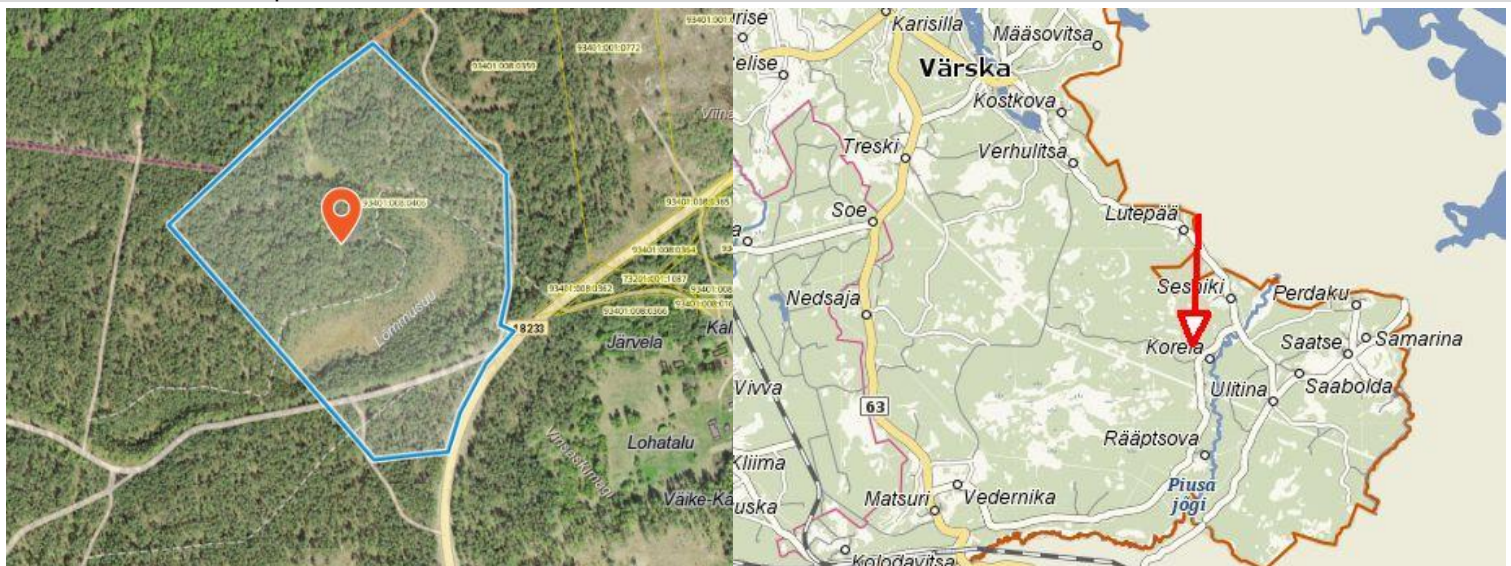




## Ekspert hinnang nr 251212-104-64675

Tellija	Transpordiamet.
Aadress	Raatalu, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond
Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 1006 m <sup>2</sup> , kinnisasja osast, mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 117026 m <sup>2</sup> , reg osa nr 16996750.
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.
Tasu hüvitamise eesmärgil	Tasu hüvitamise eesmärgil koosneb järgnevatest komponentidest: Tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) 321.92 eurot ehk 0,32 €/m <sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale. Tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) 1864.7 eurot. Saamata jääv tulu äralõike teostamisel 133.53 eurot Kasnevat kahju ei esine. Hinnatud väärtustele ei lisandu käibemaksu.

Hindamisaruande kuupäev 30.12.2025



### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja  
vara hindaja, tase 7  
kutsetunnistuse nr 176331  
+372 507 2216  
[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)  
/allkirjastatud digitaalselt/

## Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused .....	6
1.1	Hinnatav vara .....	6
1.2	Hindamise eesmärk.....	6
1.3	Hindamise alused .....	6
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted .....	6
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused.....	7
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	8
3	Hinnatava vara kirjeldus.....	9
3.1	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik .....	9
3.2	Asukoht ja keskkond .....	9
3.3	Katastriüksus ja äralõige .....	11
3.4	Tehnosüsteemid .....	16
3.5	Hüvitamise eesmärgil hindamine ja äralõike käsitus hindamisel .....	16
3.6	Kestlikkus .....	17
4	Turuanalüüs .....	17
4.1	Makromajanduse ülevaade .....	17
4.2	Turusegmendi analüüs.....	20
4.2.1	Metsamaade turg.....	20
4.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade .....	23
4.4	Turustatavuse analüüs (hoonestamata maatulundusmaa).....	24
5	Hindamine .....	25
5.1	Parim kasutus (hoonestamata maatulundusmaa) .....	25
5.2	Meetodi valik .....	25
5.3	Äralõike harilik väärtus (turuväärtus).....	25
5.3.1	Maatüki väärtus kasvava metsata .....	26
5.3.2	Äralõikel kasvava metsa harilik väärtus ja väärtus hüvitamise eesmärgil.....	30
5.3.3	Äralõike harilik väärtus kokku .....	31
5.4	Kaasnev kahju ja saamata jääv tulu, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 1006 m <sup>2</sup> .31	
6	Hindamistulemus .....	32
Lisa 1	Asukoha plaan ja fotod .....	33
Lisa 2	Kinnistusregistri registriosa väljavõte .....	35
Lisa 3	Väljavõte Riigitee 18178 Värskä–Ulitiina tee „Saatse saapa“ ümbersõidul ja 18233 Matsuri–Sesniki tee km 11,59–13,58 lõigul projekti plaanist.....	36
Lisa 4	Vastavuskinnitus standardile EVS 875.....	37

## Hindamisaruande kokkuvõte

### Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Äralõige pindalaga 1006 m <sup>2</sup> , kinnistu (reg osa nr 16996750), mille koosseisus maatulundusmaa pindalaga 117026 m <sup>2</sup> .
Kinnistu nimi	-
Aadress	Raatalu, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond.
Kinnistu liik	Hoonestamata kinnisasi
Omanik	AS A&P Mets (registrikood 10321314)
Katastritunnus	93401:008:0406.
Maaeraldus (nn äralõige)	1006 m <sup>2</sup> . Äralõige moodustab 0,86% maatüki pinnast.
Detailplaneering/ehitusõigus	Kinnistul kehtiv detailplaneering puudub. Piirkonnas ei ole maakasutuse juhtfunktsiooni määratud, tegemist on haja asustusega alaga, kus ei ole otstarbekas juhtfunktsiooni määrata. Hinnatav vara jääb osaliselt rohevõrgustiku tugialasse, üldplaneeringu järgselt on tugialade tingimused järgmised: säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist, tugialadel ei vähendata looduskaitse seadusest 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	17.11.2025.
Väärtuse kuupäev	17.11.2025.
Hindamisaruande kuupäev	30.12.2025
Tellija	Transpordiamet.
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1668-1, 12.11.2025. „Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 18178 Värskas–Ulitiina tee „Saatsesaapa“ ümbersõidul ja 18233 Matsuri–Sesniki tee km 11,59–13,58 lõigul“ 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 KAHOS-e § 11 lõikest 2 palume tasu kinnisasja/äralõike eest välja tuua järgmiselt:

- kinnisasja väärtus (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> väärtus 1 eurosendi täpsusega);
- kinnisasja turuväärtus kinnisasjade vahetamise eesmärgil (m<sup>2</sup> väärtus 1 eurosendi täpsusega);
- hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju eest

	<p>(ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hüvitis kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva saamata jääva tulu eest (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega);</li> <li>• vajadusel hinnata hüvitist servituudi, reaalkoormatise eest (KAHOS § 18) (ümardamata), (kui omandatakse osa kinnisasjast, tuua eraldi välja m<sup>2</sup> hüvitise maksumus 1 eurosendi täpsusega).</li> </ul>
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikas väljuvad eeldused puuduvad.
Tasu hüvitamise eesmärgil	<p>Tasu hüvitamise eesmärgil koosneb järgnevatest komponentidest:</p> <p>Tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) 321.92 eurot ehk 0,32 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.</p> <p>Tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) 1864.7 eurot.</p> <p>Saamata jääv tulu äralõike teostamisel 133.53 eurot</p> <p>Kaasnevat kahju ei esine.</p>
Hinnang likviidsusele	Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 12 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. Kasutatud võrdlustehingud ei sisaldanud ja neile ei lisandunud käibemaksu. Hinnatud turuväärtusele ei lisandu käibemaksu.

