

Eksperthinnang nr. 0490-23T



Allikas: Maa-amet, planeeritava äralõike ligikaudne asukoht tähistatud hindaja poolt punase pidevjoonega

Aadress: Tartu maakond, Kambja vald, Rääni alevik, Klaose

Hinnatav vara: Kinnistust registriosa nr. 514004 teostatav äralõige suurusega 2893 m²

Väärtuse kuupäev: 13.02.2024

Hindamisaruande kuupäev: 01.03.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 514004 teostatav äralõige suurusega 2893 m ²	2 430 € ehk 0,84 €/m ² äralõike pindala kohta	2 430 € ehk 0,84 €/m ² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Koostaja: /allkirjastatud digitaalselt/
 Sabine Liias
 Kutseline hindaja
 Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383
 Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5593 4477

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed.....	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused.....	5
2 Hinnatava vara kirjeldus.....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus.....	5
2.2 Asukoht.....	7
2.3 Maakasutus	9
2.4 Äralõige	13
2.5 Vara kestlikkus	14
3 Turuülevaade	15
3.1 Majandusülevaade	15
3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade	16
3.3 Turustatavuse analüüs.....	20
3.4 Pakkumisinfo	21
3.5 Müügitehingud	21
4 Hindamine	22
4.1 Vara parim kasutus	22
4.2 Hindamismeetodi valik	22
4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine.....	23
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule.....	25
4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine.....	25
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine	26
Lisa 1 Fotod.....	27
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	28
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel.....	30
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	31
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	34

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 514004 teostatav äralõige suurusega 2893 m²			
Aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Klaose			
Omanik	Ingi Nagel (isikukood 45401194218)			
Katastritunnus	94901:005:0546			
Kinnistu registriosa nr	514004			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	113 641 m2, millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 2893 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Kambja valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb hinnatav kinnistu põhjapoolses osas väärtuslikul põllumajandusmaa alal ning lõunapoolses osas elumumaa alal. Äralõike ala asub kahe põllu vahel. Algatatud/kehtestatud detailplaneering ja projekteerimistingimused hindajale teadaolevalt puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	13.02.2024			
Väärtuse kuupäev	13.02.2024			
Hindamisaruande kuupäev	01.03.2024			
Tellija	Kambja Vallavalitsus, tellija esindaja Ragnar Veemaa			
Tellimusleping	Kirjalik, meili teel 22.11.2023			
Hindamise eeldused	16.12.2021 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 116700202150 Maakatastris on registreeritud käesoleva registriosa 1. jagu puudutavad muudatused, mis võivad veel olla kinnistusraamatus kajastamata. Hindajal puuduvad andmed kinnistamisavalduse sisu kohta. Hindamisel antud avaldusega.			
Hinnang likviidsusele	Kinnisasjal keskmine (3-6 kuud), äralõikel likviidsus puudub või väga madal.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise täpsusklassiga, ±10%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
<ul style="list-style-type: none">Kuna äralõige paikneb haritava maa kõlviku osal, siis on hinnatud vaid haritava maa kõlviku väärtust.Vastavalt tellimusele ja KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub ehk planeeritavate teedega ei arvestata ning hindamisel kinnistu ja äralõike perspektiivi määramisel lähtutakse kehtivast üldplaneeringust (kui planeeritavaid infrastruktuuriobjekte ei rajataks, oleks tõenäoline äralõike ala kavandamine väärtusliku põllumajandusmaana).Hindajale pole esitatud infot rendilepingute olemasolu kohta. KAHOS § 14 lõike 1 kohaselt käsitatakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Hindajale ei ole teada, et omanik oleks teinud erilisi või täiendavaid ettevalmistusi, mille tõttu oleks rendimäär oluliselt kõrgem kui sarnaste kinnisasjade poolt tavaliselt saadav rendimäär antud piirkonnas. Eelpool toodu tõttu hindaja hinnangul äralõike teostamisega seoses saamata jäävat tulu ei eksisteeri.				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 514004 teostatav äralõige suurusega 2893 m²	2 430 € ehk 0,84 €/m² äralõike pindala kohta	2 430 € ehk 0,84 €/m² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Sabine Liias

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383

Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu liige

Tel: +372 5593 4477

1 HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

Turuväärtus 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).

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	13.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Sabine Liias
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja ainuisikuliselt
Ülevaatus ulatus	Äralõike parempoolsest äärest, ülevaatus teostatud Lemmatsi-Leilovi tee kõrvalmaanteelt
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	27.02.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	27.02.2024
Maa-ameti kodulehekülgi www.maaamet.ee ja kaardirakendus	27.02.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	27.02.2024
Kohapealne ülevaatus	12.02.2024
Tellija esindaja poolt edastatud kirjalik informatsioon ja äralõike plaan	22.11.2023
Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas, Kambja valla veebileheküljelt (https://www.kambja.ee/uldplaneering)	27.02.2024
Märkus: Hinnatav vara kuulus haldusreformi eelselt Ülenurme valla koosseisu.	
Omaniku esindaja vastuskiri e-maili teel	06.01.2024

Allhanked	Puuduvad
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4).

Piiravad tingimused:

Käesolev hindamisaruanne 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. (EVS 875-4).

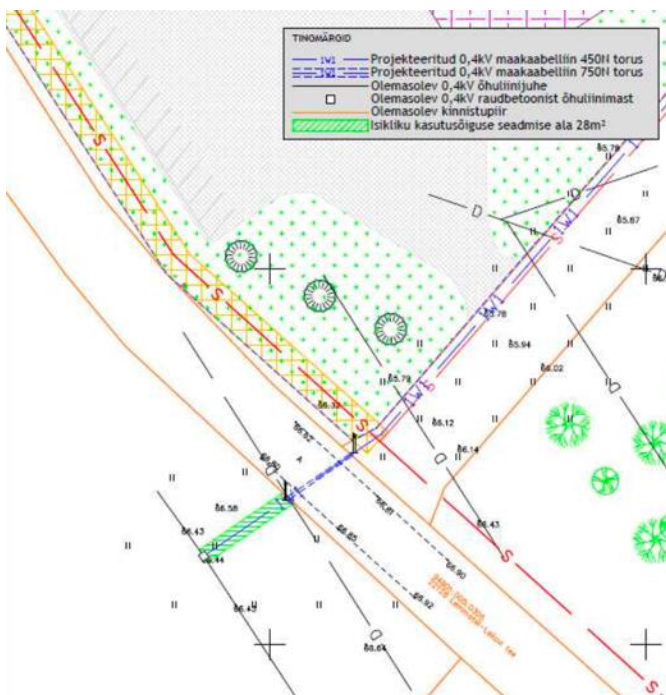
2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Klaose
Registriosi nr	514004
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Ingi Nagel (isikukood 45401194218)
Katastritunnus	94901:005:0546
Kinnistu pindala	113 641 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Avaldused	<ul style="list-style-type: none"> 16.12.2021 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 116700202150 Maakatastris on registreeritud käesoleva registriosi 1. jagu puudutavad muudatused, mis võivad veel olla kinnistusraamatus kajastamata. <p>Hindajal puuduvad andmed kinnistamisavalduse sisu kohta. Hindamisel antud avaldusega.</p>
Kanded registriosi III jaos	<ul style="list-style-type: none"> Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elamule Aino Salumetsa (isikukood 42609042735) kasuks. Õiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. Elamu korrashoid ja kulude kandmine kokku lepitud 04.03.2005 lepingu punktis 6.1. 04.03.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.03.2005. Kohtunikuabi E.Nemvalts <p>Hindamisel hoonestusega ei arvestata, kuna ärälõige ei hõlma hoonestust.</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.11.2016.a lepingu punktidele 3 kuni 5 ning vastavalt 25.11.2016.a

lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 25.11.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 29.11.2016. Kohtunikuabi Hele Olli

