



Ekspert hinnang nr 032-24-VIL

Vara: Äralõige hoonestatud kinnistust (maatulundusmaa 100%), registriosa nr 3035939 millele vastavad katastriüksused 79701:003:0060 ja 79701:003:0061

Aadress: Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Tarvastu kirik, Tinnikuru küla, Tarvastu Kirikla

Väärtuse kuupäev: 18.02.2024

Hindamisaruande kuupäev: 10.05.2024

Hüvitusväärtused: Katastriüksusel 79701:003:0060 on 1 m² hüvitusväärtus 0,78 €/m²
Äralõike 717 m² hüvitusväärtus 560 €

Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.

Katastriüksusel 79701:003:0061 on 1 m² hüvitusväärtus 0,78 €/m²
Äralõike 1019 m² hüvitusväärtus 790 €

Kaasnev kahju on 151 eurot. Saamata jäävat tulu ei esinenud.

Koostaja: Krista Õigus
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Hindaja assistent: Mirje Kallaste
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

| | |
|---|-----------|
| KOKKUVÕTE | 3 |
| 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid | 4 |
| 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk | 4 |
| 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine | 4 |
| 1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta | 5 |
| 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus | 5 |
| 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon | 5 |
| 2.2. Hinnatava vara ülevaatus..... | 5 |
| 3. Hinnatava vara kirjeldus | 6 |
| 3.1. Asukoht | 6 |
| 3.2. Omandisuhted | 7 |
| 3.3. Maakasutus | 9 |
| 3.4. Äralõige | 13 |
| 4. Turuülevaade..... | 14 |
| 4.1. Majandusülevaade..... | 14 |
| 4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga) | 16 |
| 4.2.1. Müügitehingud | 19 |
| 4.2.2. Turustatavuse analüüs | 20 |
| 4.2.3. Pakkumine | 21 |
| 4.3. Parim kasutus..... | 22 |
| 5. Hindamine | 24 |
| 5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted..... | 24 |
| 5.2. Hüvitusväärtuse hindamine | 24 |
| 5.2.1. Äralõikele jääva rohumaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79701:003:0060 | 24 |
| 5.2.2. Äralõikele jääva rohumaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79701:003:0061 | 27 |
| 5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine | 30 |
| 6. Hindamistulemus..... | 30 |
| Lisa 1. Fotod | 31 |
| Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte..... | 33 |
| Lisa 3. Kasvava metsa hindamisakt | 36 |
| Lisa 4. Äralõike joonis | 38 |
| Lisa 5. Isikliku kasutusõiguse lepingust väljavõte ja plaan ning Viljandi valla vastuskiri | 40 |
| Lisa 6. Mullastiku näitajate selgitus | 49 |
| Vastavuskinnitus standardi nõuetele:..... | 52 |

KOKKUVÕTE

| HINNATAVA VARA KOONDANDMED | |
|---|---|
| Hinnatav vara | Äralõige hoonestatud kinnisasjast (maatulundusmaa 100%), registriosas nr 3035939, millele vastavad katastriüksused 79701:003:0060 ja 79701:003:0061 |
| Aadress | Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Tarvastu kirik, Tinnikuru küla, Tarvastu Kirikla |
| Omanik | Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Tarvastu Peetri Kogudus (reg.kood 80211159), Tarvastu vald, Viljandimaa |
| Katastritunnused | 79701:003:0060, 79701:003:0061 ja 79701:003:0062 Äralõiked paiknevad katastriüksustel 79701:003:0060 ja 79701:003:0061 |
| Omandivorm | Kinnisasi |
| Katastriüksus 79701:003:0060 | 7,58 ha |
| Katastriüksus 79701:003:0061 | 9,76 ha |
| Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79701:003:0060 | Looduslik rohumaa 3,19 ha, metsamaa 1,85 ha, õuemaa 0,6 ha muu maa 1,94 ha |
| Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79701:003:0061 | Haritav maa 6,04 ha, looduslik rohumaa 1,36 ha, metsamaa 0,92 ha, muu maa 1,44 ha |
| Kinnistu hoonestus katastriüksusel 79701:003:0060 | Pastoraat, kuur, katlamaja, elamu, kuur, käimla. Hüvitusväärtuse hindamisel nendega ei arvestata. |
| Kinnistu hoonestus katastriüksusel 79701:003:0061 | Kirikuhoone, kuur, käimla Hüvitusväärtuse hindamisel nendega ei arvestata. |
| Planeeringud | Viljandi valla kehtiva ¹ üldplaneeringu kohaselt jäävad maaüksused osaliselt elamumaa alale ja osaliselt reserveeritud üldkasutatavale alale. Detailplaneering puudub. |
| Äralõike pindala katastriüksusel 79701:003:0060 | 717 m ² |
| Äralõike pindala katastriüksusel 79701:003:0061 | 1019 m ² |
| HINDAMISARUANDE KOONDANDMED | |
| Hinnangu eesmärk | Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOSe §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. Ekspert hinnang on esitamiseks Transpordiametile. |
| Seos | Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava varaga. |
| Ülevaatuse kuupäev | 18.02.2024 |
| Väärtuse kuupäev | 18.02.2024 |
| Hindamisaruande kuupäev | 10.05.2024 |
| Tellija | Transpordiamet |
| Tellimusleping | Töövõtuleping nr 3.2-2/24/164-1, 25.01.2024 Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 52 Viljandi–Rõngu km 25,093–41,420 Mustla–Kaubi lõigul. |
| Hindamise eeldused | Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad. |
| Hinnang likviidsusele | Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame kõrgeks. Äralõike likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldavate varadega ehk puudub turupraktika, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust. |
| Hindamistulemuse täpsus | Katastriüksuste loodusliku rohumaa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlusega. Tegelikud tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda. |
| Käibemaks | Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu |

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

| VASTUOLUD | |
|---|---|
| Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid tegelike andmete ja avalike registrite vahel. | |
| HINDAMISTULEMUS | |
| Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hinnatava vara , millele vastavad katastriüksused 79701:003:0060 ja 79701:003:0061 aadressil Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Tarvastu kirik, Tinnikuru küla, Tarvastu Kirikla hüvitusväärtus: | |
| <p>1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79701:003:0060 on 0,78 (null koma seitsekümmend kaheksa) €/m²</p> <p>äralõike 717 m² hüvitusväärtus 560 (viissada kuuskümmend) eurot</p> <p>Kaasnev kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.</p> | |
| <p>1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79701:003:0061 on 0,78 (null koma seitsekümmend kaheksa) €/m²</p> <p>äralõike 1019 m² hüvitusväärtus 790 (seitsesada üheksakümmend) eurot</p> <p>Kaasnev kahju on 151 (ükssada viiskümmend üks) eurot.</p> <p>Saamata jäävat tulu ei esinenud.</p> | |
| Hindamisaruande koostaja | Hindaja assistent ² |
| /allkirjastatud digitaalselt/ | /allkirjastatud digitaalselt/ |
| Krista Õigus | Mirje Kallaste |
| Kutseline hindaja | Kutseline hindaja |
| Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960 | Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312 |
| Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige | Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige |

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

| | |
|-------------------|---|
| Aadress | Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Tarvastu kirik, Tinnikuru küla, Tarvastu Kirikla |
| Registriora nr | 3035939 |
| Vara liik | Kinnisasi (maatulundusmaa) |
| Hindamise eesmärk | Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. |
| Väärtuse liik | Hüvitusväärtus |

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Hüvitusväärtus (*compensation*) on seotud kahjude hüvitamisega omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, siis tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtuse liigil, mis kahju suurust kõige parimini iseloomustab (EVS 875-12).

