurdepääs varani kõrvalmaanteelt (Värsk-Ulitina tee). Juurdepääs on avalikus kasutuses. Tegemist on mustkattega teega.

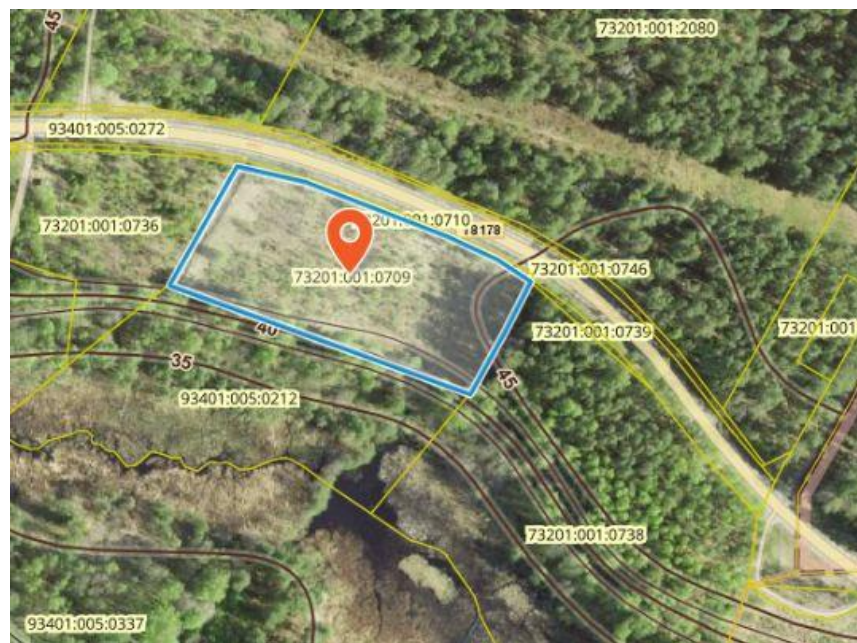


<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>

3.3 Katastriüksus ja äralõige

Katastritunnus

73201:001:0709.



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

100% maatulundusmaa

Maatüki suurus

6189 m²

Äralõige on planeeritud kinnistu kõrvalmaanteega piirnevast osast.

Maatüki kuju ja reljeef,

Maaüksus on korrapärase kujuga, reljeef on peamiselt tasane, kuid põhjaosas

kirjeldus

langusega Mustoja suunal. Kinnistu piirneb kõrvalmaanteega ning ülejäänud külgedelt hoonestamata maadega. Lääneküljel paikneb kraav.

Metsamuutuste kaardirakenduse põhjal teostatud lageraie ajavahemikul 2011-2015, praeguseks kased ja männinoorendik.



Hinnatav vara on inventariseerimata, naaberkinnistu analoogial I boniteedi kuivendamata jänsekapsa-pohla kasvukohatüüp.



Allikas: <https://3d.maaruum.ee/kaart/>, taimkatte kõrgusmudel

Üldplaneering

Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 28 kehtestati Setomaa valla üldplaneering.

Üldplaneeringu järgselt jääb äraloike osa riigitee kaitsevööndisse. Seletuskirja järgselt tulenevad avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused õigusaktist sh valla piiresse jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m lai. Seda arvestamata ei ole piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, tegemist on haja asustusega alaga, kus ei ole otstarbekas juhtfunktsiooni määrata. Hinnatav vara jääb rohevõrgustiku tugialasse, üldplaneeringu järgselt on tugialade tingimused järgmised: säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist, tugialadel ei vähendata looduskaitseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit ja metsamaa sihtotstarbe muutmine tugialal on keelatud.



Detailplaneering/ehitusõigus
Kinnisasjal paiknevad
ehitised /rajatised
Muud piirangud ja nende
mõju turuväärtusele



Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub.

Kinnistu on hoonestamata.

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule järgmised kaitsevööndid:

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Piirivöönd ja piiriveekogu	6189.33
	Ranna või kalda piiranguvöönd	105.03
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3029.28

Nimetatud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust vastavalt vara parimale kasutusele.

Kitsenduste kaart
www.maaamet.ee








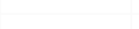


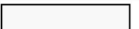








Äralõike plaan

Äralõige pindalaga 803 m² on planeeritud kõrvalmaanteega piirnevast (teekaitsevööndis paiknevast) osast. Äralõige moodustab 12,9% maatüki pinnast. Katastriüksus 73201:001:0709.



KATASTRÜKSUSE ANDMED:	
POS NR	7
Kinnistu nimi	Küti
Katastritunnus	732101:001:0709
Registriosa nr	2598538
Asustusüksus	Verhulitsa küla
Sihtotstarve	Maatulundusmaa
Möödistusviis	möödistatud L-EST
Omandivorm	Eraomand
Pindala [m²]	6189
Omandatav maa	803
Ehitustööde kirjeldus	tee mulle koos kraavidega, kraavi süvendamine kinnistu piiril

TINGMÄRGID	
	Katastritunnuse piir
	Katastritunnuse positsiooni number
	Teemaa piiri ettepanek
	Äralõike transportimaa jaoks
	Teega külgnev vaba ruum 4m
	Tee kaitsevöönd (projekti kohane)
	Tee kaitsevöönd (senine)
	Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud tee servajooned
	Projekteeritud sõidutee
	Lüüesitav tee (teekate)
	Projekteeritud hajajalade murukate
	Raadatatav ala (mets ja võsa)
	Projekteeritud põikeliin
	Tara
	Piiriba
	Projekteeritud nõlv

Kinnistu osal paiknevad ehitised

Äralõikel puuduvad ehitised.

Kokkuvõtte kirjavahetusest ja vestlusest omanikuga

Hindaja poolt on omanikku teavitatud hindamise teostamisest ja pakutud võimalust osaleda ülevaatusel ning anda selgitusi 13.11.2025 e-kirjaga.

3.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus

Puudub

Kanaliseatsioon

Puudub

Elektrivarustus

Puudub

3.5 Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel

(1) Kinnisasja omandaja peab kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu.

(2) Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad (KAHOS § 11).

(1) Kinnisasja hinnatakse hüvitamise eesmärgil, kui õigusaktist või tehingust tulenevalt tuleb kinnisasja või piiratud asjaõiguse omanik asetada talle hüvitise määramiseks olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

(2) Hüvitamise eesmärgil kinnisasja hindamisel leitakse kinnisasja väärtus. Kui kinnisasja väärtus ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtusele lisanduv otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu.

(3) Hindamisaruandes kirjeldatakse, mis oleks olnud, kui hüvitamist põhjustavat asjaolu ei oleks esinenud, ja olukorda, mis arvestab hüvitamist põhjustava asjaoluga. Mõlema olukorra erinevused tuuakse hindamisaruandes selgelt esile.

(4) Hindamistulemuses eristatakse võimaluse korral kinnisasja (või selle osa) väärtus, otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 28).

(1) Kui äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõike väärtus eraldi kinnisasja väärtusena. Äralõike väärtuse hindamisel eraldi kinnisasjana esitatakse hinnang ka selle kohta, kas äralõike väärtus kajastab allesjääva kinnisasja turuväärtuse vähenemist ning kas esineb otsene varaline kahju ja saamata jääv tulu seoses allesjääva kinnisasjaga.

(2) Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemisena esmalt kinnisasja turuväärtus enne äralõike tegemist ja lahutatakse sellest kinnisasja väärtus pärast äralõike tegemist. Kui kinnisasi koosneb mitmest erineva kasutusega osast, hinnatakse ainult nende osade väärtust, mille väärtus äralõike tõttu muutub (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 29).

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. (KAHOS § 12 (4))

Kinnisasja hinnatakse üldjuhul tervikuna, arvestades kõiki kinnisasja olulisi osi. Kinnisasja võib hinnata osadena või hinnata üksnes kinnisasja osa kinnisasja kasutusest, hindamise eesmärgist, hinnatava kinnisasja eripärast lähtudes või õigusaktides sätestatud juhtudel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 5).