Isikliku kasutusõigusega koormatava ala plaan:



Antud kandel puudub mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutust.

- Märkus Tartu Maakohus 2.04.2015 kohtumääruse; Riigikohus 16.06.2016 kohtumääruse, alusel: Juurdepääs Ojaääre kinnistule (registriosa nr 3937204) üle Klaose (registriosa nr 514004), Asu (registriosa nr 262804), Lina (registriosa nr 569104) ja Laane (registriosa nr 568904) kinnistute, registriosa nr 3937204 igakordse omaniku kasuks määruse p 2 määratud tingimustel: 2.1. Juurdepääs kulgeb mööda Ränisoo teed (Ülenurme Vallavalitsuse 27. märtsi 2014 määruse nr 8 tähenduses). 2.2. Juurdepääs on tähtajatu ja ööpäevaringne ning kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukitega. Ojaääre kinnistu igakordne omanik on kohustatud tasuma Klaose kinnistu igakordsele omanikule juurdepääsu talumise kohustuse eest 50 eurot aastas alates juurdepääsuõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. 5.06.2020 kinnistamisavalduse, 2.04.2015 kohtumääruse, 16.06.2016 kohtumääruse alusel sisse kantud 10.07.2020. Kohtunikuabi Eha Soots

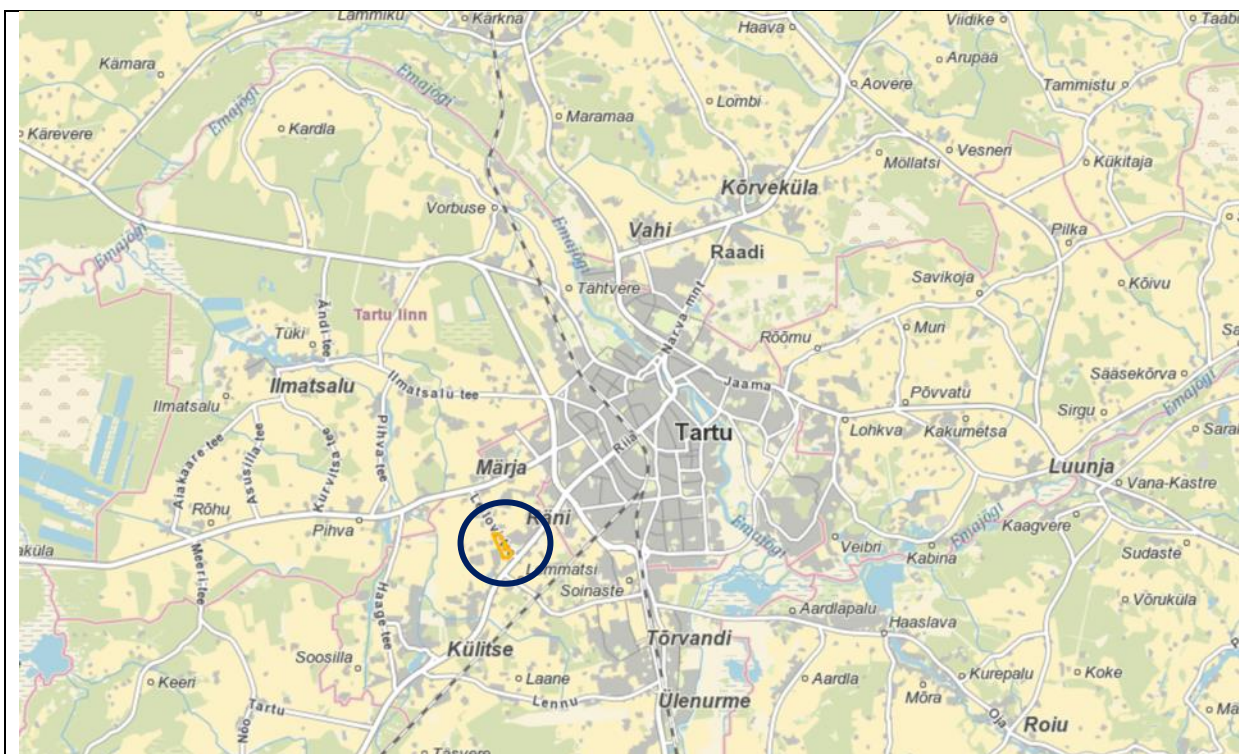
Antud kohtumäärus tagab läbipääsu üle hinnatava vara (Ränisoo tee). Antud kandel puudub mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutust.

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AOS § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks

	<p>elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 29.04.2021.a lepingu punktidele 3 ja 5 ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 29.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.05.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson</p> <p>Hindaja tegi päringu kinnistusosakonnale, kuid antud lepinguga hindajal tutvuda polnud võimalik.</p> <p><i>Kinnistusraamatu väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</i></p>
Kanded registriosa IV jaos	<p>Kanded puuduvad.</p> <p>Registriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei oma mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist.</p> <p><i>Maa-ameti kitsenduste väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.</i></p>
Üürilepingud	<p>Hindajale pole esitatud infot rendilepingute olemasolu kohta.</p> <p>KAHOS § 14 lõike 1 kohaselt käsitatakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud.</p> <p>Hindajale ei ole teada, et omanik oleks teinud erilisi või täiendavaid ettevalmistusi, mille tõttu oleks rendimäär oluliselt kõrgem kui sarnaste kinnisasjade poolt tavaliselt saadav rendimäär antud piirkonnas. Eelpool toodu tõttu hindaja hinnangul äralõike teostamisega seoses saamata jäävat tulu ei eksisteeri.</p>

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Tartu maakonnas, Kambja vallas, Räni alevikus. Tartu kesklinn (Raekoja plats) 6,6 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige endise Ülenurme valla teised piirkonnad, kuid tulenevalt tehingute vähesusest ka muud Tartust kuni 20 km raadiuses asuvad piirkonnad.