## Hindamistulemus

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 1006 m<sup>2</sup>, mõtteline osa kinnistust (reg osa nr 16996750), maatulundusmaa 100%, aadressil Raatalu, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond, väärtuse kuupäeval hinnatud tasu hüvitamise eesmärgil on:

**Tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) 321.92 eurot ehk 0,32 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

**Tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) 1864.7 eurot.**

**Saamata jääv tulu äralõike teostamisel 133.53 eurot**

**Kaasnevat kahju ei esine.**

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](mailto: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 16996750.
Katastritunnus	93401:008:0406.
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%.
Adress	Raatalu, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	AS A&P Mets (registrikood 10321314)
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusregistriosa III jaos kehtivad kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kinnistusregistriosa IV jaos kehtiv hüpoteegikanne, millega hindamisel ei arvestata.
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 Hindamisaruande 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 hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

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 hindamisaruan- des 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

Tellijä	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1668-1, 12.11.2025.  „Kirjalike hindamisaruan- nete koostamine riigitee 18178 Värskä–Uliti- na tee „Saatsä saapa“ ümbersõidul ja 18233 Matsuri–Sesni- ki tee km 11,59–13,58 lõigul“  Tellitavaks tööks on hindamisaruan- nete 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 KAHOS-e § 11 lõikest 2 palume tasu kinnisasja/ärälõike eest välja tuua järgmiselt:
Ülevaatusä kuupäev	17.11.2025.
Ülevaatusä ulatus	Teostatud on kinnistu ülevaatus.
Ülevaatusä põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist 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 (01.12.2025. a.) Päring Maa- ja Ruumiametist geoportaal.maaamet.ee (01.12.2025. a.) Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (01.12.2025. a.) Kinnisvaraportaal <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a> (08.12.2025. a.) Regio Kaardirakendus <a href="http://regio.delfi.ee/">http://regio.delfi.ee/</a> (01.12.2025. a.) Planeeringute info Setomaa valla koduleheküljelt <a href="https://setomaa.ee/">https://setomaa.ee/</a> (01.12.2025. a.) Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1668-1, 12.11.2025.
Allhanked	Kasvava metsa hindamiseks on hindamisse kaasatud valdkonna spetsialist Kurmet Kuldnokk, Metsanduse konsulent, tase 6, kutsetunnistus nr 188868 (OÜ Metsakorralduskeskus, metsakorraldustööde tegevusluba KME000055), takseeringud on teostanud Toivo Sock, tunnustatud metsakorraldaja, tunnistus nr 113.

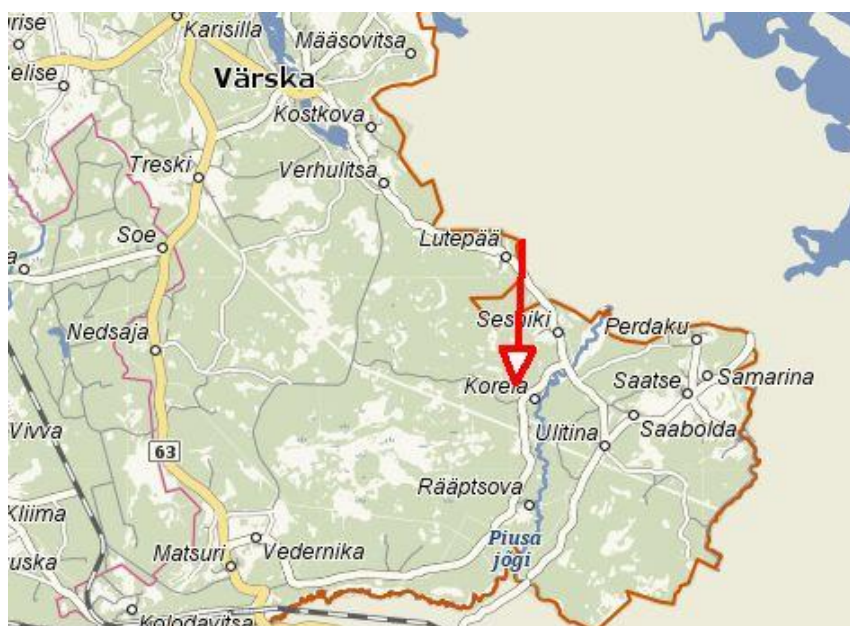
### 3 Hinnatava vara kirjeldus

#### 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, Korela külas. Lähim linn, Võru linn, on u 52 km kaugusel. Lähimad teenindusasutused asuvad u 13 km Värskas alevikus. Asukoht piirkonnasiseselt keskmiselt hinnatud.
----------------------------	--



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

Piirkonna	hoonestus.	Lähiümbruses vähesed üksikelaanid, peamiselt on tegemist hajaasustusega alaga.
-----------	------------	--

Aerofoto 2023-05-14, Maa-ameti fotoladu, noolega äfralõike ligikaudne asukoht



Infrastruktuur

Lähimad teenindusasutused asuvad u 13 km kaugusel Värskas alevikus. Lähim ühistranspordipeatus (Korela bussipeatus) asub u 500 m kaugusel.

Haljastus ja heakord

Kinnistul on peamiselt kõrghaljastus, vähene madalhaljastus. Heakord on keskmine.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid

Naabruses Piusa jõgi, tulenevalt kaugusest mõju väärtusele puudub.

Õhu saastatus ja müra

Müra- ja saastustase vara vahetus ümbruses on madal. Piirkonnas mürakaardil andmed puuduvad. Kinnistu piirneb Matsuri-Sesniki teega. Maa- ja Ruumiameti andmetel on kinnistuga piirneval teelõigul aasta ööpäevane liiklussagedus 45 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](https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi)

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

Jääkreostus

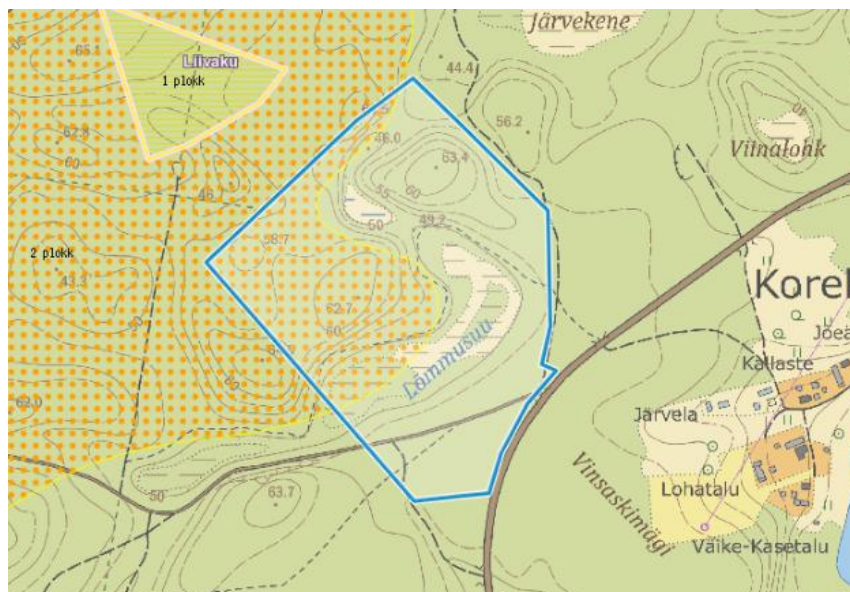
Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Jääkreostusobjektid ja -alad on endised sõjaväealad, mahajäetud asfaltbetoonitehased,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

Vastavalt Keskkonnaportaali andmetele ei asu hinnatav vara jääkreostusalal.

allikas: [register.keskkonnaportal.ee/register](https://register.keskkonnaportal.ee/register)

Maardlad

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel paikneb hinnatav vara osaliselt prognoosvarude alal. Äralõige ei jää prognoosvarude alale.