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

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

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

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

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

Maa-ametile antud kõigi autori varaliste õiguste teostamise õigus. Samuti on hindamise lähteülesannetes ära märgitud, et hindamisaruanded on vastavalt avaliku teabe seadusele avalikud, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.

Käesolev hindamisaruande on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

| Allikas | Kuupäev |
|--|------------|
| Tellija kirjalikud selgitused tellimuskirjas (lähteülesanne, äralõigete joonised) | 25.01.2024 |
| Kohapealne ülevaatus | 18.02.2024 |
| Omaniku esindajaga Elve Bender infovahetus telefoni teel | 08.04.2024 |
| Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee | 18.02.2024 |
| Päring ehitisregistrist, https://www.ehr.ee | 27.03.2024 |
| Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas | 27.03.2024 |
| Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee | 27.03.2024 |
| Avalike kinnisvaraportaalide andmed, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee | 23.04.2024 |
| Viljandi valla koduleht. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10. https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering | 23.04.2024 |
| Detailplaneeringute info päring planeeringuteregister, https://viljandivald.ee/ | 23.04.2024 |

| | |
|----------|--|
| Allhange | Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt tehtud puistu hindamine 26.02.2024 (vara kohapealne ülevaatus 21.02.2024) |
|----------|--|


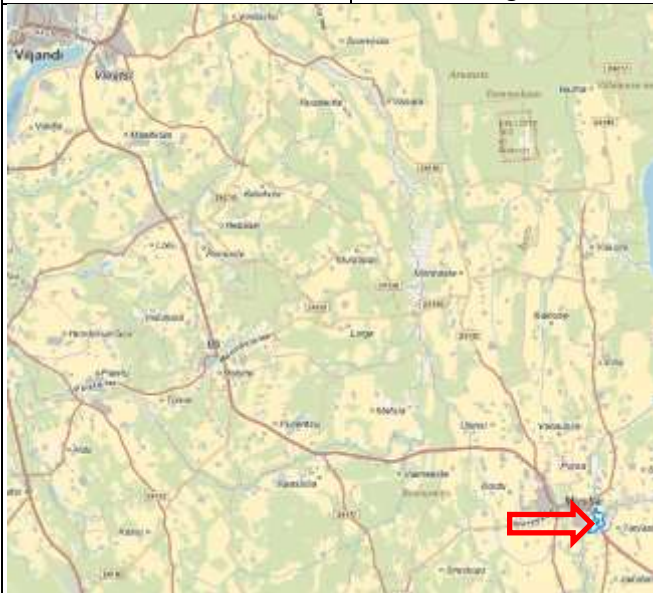
2.2. Hinnatava vara ülevaatus


| | |
|-----------|------------|
| Ülevaatus | kuupäev |
| | 18.02.2024 |

| | |
|---------------------------------|--|
| Ülevaatuse teostanud hindaja | Kutseline hindaja Krista Õigus ja kutseline hindaja Mirje Kallaste |
| Ülevaatuse juures viibinud isik | Ülevaatus teostatud iseseisvalt. |
| Ülevaatuse ulatus | Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara äralõike osa. |
| Ülevaatuse põhjalikkus | Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Kinnistu piire hindajale looduses ettenäidatud ei ole. |

3. Hinnatava vara kirjeldus












3.1. Asukoht

| Makroasukoht | | |
|--|---|------------------------------|
| Paiknemine | Hinnatav vara asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Unametsa külas, 52 Viljandi-Rõngu tee ääres ning hoonestatud kinnistutega. | |
| <div></div> | | |
| Allikas: http://www.maaamet.ee/ | | |
| Mikroasukoht | | |
| Iseloomustus | Tegemist on hajaasustusalaga, ümbrusesse jäävad valdavalt põllu- ja metsamaad, vähesed üksikelaamud koos abihoonetega. Maakonna keskus, Viljandi kesklinn, paikneb ca 24 km kaugusel kagu suunas. Mustla aleviku keskus ca 1,4 km | |
| Konkureerivad turupiirkonnad | Viljandi vald ja selle lähialad. Ca 30 km raadiuses on mitmed põllumajandusettevõtted. | |
| Piirkonna hoonestus | Ümbruskonna hoonestuse moodustab valdavalt hõredam hoonestus (üksikelaamud ja nende abihooned, n-aegsed laudad jms). | |
| Infrastruktuur | Sotsiaalobjektid ja teenindusasutused | Kaubanduskeskus-meelelahutus |
| | Viljandi linnas ja Mustla alevikus | Viljandi linnas |
| Haljastus ja heakord | Rohkelt looduslik madal- ja kõrghaljastus | |
| Veekogud | Puuduvad | |
| Õhu saastatus ja müra | Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmine, sest vara asub suurema maantee ääres. | |
| Juurdepääs | Juurdepääs 52 Viljandi-Rõngu teelt, tugimaantee, asfalteeritud ja avalik ning katastriüksusel 79701:003:0060 lisaks veel Kevade tänav L2, asfalteeritud ja avalik (munitsipaalomand) | |

| | |
|--|--|
| <p>Tee skeem</p> <ul style="list-style-type: none"> Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa |  <p>Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister</p> |
| Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad | Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad asuvad kinnistu ääres ja kinnistul ning 1 km raadiuses. |
| Parkimine | Piirkonnas parkimine tasuta. Ümbruses parkimisvõimalused sõiduteedel. |
| Ühistransport | Läheduses, ca 220 m |

3.2. Omandisuhted

| | |
|--|---|
| Registriosi number | 3035939 |
| Omandivorm | Kinnisasi |
| Omanik | Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Tarvastu Peetri Kogudus (reg.kood 80211159), Tarvastu vald, Viljandimaa |
| Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosi I jaos | Puuduvad |
| Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosi III jaos | <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus Tarvastu vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kasutusõiguse ala avalikuks kasutamiseks vastavalt 07.08.2008 lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 7.08.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 21.08.2008. Kohtunikuabi Sirje Jõela. <i>Kuna nimetatud kasutusõiguse puhul on tegemist maantee ääres ja jõeäärse ala avaliku kasutusõigusega, on hindaja seisukohal, et kuna see valdavalt asub avaliku veekogu ümber ehituskeelu alal siis ei sea kasutusõigus hinnatava vara kasutusele olulisi piiranguid ega mõjuta seega selle turuväärtust.</i> <i>Eksperthinnangu lisas nr 5 on toodud isikliku kasutusõiguse lepingust väljavõtte.</i> Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks ja edasiseks talumiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.01.2010 lepingu punktidele 4, 5 ja 6 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 06.07.2012.a. sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 6.07.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.07.2012. Kohtunikuabi Lii Hallikvee. <i>Kuna nimetatud kasutusõiguste puhul on tegemist tavapärase tehnovõrgu kasutusõigusega, on hindaja seisukohal, et see ei sea hinnatava vara kasutusele olulisi piiranguid ega mõjuta seega selle turuväärtust.</i> |