Allikas: Maa-ameti avalik teenus

Mikroasukoh

Iseloomustus	Lähipiirkonnas on valdavalt ühe- või kahekordsed üksikelamud koos abihoonetega, lisaks ridaelamud ning kahepereelamud. Lähiumbruses on valdavalt uuselamu rajoonid, millel on ühtne ehitusjoon ning ühtne stiil hoonete arhitektuurses lahenduses. Lähinaabruses ka üksikud põllumassiivid.	
Haljastus	Osaline kõrghaljastus, madalhaljastus	
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava asfaltkattega Lemmatsi-Leilovi tee kõrvalmaanteega. Kinnistut läbi mitteavalik Ränisoo tee.	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel või teede ääres, piirkonnas tasuta parkimine.	
Kaugused	Sotsiaalobjektid	Ühistransport
	Kõik 1,6 km raadiuses	Tartu kesklinn (Raekoja plats) 6,8 km



2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan
(hinnatav katastriüksus on
piiratud jämeda oranži
pidevjoonega)



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 10.05.2023)

Kuju, reljeef

Ebakorrapärase kujuga, reljeefilt suhteliselt tasane.

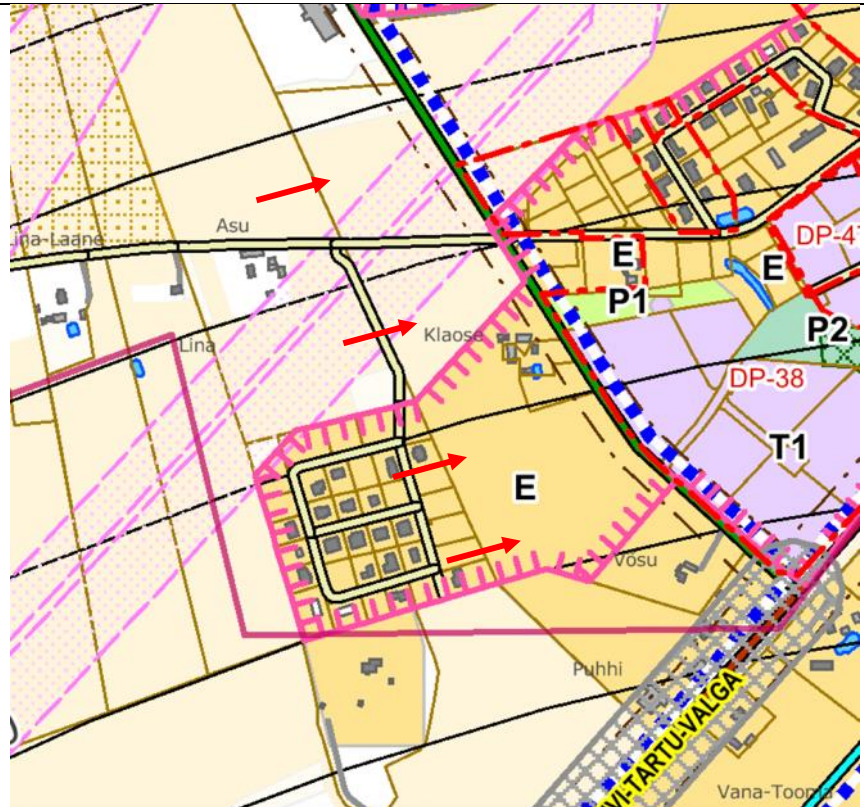
Kõlvikuline koosseis



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

PRIA registreering

Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllumassiiv nr 65547025691 (põllukultuurid – 3,12 ha) ja 65547042648 (püsirohumaa – 5,47 ha).

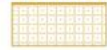


Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punaste joontega.

VÄÄRTUSTATUD ALAD JA OBJEKTID



Väärtuslik maastik



Väärtuslik põllumajandusmaa

LEPPEMÄRGID

ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

E Elamuala

— Tänav

Äralõige paikneb tänava alal.

KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.


Koostamisel olev uus
üldplaneering

Hinnatav vara jääb uue üldplaneeringu järgi kogu ulatuses väärtusliku
põllumajandusmaa alale.

	 <p>Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase joonega.</p> <p>Väärtuslik põllumajandusmaa</p> <p>Boniteet:</p> <table border="0"> <tr> <td style="background-color: #f5e6d3; width: 20px; height: 15px;"></td> <td>< 40</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c4a08c; width: 20px; height: 15px;"></td> <td>>= 41</td> </tr> </table> <p>— Kohaliku tähtsusega sõidutee</p> <p>Äralõige paikneb kohaliku tähtsusega sõidutee alal.</p>		< 40		>= 41
	< 40				
	>= 41				
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.				

2.4 Äralõige

Pindala	2893 m ² ehk ca 2,55% kogu kinnistu pindalast
---------	--

	
Äralõige	Äralõige on ebakorrapärase kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ja ehitusõiguse puudumisest ei ole äralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ega ka likviidne.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnistu keskosa lähedal, kahe põllu vahel.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõikel puuduvad piirded, hoonestus ja kõrghaljastus.

2.5 Vara kestlikkus

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

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Kuna väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hinnataval varal arenduslikku potentsiaali, siis ei ole antud juhul kinnisvara kestlikkust käsitletud.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske majandusproгноosi 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 kokkuvõtteid 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 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 välisriikide 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 miinimumpalka 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 vaoshoitud. 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 odavnenud 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 püsivas 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

¹ Allikas Eesti pank seisuga 19.12.2023

töenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2023

	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

3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade²

Eesti hoonestamata maatulundusmaade turu võib tinglikult jagada kolmeks: täielikult põllumajandusliku potentsiaaliga haritav maa ja looduslik rohumaa, täielikult metsamajanduslikku potentsiaali omav metsamaa ning arenduspotentsiaali omav maatulundusmaa.

Seisuga 31.01.2024 oli Eestis maakatastri statistika põhjal haritava maa pindala 1 046 410,8 hektarit ning loodusliku rohumaa pindala 246 000 hektarit. Maakatastri statistika põhjal on nii haritava maa kui ka loodusliku rohumaa kõlviku pindala 2023. aasta jaanuariga võrreldes mõnevõrra tõusnud, vastavalt 189,5 ja 1681,4 hektarit. 2023.aastal teostati üle Eesti 998 haritava maa tehingut koguväärtusega 61 224 703 €. Võrreldes 2022.aastaga oli tehinguid ligi 30% vähem ning tehingute koguväärtus 9% madalam.