Otsese varalise kahju hindamine

(1) Otsese varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju.

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

(3) Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva otsese varalise kahju hindamisel analüüsitakse:

1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;

2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;

3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisaja kui terviku turuväärtusele;

4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 31).

Kinnisasja (katastriüksust) hinnatakse reeglina kui tervikut. Kui võõrandatakse osa kinnisasjast, tuleb hindajal eraldi tuua välja võõrandatava äralõike väärtus ruutmeetri hinnaga. Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS875 Osa 12)

Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

3.6 Kestlikkus

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

Kuna kinnisasja osa ei ole hoonestatud ja puuduvad tõendid, mis viitavad võimalikule hoonestamisele, siis hindamisel kestlikkust ei käsitleta (EVS 875-10).

4 Turuanalüüs

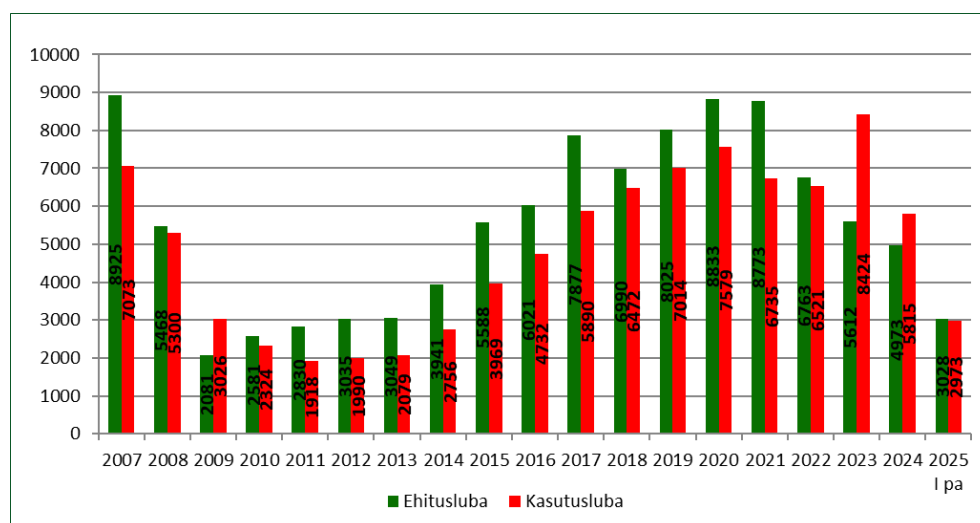
4.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta teises kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,9%. Jooksevhindades moodustas SKP teises kvartalis 10,5 miljardit eurot. Tegevusaladest mõjutasid majanduskasvu positiivselt umbes pooled, suurima panusega oli energeetikasektor, ka kinnisvaraalse tegevuse lisandväärtus suurenes. Negatiivseima mõjuga olid ehitussektor ning veondus ja laondus. ¹ Statistikaameti esialgsel hinnangul Eesti majandus 2025. aasta kolmandas kvartalis veidi kasvas. Võrreldes 2024. aasta kolmanda kvartaliga suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 0,9%. ²

Ehitus

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2025. aasta teises kvartalis Eestis ja välisriikides kokku 1,2% vähem kui aasta varem samal ajal. Kohalikul ehitusturul vähenes maht 1,4%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid teises kvartalis kokku 803 miljoni euro eest, sellest hooneid 617 miljoni ja rajatisi 378 miljoni euro eest. Mullu sama ajaga võrreldes ehitati hooneid 1,2% rohkem ja rajatisi 5% vähem. Kuigi esimeses kvartalis näitasid ehitusmahud korra kasvu, siis teises kvartalis jätkus viimastel aastatel tavapärane mahtude vähenemine. Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1375 uut eluruumi, mida on 13% rohkem kui 2024. aasta teises kvartalis. Enamik valminud eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarsem on 3–5-korruseline korterelamu. Kõige rohkem valmis uusi elurume Tallinnas, järgnesid Tallinna ja Tartu lähiümbruse vallad. Ehitusluba väljastati 1567 eluruumi ehitamiseks, mida on 5% vähem kui aasta varem samal ajal. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 291 mitteelamut, kus kasulikku pinda on 225 000 ruutmeetrit. Kõige enam lisandus uut büroo-, lao- ja tervishoiuhoonete pinda. Võrreldes 2024. aasta teise kvartaliga suurenes kasutusse lubatud mitteelamute pind, samas maht vähenes. ³



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti parandatud andmete järgi oli 2025. aasta teises kvartalis keskmine brutokuupalk 2126 eurot, mis on 5,9% kõrgem kui 2024. aastal samal ajal. Keskmine palk oli kõrgeim Tallinnas ja Harju ning Tartu maakonnas. Palgad kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga enim Põlva ja Rapla maakonnas. Kõige väiksem palgakasv oli Ida-Viru maakonnas. Kõrgeim keskmine palk oli selle aasta teises kvartalis info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamise tegevusalal. Madalaim keskmine palk oli majutuse ja tootlustuse tegevusalal. ⁴

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2025. aasta oktoobris -31, mis on 14 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 45 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal. Viimased 14 kuud on näitaja olnud oktoobri tasemest madalam (viimati 2024. aasta juulis -28).

Statistikaameti andmetel jäi tarbijahinnaindeks oktoobris võrreldes septembriga samale tasemele ning tõusis 2024. aasta oktoobriga võrreldes 4,6%. Eelmise aasta oktoobriga võrreldes olid kaubad 2% ja teenused 8,3% kallimad. Võrreldes septembriga oli oktoobris näha hinnalangust pea pooltes tooterühmades. Elekter kallines kuuga 3,1%, bensiinihind langes oktoobris 0,5% ning diislikütuse hind tõusis 0,9%, kulutused eluasemele tõusid 0,9%, sh üürikulud jäid samaks. ⁵

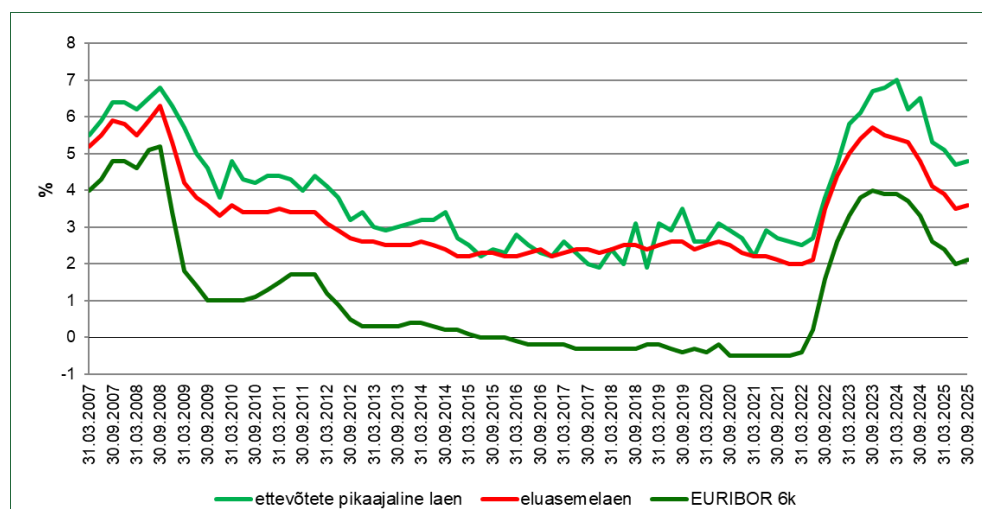
Statistikaameti andmetel oli 2025. aasta teises kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 10 344 vaba ametikohta, mida on 4,4% võrra rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Tööandja algatusel lahkus sel perioodil ametist 5731 inimest. Teises kvartalis oli vabade ja hõivatud ametikohtade koguarv 595 760. Vabu ametikohti oli enim hariduses ning hulgi- ja jaekaubanduses. Hõivatud ametikohti oli kõige rohkem töötlevas tööstuses. ⁶