| | | |
|---|--|-------------|
| Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos | Puuduvad <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosa väljavõte.</i> | |
| Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused | Tee avalik kasutus ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripagaldiste kaitsevöönd, sideehitiste kaitsevöönd, veekogu kallaskrada, ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, ranna ja kalda piiranguvöönd, ranna ja kalda veekaitsevöönd, veekogu avalik kasutus, planeeringu ala, geoteetilise märgi kaitsevöönd, muinsuskaitse ala või kinnismälestise ala. <i>Kitsendused mõju vara väärtusele ei avalda, sest ei piira selle sihipärasest kasutust.</i> | |
| Katastriüksuse 79701:003:0060 kitsenduste kaart ja loetelu: | | |
|  | | |
| Legend | Kitsenduste mõjuala näitus | Ulatus (m2) |
|  | Sideehitiste kaitsevöönd | 1043.67 |
|  | Elektripagaldiste kaitsevöönd | 5006.06 |
|  | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 6971.82 |
|  | Tee avalik kasutus | 135.42 |
|  | Ranna või kalda veekaitsevöönd | 1640.0 |
|  | Ranna või kalda ehituskeeluvöönd | 9563.78 |
|  | Ranna või kalda piiranguvöönd | 23796.39 |
|  | Veekogu kallaskrada | 649.23 |
|  | Veekogu avalik kasutus | 840.73 |
|  | Planeeringu ala | 39992.83 |
| Allikas: geoportaal.maaamet.ee | | |
| Katastriüksuse 79701:003:0061 kitsenduste kaart ja loetelu: | | |



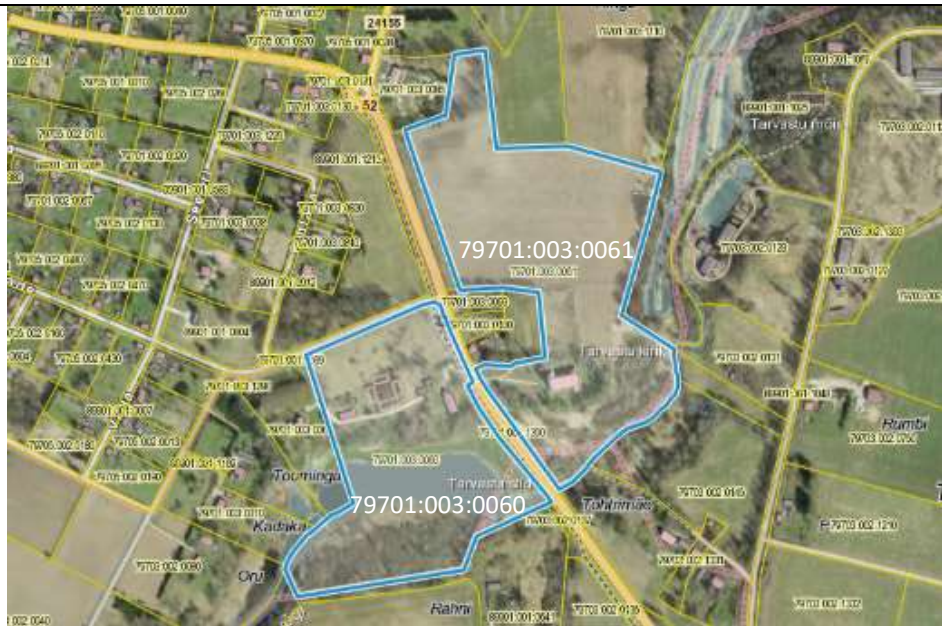








| Legend | Kitsenduste mõjuala nähtus | Ulus (m2) |
|---|--|-----------|
|  | Geodeetilise märgi kaitsevöönd | 27.96 |
|  | Sideehitise kaitsevöönd | 110.68 |
|  | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 6723.89 |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 6522.95 |
|  | Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv | 18784.14 |
|  | Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala | 5029.01 |
|  | Ranna või kalda veekaitsevöönd | 2587.27 |
|  | Ranna või kalda chituskeeluvöönd | 13789.2 |
|  | Ranna või kalda piiranguvöönd | 34363.26 |
|  | Veekogu kallasrada | 1043.32 |
|  | Veekogu avalik kasutus | 1654.54 |
|  | Planeeringu ala | 63357.55 |

Allikas: geoportaal.maaamet.ee


| | |
|--|--|
| Rendilepingud | Hindajale teadaolevalt ei ole hinnatavad katastriüksused välja renditud. |
| Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud | Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust. |

3.3. Maakasutus



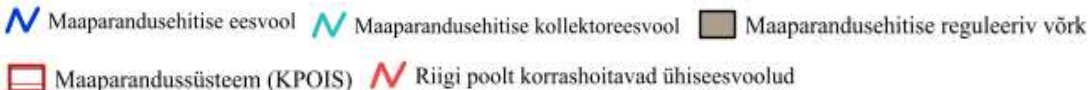

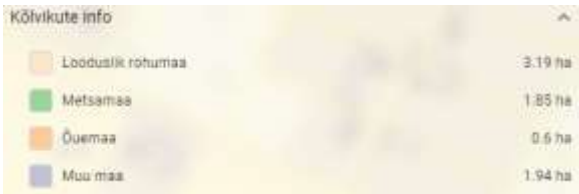
| | |
|------------------|--------------------------------|
| Katastritunnused | 79701:003:0060, 79701:003:0061 |
|------------------|--------------------------------|

| | |
|---|--|
| Ortofoto |  <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p> |
| Sihtotstarve | Maatulundusmaa 100% |
| Katastriüksus 79701:003:0060 | 7,58 ha |
| Katastriüksus 79701:003:0061 | 9,76 ha |
| Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79701:003:0060 | Looduslik rohuma 3,19 ha, metsamaa 1,85 ha, õuema 0,6 ha muu maa 1,94 ha |
| Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79701:003:0061 | Haritav maa 6,04 ha, looduslik rohuma 1,36 ha, metsamaa 0,92 ha, muu maa 1,44 ha |
| Üldplaneering | <p>Viljandi valla kehtiva³ üldplaneeringu kohaselt jäävad maaüksused osaliselt elamumaa alale ja osaliselt reserveeritud üldkastatavale alale.</p> <p>Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine.</p> <p>Äralõiked jäävad valdavalt üldkastatavale alale ja katastriüksusel 79701:003:0060 reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega alale.</p> |
| <p>Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:</p>  <ul style="list-style-type: none">  Õu hoonetega  Reserveeritud üldkastatav ala  Reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega  Elamumaa  Metsamaa  Põllumaa  Muud alad (summeeritud lagedad alad, põdsastikud) | |

³ Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvastu valla territooriumil. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10.