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

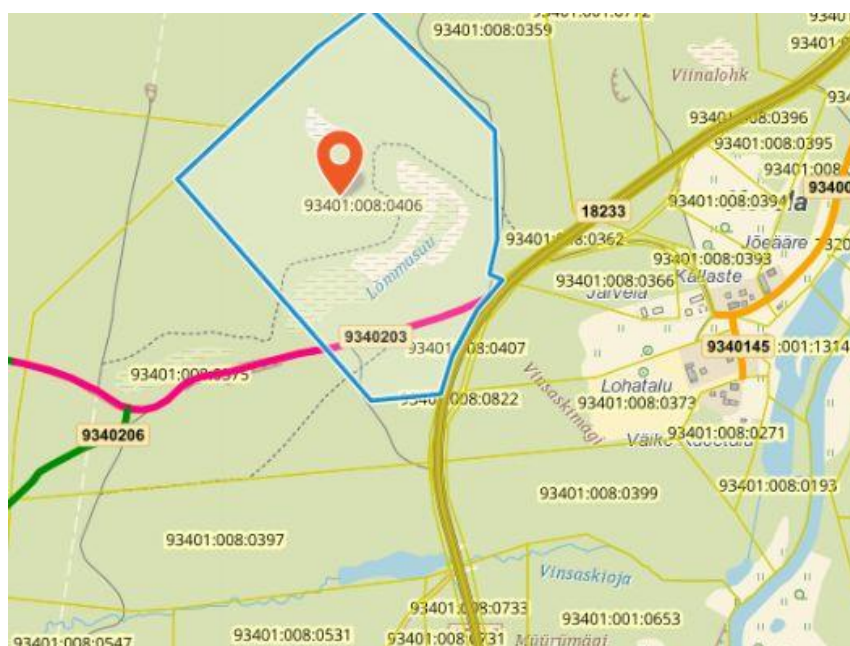
Metsatulekahju risk

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

Juurdepääsu tee

Juurdepääs varani kõrvalmaanteelt (Matsuri-Sesniki tee). Juurdepääs on avalikus kasutuses. Tegemist on kruusateega.

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



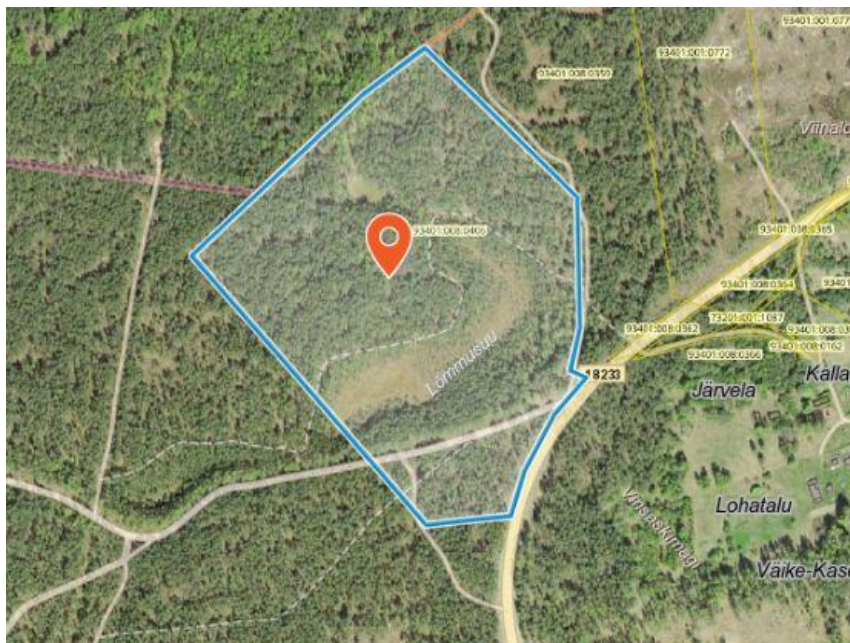
<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>

### 3.3 Katastriüksus ja äralõige

Katastritunnus

93401:008:0406.





allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee)

#### Sihtotstarve

100% maatulundusmaa

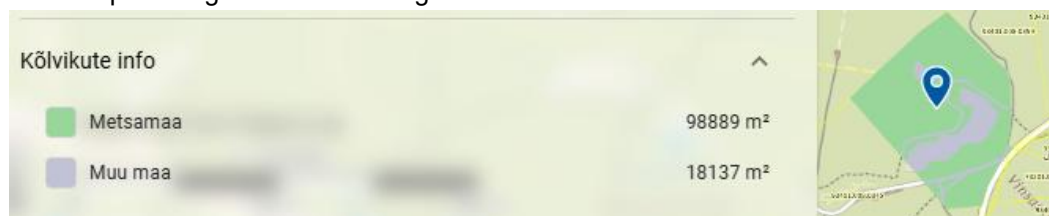
#### Maatüki suurus ja kõlvikuline koosseis

9814 m<sup>2</sup>

Metsamaa 5795.0 m<sup>2</sup>

Muu maa 4019.0 m<sup>2</sup>

Äralõige suurusena 1006 m<sup>2</sup> on planeeritud kinnistu kirdepoolsest osast. Kõlvikuliselt on äralõike puhul tegemist metsamaaga.



#### Maatüki kuju ja reljeef, kirjeldus

Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, reljeef on ebatasane, mestamaa, keskosas ka soisem osa. Kinnistu piirneb kõrvalmaanteega ning ülejäänud külgedelt hoonestamata maadega.

#### Maksustamishind

**Hindamisleht** (93401:005:0011) Hetkel kehtiv väärtus



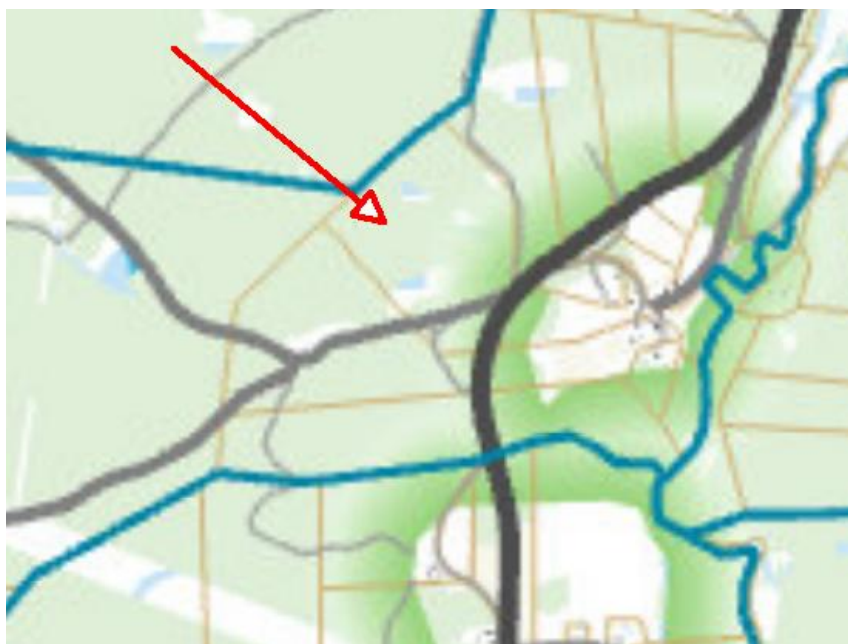
Aadress	Võru maakond, Setomaa vald, Lutepää küla, Ojasoo
Maatüki pindala	9 814 m <sup>2</sup>
Maa väärtus 2001 (maksustamishind kuni 31.12.2023)	150 €
Maa väärtus 2022 (maksustamishind alates 01.01.2024)	978 €

#### Üldplaneering

Setomaa Vallavolikogu 24.11.2022 otsusega nr 28 kehtestati Setomaa valla üldplaneering.