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis alates 2023. aastast kasv pidurdus ning 2024. aastast on turg stabiliseerunud. 2025. aasta oktoobri seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 15% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 64% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

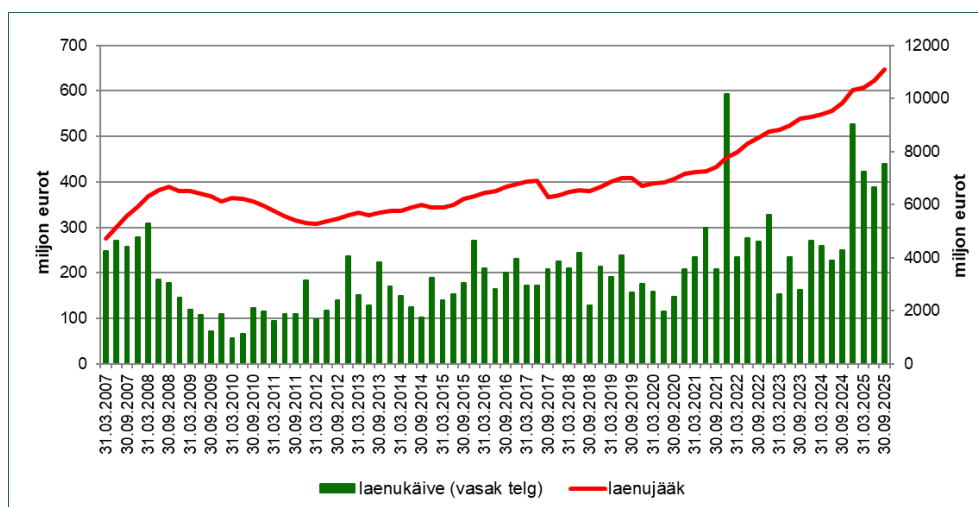
Laenumahud ja intressimäärad

2025. aasta septembri seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 2,1%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 3,6% ning ettevõtetele 4,8%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2025. aasta septembris olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2024. aasta septembris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusprognoosi järgi ulatub Eesti tänavune majanduskasv 0,6%ni ja kahel järgmisel aastal üle 3%. Märkimisväärse kasvukiirenduse annab 2026. aastal valitsuse poolt majandusse suunatav täiendav laenu raha. Majanduse enda kasvutingimused järjest paranevad 2027. aastani, mil valitsuse poolt majandusse suunatud rahaline stiimul taandub. Selleks ajaks on välisturud praegusega võrreldes paremas seisus ja Eesti ettevõtted jõudnud uue konkurentsivõimega rohkem kohaneda. Hinnatõus püsib Eestis tänavu tootmiskulude kasvu ja maksutõusude tõttu kiire, ulatudes 5,3%ni. Järgmise aasta jooksul taandub hinnakasv umbes 2% juurde ja püsib selle lähedal ka 2027. aastal.⁷

Allikad:

- [1] Statistikaameti pressiteade, 29.08.2025 - Majandus kasvas teises kvartalis 0,9%
- [2] Statistikaameti pressiteade, 30.10.2025 - SKP kiirhinnang: majandus kasvas kolmandas kvartalis 0,9%
- [3] Statistikaameti pressiteade, 28.08.2025 - Teises kvartalis ehitati 1,2% vähem
- [4] Statistikaameti pressiteade, 01.09.2025 - Parandatud andmed: keskmine palk oli teises kvartalis 2126 eurot
- [5] Statistikaameti pressiteade, 07.11.2025 - Tarbijahinnaindeks tõusis oktoobris aastaga 4,6% (parandatud)
- [6] Statistikaameti pressiteade, 03.09.2025 - Vabade ametikohtade arv tõusis üle 10 000
- [7] Eesti Panga pressiteade, 23.09.2025 - PROGNOOS. Järgmise aasta majanduskasv tuleb peamiselt riigi laenu raha toel

4.2 Metsamaade turuülevaade

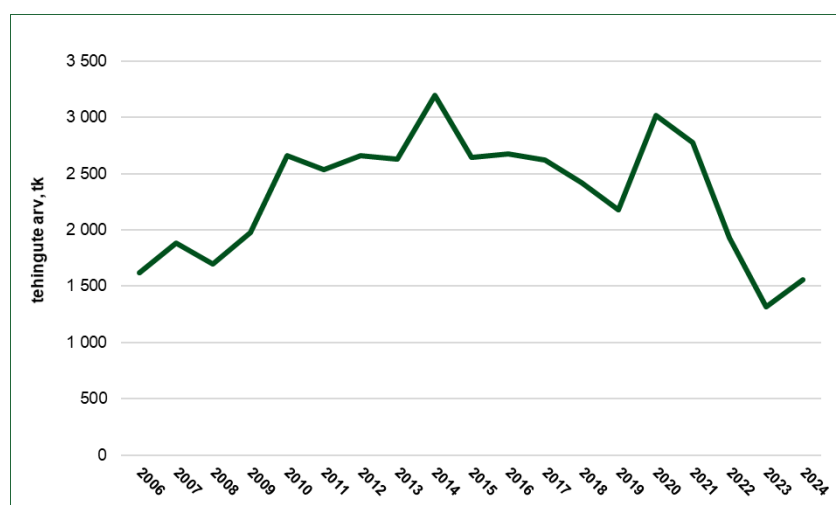
TRENDID JA PROGNOOS

- Metsamaade turg, mis näitas vahepeal tehingute osas tõusutrendi, on 2020. aastast taas tehingute arvult languses. Metsamaa keskmine pinnaühiku hind, mis alates 2016. aastast järjest tõusis, on alates 2023.a hakanud langema. Samas maksimaalne tehinguhind on stabiliseerunud, kuigi erinevused maakondade lõikes on suured.
- Heade metsamaade avalikud tavapakkumised on järjest vähenemas. Suur osa tehinguid tehakse endiselt otsepakkumistega metsaomanikele, kuid järjest on tõusnud metsaoksjonite osakaal. Palju tehinguid teostatakse metsafirmade omavaheliste plokki tehingutena.
- Varasemalt üsna aktiivne raiutud metsamaade turg on tehingute mahult väike, kuna enam ei tõtata raiutud

metsamaad turule pakkuma. Tehinguid ka raiutud metsamaaga siiski tehakse ja selle ühikuhind mis kiiresti tõusis on praeguseks stabiliseerunud. Hetkel on ebaselge, kas kõik need maad kohe uuesti metsastatakse või on need jäetud n-ö ootele.

- Puidu kokkuostuhinnad on liikunud erinevalt sortimendist eri suundades, kalleimad ja suurima tõusuga on männi ja kuusepalk, kasepalk ja kasepakk ning teised sortimendid on pigem hinda kaotanud.
- Poliitilised ja majanduslikud otsused mõjutavad lisaks puidu kokkuostuhindadele ka metsamaade turgu. Näiteks mõjutaks väheväärtuslikuma metsa hinda otsus kasutada puitu elektrijaamade kateldes. Samuti võivad metsamaade turgu mõjutada võimalikud koalitsioonilepped ja riigi tasemel otsused – nt otsus vähendada raiemahte.