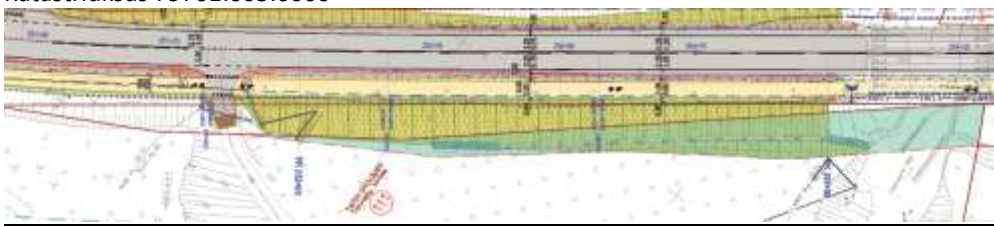
| | |
|--|--|
|  Väärtuslik põllumaa Allikas: Viljandi valla üldplaneering | |
| Detailplaneering | Puudub |
| Detailplaneeringu joonis: Puudub | |
| Miljööväärtuslik planeering | Puudub |
| Miljööväärtusliku ala joonis: Puudub | |
| Kuju, reljeef | Kinnisasjast tehtav äralõike kuju on valdavalt kitsas siilakas, künkliku reljeefiga. Piirneb maanteega, kinnistu on ebakorrapärase kujuga, kuid kompaktne. |
| Kinnistu hoonestus ja rajatised katastriüksusel 79701:003:0060 | Pastoraat, kuur, katlamaja, elamu, kuur, käimla, paiskärestik, ujuvsild, fiiberoptiline sidekaabel ELA 050, side juurdepääsuvõrk Mustla |
| Kinnistu hoonestus ja rajatised katastriüksusel 79701:003:0061 | Kirikuhoone, kuur, käimla, maakaabelliinid, komplektalajaam, side juurdepääsuvõrk Mustla |
| 2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m ²) Katastriüksusel 79701:003:0060 | Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Looduslik rohumaad 0,22 €/m ² , õuemaad 2,11 €/m ² , metsamaad 0,15 €/m ² , muu maa 0,04 €/m ² |
| Metsamaa boniteet | Inventeerimata metsamaa (Tinnikuru küla) (0,152 €/m ²) osa (100%) metsamaa väärtusest 0,152 €/m ² |
| Perspektiivne boniteet Katastriüksusel 79701:003:0060 | Looduslikul rohumaal 46 (Kl;Lkl muldadel), 33 (Lkl(2);LP(2), Lkl(2) muldadel), 36 (E2o muldadel), 43 (Dg muldadel), 40 (AM''' muldadel) ja 53 (AG muldadel) ja õuemaal 38 (LPg muldadel) ja 46 (LP muldadel) |
| 2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m ²) Katastriüksusel 79701:003:0061 | Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Haritav maa 0,47 €/m ² , looduslik rohumaad 0,23 €/m ² , metsamaad 0,17 €/m ² , muu maa 0,04 €/m ² Reaalboniteet 35 Metsamaa boniteet inventeerimata metsamaa (Jakobimõisa küla) (0,168 €/m ²) osa (100%) metsamaa väärtusest 0,168 €/m ² |
| Perspektiivne boniteet Katastriüksusel 79701:003:0061 | Looduslikul rohumaal 53 (AG muldadel), 33 (Lkl(2);LP(2) muldadel), 38 (LPg muldadel), 46 (LP, LP(g) muldadel) |
| Mullastik | <p>Kinnistu mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise maaga (mulla nimetus LP, LPg, GO ja M''')</p> <p>Kahkjad leetunud mullad (LP) on kultuurmaana kasutamise mõttes üle keskmise viljakad. Kuna mulla ülahiis on valdavalt saviliiv või kerge liivsavi, siis on neid muldi kerge harida ja nad sobivad hästi ka rühvelkultuuridele, kartulit on võimalik koristada kombainiga. Väga hästi sobivad lina ja talirukkile. Pärast lupjamist sobivad enamikule põllukultuuridele. Näivleetunud muldadel kasvavad metsad on väga tootlikud.</p> <p>Gleistunud kahkjad leetunud mullad (LPg) on hästi haritavad ja vajavad lupjamist. Lubjatult on sobilikud enamiku põllukultuuride kasvatamiseks.</p> <p>Gleistunud leetunud mullad (Lkl-IIlg) - lisaks perioodilisele ülaveele põhjustab liigniiskust ka moreentasandike madalamatel osadel põhjavee tase. Põllumaadena kasutamisel vajavad kuivendamist, rohumaana kasutamisel pole kuivendamine hädavajalik.</p> <p>Lammi-gleimuld (AG) Paiknevad jõesängide tasasel lammil, kus üleujutus kestab pikemat aega. Põhjavesi on pidevalt mullaprofiilis.</p> |

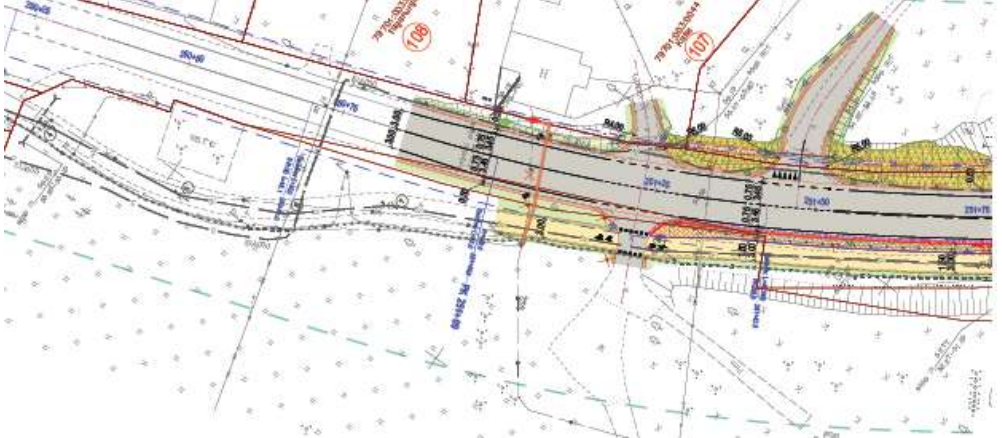
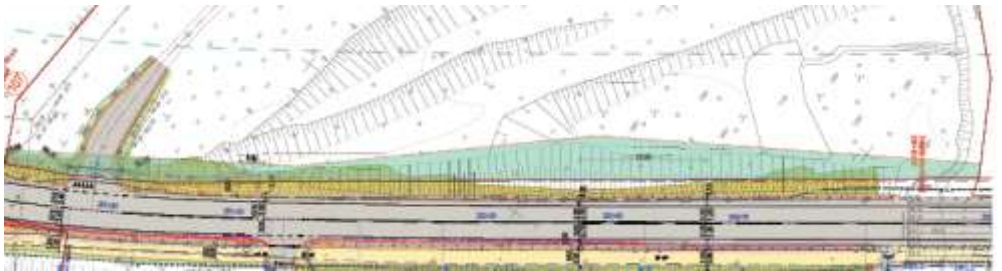


| | |
|---|--|
| | Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart |
| PRIA katastriüksusel 79701:003:0061 | Põllumassiiv nr 61045663937 (põllukultuurid, 5,44 ha) Põllumaad on PRIA-s deklareeritud haritava maa pindalast 90%; Põllumassiivide registris on registreeritud 56% kogu katastriüksuse pindalast. |
| Põllumassiivi kaart katastriüksusel 79701:003:0061 |  Allikas: PRIA põllumassiivide kaardirakendus |
| Maaparandussüsteemid | Maaparandussüsteemide kaardirakenduse info kohaselt ei jää kinnistu maaparandusehitiste reguleerivasse võrku. |
| |   |
| Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79701:003:0060 | Looduslik rohuma 3,19 ha, metsamaa 1,85 ha, õuema 0,6 ha muu maa 1,94 ha. Hinnatav äralõike osa jääb valdavalt rohuma ja kõlviku alale. |
| |   |
| | Allikas: https://minu.kataster.ee/ , Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus |
| Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79701:003:0061 | Haritav maa 6,04 ha, looduslik rohuma 1,36 ha, metsamaa 0,92 ha, muu maa 1,44 ha. Hinnatav äralõike osa jääb rohuma ja muu maa kõlviku alale. |

| | |
|--|------------------------|
|  | |
| <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/, Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus</p> | |
| Piirded | Äralõike osas puuduvad |