Haritavad maad

Põllumajandusliku maa hind sõltub eelkõige pinnasest, mullastikust, põllumassiivi suuruselt ja kujust ning piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate arvust. Üldiselt vaadeldakse haritava maana minimaalselt 2 ha suuruseid maatükke, kuna väiksemate maatükkide harimine on otstarbekas vaid oma majapidamise tarbeks ning samuti võib väiksematel maatükkidel tihti olla ka ehituspotentsiaal. Eelistatumad on viljaka mullaga põllumassiivid, mis on vähemalt 15 ha suured ning kompaktse kujuga, kuigi Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Üle-eestiliselt on haritava maa mediaanpindala jäänud viimase 10 aasta jooksul vahemikku 6,4-7,6 ha. Viljaka põllumaa järele on aasta-aastalt huvi aina suurenenud, mistõttu on viimastel aastatel ka haritava maa keskmine hind kasvanud. Vastavalt Maa-ameti tehingustatistikale on aktiivseim periood kevade saabudes (märts-mai), suve hakul hakkab tehingute maht haritava maaga langema, saavutades madalaima taseme tavapäraselt augustis-septembris. Alates oktoobrikuust hakkab tehingute arv üldiselt taas tõusma.

Läbi aegade on kõrgeima hinnaga tehingud tehtud peamiselt Lõuna-Eestis ja Lääne-Virumaal, kus on ühtlasi ka Eesti kõige viljakamad mullad. Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on möödunud aastal

² Allikas: Maa-amet

haritava maa hektari mediaanhind üle 5500 € olnud Harju, Tartu, Põlva, Rapla, Valga ja Viljandi maakonnas.

Põllumaid on avalikus pakkumises üldiselt vähe ja kuna turul on nõudlus kõrge, on tehingute hinnatase hindajale teadaolevalt paremate maatükkide eest tõusnud isegi üle 10 000 €/ha. Enamik põllumaade müügitehinguid tehakse üldiselt siiski hinnatasemel 5500 – 8000 €/ha (Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringu info järgselt oli 2023. aasta mediaanhind 5895 €/ha ehk ligi 25% kõrgem kui 2022. aastal). Tihtilugu ollakse nõus maksma ka üle turuhinna, kui tegemist on põllumassiiviga, mis paikneb ostja põllumassiivide läheduses või kõrval.

Põllumaade turul toimuvad mitmed tehingud ka avalike enampakkumiste (mitte sundmüügid) kaudu ning kuna enampakkumised on saanud turul üha populaarsemaks ja peegeldavad võrdlemisi õiglaselt seda, kui palju ollakse põllumaade eest nõus maksma, saab neid tehinguid turuväärtuse hindamisel kasutada.

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

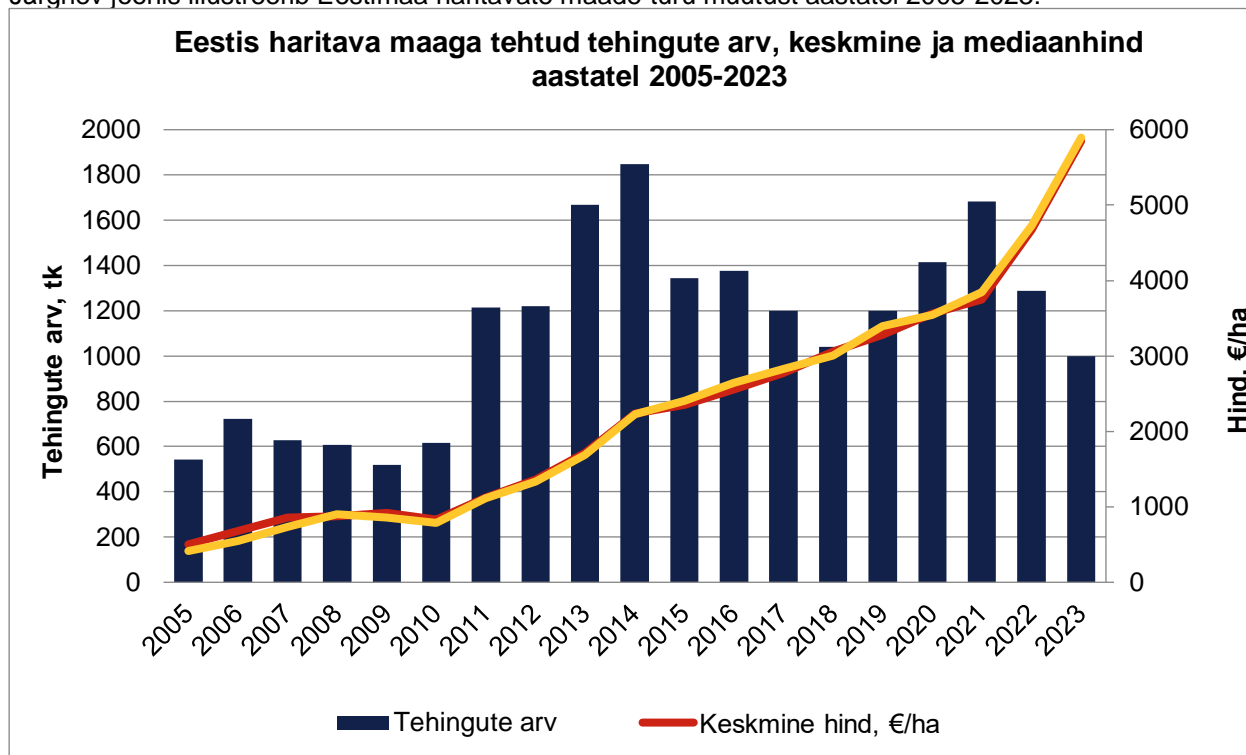
- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahepiirkonda. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud maatükkide tehingustatistika.
- PRIA-s püsirohumaana arvel olevad ja ka reaalsuses pigem rohumaana kasutatavad katastriüksused võivad kajastuda statistikas haritava maana. Kuna rohumaade hinnad on mõnevõrra madalamad, siis moonutab see mõnevõrra haritavate maade statistilist hinda.
- Samuti on Maa-ameti analüüsi kohaselt vabaturu tehingute infol baseeruva haritava maa mediaanhind (5306 €/ha) märkimisväärselt kõrgem kui üldine statistiline haritavate maade mediaanhind (4625 €/ha). See näitab ilmekalt, et vabal turul teostatud tehingute hinnad on statistilisest hinnast kõrgemad.
- Teada on tehinguid, kus kinnistute eest on makstud rohkem, kui müügilepingus ametlikult registreeritud.

Seega annavad statistilised hinnad aimu eelkõige sektori hindade muutustest, kuid ei kajasta piisava täpsusega haritavate maade hindasid, millega turul realselt kaubeldakse ning reaalsuses on haritavate maade turuhinnad oluliselt kõrgemad statistilistest hindadest.

Ostjad eelistavad põllumaid eelkõige enda tegevuspiirkonnas, parimad on maaüksused, mis asuvad endale kuuluvate maatükkide kõrval/läheduses (mida oleks võimalik ühes massiivis kasutada). Eelistatakse viljakaid, kompaktsed ning suurema pindalaga põllumaid.

Analüüsides Eestis põllumaade tehingute kasvu on märgata olulist hindade tõusu just viimastel aastatel.