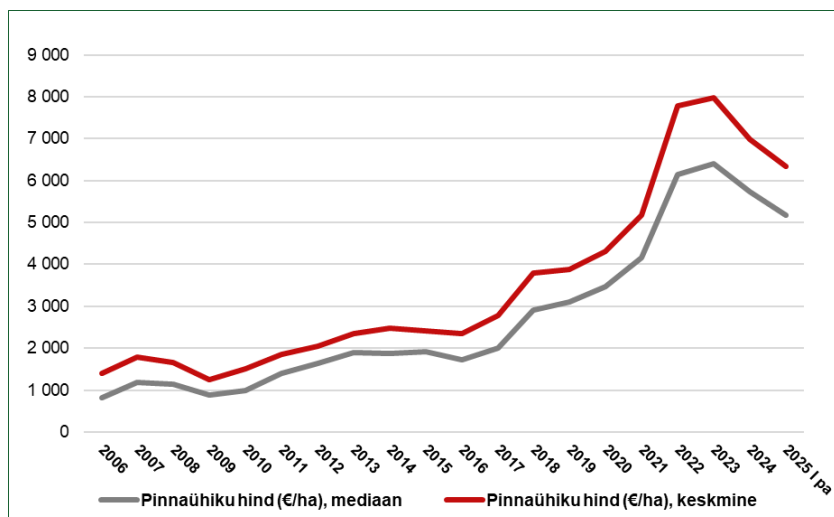
Kõige rohkem metsamaa tehinguid teostati Eestis 2014. aastal, mil see oli rekordiline 3192 tehingut aastas. Sealt edasi oli tehingute arv langustrendis, tõusis taas 2020. aastal (3019 tehingut), kuid sealt alates on jälle languses. 2024. aastal tehti metsamaaga 1561 tehingut, 2025 I poolaastal 675 tehingut (u 43% 2024. aasta tehingute arvust).



Joonis 1. Metsamaa tehingute arv Eestis (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

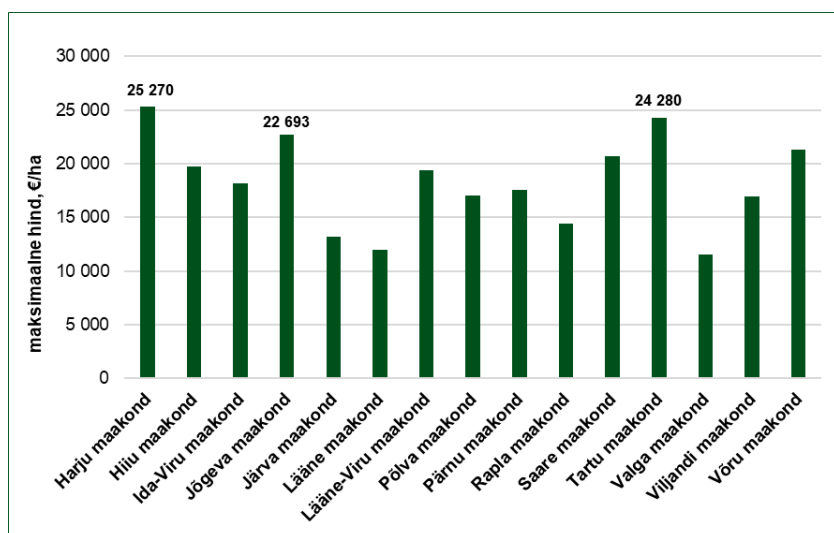
Kogu Eesti metsamaa keskmine pinnaühiku hind, mis alates 2016. aastast järjest tõusis (jõudes 2016. aasta tasemelt 2356 €/ha 2023. aastal tasemele 7984 €/ha), on alates 2023.a hakanud langema.

Maksimaalne pinnaühiku hind on viimastel aastatel jäänud tasemele u 20 000-34 000 €/ha, kuid on olnud maakondade kaupa väga erinev.



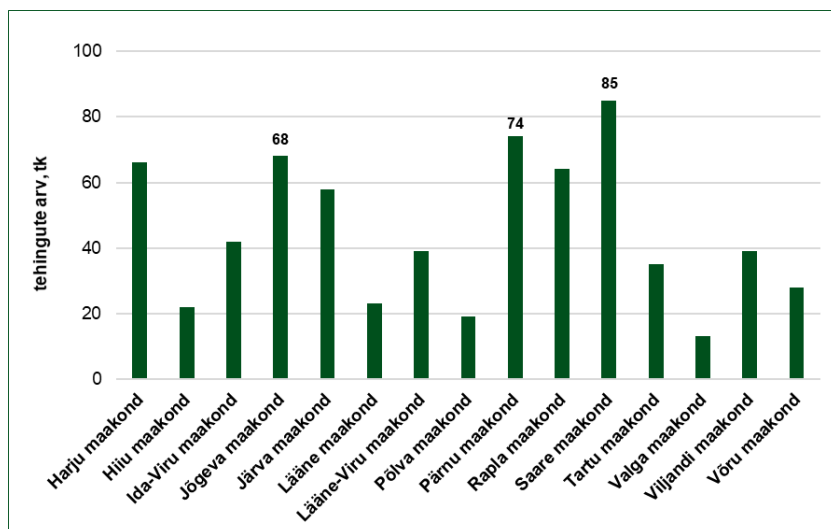
Joonis 2. Metsamaa pinnaühiku hind Eestis (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

Kõrgeim maksimaalne tehingu ühikuhind on valdavalt piirkondades, kus paiknevad suuremad põlismetsad ja/või suuremad keskused. 2025 I poolaastal olid kõrgeimad maksimaalsed tehingu ühikuhinnad Harju, Tartu ja Jõgeva maakonnas.



Joonis 3. Maksimaalne metsamaa pinnaühiku hind maakondade kaupa 2025 I poolaastal (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

Kui teistes kinnisvarasektorites on tugevalt domineeriv Tallinna ja Harjumaa piirkond, siis metsamaade turul tehakse palju tehinguid ka Saare, Pärnu ja Jõgeva maakonnas.



Joonis 4. Metsamaa tehingute arv maakondade kaupa 2025 I poolaastal (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

Metsamaa hind sõltub peamiselt puistu kvaliteedist, kasvukohast ja juurdepääsu olemasolust. Odavam on teostatud raietega metsamaa, mille hinnatase on olnud valdavalt vahemikus 1500-4000 €/ha. Hinnatasemelt kõrgeim, 20 000-30 000 €/ha on olnud kvaliteetne raieküps mets.

Metsamaa jaotus kasvukohajärgselt

Kasvukohatüüp	Tootlikkus	Tüüpiline boniteet (kuusk)	Tüüpiline boniteet (mänd)	Domineerivad liigid	Märkused
Lohukasvukohad (Lk)	Väga kõrge	Ia-I	II	Kuusk, haab, kask, saar	Eesti tootlikumad kasvukohad
Jänesekapsa kasvukohad (JnK)	Väga kõrge	I	II	Kuusk, kask	Stabiilsed, viljakad
Sinilille kasvukohad (SiT)	Väga kõrge	I-Ia	II	Kuusk, laialehised	Üks saagirikkamaid
Mustika kasvukohad (MT)	Keskmisest kõrgem	II	I-II	Mänd, kuusk	Levinud segametsatüüp
Mustika-kõdusoo (MK)	Keskmine	II-III	I-II	Mänd	Hea männik
Kõdusoo (Kd)	Madal	III	II-III	Mänd	Vajab kuivendust
Kanarbiku kasvukohad (KaT)	Madal	IV	II-III	Mänd	Vaesemad liivased mullad
Liiviku kasvukohad (LiT)	Väga madal	IV-V	III-IV	Mänd	Väga toitainetevaene
Nõmmemetsad	Väga madal	V	IV-V	Mänd	Peaaegu puhtalt männikud
Rabakõdusoo (RbK)	Väga madal	IV-V	III-IV	Mänd	Suur niiskus, turvas
Soometsad (mülgas, siirdesoo)	Väga madal	IV-V	III-IV	Sanglepp, mänd	Tootlikkus sõltub kuivendusest

Allikad: A. Lõhmus – “Metsakasvukohatüübid ja nende klassifikatsioon”, Eesti Metsa Keskkonnaseire (EMK) aastaaruanded.