3.4. Äralõige

| | |
|---|--|
| Äralõike pindala katastriüksusel 79701:003:0060 | Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 717 m ² . Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 0,95%. |
| Äralõike pindala katastriüksusel 79701:003:0061 | Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 1019 m ² . Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 1,04%. |
| Asukoht | Vastavalt hindajale esitatud 52 Viljandi-Rõngu tee lõigu rekonstrueerimise joonisele paiknevad äralõiked kitsaste ribadena piki kinnistute maantee äärset rohtunud osa mille sisse jääb osaliselt ka rohumaa ja muu maa. Äralõiked jäävad maantee kaitsevööndisse. |
| Äralõike kirjeldus | Äralõiked on kitsa siilu kujulised. Äralõigete alal on teeperv ja nõva ning osaliselt rohumaa. Tellija poolt hindajale looduses äralõike piire ei näidatud. Tulenevalt oma pindalast, kujust ja paiknemisest äralõikest eraldiseisvana elu- ja ärikondlikku ehitusõigust ei oma – tegemist on turule mittesuunatud varaga. Äralõiked piirnevad valdavalt loodusliku rohumaa kõlvikuga. |
| Äralõike paiknemine | Katastriüksus 79701:003:0060  |

| | |
|---|--|
| |  <p>Katastriüksus 79701:003:0061</p>  <p>Allikas: Lähteülesanne</p> |
| Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus: | <p>Katastriüksusel 79701:003:0060 on planeeritud mahasõidu rekonstrueerimine, jalgrattaja jalgteed rajamine, torupäärde rajamine, nõlvade planeerimine ja haljastamine, truubi puhastamine, kraavi rekonstrueerimine, silla ehitamine. Äralõike suurus tuleneb tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest.</p> <p>Katastriüksusel 79701:003:0061 on planeeritud mahasõidu rekonstrueerimine, tähispostide paigaldamine, nõlvade planeerimine ja haljastamine, silla ehitamine, truubi väljavahetamine. Äralõike suurus tuleneb tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest.</p> |
| PRIA | Äralõiked ei kattu haritava maa osaga. |
| Mullastik | Kinnistu äralõikel mullastiku näitajad on valdavalt keskmised ehk valdavalt on tegemist rohumaatüübilise maaga (valdavalt mulla nimetus AG) |
| Äralõike ehitised | Puuduvad |
| Äralõike tehnosüsteemid | Puuduvad |
| Äralõike mõju | Arvestades äralõigete pindala, kuju ja paiknemist ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõigete võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel põllumajanduslikul otstarbel kasutamine jätkusuutlik, vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega kahju, sh negatiivset mõju vara turuväärtusele. |

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel⁴

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunule veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

⁴ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgetasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanka intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisturgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivelt lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsusk koalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

| | 2022 | 2023 | 2024* | 2025* | 2026* |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes) | 35,98 | 37,68 | 39,38 | 41,48 | 43,43 |
| majanduskasv püsihindades (%) | -0,5 | -3,1 | -0,6 | 3,2 | 3,1 |
| hinnatõus (%) | 19,4 | 9,2 | 3,2 | 2,4 | 1,9 |
| töötus (%) | 5,6 | 6,4 | 7,6 | 7,2 | 6,8 |
| keskmise brutopalk (eurodes) | 1645 | 1832 | 1959 | 2049 | 2147 |
| keskmise palga muutus (%) | 11,7 | 11,4 | 6,9 | 4,6 | 4,8 |
| eelarvetasakaal (% SKPst) | -0,8 | -3,4 | -3,2 | -4,4 | -3,5 |

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate⁵ põhjal järjekordsetest kriisidest räsitud aasta viis kinnisvaraturu tehingute arvu ja koguväärtuse 2023. aastal langusesse.

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

Eesti kinnisvaraturul toimus 2023. aastal kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. aastaga võrreldes vähenes tehingute arv 2023. aastal 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. aastaga 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot.

2023. aastal toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Seejuures oli hoonestusõiguste osakaal väga väike (0,4%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 17%. Korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus vähenes aastaga 0,31 miljardit eurot. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus langes samuti aastaga 0,52 miljardit eurot ning langusesse panustasid enim elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad.

Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2023. aastal maakondade lõikes oluliselt. Kui madalaimate mediaanhindadega olid Ida-Viru ja Jõgeva maakond, vastavalt 9000 ja 10 000 eurot, siis kõrgeima mediaanhinnaga oli Harju maakond, kus mediaanhinnaks oli 100 000 eurot.

Haritava maa hektari mediaanhind oli 2023. aastal 6500 eurot, mis on umbes neljandiku võrra suurem kui 2022. aastal. Kõrgeim haritava maa hinnatase oli 2023. aastal Jõgeva ja Põlva maakondades. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 7139 eurot hektari kohta.

4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga)

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate põhjal tehti 2023 aastal pindaliselt maatulundusmaa sihtotstarbe lõikes enim tehinguid metsamaaga, 64 %, sellele järgnes 19 % haritav maa ja looduslik rohumaa 8,5%. Eestis kokku tehti haritava maaga 354 tehingut, mida on ca 3% rohkem kui 2022 aastal. Haritava maa mediaanhind oli 6500 €/ha, olles ca 25 % kõrgem kui aasta varem. Kõige rohkem tehti haritava maaga tehinguid Lääne-Virumaal (51 tk), Tartumaal (34 tk) ja Viljandimaal (31 tk). Haritav maa oli kõige hinnatum Põlva, Tartu ja Jõgeva maakonnas, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 7230 – 8000 €/ha, madalaim oli Hiiumaal 3019 €/ha.

Kasvava metsaga metsamaade tehinguid oli 619, mida on -20% vähem kui 2022 aastal. Mediaanhinnaks terves Eestis oli 7358 €/ha, mis võrreldes varasema aastaga on jäänud sarnasele tasemele (2022 oli mediaanhind 7323 €/ha) Kõige rohkem tehti tehinguid Saare maakonnas 88 tk ja Pärnu maakonnas 82 tk. Kasvava metsaga metsamaade kõrgeim mediaanhind oli Tartumaal (10 483 €/ha) ja Võrumaal (9 691 €/ha) ning madalaim mediaanhinnaks on Lääne maakonnas (5 283 €/ha).

Kasvava metsata metsamaade tehinguid oli eelmisel aastal Eestis kokku 59 tk ja nende mediaanhind oli 3471 €/ha, mis on võrreldes varasema aastaga tõusnud ca 32%.