Üldplaneeringu järgselt 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 looduskaitsealadest tulenevat ranna

või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit ja metsamaa sihtotstarbe muutmine tugialal on keelatud.





Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaani.

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

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	25243.93
	Kaitseala piiranguvöönd	1.61
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4131.21

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



Kitsenduste kaart  
[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

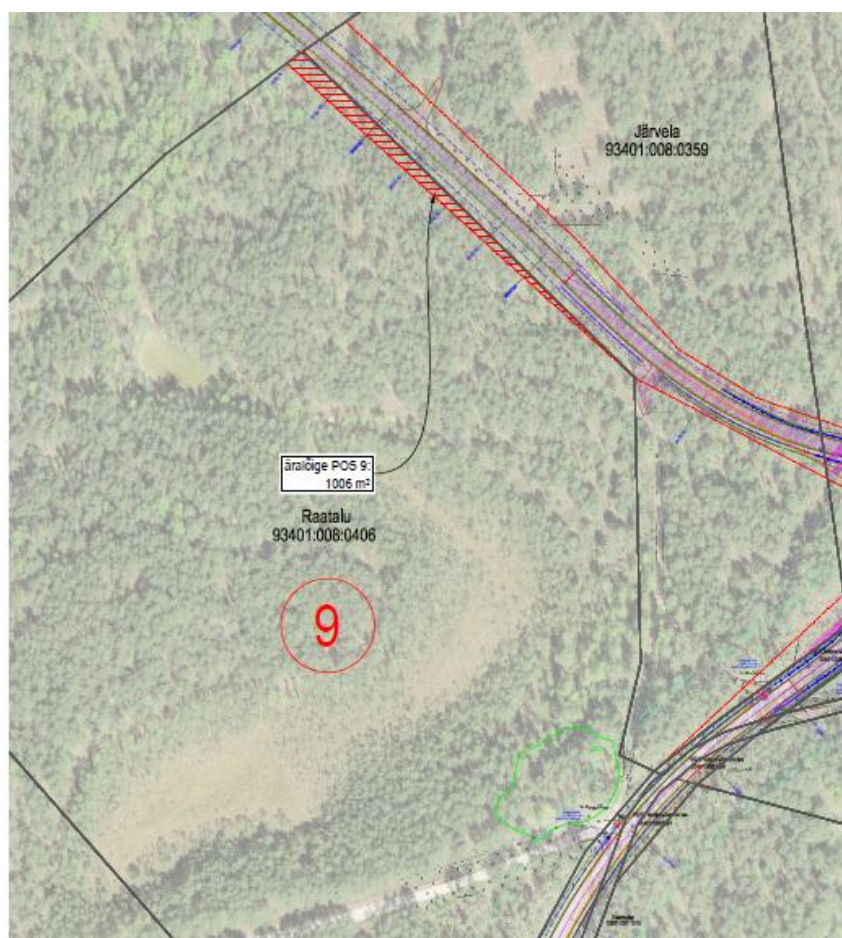


Äralõike kirjeldus

Äralõige pindalaga 1006 m<sup>2</sup> on planeeritud maatüki kirdesuunaliselt küljest. Äralõige moodustab 0,86% maatüki pinnast.
















Äralõike metsakirjeldus on takseeringu (takseering 08.12.2025, toodud eksperthinnagu lisana) põhjal järgmine, peapuuliik mänd, vanus 50.a, kasvukoht jänesekapsa-pohla männik.

Äralõike plaan





KATASTRÜKSUSE ANDMED:	
POS NR	9
Kinnistu nimi	Raatalu
Katastritunnus	93401:008:0406
Registriora nr	16996750
Asustusüksus	Korela küla
Sihtotstarve	Maatulundusmaa
Möödistusviis	möödistatud L-EST
Omandivorm	Eraomand
Pindala [m²]	117026
Äralõige TRAM-le [m²]	1006
Ehitustööde kirjeldus	Uue riigitee rajamine ümber "Saatse saapa" ja riigitee rekonstrueerimine, tolmuvaabakatte rajamine ja veeviimrite korrastamine

TINGMÄRGID	
	Katastrüksuse piir
	Katastrüksuse positsiooni number
	Teemaa piiri ettepanek
	Äralõige transpordimaa jaoks
	Teege külgnev vaba ruum 4m
	Tee kaitsevöönd
	Tee kaitsevöönd (senine)
	Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud tee servajooned
	Projekteeritud sõidutee
	Projekteeritud hoüasade munukate
	Raastatav ala (mets ja vööa)
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud kraav
	Projekteeritud truup

Kinnistu osal paiknevad ehitised

Äralõikel puuduvad ehitised.

Kokkuvõte kirjavahtusest ja vestlusest omanikuga

Hindaja poolt on omanikku teavitanud hindamise teostamisest ja pakutud võimalust osaleda ülevaatusel ning anda selgitusi 15.11.2025 e-kirjaga.

### 3.4 Tehnosüsteemid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	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 kulutusi, 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 sotsiaalspoliitiline 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

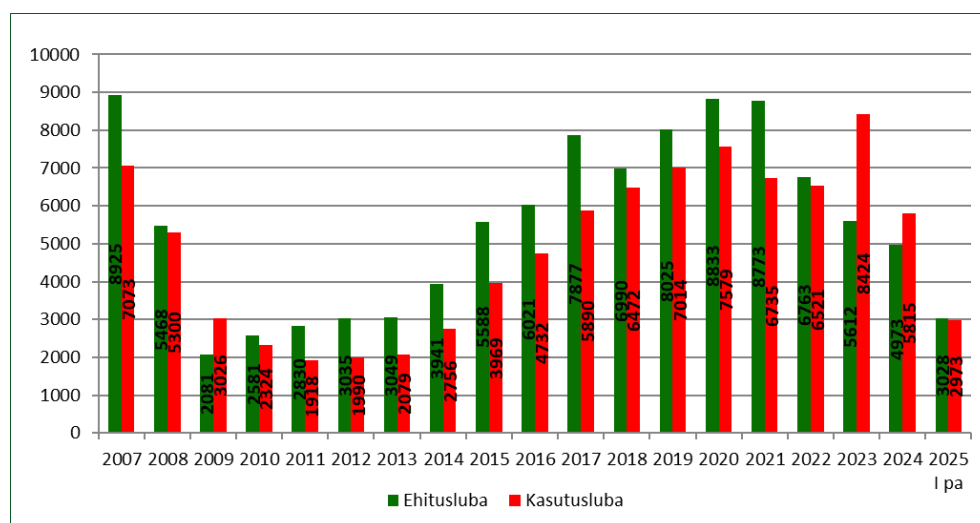
#### SKP muutus

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. <sup>1</sup> Statistikaameti esialgsel hinnangul Eesti majandus 2025. aasta kolmandas kvartalis veidi kasvas. Võrreldes 2024. aasta kolmanda kvartaliga suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 0,9%. <sup>2</sup>