Järgnev joonis illustreerib Eestimaa haritavate maade turu muutust aastatel 2005-2023:



Allikas: Maa-amet

Vaadeldes haritavate maade tehinguaktiivsust on näha, et tehingute arv on olnud 2006. aastani kasvutrendis. 2007-2010 aastatel aga on tehingute arv vähenenud. Kuna Eesti majanduses tulid raskemad ajad, siis stabiliseerusid hektari hinnad 2008. aastal ning jäid pidama paariks aastaks. Põllumajandussektoris oli vähem raha, kuna tarbimine ja sissetulekud vähenesid. Sellel perioodil eelistati pigem vajadusel põllumaad rentida ning tegevust oluliselt ei laiendatud. Samas analüüsides masu-aegset perioodi, olid haritava maaga tehtud tehingute hinnad suhteliselt stabiilsel tasemel võrreldes muude kinnisvarasektorite hindade suure langusega.

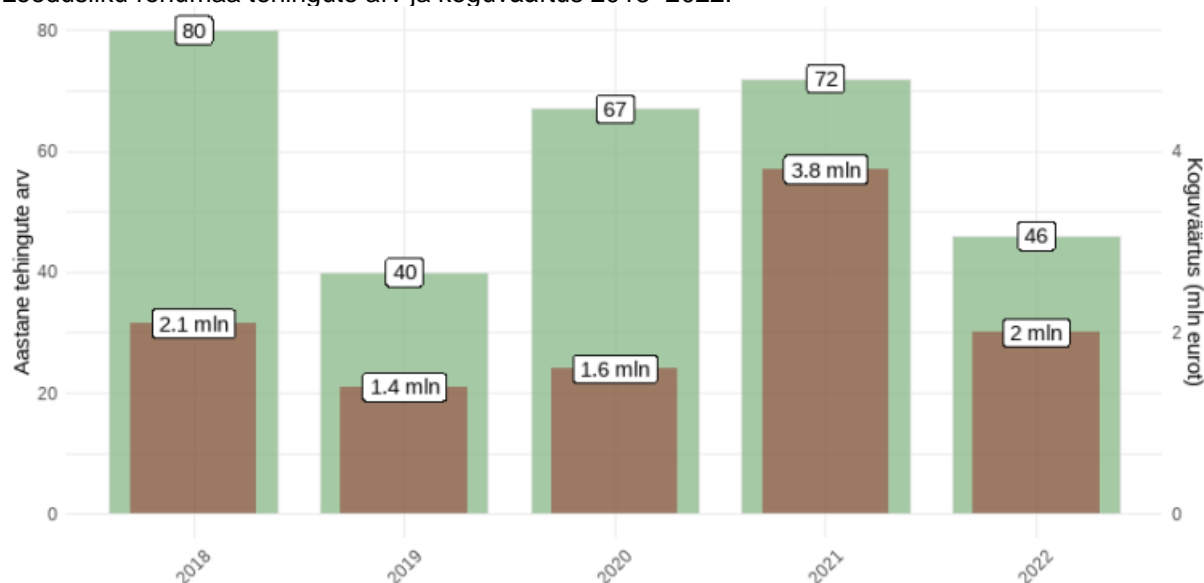
Alates 2011. aastast hakkasid põllumajandusmaade hinnad jõudsalt kasvama. Eriti järsk kasv on toimunud viimase paari aasta jooksul, mil keskmised hinnad on saavutanud rekordtaseme (keskmine ja mediaanhind on juba ligi 5900 €/ha). Hindade kasv on kestnud tänaseks juba üle kümne aasta ning tulenevalt heast kliimaatilisest asukohast ei ole ette näha kasvu pidurdumist.

Rohumaad

Rohumaad on võrreldes haritavate maadega vähem viljakad ning seetõttu ka turul vähem hinnatud. Rohumaasid kasutatakse eelkõige rohusaagi kasvatamiseks või loomade karjatamiseks ning nende osakaal põllumajanduslike maade hulgas moodustab ca 19%.

Looduslike rohumaade kohta statistika hankimine on keskmisest komplitseeritum, kuna puudub võimalus avalikule statistikale ning ülevaate andmisel lähtume Maa-ameti haritavate maade turuülevaates esitatud joonisest (joonisel on toodud andmed 2022. aasta seisuga, kuna uuemaid andmeid ei ole hindamisaruande koostamise hetkel avaldatud):

Loodusliku rohumaa tehingute arv ja koguväärtus 2018–2022:



Allikas: Maa-amet

Looduslike rohumaa tehingute arv on üle-eestiliselt jäänud aastate jooksul valdavalt vahemikku 46-80 tehingut aastas. Tehingute arvud on madalad, kuna valdav osa rohumaadest jääb suuremate kinnistute koosseisu ning puhtalt loodusliku rohumaa kõlvikutüübiga kinnistuid on vähe. Loodusliku rohumaa tehtud tehingute hektari mediaanhind oli 2022. aastal 3125 eurot, mis on kolmandiku võrra kõrgem kui tunamullune tase. Kuna mediaanhinna arvutuse aluseks olevate vabaturutehingute hulk on erakordselt väike (2022. aastal 14 tehingut), siis võivad üksikud tehingud ühikuhinna mediaani mõjutada, mistõttu tasub olla tulemuste tõlgendamisel ettevaatlik. Ühtlasi iseloomustab rohumaid väga lai amplituud, see tähendab ühelt poolelt võib rohumaa puhul olla tegu põllumajanduslikust kasutusest väljas oleva liigniiske maaga ning teiselt poolelt juba põllumaa hinnatasemeni küündiva rohumaa. See tähendab ka parematel muldadel paikneva loodusliku rohumaa hind võib küündida haritava maa hinnatasemeni.

Tartumaa haritavad maad

Haritava maa³ tehingud Tartumaal viimastel aastatel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	107	8.20	2,951,457	2,000	135,508	554	6,667	3,116	3,196
2018	104	11.20	4,208,497	500	248,640	179	5,610	3,767	3,492
2019	139	11.00	5,347,542	945	200,700	192	6,952	3,726	3,508
2020	147	9.80	5,830,121	800	319,584	186	7,314	4,286	4,071
2021	175	10.80	8,676,364	4,000	464,854	206	7,455	4,128	4,411
2022	89	8.70	3 799 562	1 000	273 420	139	8 411	4 649	4 779
2023	89	9.20	5 173 996	5 000	373 080	1 155	11 823	7 232	6 895
2024*	10	6.10	358 724	9 000	75 570	2 800	12 710	6 345	6 580

*seisuga 27.02

³ Esitatakse tehingute aruanne haritava maaga toimunud tehingute kohta. Analüüsi on kaasatud vaid ostu-müügitehinguga võrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus haritava maa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahele piiridesse.