Puidu hinnad

Sortimentide keskmised vahelaohinnad Riigimetsa Majandamise Keskuses 2024. aastal ja 2025 esimesel kolmel kvartalil (EXW €/m³ ilma käibemaksuta):

SORTIMENTIDE KESKMISED VAHELAOHINNAD RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUSES 2025
EXW* eur/m3 ilma käibemaksuta
Average roadside prices in state forest in 2025
EXW eur/m3 without VAT

		Year 2024	Jan '25	Feb '25	Mar '25	Apr '25	May '25	June '25	July '25	Aug '25	Sep '25
		€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3
männilatt	pine log 5-9,9cm	57,85	63,21	64,08	65,59	71,72	72,97	69,06	62,88	62,07	62,83
männipeenpalk	pine log 10-17,9cm	74,13	77,79	77,13	78,55	95,06	89,00	75,35	82,11	79,90	87,45
männipalk	pine log 18+cm	86,73	86,82	87,22	95,24	110,58	99,72	89,10	85,40	89,85	101,73
kuuselatt	spruce log 5-9,9cm	56,79	62,37	62,34	62,01	65,29	67,48	65,11	63,99	59,42	60,19
kuusepeenpalk	spruce log 10-17,9cm	70,90	75,48	75,69	78,55	87,63	85,02	81,44	76,92	78,33	87,98
kuusepalk	spruce log 18+cm	81,14	84,37	85,39	89,86	96,97	101,43	104,39	89,33	90,69	98,45
kasepeenpalk	birch log 12-15,9cm	57,12	64,58	65,38	64,65	73,15	72,53	79,82	59,62	59,61	60,19
kasepalk	birch log 16+cm	134,71	138,74	145,81	147,47	154,96	154,28	148,09	116,80	116,80	119,82
kasespoonipakk	birch veneer log 24+cm	287,86	277,82	289,98	355,52	383,22	388,13	-	234,75	236,51	237,61
haavapalk	aspen log 16+cm	61,56	75,61	75,61	76,12	78,42	76,08	75,00	72,57	74,76	75,05
sanglepalk	black alder log 16+cm	62,54	68,89	68,29	69,18	69,72	66,11	65,97	63,52	69,52	69,81
hall-lepalk	grey alder log 16+cm	46,05	52,91	53,31	53,43	54,15	51,94	52,63	53,51	53,13	53,49
männipaberipuit	pine pulpwood	58,37	52,44	54,25	53,70	54,99	49,60	52,52	51,48	48,33	46,14
kuusepaberipuit	spruce pulpwood	58,83	51,87	51,16	51,37	52,83	48,16	51,64	49,94	45,90	45,45
kasepaberipuit	birch pulpwood	52,49	51,31	49,31	49,70	50,02	48,99	49,60	47,52	48,14	47,26
haavapaberipuit	aspen pulpwood	44,69	47,05	45,48	44,91	45,34	44,44	41,66	44,07	44,17	44,36
saarepalk	ash log	113,43	-	-	-	-	-	177,95	-	-	-
tammepalk	oak log	137,27	-	-	-	-	-	160,17	-	-	-
küttepuit	fuelwood	36,87	36,00	36,20	36,21	36,41	36,57	35,61	38,52	35,50	35,64
keskmine	average	64,98	65,60	64,83	72,67	73,79	72,80	54,43	63,50	65,61	69,75
hakkpuit (DPU)*	wood chip (DPU)	50,82	50,55	50,05	50,00	46,20	46,33	45,48	45,43	45,10	45,42

*) Tarneklauslite EXW ja DPU aluseks Incoterms 2020

 Allikas: <https://rmk.ee/spetsialist/puidu-muuk/puidumuugi-pohimotted/>, Metsamaterjali hinnastatistika ülevaade.xlsx

Setomaa valla viimaste aastate metsamaade tehingustatistika

Metsamaa tehingud											
Võru maakond, Setomaa vald											
11.12.2025											
		Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)				Pinnaühiku hind(eur /ha)			
			Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2022	metsamaa	17	5.50	1,002,477	7,124	325,000	2,648.33	32,697.55	5,773.64	10,313.76	10,005.49
2023	metsamaa	11	5.20	591,000	5,000	90,500	810.95	21,859.90	11,952.19	11,606.34	6,437.34
2024	metsamaa	34	6.00	2,035,922	1,000	164,000	428.95	21,729.34	8,147.84	9,837.29	6,378.02
2025	metsamaa	16	8.10	1,281,416	600	198,000	196.45	21,343.80	10,259.76	11,372.82	7,558.47

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

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

Märkus: nimetatud statistika sisaldab kõiki metsamaa tehinguid, nii kasvava metsaga kui ka lageraidega, vabaturutehinguid ja mitteturu tehinguid. Keskmine ühikuhind kajastab pigem keskmise kasvava metsaga maa hinda.

4.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

26.11.2025.a kuupäeva seisuga on Võru maakonnas aktiivses müügipakkumises 60 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut, neist 23 osaliselt või täielikult metsamaad. Pakkumishinnad jäävad 0,36 €/m² – 15,1 €/m², metsamaadel 0,38 – 6,08€/m² (kallim hoonestamiseks parkmetsa ala). Edaspidi on välja toodud avalikus pakkumises olevad varad, mis on hinnatavale sarnaselt maatulundusmaad ning mis on asukohalt võrreldavad. Andmed portaalist www.kv.ee.

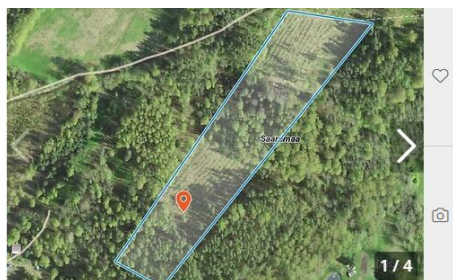
KIRJELDUS

OTSTARVE

PIND

LISATUD

HIND



Võru vald, Saaremaa

SAAREMETS KINNISTU

Müügis on Saaremeta kinnistu, millel on kasvava metsa tagavara ca 23 tihumeetrit. ...

metsamaa 26200 m²

9 900 €

0.38 €/m²

Vaatan kuumakset

100% maatulundusmaa, millest 26070 m² on metsamaa, teostatud lageraie 2021, alles seemnepuud (kuulutuse kaart ei näita kogu teostatud raiet), osaliselt tehtud metsauuendus.



Võru vald, Räpo

SÕDURI KINNISTU VÕRU LINNAST CA 5 KM KAUGUSEL

Müügis on Sõduri nime kandev kinnistu, millel on raietööd teostatud 2021 aastal. ...

metsamaa 17534 m²

14 900 €

0.85 €/m²

Vaatan kuumakset

1,75 ha (17534 m²) suurune kinnistu Võru vallas, Räpo külas. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, millest 100% metsamaa, 2021 mets raiutud, raiutud alad on uuendatud ja seal kasvab noor mets, sobib hoonestamiseks naabruses eluhooned.



Võru vald, Halla

NOORE METSAGA KINNISTU!

Müügis on hea juurdepääsuga ilus noore metsaga maaüksus. Kujunda haljastus kinnistul ...

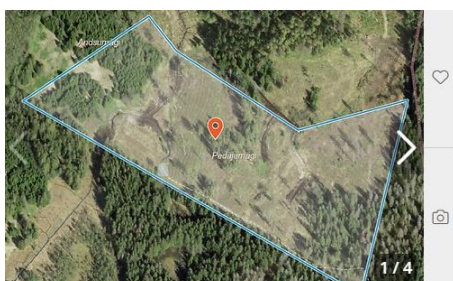
metsamaa 25083 m²

15 900 €

0.63 €/m²

Vaatan kuumakset

2,5 ha (25083 m²) suurune kinnistu Võru vallas, Halla külas. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, millest ca 20 881 m² metsamaa, metsamaal 2021 mets raiutud, raiutud alad on uuendatud ja seal kasvab noor mets, sobib hoonestamiseks naabruses eluhooned.



Rõuge vald, Kahru

KAHRUMETS KINNISTU

Müügis on Kahrumetsa kinnistu. Raiutud alad on korralikult taasmetsastatud. Kasvava ...

metsamaa 86986 m²

42 900 €

0.49 €/m²

Kuumakse 174 €

1,75 ha (17534 m²) suurune kinnistu Rõuge vallas, Kahru külas. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, millest ca 74987 m² metsamaa, suuremas osas tehtud lageraie, mis on taasmetsastatud, kasvava metsa tagavara kinnistul on ca 500 tihumeetrit.