#### 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 1006 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-korruselise 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 mitteamut,

kus kasulikku pinda on 225 000 ruutmeetrit. Kõige enam lisandus uut büroo-, lao- ja tervishoiuhoonete pinda. Võrreldes 2024. aasta teise kvartaliga suurenes kasutusse lubatud mitteamute pind, samas maht vähenes. <sup>3</sup>



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 palgaskasv 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 toitlustuse tegevusalal. <sup>4</sup>

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. <sup>5</sup>

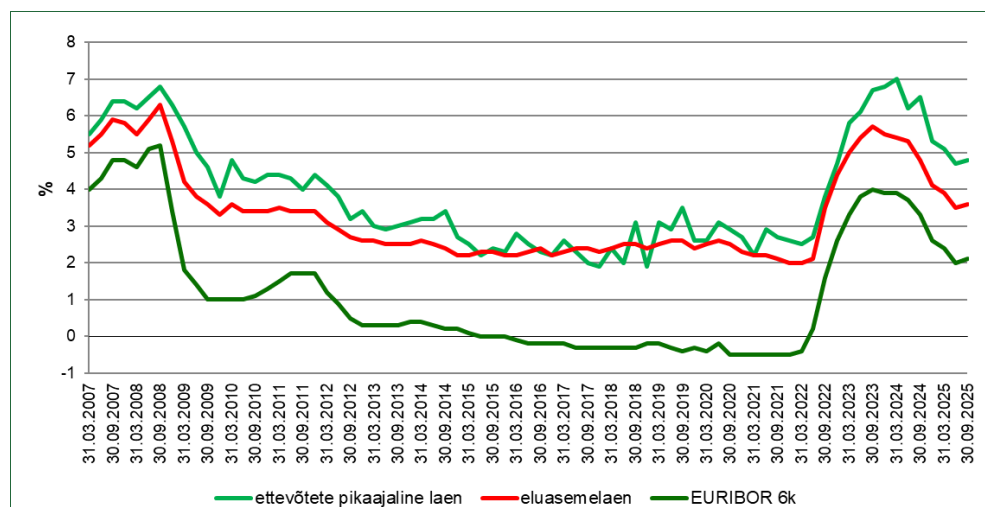
Statistikaameti andmetel oli 2025. aasta teises kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 10 344 vaba ametikohta, mida on 4,4% võrra rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Tööandja algatusel lahkus sel perioodil ametist 5731 inimest. Teises kvartalis oli vabade ja hõivatud ametikohtade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

### 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.

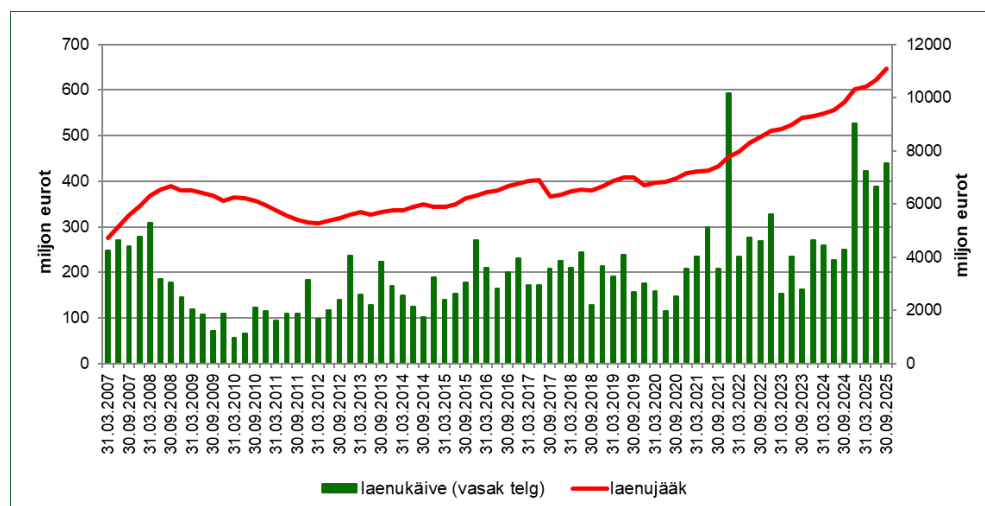
### Laenumahud ja intressimäärad

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 majandusproгноosi järgi ulatub Eesti tänavune majanduskasv 0,6%ni ja kahel järgmisel aastal üle 3%. Märkimisväärse kasvukiirenduse annab 2026. aastal valitsuse poolt majandusse suunatav täiendav laenuraha. Majanduse enda kasvutingimused järjest paranevad 2027. aastani, mil valitsuse poolt majandusse suunatud rahaline stiimul taandub. Selleks ajaks on välistatud 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.<sup>7</sup>

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 laenuraha toel

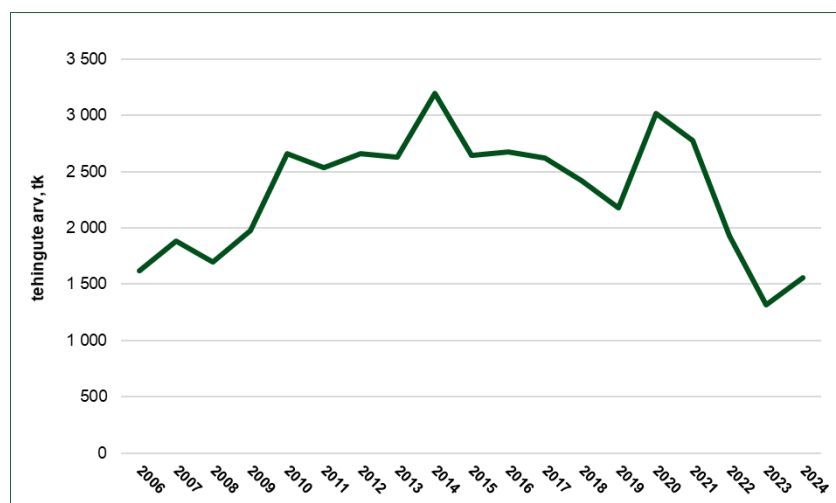
## 4.2 Turusegmeni analüüs

### 4.2.1 Metsamaade turg

#### 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 plokk tehingutena.
- Varasemalt üsna aktiivne raiutud metsamaade turg on tehingute mahult väike, kuna enam ei tötata 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).

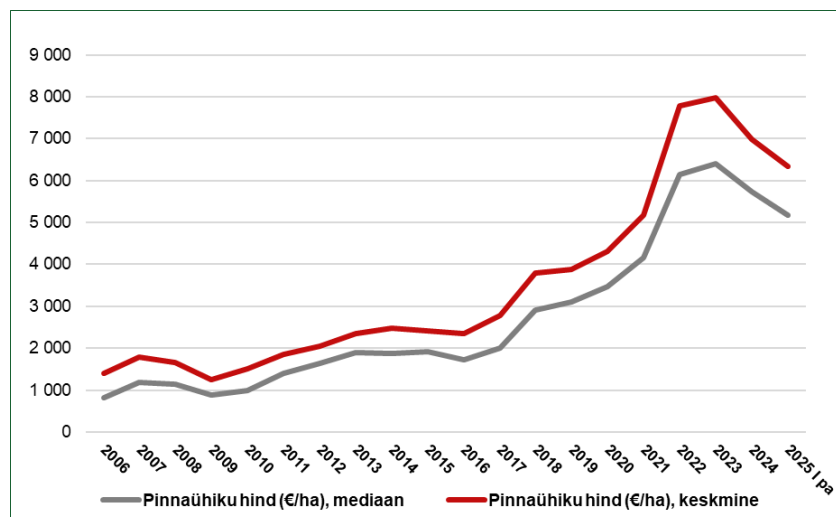


Joonis 4. Metsamaa tehingute arv Eestis (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)