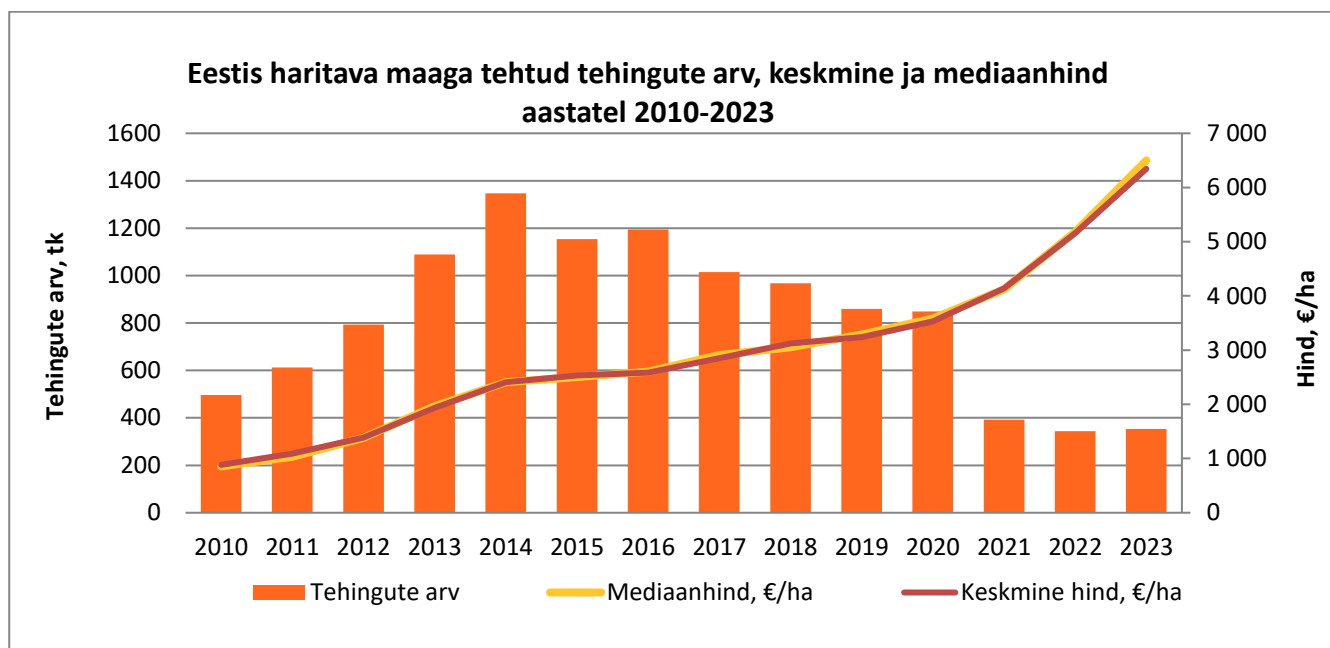
Eesti 4,35 mln hektarist on haritavat maad 23% ning sellest väärtuslike põllumaade osakaal on 63%. Põllumajandusliku maa hind kinnisvaraturul oleneb piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate aktiivsusest, pinnasest, mullastikust ja haritava maa pindalast ning selle kompaktsusest. Kvaliteetse haritava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

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

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

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

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



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

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viljandi maakonna haritavad maad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | Arv | Pindala (ha) | | Pinnaühiku hind (eur /ha) | | | |
|----------------------|-----------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|--|
| | | Keskmine | Min. | Max. | Mediaan | Keskmine | |
| 2020 | | | | | | | |
| Mulgi vald | 13 | 10,5 | 2 945 | 4 625 | 3 797 | 3 854 | |
| Põhja-Sakala vald | 20 | 7,8 | 2 593 | 5 500 | 4 217 | 4 156 | |
| Viljandi vald | 16 | 8,2 | 2 649 | 5 375 | 4 000 | 4 044 | |
| 2021 | | | | | | | |
| Mulgi vald | 9 | 5,4 | 3 046 | 4 989 | 3 974 | 3 982 | |
| Põhja-Sakala vald | 2 | 12,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Viljandi vald | 9 | 9,1 | 2 711 | 6 000 | 5 120 | 4 858 | |
| 2022 | | | | | | | |
| Mulgi vald | 12 | 6,9 | 3 382 | 7 857 | 5 455 | 5 374 | |
| Põhja-Sakala vald | 27 | 12,2 | 4 159 | 7 899 | 5 660 | 5 890 | |
| Viljandi vald | 9 | 7,1 | 2 000 | 6 568 | 5 240 | 4 777 | |
| 2023 | | | | | | | |
| Mulgi vald | 8 | 4,4 | 2 527 | 9 278 | 6 008 | 5 752 | |
| Põhja-Sakala vald | 10 | 7,2 | 4 020 | 9 000 | 6 112 | 6 425 | |
| Viljandi vald | 13 | 9,5 | 3 942 | 10 580 | 7 589 | 7 065 | |

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

Allikas: Maa-amet, Eesti Kinnisvaraturg 2023

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

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

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

Viljandimaal Viljandi vallas on põllumaade vastu ostuhuvi olemas ning piirkonnas on mitmeid aktiivsemaid põllumajandustootjaid.

4.2.1. Müügittehingud

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

| Asukoht | Tehingu aeg | Tehingu hind € / €/ha | Pindala, ha | Haritava maa pindala, ha | Valdav mullastik | Vara kirjeldus |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|---|
| Viljandi vald, Vanausse küla | Detsember 2023 | 45 435/ 6 500 | 6,99 | 6,67 | KI, Go | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 6,36 ha, haritud |
| Viljandi vald, Pärsti küla | Detsember 2023 | 16 100/ 9 666 | 1,67 | 1,30 (rohuma) | Klg, GO, M''' | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, rohuma niidetud, ei ole PRIA registris, kinnistu piirneb Kuuni järvega. Lähedal Pärsti küla keskus. |
| Viljandi vald, Järveküla | November 2023 | 25 044/ 7 589 | 3,3 | 3,27 | LP, KI | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 2,7 ha, haritud |
| Viljandi vald, Heimtali küla | November 2023 | 3 500/ 6 148 | 0,57 | 0,34 (rohuma) | Dg | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, rohuma niidetud, ei ole PRIA registris. Viljandi kesklinna 8 km. |
| Mulgi vald, Räägu küla | September 2023 | 23 600/ 5 646 | 4,18 | 3,89 rohuma | M''' | Juurdepääs ca 6 m üle erama avalikule teele, kompaktnel, rohuma niidetud, PRIA registris püsirohuma 3,63 ha. Tiheasustusest kaugel. |
| Viljandi vald, Verilaske küla | September 2023 | 109 500/ 8 010 | 13,67 | 12,9 | Klg;LPg, KI, Lklg, GI | Juurdepääs erateelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 12,51 ha, haritud |
| Viljandi vald, Kookla küla | September 2023 | 123 364/ 8 700 | 14,18 | 14,18 | LP, PLg | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 14,05 ha, haritud |
| Viljandi vald, Uusna küla | August 2023 | 24 000/ 7 385 | 3,25 | 2,22 rohuma | LP, Dg | Juurdepääs avalikult teelt (Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee ja Uusna tee), kompaktnel, rohuma niidetud, ei ole PRIA registris. Kinnistut läbib oja. Lähedal Uusna küla keskus. |
| Põhja-Sakala vald, Metsküla | August 2023 | 12 000/ 7 158 | 1,68 | 1,19 rohuma | GI, LkGn, M'' | Juurdepääs erateelt, kompaktnel, rohuma niidetud, ei ole PRIA registris. |
| Viljandi vald, Tobraselja küla | Juuli 2023 | 53 700/ 8 351 | 6,43 | 6,31 | KI, Klg, LP(g) | Juurdepääs teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 6,21 ha, haritud |
| Viljandi vald, Taruastu küla | Mai 2023 | 63 725/ 8 374 | 7,61 | 7,31 | LP;KI | Juurdepääs avalikult teelt, ei ole kompaktnel (2 lahustükis, tee |