Haritava maa⁴ tehingud Kambja vallas viimastel aastatel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	4	***	***	***	***	***	***	***	***
2018	9	5,50	193 000	5 000	40 000	2 304	5 610	3 932	3 952
2019	5	12,80	215 106	8 500	102 520	2 979	4 038	3 184	3 439
2020	12	7,40	296 710	5 000	67 000	982	7 314	5 039	4 448
2021	13	6,40	321 900	5 000	76 000	2 175	7 455	4 754	4 819
2022	3	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	6	18,50	635 200	28 000	170 000	3 455	10 318	8 965	7 498
2024*	2	***	***	***	***	***	***	***	***

*seisuga 27.02

Kambja vallas on statistika järgi viimastel aastatel teostatud 2-13 haritava maa tehingut aastas.

Tehingute hinnad võivad olla väga erinevad – kompaktsete ning hea viljakusega põllumuldadega põllumaa eest ollakse nõus maksma oluliselt üle keskmise hektarihinna. Samuti ollakse nõus maksma rohkem maatükkide eest, mis paiknevad linnade vahetus läheduses ning millel võib tulevikus olla arenduspotentsiaal.

Proгноosis

Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas tulevalt Eesti ja kogu Baltikumi kliimaatilisest asukohast ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel. Tulenevalt uuest maaelu arengukava (MAK) meetmest ja toetussüsteemi muutumisest on turul tunda olukorda, et kehvema mullastiku ja rohumaatüübiliste maade järgi on hetkel nõudlust vähem ja selles segmendi prognoosiks käesolevaks aastaks nn hindade lühiajalist stabiliseerumist. Positiivse suunana vähemväärtuslike maade osas võiks välja tuua Baltikumi regioonis rajatavad heinatehased, millest vähemalt ühte planeeritakse ka Läänemaale. Lisaks on maaomanikud ka väheväärtuslikele rohumaadele hakanud istutama metsa ja väärimad seda maad läbi tekkivate CO2 kvootide ja bioloogilise vara/puidu. Läbi selle tekib rohumaade/põllumaade vähenemine, mis omakorda pikas vaates tõstab põllu/rohumaad hinda. Tehingute arv püsib tõenäoliselt sarnasel tasemel eelneva aastaga.

3.3 Turustatavuse analüüs

Äralõige tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivne ja on ebalikviidne ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs kogu kinnistu kontekstis.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põllumajandusega tegelevad isikud (eelkõige piirkonnaga seotud/piirkonnas juba tegutsevad), kes soetavad vara omakasutusse.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest segmendis on nõutud põllumaad. Samuti vastab turunõudmistele kinnistu suurus.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine või suurem osa soovib ja on võimeline hinnatavat kinnistut (tervikuna) soetama.
Müügiperiood	3-6 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel.
Alternatiivsed kasutused	Lähemas perspektiivis ei ole alternatiivseid kasutusi ette näha.

⁴ Esitatakse tehingute aruanne haritava maaga toimunud tehingute kohta. Analüüsi on kaasatud vaid ostu-müügitehinguga võõrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus haritava maa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahepiiridesse.

3.4 Pakkumisinfo

Pakkumises on haritavaid maid väga vähe. Paljud tehingud tehakse ka ilma avaliku müügita kinnisvaraportaalis, samuti müüakse põllumajanduslikke maid enampakkumistel, müügiperioodid on enamasti lühikesed. Avalikku pakkumisse jõuavad põllumeeste jaoks väheatraktiivsed põllumaad (näiteks ülehinnatud, väga madala viljakusega, väga ebakompaktsed/ebatasased vmt, tehtud raietega). Valdavalt on nõudlus põllumaade järele olemas ning hästi hinnastatud varad leiavad ostja kiiresti.

Pakkumiste arv	Tartumaal on tervikuna pakkumises 70 maatulundusmaad, 100% haritavaid maid väga vähe. Mitmed pakkumistest on ehituspotentsiaaliga maad.
Pakkumishinnad	Üksikute olemasolevate varade pakkumishinnad naabermaakondades on valdavalt vahemikus ca 6000 - 13000 €/ha.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned maatulundusmaade pakkumised Tartu maakonnast:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Tartu vald, Aovere küla	127 900	19,41	6600	Juurdepääs olemas, PRIA-s registreeritud põllukultuuridena, mullastik Kl, M ⁰ , Go
Luunja vald, Pilka küla	59 000	4,54	13 000	Juurdepääs olemas, PRIA-s registreerimata, mullastik Klg, LP

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade 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.

3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud Tartu maakonnas maatulundusmaadega, mille koosseisus on olulisel määral haritav maa:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
1	Tartu vald	10.2023	148 049	9000	16,45	Kaks kõrvetipaiknevat lahustükki (eraldab tee), juurdepääs hea, mullatüübid LP, LPg, hooldatud, PRIAs registreeritud põllukultuuridena
2	Kambja vald	06.2023	46 500	9208	5,05	Juurdepääs hea, mullatüübid LP, LPg, hooldatud, PRIAs registreeritud põllukultuuridena
3	Tartu vald	06.2023	30 000	8798	3,41	Juurdepääs osaliselt üle naaberkinnistu, mullatüübid LP, LP(g), korrapärane, PRIA-s registreeritud põllukultuuridena
4	Tartu vald	09.2022	27 000	7563	3,57	Juurdepääs hea, mullatüübid Go, Klg;Lp, hooldatud, PRIAs registreeritud püsirohmaana
5	Kastre vald	08.2022	182 600	8501	21,48	Juurdepääs hea, mullatüübid LP, LP(g), Lpg, Lkl, Lklg, ebakorrapärane kuid suhteliselt kompaktn, PRIA-s registreeritud põllukultuuridena

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
6	Tartu vald	08.2022	109 000	7649	14,25	Juurdepääs üle naaberkinnistu, mullatüübid LP, LP(g), LPg, Lkl, ebakorrapärane, PRIA-s registreeritud põllukultuuridena
7	Peipsiääre vald	07.2022	20 900	7600	2,75	Juurdepääs hea, mullatüübid Lklg, LP, Lkl, hooldatud, PRIAs registreeritud püsirohumaana
8	Nõo vald	06.2022	140 000	7523	18,61	Juurdepääs hea, mullatüüp Kl, Dg, LP(g), Kl, M", kompaktne, lauge, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, haritava maa osakaal 96%
9	Tartu vald	05.2022	21 000	10 194	2,06	Juurdepääs hea, mullatüübid LP, LPg, Go, hooldatud, PRIAs registreeritud põllukultuuridena

Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev põllumajanduslik kasutus.

Äralõike puhul on tegemist ebakompaktse ja väljavenitatud maa-alaga. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel, sealjuures on olemas piisav võrdlusbaas).

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

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4, EVS 875-12 punktist 6.3.4 ja punktist 6.7.2.

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

EVS 875-12 punkt 6.7.2: Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja kui terviku, aga ka äralõike väärtuse kohta. Olukorras, kus äralõige puudutab hoonestatud kinnisasja hoonestamata osa, peab hindaja veenduma, et äralõike väärtus iseloomustab piisava adekvaatsusega kinnisasja hoonestatud osa väärtuse vähenemist.