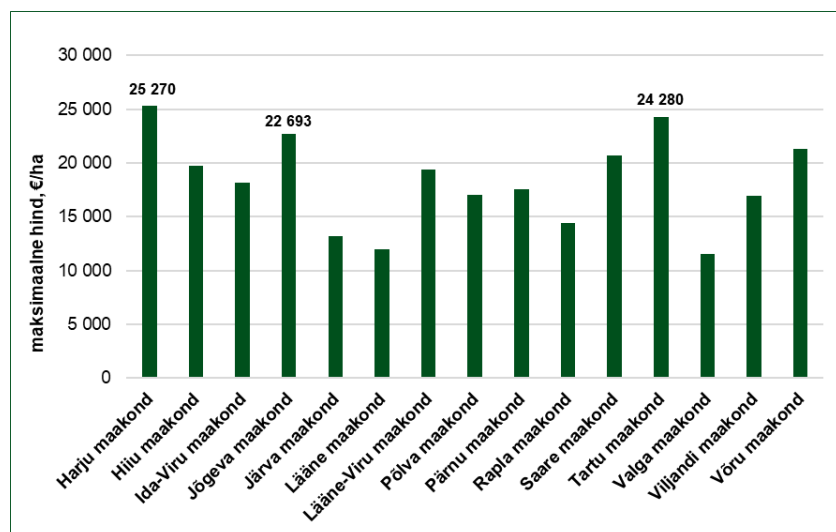
Kogu Eesti metsamaa keskmine pinnaühiku hind, mis alates 2016. aastast järjest tõusis (jõudes 2016. aasta tasemelt 2356 €/ha 2023. aastal tasemele 7984 €/ha), on alates 2023.a hakanud langema.

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



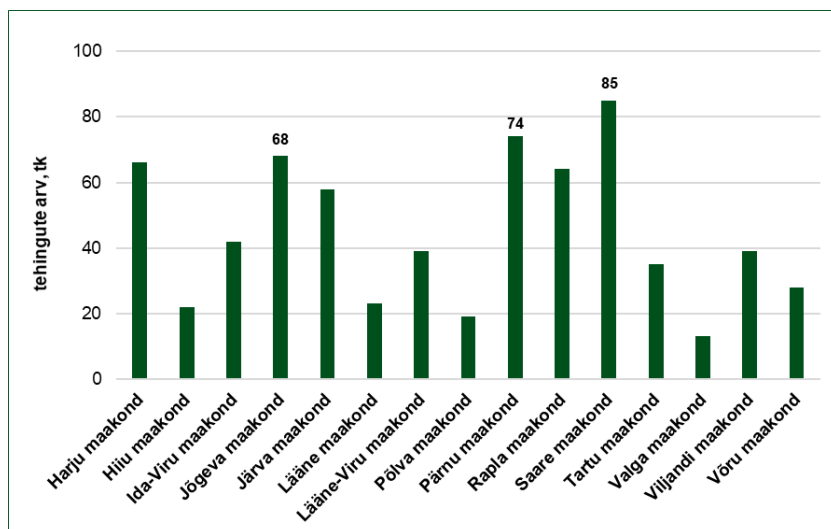
Joonis 5. Metsamaa pinnaühiku hind Eestis (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

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 6. 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 7. 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.

Sortimentide keskmised vahelaohinnad Riigimetsa Majandamise Keskuses 2024. aastal ja 2025 esimesel kolmel kvartalil (EXW €/m<sup>3</sup> ilma käibemaksuta):

SORTIMENTIDE KESKMISED VAHELAOHINNAD RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUSES 2025											
EXW* eur/m <sup>3</sup> ilma käibemaksuta											
Average roadside prices in state forest in 2025											
EXW eur/m <sup>3</sup> without VAT											
		Year 2024	Jan '25	Feb '25	Mar '25	Apr '25	May '25	June '25	July '25	Aug '25	Sep '25
		€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>
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

\*) Tameklaasite 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											
		Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)				
		Arv	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 €/m<sup>2</sup> – 15,1 €/m<sup>2</sup>, metsamaadel 0,38 – 6,08€/m<sup>2</sup> (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](http://www.kv.ee).

KIRJELDUS	OTSTARVE	PIND	LISATUD	HIND
 <p><b>Võru vald, Saaremaa</b>  <b>SAAREMETS KINNISTU</b>  Müügis on Saaremeta kinnistu, millel on kasvava metsa tagavara ca 23 tihumeetrit. ...</p>	metsamaa	26200 m <sup>2</sup>		<b>9 900 €</b> 0.38 €/m <sup>2</sup> <a href="#">Vaatan kuumakset</a>

100% maatulundusmaa, millest 26070 m<sup>2</sup> on metsamaa, teostatud lageraie 2021, alles seemnepuud (kuulutuse kaart ei näita kogu teostatud raiet), osaliselt tehtud metsauuendus.

 <p><b>Võru vald, Räpo</b>  <b>SÕDURI KINNISTU VÕRU LINNAST CA 5 KM KAUGUSEL</b>  Müügis on Sõduri nime kandev kinnistu, millel on raietööd teostatud 2021 aastal. ...</p>	metsamaa	17534 m <sup>2</sup>		<b>14 900 €</b> 0.85 €/m <sup>2</sup> <a href="#">Vaatan kuumakset</a>
--	----------	----------------------	--	--

1,75 ha (17534 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>

**15 900 €**

0.63 €/m<sup>2</sup>

Vaatan kuumakset

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



#### Rõuge vald, Kahru

##### KAHRUMETSA KINNISTU

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

metsamaa 86986 m<sup>2</sup>

**42 900 €**

0.49 €/m<sup>2</sup>

Kuumakse 174 €

1,75 ha (17534 m<sup>2</sup>) suurune kinnistu Rõuge vallas, Kahru külas. Maa sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, millest ca 74987 m<sup>2</sup> 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)

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

## 5 Hindamine

### 5.1 Parim kasutus (hoonestamata maatulundusmaa)

<b>Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud</b>	Keskmiselt hinnatud asukoht, lähimast alevikust ca 13 km kaugusel.
<b>Õiguslikult lubatav</b>	Maatulundusmaa 100%, valdav metsamaa kõlvik, üldplaneeringu järgselt on hajaasustusega alaga, tegemist on maaga millel ei ole tulenevalt piirangutest hoonestamise potentsiaali.
<b>Finantsmajanduslikult otstarbekas</b>	Olemasoleva vara kasutuse jätkamisega ei kaasne olulisi lisakulusid ning see on majanduslikult efektiivseim kasutus
<b>Omandab kõrgeima väärtuse ja on parimaks kasutuseks</b>	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 maksuma 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 nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksuma 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 maksuma 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 eelistatuim 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. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit (metsamaa) ja tulumeetodit (kasvav mets).

### 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.

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

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.

Kaasnevat kahju on käsitletud eraldi alalõigus.

Vastavalt Kinnisasja erakorralise hindamise korrale (Metsaga kinnisasja hindamise alused § 33) hinnatakse metsaga kinnisasja väärtust kas tervikuna, eristamata maa ja kasvava metsa väärtust või osade kaupa maatüki väärtuse ja sellel kasvava metsa väärtuste summana.

Antud juhul on hinnatud vara osade kaupa ehk on hinnatud äralõike väärtus maatüki väärtuse ühikuhinna kaudu ja äralõike kasvava metsa väärtus. Äralõike väärtus kujuneb äralõike maatüki väärtuse (kasvava metsata) ja äralõikel kasvava metsa väärtuste summana.

### 5.3.1 Maatüki väärtus kasvava metsata

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud OÜ Pindi Kinnisvara ning Maa- ja Ruumiameti andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

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



# Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Address	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Kõlvikuline koosseis	Tehinguhi nd, €/m <sup>2</sup>	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 ja 5, kuna need on hinnatavaga paremini võrreldavad kinnistu pindala ja asukoha poolest.

#### Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + juurdepääs ja paiknemine;
- + maaüksuse suurus

#### Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- otsesed väärtust vähendavad tegurid puuduvad

**Võrdlusühik** on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/m<sup>2</sup> 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. Kõik võrdlustehingud on piisavalt värsked, mistõttu 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 ole tehtud</i>
Juurdepääs	Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, vähese mahasõidu teega kinnistud on hinnatumad kui eraomandis või raskendatud juurdepääsuteega kinnistud. <i>Otse avalikul teel kinnistud on enam eelistatud, kinnistud millel juurdepääsu tee puudub on 10% vähem eelistatud</i>
Kinnistu pindala	Mastaabiefekt, suurema üldpinnaga kinnistute ühikuhind on madalam kui väikesema üldpinna kinnistu ühikuhind. <i>Mastaabiefekti ei teki</i>
Kõlvikuline jaotus ja kasutus	Enimeelistatud on metsamaade maatükid kus metsamaa kõlvik on 100%, muu maa suurem osakaal mõjutab väärtust negatiivselt. <i>Kohandusi ei ole tehtud.</i>
kasvukohatüüp, boniteet, peapuuliik ja juurdekasv	muud väärtust mõjutavad olulised tegurid, mille mõju vara turuväärtusele on vastavalt oma iseloomule kas turuväärtust tõstavad või langetavad turuväärtust <i>Kohandused saavad kõik võrdlusvarad</i>

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

	5	4	1	
<b>maatulundusmaad</b>	Võru maakond, Setomaa vald, Rokina küla	Põlva maakond, Räpina vald, Jõepera küla	Võru maakond, Setomaa vald, Pattina küla	hinnatav
hind (€)	7400	5000	10500	x
<b>hind (€/m²)</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>x</b>
teingu aeg	April 2024	October 2024	October 2025	November 2025
aja kohandus	0%	0%	0%	
<b>ajaldatud hind (€/m²)</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	
asukoht piirkonna siseselt	keskmine asukoht majanduslikult aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult vähem aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult aktiivses piirkonnas	keskmine asukoht majanduslikult keskmise aktiivsusega piirkonnas
	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
juurdepääsu kirjeldus	juurdepääs olemas, kuid pikk ja läbi naaberkinnistute	otse teelt	juurdepääs olemas, kuid pikk ja läbi naaberkinnistute	piirneb teega
	<i>hinnatavast halvem</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavast halvem</i>	
juurdepääsu kohandus	10%	0%	10%	
kinnistu pindala (m²)	23200	15897	33889	117026
	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	
kinnistu pindala kohandus	0%	0%	0%	
kõlvikuline koosseis ja kasutus	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	<b>metsamaa - 9,8889 ha muu maa - 1,8137 ha</b>
	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	<i>hinnatavaga samaväärne</i>	
kõlvikulise koosseisu ja kasutuse kohandus	0%	0%	0%	
kasvukohatüüp, boniteet, peapuuliik ja juurdekasv	lageraie 2011-2015, üksikud seemnepuud, männinoorendik, I boniteedi kuivendamata jänese kapsa-mustika kasvukohatüübi (98%)	teostatud lageraie 2019, jäetud üksikud seemnepuud (kask, haab), 2020.a istutatud kuuseistikud, maatükk korrapärase kujuga, reljeef ühtlane, I boniteedi kuivendamata naadi kasvukohatüüp	tehtud lageraie, ca ca 10.a noorendik, I ja II boniteedi kuivendamata jänese kapsa-mustika, II boniteedi kuivendamata mustika, III boniteedi kuivendamata mustika-kõdusoo ja V boniteedi kuivendamata siirdesoo kasvukohatüüp, peapuuliik mänd ja haab, hõredam juurekasv	<b>ebakorrapäras, kuid kompaktse kujuga, reljeef ebatasane, eelduslikult lageraie, I boniteedi kuivendamata jänese kapsa-pohla kasvukohatüüp, la boniteedi kuivendamata jänese kapsa-pohla kasvukohatüüp, II boniteedi kuivendamata pohla kasvukohatüüp, IV boniteedi kuivendamata siirdesoo kasvukohatüüp</b>
	<i>hinnatavast parem</i>	<i>hinnatavast parem</i>	<i>hinnatavast parem</i>	
lisategurite mõju kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	5%	-5%	5%	
<b>kohandatud hind (€/m²)</b>	<b>0.33</b>	<b>0.30</b>	<b>0.33</b>	
kohanduste absoluutsumma	15%	5%	15%	
kaal	0.30	0.40	0.30	1.00
kaalutud tehinguhind (€/m²)	0.10	0.12	0.10	
<b>kaalutud keskmine ehk turuväärtus (€/m²)</b>				<b>0.32</b>

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 0,32 €/m².

**Äralõike (pindalaga 1006 m²) metsamaa väärtuseks kasvava metsata saame  $0,32 \text{ €/m}^2 \times 1006 \text{ m}^2 = 321.92$  eurot**

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

### 5.3.2 Äralõikel kasvava metsa harilik väärtus ja väärtus hüvitamise eesmärgil

Kasvava metsa väärtus hinnatakse vastavalt Kinnisasja erakorralise hindamise korrale tulumeetodil inventeerimisandmetes esitatud metsa eraldiste kaupa järgmiselt:

1) kasvava metsa harilik väärtus, lähtudes hindamise hetkel olemasolevast kogutagavarast puistut raieküpseks kasvatamata ja rahavoogusid diskonteerimata;

2) kasvava metsa hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, lähtudes metsa tulevikutuludest ehk metsa teoreetilisest raieküpseks kasvatamisest ja rahavoogude diskonteerimisest.

(4) Vajaduse korral kaasatakse kasvava metsa väärtuse hindamiseks metsakorraldustööde tegevusloa ja metsakorraldaja kutsetunnistusega isik.

Kasvava metsa hindamiseks on hindamisse kaasatud valdkonna spetsialist Kurmet Kuldnokk, Metsanduse konsulent, tase 6, kutsetunnistus nr 188868 (OÜ Metsakorralduskeskus, metsakorraldustööde tegevusluba KME000055), takseeringud on teostanud Toivo Sock, tunnustatud metsakorraldaja, tunnistus nr 113.

#### 5.3.2.1 Metsa väärtus hüvitamise eesmärgil

Vastavalt Kurmet Kuldnokk esitatud andmetele on Kinnisasja erakorralise hindamise korra lisa 9 järgne andmestik ja väärtus järgmised:

Metsmaa: 1 ha

Takseerimise kuupäev: 08.12.25

Arvutuse kuupäev: 11.12.25

Intress: 2,84%

Puuliik	Hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	peenpalk 2	paberipuit	küttepuit	raidmed
MA, SD, TO		101.99	95.81	57.49	44.29	35.50	44.67
KU, LH, NU, TS							
KS	248.20	128.20	63.03		42.98	35.50	44.67
HB, PP							
LM, PN							
LV							
Muud							
TA							
SA							

Katastri nr.	Kvartal	Eraldis	Pindala, ha	Kasvu-kohta-tüüp	Aren-gu-klass	HR maht, tm	Tulud ja kulud harvendusraietest, eur				LR maht, tm	Tulud ja kulud lageraietest, eur			
							tulud	kulud	diskont. tulud	diskont. kulud		tulud	kulud	diskont. tulud	diskont. kulud
93401:008:0406	-	1	0.10	JP	K						32	2700.49	401.92	2347.64	349.41
<b>Kokku üksus</b>			<b>0.10</b>								<b>32</b>	<b>2700.49</b>	<b>401.92</b>	<b>2347.64</b>	<b>349.41</b>