| Asukoht | Tehingu aeg | Tehingu hind € / €/ha | Pindala, ha | Haritava maa pindala, ha | Valdav mullastik | Vara kirjeldus |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|--|
| | | | | | | poolitab), PRIA registris püsirohumaa 7,16 ha, kasutusel rohumaa, lautade lähedal. |
| Viljandi vald, Välgita küla | Veebruar 2023 | 85 000/ 8 391 | 10,13 | 9,95 | Klg, GO, LPg | Juurdepääs teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus, PRIA registris põllukultuurid 9,88 ha, haritud |
| Põhja-Sakala vald, Paenasti küla | Jaanuar 2023 | 45 000/ 7 282 | 6,18 | 6,03 | KI, KO | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, PRIA registris põllukultuurid 6,02 ha, haritud |
| Viljandi vald, Pahuvvere küla | Jaanuar 2023 | 35 000/ 5 538 | 6,32 | 6,02 | Klg, KI, M''' | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, PRIA registris põllukultuurid 5,75 ha, haritud |
| Viljandi vald, Taganurga küla | Jaanuar 2023 | 9 050/ 5 075 | 1,783 | 1,763 | KI, Klg, Go, M' | Juurdepääs erateelt, ei ole kompaktne, koosneb 2 eraldi paiknevast lahustükist, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid, haritud |

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁶

| | |
|---|---|
| Hinnatava vara lõppkasutajad | Põllumaade lõppkasutajad on reeglina suuremad põllumajandusühistud või kohalikud väiksemad põllumajandusettevõtted. Piirkonnas on hiljuti olnud mitmeid suuremaid aktiivseid põllumaade ostjaid, kes kasutavad maad oma ettevõtluse tarbeks (näiteks Eesti Maavara OÜ, OÜ Metsagrupp, OÜ Karpo, AS Põlluvara, Undi Vili OÜ, OÜ Sakalamaad, OÜ Suislepa Vili, Milligrupp OÜ, Laanekuru OÜ, Saimre Kinnisvara OÜ jt). |
| Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused | Turul kohanenud isikud, kelle tegevusala on seotud põllumajandusega ja kes reeglina on antud tegevusharus aktiivselt tegutsemas. |
| Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid | Kogu kinnistu rahuldab turusegmendi nõudeid, keskmisest väiksema pindalaga ja keskmise viljakusega rohumaa aga kinnistut läbib Tarvastu jõgi ning veekogude äärsed kinnistud on turul kõrgemalt hinnatud. |
| Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara | Tõenäoliselt suurem osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara, sest veekoguäärsete maade pakkumine on suhteliselt pikalt olnud defitsiitne, mistõttu on ootused täiendava maa soetamise vastu kasvanud. |
| Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama | Pigem arvestatav osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama. |
| Konkureeriv pakkumine turul | Vt p 4.2.3 |
| Müügiperiood | Keskmsed müügiperioodid on sarnastel varadel 12 kuud |
| Müügihind | Müügihinnad tõenäoliselt lähiajal jätkavad kasvamist, sest põllumajandusliku maa nõudlus ületab pakkumist. |
| Alternatiivsed kasutused | Alternatiivsed kasutused puuduvad, kuna vara asukohta arvestades ei oleks maa kasutamine muul sihtotstarbel vajalikult põhjendatud (turul puudub oluliselt suurem nõudlus muu sihtotstarbe või kasutusfunktsiooni vastu, kuna äräldike osa asub ehituskeeluvööndis). |

⁶ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.






4.2.3. Pakkumine

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

Haritava maa pakkumiste arv on püsinud viimastel aastatel stabiilselt madal, isegi võib öelda, et pakkumiste maht on viimasel poolaastal veelgi vähenenud. Kui umbes pool aastat tagasi oli põllumaade pakkumisi avalikes portalides umbes kümnekond, siis hindamise hetkel poole vähem. Väheste pakkumiste ja püsiva nõudluse tõttu on pakkumiste hind tõusnud ja kuna ei ole näha põhjust, miks pakkumisi peaks turule lisanduma, siis on oodata hindade kasvu veelgi. Samuti on pakkumiste hind tõusnud, sest soodsama hinnaga varad on ära müüdnud.

Paljud tehingud tehakse ilma avalikes portalides kuulutamata, sest huvilised otsivad omanikud ise ülesse või omavad maaomanikega varasemat kokkupuudet, mis läbi suurendatakse tehingusse jõudmise tõenäosust.

Avalikes kinnisvaraportalides (kv.ee, city24.ee, kv24.ee) on pakkumises järgmised kinnistud:

| | | |
|---|--|--|
|  | <p>Viljandi vald, Pärsti</p> <p>KULTUURIMUSTIKA ISTANDUSEGA PÕLLUMAA</p> <p>Uhistransport, vesi Pakkumine on mõeldud sulle, kes sa soovid kasvatada oma perele ise köög- ja juurvilju ...</p> <p>#Otses omanikult</p> | <p>maatulun... 29900 m²</p> <p>29 500 € 0.99 €/m²</p> <p>Kuumakse 144 €</p> |
|  | <p>Viljandimaa, Viljandi vald, Aindu</p> <p>MÜÜA HEA JUURDEPÄASUGA PÕLLUMAA</p> <p>Tavakasutaja, Aivo Reidolf,</p> <p># Otses omanikult</p> | <p>maatulundusmaa 26900 m²</p> <p>25 500 € 0.95 €/m²</p> <p>Kuumakse 110 €</p> |
|  | <p>Viljandi vald, Välgita, Vana-Õunapuu</p> <p>MÜÜA HEA JUURDEPÄASUGA HARITAV MAAL</p> <p>Teed heas seisukorras Müüa heas asukohas maatulundusmaa. Kinnistule juurdepääs on heas seisukorras avalikult ...</p> | <p>maatulun... 94800 m²</p> <p>65 000 € 0.69 €/m²</p> <p>Kuumakse 317 €</p> |
|  | <p>Mulgi vald, Veelikse</p> <p>PERSPEKTIIVIKAS KINNISTU VALGA-UULU MAANTEE ÄÄRES</p> <p>Veekogu lähedal, umbruses lae- ja tootmishooned, teed heas seisukorras Müüa hea ligipääsuga perspektiivikas kinnistu otse omanikult.</p> <p>#Otses omanikult</p> | <p>maatulun... 38600 m²</p> <p>38 600 € 1 €/m²</p> <p>Kuumakse 188 €</p> |
|  | <p>Vabamatsi-Eevi, Vabamatsi küla</p> <p>Mulgi vald, Viljandi maakond</p> <p>MÜÜA PÕLLUKINNISTU. SUURUS 11.01 HEKTARIT...</p> <p>#Otses omanikult</p> | <p>Maatükk Maatulundusmaa 19201-003-1080 110100 m²</p> <p>104 595 € 0.95 €/m²</p> <p>Kuumakse 523 €</p> |

Ülejäänud avalike kinnisvaraportaalide pakkumisi ei ole välja toodud, sest need ei aita iseloomustada põllumajandusliku maa tegelikku hinnataset või vähemalt mõistlikku omanikupoolset küsitavat põllumajandusliku maale omast hinda.