Kuna hindaja hinnangul on äralõige eraldiseisvana pigem vähe likviidne, siis oleme hindamisel lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistul paiknevad haritava maa turuväärtuse (tulenevalt asjaolust, et äralõige teostatakse vastavast kõlvikust ning ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (aluseks võetud ühikuväärtus)
3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁵	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata hinnatõusu.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet (nt suurtootjate koondumine). Põllumajanduslike maade osas ei ole asukoht keskustes või keskuste läheduses niivõrd määrava tähtsusega, küll aga arvestades võimalikku tulevikuperspektiivi (turul on ka ostjaid, kes arvestavad maatulundusmaade ostmisel kaugemat perspektiivi, pidades silmas just võimalikku ehituspotsentsiaali), avaldab paiknemine keskuste läheduses mõju üldisele hinnatasemele.
Kinnistu pindala	Suurema pindalaga põllumaade hektarihinnad on turul mõnevõrra kõrgemad kui väikese pindalaga maaüksustel.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra

⁵ Müügitehingute tabel, p.3.5.

	vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud.
Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Kuju, reljeef	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		1	2	3
Tehingu hind (€)	kohandamisel lähtutakse hektarihinast	€ 148 049	€ 46 500	€ 30 000
Hektari hind (€/ha)		€ 9 000	€ 9 208	€ 8 798
Tehingu aeg		10.2023	06.2023	06.2023
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€)		€ 9 000	€ 9 208	€ 8 798
Asukoht	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik	Tartu vald	Kambja vald	Tartu vald
Kohandus		0%	0%	0%
Pindala. ha	8,84	16,45	5,05	3,41
Kohandus		-5%	0%	5%
Mullastik. väärtus viljakustsoonis	LP(g), Klq	LP, LPg	LP, LPg	LP, LPg
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs	Avalikult teelt	Avalikult teelt. samaväärne	Avalikult teelt. samaväärne	Avalikult teelt. samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu kuju. kompaktsus	Mõnevõrra vähemkompaktne, kinnistut poolitab tee	Kaks kõrvutipaiknevat lahustükki, eraldab tee, samaväärne	Kompaktne, parem	Kompaktne, parem
Kohandus		0%	-5%	-5%
Maa seisukord	Hooldatud	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
PRIA registreering	Olemas (põllukultuurid ja püsirohumaad)	Olemas (põllukultuurid)	Olemas (põllukultuurid), parem	Olemas (põllukultuurid), parem
Kohandus		0%	-5%	-5%
Summaarne kohandus		-5%	-10%	-5%
Kohandatud hind (€)		€ 8 550	€ 8 287	€ 8 358
Kohanduste absoluutsumma		5%	10%	15%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,40	0,35	0,25
Kaalutud hind (€)	€ 8 410	3420	2900	2089

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Hinnatava vara haritava maa kõlvikule vastava osa turuväärtuse tervikhinnaks hindame seega: $8410 \text{ €/m}^2 \times 8,84 \text{ m}^2 = 74\,344 \text{ €}$.

Taandatuna pinnaühikuhinnale: $74\,344 \text{ €} / 88\,400 \text{ m}^2 = 0,84 \text{ €/m}^2$.

Äralõike hüvitusväärtuse hindame vastavalt EVS 875-12 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Seega oleme äralõike hüvitusväärtuste arvutamisel aluseks võtnud katastriüksuse (millest äralõige teostatakse) turuväärtuse pinnaühikuhinna (€/m^2).

$2893 \text{ m}^2 \times 0,84 \text{ €/m}^2 = 2430$ (kaks tuhat nelisada kolmkümmend) €.

See on ühtlasi käsitletav ka äralõike hüvitusväärtusena.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on vastavate varade sektoris keskmise täpsusklassiga (+/- 10%).

4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Analüüs:

Äralõige paikneb kinnistu keskosa lähedal, kahe põllu vahel ning tükeldab kinnistu kaheks eraldi osaks. Kuna väärtuse kuupäeval on kahe põllu vahel tee, mida on võetud arvesse haritava maa hindamisel, siis lisakahju poolitamisest hindaja hinnangul ei teki.

Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

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

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt 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.

Hindaja hinnangul kaasnevat kahju ei teki.

Saamata jääv tulu

Hindajale pole esitatud infot rendilepingute olemasolu kohta. KAHOS § 14 lõike 1 kohaselt käsitatakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Hindajale ei ole teada, et omanik oleks teinud erilisi või täiendavaid ettevalmistusi, mille tõttu oleks rendimäär oluliselt kõrgem kui sarnaste kinnisasjade poolt tavaliselt saadav rendimäär antud piirkonnas. Eelpool toodu tõttu hindaja hinnangul äralõike teostamisega seoses saamata jäävat tulu ei eksisteeri.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.

4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike harilik väärtuse ehk **2430 (kaks tuhat nelisada kolmkümmend) € ehk 0,84 €/m²** äralõike pindala kohta.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmise täpsusklassiga 10%.

LISA 1 FOTOD

Vaade äralõike alale



Ortofoto



Märkus: Äralõike ligikaudne asukoht on hindaja poolt märgitud punase pidevjoonega.

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriora number 514004
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Kinnistu nimi Klaose

Avaldus **16.12.2021 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 116700202150**
 Maakatastris on registreeritud käesoleva registriora 1. jagu puudutavad muudatused, mis võivad veel olla kinnistusraamatus kajastamata. Muutunud andmetega saate tutvuda Maa-ametis (vt. www.maaamet.ee).

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Sulge

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	94901:005:0546	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Klaose.	113641,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Ingi Nagel (isikukood 45401194218)	04.03.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.03.2005. Kohtunikuabi E.Nemvalts	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märkeid; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus elamule Aino Salumetsa (isikukood 42609042735) kasuks. Õiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. Elamu korrashoid ja kulude kandmine kokku lepitud 04.03.2005 lepingu punktis 6.1. 04.03.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.03.2005. Kohtunikuabi E.Nemvalts		kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 25.11.2016.a lepingu punktidele 3 kuni 5 ning vastavalt 25.11.2016.a lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 25.11.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 29.11.2016. Kohtunikuabi Hele Olli		kehtiv