Kasvava metsa väärtus hüvitamisel = 0.00 - 0.00 + 2347.64 - 349.41 = **1998.23 eurot**

### 5.3.2.2 Kasvava metsa harilik väärtus

Vastavalt Kurmet Kuldnokk esitatud andmetele on Kinnisasja erakorralise hindamise korra lisa 8 järgne andmestik ja väärtus järgmised:

Katastri nr.	Kvartal	Eraldis	Pindala, ha	Puu-liik	Kahjustus, %	Vanus, a	Tagavara, tm	Sortimentide mahud, tm						Keskm. tüve-maht, tm	Tulu raie-st, eur	Kulu raiele, eur	
								Spoonipakud	Jäme-palgid	Peen-palgid	Peen-palgid 2	Paberi-puit	Kütte-puit				Raid-med
93401:008:0406	-	1	0.10	MA		50	26.00		13.44	5.28	0.63	2.28	0.87	1.39	0.58	2107.46	320.32
				KS		50	1.40	0.04	0.36	0.15		0.45	0.14	0.07	0.58	93.86	16.30
Kokku							27.40	0.04	13.80	5.43	0.63	2.73	1.01	1.46		2201.32	336.62
Kokku üksus							27.40	0.04	13.80	5.43	0.63	2.73	1.01	1.46		2201.32	336.62

**Kasvava metsa harilik väärtus = 2201,32 – 336,62 = 1,864.7 eurot**

Kui metsaga kinnisasja hariliku väärtuse hindamise tulemus on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust. Kui hüvitamise eesmärgil hinnatud kasvava metsa väärtus on kõrgem kui harilik väärtus, käsitletakse väärtuste vahet saamata jääva tuluna (Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 36).

Antud juhul on metsa väärtus hüvitamise eesmärgil kõrgem ja saamata jäänud tuluks on  $1998.23 - 1,864.7 = 133.53$  eurot.

### 5.3.3 Äralõike harilik väärtus kokku

Äralõike metsamaa väärtus kasvava metsata + kasvava metsa harilik väärtus = äralõike harilik väärtus.

Äralõike (pindalaga 1006 m<sup>2</sup>) metsamaa väärtus kasvava metsata  $0,32 \text{ €/m}^2 \times 1006 \text{ m}^2 = 321.92$  eurot

Kasvava metsa harilik väärtus 1864.7 eurot

**$321.92 + 1864.7 = 2,186.62$  ehk  $21\,735 \text{ €/ha}$  (~  $2.17 \text{ €/m}^2$ ) taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

Äralõike väärtus kokku ehk selle ühikuhind on välja toodud juhuks kui mõõdistamisel mõnevõrra äralõike pindala muutub ja vajalik äralõike väärtuse korrigeerimine ühikuhinna kaudu.

## 5.4 Kaasnev kahju ja saamata jääv tulu, kui riik Transpordiameti isikus omandab äralõike pindalaga 1006 m<sup>2</sup>

*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 püstitamise 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 1006 m<sup>2</sup>, siis kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest (äralõige moodustab 0,86% maatüki pinnast), kuju ebaotstarbekamakas muutumisest, senise kasutusotstarbe muutumisest tulenevat täiendavat otsest kahju ei esine, äralõige on maatüki äärest mida on nagoonii keerukas kasutada või nii kitsa siiluna, et mõju ei avalda. Maatükile juurdepääs ei halvene.

**Saamata jäänud tulu kujunes kasvava metsa hüvitamise eesmärgi väärtuse ja hariliku väärtuse vahena ja on 133.53 (ükssada kolmkümmend kolm eurot viiskümmend kolm senti).**

## 6 Hindamistulemus

---

Hinnatava vara, äralõige pindalaga 1006 m<sup>2</sup>, mõtteline osa kinnistust (reg osa nr 16996750), maatulundusmaa 100%, aadressil Raatalu, Korela küla, Setomaa vald, Võru maakond, väärtuse kuupäeval hinnatud tasu hüvitamise eesmärgil on:

**Tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) 321.92 eurot ehk 0,32 €/m<sup>2</sup> taandatuna maatüki äralõike pinnale.**

**Tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) 1864.7 eurot.**

**Saamata jääv tulu äralõike teostamisel 133.53 eurot**

**Kaasnevat kahju ei esine.**

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–Ulitiina tee „Saatse saapa“ ümbersõidul ja 18233 Matsuri–Sesniki tee km 11,59–13,58 lõigul projekti plaanist

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus EVS 875 Standardiseeriale

### Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja

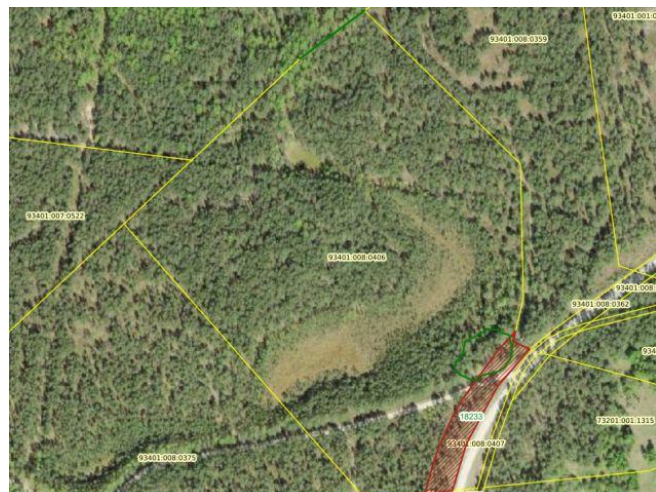
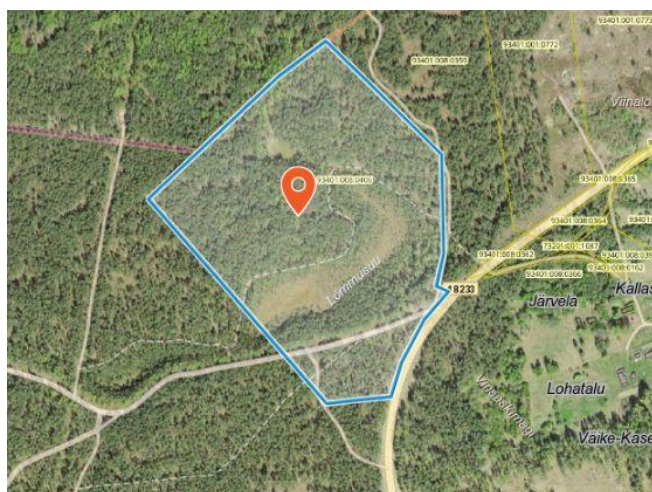
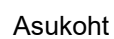
vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

[andres.teder@pindi.ee](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/







## Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 16996750  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastriidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	93401:008:0406	Maatulundusmaa 100%, Võru maakond, Setomaa vald, Korela küla, Raatalu. Pindala on ebatäpne.	117026 m2	Maakatastri andmed ole võetud 30.04.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	AS A&P Mets (registrikood 10321314)	15.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.04.2021.	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 15.04.2021 kinnistamisavalduse alusel 22.04.2021.	kehtiv
2	Hüpoteek summas 5 500 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 51340; 76841; 94438; 119106; 122840; 128839; 143039; 170838; 381238; 476941; 477532; 522338; 573035; 675004; 972441; 1166641; 1328041; 1410438; 1563006; 1825041; 1906541; 2185536; 2787304; 3035431; 3172141; 3293108; 4495031; 5589350; 16467950; 17233350; 18625550; 19138450; 19776450; 20154750; 20939850; 22136150.	5 500 000,00 EUR	Sisse kantud 01.04.2022. 08.01.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 10.01.2025.	kehtiv







## 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](mailto:andres.teder@pindi.ee)

/allkirjastatud digitaalselt/