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalistest tehinguhindadest.

4.4 Turustatavuse analüüs (hoonestamata maatulundusmaa)

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks on valdavalt metsafirmad ja väikeinvestorid
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab kinnistu suuruselt ja asukohalt keskmisele turunõudmisele.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamise hetkel on Võru maakonnas pakkumises 60 sarnast maatulundusmaad, neist 23 osaliselt või täielikult metsamaad. 2025.aastal on müüdnud Setomaa vallas kokku 60 hoonestamata maatulundusmaad, keskmise ühikuhinnaga 0,86 €/m ² ja mediaanhinnaga 0,62 €/m ² , keskmine kinnistu suurus tehingutes 65 505,3 m ² . Metsamaid on Setomaa vallas müüdnud 2024.a 34 ühikut ja 2025.a hindamise hetke seisuga on 16 teostatud metsamaa tehingut. Turu neelduvus on rahuldav.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Sarnaste varade müügiperiood on kuni 12 kuud, likviidsust võib hinnata rahuldavaks
Alternatiivse kasutuse võimalus	Muu kasutus ei ole otstarbekas

5 Hindamine

5.1 Parim kasutus (hoonestamata maatulundusmaa)

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Keskmiselt hinnatud asukoht, lähimast alevikust ca 5 km kaugusel, olemas juurdepääsutee, naabruses metsamaad.
Õiguslikult lubatav	Maatulundusmaa 100%, valdav metsamaa kõlvik, üldplaneeringu järgselt on hajaasustusega alaga, tegemist on maaga millel ei ole tulenevalt piirangutest hoonestamise potentsiaali.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Olemasoleva vara kasutuse jätkamisega ei kaasne olulisi lisakulusid ning see on majanduslikult efektiivseim kasutus
Omandab kõrgeima väärtuse ja on parimaks kasutuseks	Hinnatava vara parimaks kasutuseks loeme kasutust maatulundusmaana (metsamaana), kuna see vastab parima kasutuse printsiibile.

5.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdiseväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

*Võrdlusmeetod leiab laialdast kasutust eri varade hindamisel ja on muu hulgas kasutatav ka turu-rendi leidmisel. Meetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid. Võrdlusmeetod on eelistatav nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada.

5.3 Äralõike harilik väärtus (turuväärtus)

Kinnisasja (katastriüksust) hinnatakse reeglina kui tervikut. Kui võõrandatakse osa kinnisasjast, tuleb hindajal eraldi tuua välja võõrandatava äralõike väärtus ruutmeetri hinnaga. Kui äralõige vastab kriteeriumitele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, käsitletakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti (EVS875 Osa 12)

Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

Vastavalt Kinnisasja erakorralise hindamise korrale (Metsaga kinnisasja hindamise alused § 33) hinnatakse metsaga kinnisasja väärtus kas tervikuna, eristamata maa ja kasvava metsa väärtust (väärtus leitakse siis reeglina müügitehingute analüüsil, hinnatava kinnisasjaga sarnaste tehingute võrdlemisel) või osade kaupa maatüki väärtuse ja sellel kasvava metsa väärtuste summana. Seejuures osade kaupa hindamisel hinnatakse maatüki väärtus lähtudes §-st 15 ehk samuti müügitehingute analüüsil, hinnatava kinnisasjaga sarnaste tehingute võrdlemisel.

Kuivõrd hinnatava vara äralõikena on eraldatud teeprojekti tarbeks, ei ta iseseisvalt maatüki väiksuse ja kuju tõttu eraldi kaubeldav ehk iseseisvalt kasutatav.

Kuna antud juhul on tegemist maatükiga kus on teostatud lageraie ja noorendik on ebaühtlane ja ei ole jõudnud kõrgusesse, et oleks usaldusväärselt käsitletav kasvava metsa mudeli järgselt, on metsamaad käsitletud tervikuna, võrreldes maatükki samalaadsete maatükkidega, kus teostatud lageraie sarnasel ajaperioodil.

Äralõike korral mis, oma suuruse poolest ei vasta kriteeriumitele mis omased turult vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega selles piirkonnas kaubeldakse (EVS 875 osa 12). Antud juhul iseloomustab vara kui terviku turuväärtuse vähenemist äralõike väärtus mis on tuletatud läbi tervikkinnistu maatulundusmaa ühikuhinna, kuid äralõike väärtusele lisandub otsene varaline kahju või saamata jäänud tulu, kui seda esineb.

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud OÜ Pindi Kinnisvara andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes (olnud avalikus pakkumises kas kinnisvaraportaalis või metsaoksjonite portaalides, reeglina kuvatakse metsaoksjonite pakkumised ka kinnisvaraportaalides), väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- Sarnane turupiirkond
- Maa on sihtotstarbelt maatulundusmaa;
- Kõlvikuliselt jaotuselt võimalikult sarnane;
- Teostatud lageraie

Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m ²	Kõlvikuline koosseis	Tehinguhind, €/m ²	Juurdepääs	Lisategurid
1	Võru maakond, Setomaa vald, Pattina küla	October 2025	10500	33889	metsamaa - 3,15 ha muu maa - 0.23 ha	0.31	juurdepääs olemas, kuid pikk ja läbi naaberkinnistute	tehtud lageraie, ca ca 10.a noorendik, I ja II boniteedi kuivendamata jänesekapsa-mustika, II boniteedi kuivendamata mustika, III boniteedi kuivendamata mustika-kõdusoo ja V boniteedi kuivendamata siirdesoo kasvukohatüüp
2	Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Rasivere küla	September 2025	20500	56937	metsamaa - 5,46 ha muu maa - 0.23 ha	0.36	puudub	2007.a lageraie, praeguseks ala uuenenud, II boniteedi kuivendatud jänesekapsa (76%), III boniteedi kuivendatud mustika, I boniteedi kuivendatud jänesekapsa
3	Võru maakond, Rõuge vald, Muraski küla	March 2025	4650	22554	haritav maa - 0,0135 ha metsamaa - 1,4340 ha muu maa - 0,8079 ha	0.21	juurdepääs puudub	lageraie 2021 - 2023, piirneb jõega, alles üksikud seemnepuud, maatükk ebakorrapärase kujuga, reljeef peamiselt tasane, I boniteedi kuivendamata jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüüp
4	Põlva maakond, Räpina vald, Jõepera küla	October 2024	5000	15897	metsamaa - 1,51 ha muu maa - 0,08 ha	0.31	otse teelt	teostatud lageraie 2019, jäetud üksikud seemnepuud (kask, haab), 2020.a istutatud kuuseistikud, maatükk korrapärase kujuga, reljeef ühtlane, I boniteedi kuivendamata naadi kasvukohatüüp
5	Võru maakond, Setomaa vald, Rokina küla	April 2024	7400	23200	metsamaa - 2,25 ha muu maa - 0.07 ha	0.32	juurdepääs olemas, kuid pikk ja läbi naaberkinnistute	lageraie 2011-2015, üksikud seemnepuud, männinoorendik, I boniteedi kuivendamata jänesekapsa-mustika kasvukohatüübi (98%)
6	Põlva maakond, Räpina vald, Kikka küla	March 2024	15000	26500	metsamaa - 2.46 ha muu maa - 0.19 ha	0.57	puudub	lageraie 2011-2015, noorendik, ühtlaselt kasvanud, maatükk korrapärase kujuga, reljeef ebaühtlane, II boniteedi kuivendamata mustika-kõdusoo ja I boniteedi kuivendamata jänesekapsa kasvukoht (71%)
7	Põlva maakond, Kanepi vald, Jõksi küla	February 2024	4000	15884	metsamaa - 1,57 ha muu maa - 0,01 ha	0.25	otse teelt	teostatud lageraie 2024.a, maatükk korrapärase kujuga, reljeef ühtlane, I ja la (71%) boniteedi kuivendamata jänesekapsa kasvukohatüüp
8	Võru maakond, Antsla vald, Kassi küla	January 2024	14515	36300	haritav maa 0.04 ha metsamaa - 3.56 ha muu maa - 0.03 ha	0.40	avalikult teelt	lageraie 2011-2015, noorendik, siis jäänud paar siilu kõrgemaid puid, I boniteedi kuivendamata naadi kasvukohatüüp (92%), osaliselt inventariseerimata metsamaa

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 4, 5 kuna need on hinnatavaga paremini võrreldavad kinnistu pindala ja asukoha poolest.