3	Märkus Tartu Maakohus 2.04.2015 kohtumääruse; Riigikohus 16.06.2016 kohtumääruse, alusel: Juurdepääs Ojaääre kinnistule (registrios nr 3937204) üle Klaose (registrios nr 514004), Asu (registrios nr 262804), Lina (registrios nr 569104) ja Laane (registrios nr 568904) kinnistute, registrios nr 3937204 igakordse omaniku kasuks määruse p 2 määratud tingimustel: 2.1. Juurdepääs kulgeb mööda Ränisoo teed (Ülenurme Vallavalitsuse 27. märtsi 2014 määruse nr 8 tähenduses). 2.2. Juurdepääs on tähtjatu ja ööpäevaringne ning kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukitega. Ojaääre kinnistu igakordne omanik on kohustatud tasuma Klaose kinnistu igakordsele omanikule juurdepääsu talumise kohustuse eest 50 eurot aastas alates juurdepääsuõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. 5.06.2020 kinnistamisavalduse, 2.04.2015 kohtumääruse, 16.06.2016 kohtumääruse alusel sisse kantud 10.07.2020. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv
4	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AOS § 158 ¹ järgne isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 29.04.2021.a lepingu punktidele 3 ja 5 ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 29.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.05.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

 Sulge 

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

LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike osas)	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. Metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Ei	

LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
Kh'	Väga õhuke paepealne muld	Tz	Maetud muld
Kh''	Õhuke paepealne muld	Tzg	Gleistunud maetud muld
Kr	Koreserikas rähkmuld	Gor	Koreserikas leostunud gleimuld
K	Rähkmuld	Go	Leostunud gleimuld
Kk	Klibumuld	GI	Leetjas gleimuld
Kor	Koreserikas leostunud muld	LPG	Kahkjass leetunud gleimuld
Ko	Leostunud muld	LkG	Leetunud gleimuld
KI	Leetjas muld	LG	Leede-gleimuld
LP	Kahkjass leetunud muld	GhI	Paepealne turvastunud muld
LkI	Nõrgalt leetunud muld	GoI	Küllastunud turvastunud muld
LkII	Keskmiselt leetunud muld	GII	Küllastumata turvastunud muld
LkIII	Tugevasti leetunud muld	LG1	Leede-turvastunud muld
L(k)I	Nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	M' ja M''	Väga õhuke ja õhuke madalsoomuld
L(k)II	Keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	M'''	Sügav madalsoomuld
L(k)III	Tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	S' ja S''	Väga õhuke ja õhuke siirdesoomuld
Lo	Primitiivne leedemuld (liivmuld)	S'''	Sügav siirdesoomuld
LI	Nõrgalt leetunud leedemuld	R' ja R''	Väga õhuke ja õhuke rabamuld
LII	Keskmiselt leetunud leedemuld	R'''	Sügav rabamuld
LIII	Tugevasti leetunud leedemuld	E2k	Keskmiselt erodeeritud rähkmuld
Ls	Sekundaarne leedemuld	E2o	Keskmiselt erodeeritud leostunud ja leetjas muld
Kh'g	Gleistunud väga õhuke paepealne muld	E2I	Keskmiselt erodeeritud kahkjass leetunud ja leetunud muld
Kh''g	Gleistunud õhuke paepealne muld	E3k	Tugevasti erodeeritud rähkmuld
Krg	Gleistunud koreserikas rähkmuld	E3o	Tugevasti erodeeritud leostunud ja leetjas muld
Kg	Gleistunud rähkmuld	E3I	Tugevasti erodeeritud kahkjass leetunu ja leetunud muld
Kkg	Gleistunud klibumuld	D	Deluviaalmuld
Korg	Gleistunud koreserikas leostunud muld	Dg	Gleistunud deluviaalmuld
Kog	Gleistunud leostunud muld	DG	Deluviaal-gleimuld
KIg	Gleistunud leetjas muld	Ag	Gleistunud lammimuld
LPg	Gleistunud kahkjass leetunud muld	AG	Lammi-gleimuld
LkIg	Gleistunud nõrgalt leetunud muld	AGI	Lammi-turvastunud muld
LkIIg	Gleistunud keskmiselt leetunud muld	AM'	Väga õhuke lammi-madalsoomuld

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
LkIIIg	Gleistunud tugevasti leetunud muld	AM''	Õhuke lammi-madalsoomuld
L(k)Ig	Gleistunud nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	AM'''	Sügav lammi-madalsoomuld
L(k)IIg	Gleistunud keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	Ar	Sooldunud primitiivne muld
L(k)IIIg	Gleistunud tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	ArG	Sooldunud gleimuld
LIg	Gleistunud nõrgalt leetunud leedemuld	ArGI	Sooldunud turvastunud muld
LIIg	Gleistunud keskmiselt leetunud leedemuld	Arv	Sooldunud veealune muld
LIIIg	Gleistunud tugevasti leetunud leedemuld	Gr	Ranniku - gleimuld
Lsg	Gleistunud sekundaarne leedemul	GrI	Ranniku - turvastunud muld
Gh'	Väga õhuke paepealne gleimuld	Mr	Ranniku - madal-soomuld
Gh''	Õhuke paepealne gleimuld	Av	Veealune muld
Gkr	Koreserikas rähkne gleimuld	TzG	Maetud gleimuld
Gk	Rähkne gleimuld	TzM	Maetud madal-soomuld
B	Rusukaldemuld	Tu	Puistangumuld
Bg	Gleistunud rusukaldemuld	Tug	Gleistunud puistangumuld
BG	Rusukalde gleimuld	TuG	Puistangu gleimuld
Tx	Eemaldatud muld	TuM	Puistangu madal-soomuld
Txg	Gleistunud eemaldatud muld	Pu	Puistangupinnas
TxG	Eemaldatud gleimuld	Pug	Gleistunud puistangupinnas
TxM	Eemaldatud madal-soomuld	PuG	Glei-puistangupinnas
TxR	Eemaldatud rabamuld	Pp	Paljandpinnas
Ty	Segatud muld	Ppg	Gleistunud paljandpinnas
Tyg	Gleistunud segatud muld	PpG	Glei-paljandpinnas
TyG	Segatud gleimuld	C	Tehispinnas
TyM	Segatud madal-soomuld		

Märkus: Mõnedel mullastiku kaardi osadel võivad olla leetunud liivmullad ja nende gleistunud analoogid leetumisastmete järgi eraldamata:

L	leedemuld
Lk	leetunud muld
Lg	gleistunud leedemuld
Lkg	gleistunud leetunud muld

A- HEAD PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

AGRORÜHM	SIFER	BONITEET	LÕIMIS	MULDADE ISELOOMUSTUS
A21	LP, LP(g)	48-60	sl, ls, sl/ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad keskmise raskusega mullad
A22	Ko;Kor; Ko(g); Kor(g) KI; KI(g)	41-50	sl; sl/ls; ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad
A41	Kg, Kog, Korg, Kl _g	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
A42	LP _g	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

B51	Kg, Kog, Korg, Gk, Go, Gor, Gkr	38-45	sl, ls, sl/ls, s	Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad
------------	--	-------	---------------------	--

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

C 6	Go, M', M'', M'''	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	----------------------	-------	------------------	---

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II⁰_{2,1} – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübilise haritava maa

C – rohumaadeks sobiv maa

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. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- 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.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Sabine Liias

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383

Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu liige

Tel: +372 5593 4477