Hinnatava vara positiivsed tegurid

+ juurdepääs ja paiknemine;

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- maaüksuse suurus, pigem on nõutud suuremad maaüksused mis võimaldavad metsatehnika efektiivsemat kasutust

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/m² kinnistu pindala kohta, kuna seeläbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

Võrdluselementide valikul oleme lähtunud nende olulisusest. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -	turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. <i>Maa- ja Ruumiameti tehinguregistri statistikale tuginedes ei ole vaadeldavas turupiirkonnas hinnatavas kinnisvarasektoris hinnatava vara väärtuse kuupäeva ja võrdlustehingute tehingu kuupäeva ajavahemikul hinnad muutunud, pakkumiste arv on hinnatavas segmendis stabiilne. Ajalist kohandamist ei ole rakendatud.</i>
---------------	--

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	Kõik võrreldavad tehingud asuvad samas regioonis, sarnaselt hinnatud metsanduspiirkonnas ning on asukoha poolest samaväärsed. <i>Kohandusi ei tehta</i>
Juurdepääs	Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, kui eraomandis teedega või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud. <i>Otse avalikul teelt kinnistud on enam eelistatud, kinnistud millel juurdepääsu tee puudub on kuni 10% vähem eelistatud, tehtud on kohandusi.</i>
Kinnistu pindala	Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind võib olla madalam kui väiksema üldpinna kinnistu ühikuhind, kuid samas võimaldavad suuremad kinnistud metsatehnika paremat kasutust. <i>Mastaabiefekt võrreldes võrreldavate tehingute ei teki.</i>
Kõlvikuline jaotus ja kasutus	Enimeelistatud on metsamaade maatükid kus metsamaa kõlvik on 100%, muus maa suurem osakaal mõjutab väärtust negatiivselt. <i>Kohandusi ei tehta, kõik on kõlvikuliselt jaotuselt sarnased.</i>
Kasvukohatüüp, boniteet, peapuuliik ja juurdekasv	Kõrgem boniteet mis tagab kiirema juurdekasvu on enimeelistatav, samuti on eelistatud kasvukohad mis tagavad kiirema juurdekasvu, enimsoositud puuliigid mänd ja kuusk. Teostatud heakorratööd lageraide järel, nt istutamine ja ka looduslikult tekkinud juurdekasv, mis ei vaja olulist lisahoolust, tõstavad vara väärtust.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

Võrdlustabel

	6	5	4	1	
maatulundusmaad	Põlva maakond, Räpina vald, Kikka küla	Võru maakond, Setomaa vald, Rokina küla	Põlva maakond, Räpina vald, Jõepera küla	Võru maakond, Setomaa vald, Pattina küla	hinnavatav
hind (€)	15,000	7,400	5,000	10,500	x
hind (€/m ²)	0.57 €	0.32 €	0.31 €	0.31 €	x
teingu aeg	March 2024	April 2024	October 2024	October 2025	November 2025
aja kohandus	0%	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	0.57 €	0.32 €	0.31 €	0.31 €	
asukoht piirkonna siseselt	keskmine asukoht majanduslikult aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult vähem aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult keskmise aktiivsusega piirkonnas
	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	
asukoha kohandus	0%	0%	0%	0%	
juurdepääsu kirjeldus	juurdepääs metsateelt läbi naaberkinnistute	juurdepääs olemas, kuid pikk ja läbi naaberkinnistute	otse teelt	juurdepääs olemas, kuid pikk ja läbi naaberkinnistute	piirneb teega
	hinnavatavast halvem	hinnavatavast halvem	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavast halvem	
juurdepääsu kohandus	10%	10%	0%	10%	
kinnistu pindala (m ²)	26,500	23,200	15,897	33,889	6,189
	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	
kinnistu pindala kohandus	0%	0%	0%	0%	
kõlvikuline koosseis ja kasutus	metsamaa - 2.46 ha muu maa - 0.19 ha	metsamaa - 2.25 ha muu maa - 0.07 ha	metsamaa - 1.51 ha muu maa - 0.08 ha	metsamaa - 3.15 ha muu maa - 0.23 ha	metsamaa - 0.5990 ha muu maa - 0.019 ha
	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavaga samaväärne	
kõlvikulise koosseisu ja kasutuse kohandus	0%	0%	0%	0%	
kasvukohatüüp, boniteet, peapuuliik ja juurdekasv	lageraie 2011-2015, noorendik, ühtlaselt kasvanud, mänd ja kuusk, maatükk korrapärase kujuga, reljeef ebaühtlane, II boniteedi kuivendamata mustika-kõdusoo ja I boniteedi kuivendamata jänesekapsa kasvukoht (71%)	lageraie 2011-2015, üksikud seemnepuud, männinoorendik, I boniteedi kuivendamata jänesekapsa-mustika kasvukohatüübi (98%)	teostatud lageraie 2019, jäetud üksikud seemnepuud (kask, haab), 2020.a istutatud kuuseistikuid, maatükk korrapärase kujuga, reljeef ühtlane, I boniteedi kuivendamata naadi kasvukohatüüp	tehtud lageraie, ca ca 10.a noorendik, I ja II boniteedi kuivendamata jänesekapsa-mustika, II boniteedi kuivendamata mustika, III boniteedi kuivendamata mustika-kõdusoo ja V boniteedi kuivendamata siirdesoo kasvukohatüüp, peapuuliik mänd ja haab, hõredam juurekasv	korrapärase kujuga, reljeef osaliselt langusega veekogu suunas, lageraie ajavahemikul 2011-2015, praeguseks kased ja männinoorendik, inventeerimata metsamaa, naaberkinnistu järgselt I boniteedi kuivendamata jänesekapsa-pohla kasvukohatüüp
	hinnavatavast parem	hinnavatavaga samaväärne	hinnavatavast halvem	hinnavatavast halvem	
lisategurite mõju kohandus	-15%	0%	5%	10%	
kohanduste summa	-5%	10%	5%	20%	
kohandatud hind (€/m ²)	0.54 €	0.35 €	0.33 €	0.37 €	
kohanduste absoluutsumma	25%	10%	5%	20%	
kaal	0.20	0.30	0.30	0.20	1.00
kaalutud tehinguhind (€/m ²)	0.11	0.11	0.10	0.07	
kaalutud keskmine ehk turuväärtus (€/m ²)					0.39 €

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksema kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Ühikuhinnaks saame seega 0,39 €/m².

Äralõike (pindalaga 803 m²) väärtuseks saame 0,39 €/m² x 803 m² = 313,17 eurot

Märkus: Vastavalt tellimuselepingule tuuakse väärtus välja ümardamata, kinnisasja m² väärtus ja väärtus 1 eurosendi täpsusega.

Kasutatud võrdlustehingud ei sisaldanud ja neile ei lisandunud käibemaksu, seega ka hinnatud väärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

5.4 Kaasnev kahju, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 803 m²

Otsese varalise kahju hindamine

(1) Otsese varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju.

(2) Ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevahaline kahju;
 - 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
 - 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitise asendamise kaudu hüvitatakse.
- (3) Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva otsese vahalise kahju hindamisel analüüsitakse:
- 1) kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutmisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja väärtusele;
 - 2) privaatsuse vähenemise mõju seoses ümbritsevasse keskkonda uute ehitiste püstitamisega või kõrghaljastuse vähenemisega, eelkõige elukondlikel ning äri- või puhkeotstarbelistel kinnisasjadel;
 - 3) kinnisasja pindala vähenemise mõju kinnisasja kasutatavusele ja ühikuväärtusele ning sellest tulenevalt kinnisaja kui terviku turuväärtusele;
 - 4) kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi, seejuures võib juriidilisest isikust kinnisasja omaniku puhul aluseks võtta ehitiste jääkmaksumuse bilansis § 30 lõikes 3 sätestatud tingimustel (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 31).

Kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 803 m², siis juurdepääsetavus allesjäävale maatükile ei halvene, allesjääva maatüki kasutus jääb samaks (metsamaa). Väike mõju tekib kinnisasja tükeldumisest ehk suuruse vähenemisest (alla 1 ha metsamaa tükid on juba natuke vähemlikviidsemad, maatükk üldiselt on juba alla keskmist ja äralõige moodustab veel 12,9% maatüki pinnast) ja teekaitsevööndi mõningasest nihkumisest, kuid mõju ei ole suur. Hindaja on siiski arvestanud allesjäävale osale -2,5% kaasneva kahju esinemisega.

Allesjääva osa väärtus:

$5386 \text{ m}^2 \text{ (allesjääv osa)} * 0,39 \text{ €/m}^2 = 2100,54 * 2,5\% = 52,51 \text{ eurot}$ mis moodustab kaasneva kahju.

Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.

6 Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 803 m², mõtteline osa kinnistust (reg osa nr 2598538), maatulundusmaa 100%, aadressil Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond, harilik väärtus (turuväärtus) väärtuse kuupäeval on **313,17 (kolmsada kolmteist eurot ja seitseteist senti) ehk 0,39 €/m² taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 803 m², mõtteline osa kinnistust (reg osa nr 2598538), maatulundusmaa 100%, aadressil Küti, Verhulitsa küla, Setomaa vald, Võru maakond, **äralõike tõttu otseselt kaasnev varaline kahju väärtuse kuupäeval on 52,51 (viiskümmend kaks eurot ja viiskümmend üks senti) eurot. Saamata jäänud tulu hindaja ei tuvastanud.**

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Hinnatud väärtustele ei lisandu käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Väljavõte Riigitee 18178 Värskä-Ulitina „väikese saapa“ Ümbersõidu projekti plaanist

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardiseeriale

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

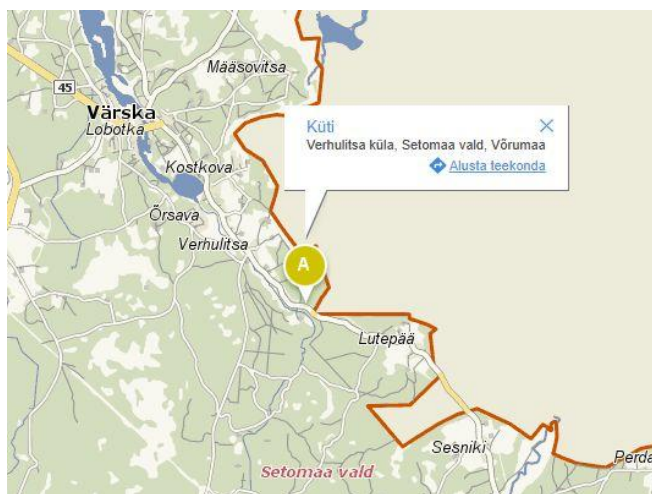
kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

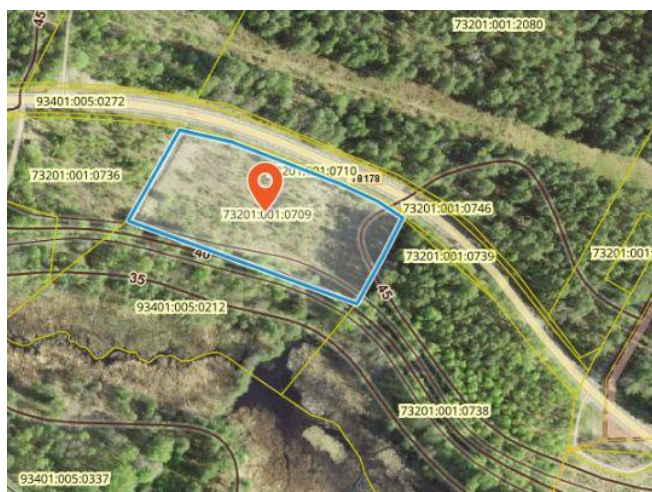
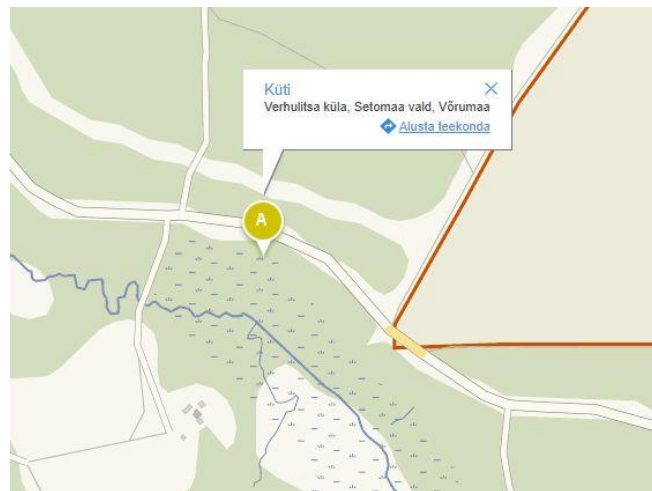
andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



Asukoht





Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 2598538
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	73201:001:0709	Maatulundusmaa 100%, Võru maakond, Setomaa vald, Verhulitsa küla, Kõli.	6189,0 m2	27.05.2020 kinnistamisavalduse alusel silt osa eraldatud ja avatud kinnistu 17407250 29.05.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234)	Sisse kantud 20.10.2017. 27.05.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 29.05.2020. Kanne asendab eelmist kannet.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märke; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 14.05.2013 asjaõiguslepingu alusel 16.05.2013.	kehtiv
2		Kustutatud 27.05.2020 kinnistamisavalduse alusel 29.05.2020.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 12.10.2017 kinnistamisavalduse alusel 20.10.2017.	kehtiv

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ






Lisa 3 Väljavõte Riigitee 18178 Värskas-Ulitina „väikese saapa“ Ümbersõidu projekti plaanist









KATASTRÜKSUSE ANDMED:	
POS NR	7
Kinnistu nimi	Küti
Katastritunnus	732101.001.0709
Registriosa nr	2598538
Asustusüksus	Verhulitsa küla
Sihotstarve	Maafutundusmaa
Möödistusviis	möödistatud L-EST
Omandivorm	Eraomand
Pindala [m²]	6189
Omandatav maa	803
Ehitistööde kirjeldus	tee mulle koos kraavidega, kraavi süvendamine kinnistu piiril

TINGIMÄRGID

	Katastrüksuse piir
	Katastrüksuse positsiooni number
	Teeosa piiri ettepanek
	Äärisõie transpordilines joon
	Täpse kõrguse vaba ruum A-n

	Tee kaabervõrd (projekteeritud)
	Tee kaabervõrd (reale)
	Projekteeritud tee alg
	Projekteeritud tee servapiir
	Projekteeritud aadress
	Lühikesed tee (võrk)

	Projekteeritud teepiiride märke
	Raudteed (või vee)
	Projekteeritud põikpiir
	Täis
	Põikpiir
	Projekteeritud sõid

	Projekteeritud kraav
	Projekteeritud drenaažiline kraav
	Projekteeritud kraav

roadplan
Proj. loodi: 13.05.18
Töö 78, 50470 Tüüti
info@roadplan.ee
www.roadplan.ee

TELLUJA	TRANSPORDIAMET	Töö nimetus	Töö nr
Projekteerija	Trümu Koolikore	Riigitee 18178 Värskas-Ulitina „väikese saapa“ ümbersõidu põhiprojekt	24045-1
Projekteerija	Lüben Emm		
Projekteerija	Projekteerija	Jätku teostaja	1:1000
19.08.2025	KRUNDIAOTUSKAVA - POS 7		

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

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.

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/