Pakkumishinnad tõenäoliselt lähiajal ei muutu.

Rõhutame, et eelpool toodud maatulundusmaade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuste täpsust.

4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava vara puhul on tegemist Viljandi maakonnas Viljandi vallas Tinnikuru külas paikneva Tarvastu kirikla katastriüksusega ja Viljandi vallas Porsa külas Tarvastu kirik katastriüksusega, mille äralõikega piirnev osa on igapäevaselt kasutusel valdavalt loodusliku rohumana.

Õiguslikult on hinnatavat vara lubatud kasutada maatulundusmaana, sest Viljandi valla kehtiva⁷ üldplaneeringu kohaselt maaüksuse äralõiked jäävad valdavalt üldkasutatavale alale ja katastriüksusel 79701:003:0060 reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega alale (mis on hindamise hetkel kasutusel haljasalana).

Füüsiliselt on hinnatavat ala võimalik kasutada rohumana. Füüsiliselt on võimalik katastriüksuseid ka hoonestada lisaks olemasolevale hoonestusele, kui see peaks olema õiguslikult lubatav ja majanduslikult otstarbekas.

Finantsmajanduslikult oleks hoonestusse investeerimine väheotstarbekas, sest nõudlus piirkonna uute hoonete vastu on võrdlemisi madal, millele viitab ka väike tehingute maht ja varade madal hinnatase. Samuti ei soosi maad kasutada hoonestatud tootmismajanduse asjaolu, et hinnatavaga analoogilistes hajaasustuspriirkondades on suurem nõudlus just hoonestamata maatulundusmaade vastu. Seega oleks kinnistu kasutus finantsmajanduslikult otstarbekas maatulundusmaana, mida võib lugeda ka vajalikult põhjendatuks.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus maatulundusmaana. Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad.

Hinnatav ala

Vastavalt lähteülesandele on hinnatavaks alaks äralõige pindalaga katastriüksusel 79701:003:0060 ca 717 m² ja katastriüksusel 79701:003:0061 ca 1019 m². Tegemist on tee maaeralduseks mõeldud piklikute maatükkidega, mis moodustab osa loodusliku rohumaa kõlvikute pindalast ja vähesel määral metsamaa ning muumaa pindalast. Äralõikega piirnev maa on igapäevaselt kasutusel loodusliku rohumana. Äralõike koosseisu jääb teeperv ja nõva ning osaliselt rohumaa. Äralõike kuju tõttu ei saa seda seda pidada vabal turul kaubeldavaks varaks.

Hüvitamise lähtekohad

Hüvitusväärtus koosneb äralõike (turu)väärtusest, otseselt kaasnevast varalisest kahjust ning saamata jäävast tulust. KAHOS § 13 lg 1 viitab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Lõige 2 viitab, et otseselt kaasnev varaline kahju on eelkõige omanikule alles jääva kinnisasjaga seotud kahju. EVS 875-12 p 7.1.1 märgib, et kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui vara (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab.

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

- Ehitiste likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Äralõike koosseis on katastriüksusel 79701:003:0060 kraav kuid katastriüksused ei kuulu maaparandussüsteemi koosseisu.

⁷ Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvastu valla territooriumil. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10..

Katastriüksusel 79701:003:0060 kraavi rekonstrueerimisega tuleb maaparandussüsteemide toimimine Tellijal tagada ka peale ärälõike teostamist, mistõttu võib järeldada, et ärälõikel ja projektlahendusel ei ole olulist mõju allesjääva kinnisasja osale.

- Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Ehitusõiguse ja planeeringutega arvestatakse hindamisel sedavõrd, kuivõrd turutehingutes nendega arvestatakse. Hindaja hinnangul ei kao ega olulisel määral vähene peale ärälõike teostamist maatüki potentsiaalne ehitusõigus, sest ärälõike paikneb kitsa siiluna maantee ääres.

- Metsa hävimine

Katastriüksusel 79701:003:0060 ei ole ärälõike koosseisus puistut.

Katastriüksusel 79701:003:0061 on ärälõike koosseisus puistut, mille hävimisel tekib omanikule mõõdetav kahju.

Ärälõike alale jäävad loodusliku rohumaa kõlviku äärde kased. Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt koostatud puistu hindamisakti alusel on katastriüksusel 79701:003:0061 puistu väärtus 151 €. Eksperthinnangu lisas nr 4 on toodud 27.02.2024.a. koostatud akti väljavõte.

Seega katastriüksusel 79701:003:0061 otseselt kaasnev varaline kahju on 151 eurot.

- Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasad ja dekoratiivtaimi. Selliseid asju hinnataval alal ei esine.

- Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Juurdepääsutee kadumise või selle pikenemise hindamine on oma olemuselt erinev olenevalt sellest, kas teed vajatakse karja ajamiseks, põllutöömasinatega liikumiseks, metsa majandamiseks või elamule ligipääsuks. Siinkohal on oluline hinnata vara tegelikku kasutust.

Peale ärälõiget juurdepääs säilib olemasoleval kujul.

- Ärälõike mõju hoonestusele

Katastriüksusel 79701:003:0060 paiknevad pastoraat, kuur, katlamaja, elamu, kuur, käimla ja atastriüksusel 79701:003:0061 kirikuhoone, kuur ja käimla aga lähim hoone jääb ärälõikest ca 25 m, seega säilib hoonete olemasolev kasutamine ja seetõttu ärälõige ei avalda mõju hoonestusele.

- Muud kahjud

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

Tee ärälõike puhul väheneb katastriüksusel 79701:003:0060 ca 0,95% võrra ja katastriüksus 79701:003:0061 ca 1,04 %, kuid see ei muuda kasutusvõimalusi.

Saamata jääv tulu:

Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega.

Kuivõrd Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) toetustega on kinnisasja hindamisel tavaliselt juba arvestatud (üldjuhul võõrandatakse ja võrdlusel kasutatakse PRIA registrisse kantud, s.t toetuskõlbulikke maid), ei ole PRIA toetused käsitatavad saamata jääva tuluna. Kui avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija on välja selgitanud, et omandamise korral, ei ole toetuse saaja kohustatud toetust tagasi maksma, siis ei ole hüvitusväärtuse hindamisel vajalik sellega arvestada.

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

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

Järeldused

Vara parim kasutus on olemasoleval kujul maatulundusmaana.

Äralõikest tingitud hüvitusväärtus koosneb äralõike koosseisu jääva loodusliku rohumaa turuväärtusest. Saamata jäävat tulu ei esine.

Omaniku seisukoht vara väärtuse kuupäeva seisuga

Omaniku esindaja Elve Bender vastas telefoni teel, et on teadlik äralõike suurusest ning lõiked on vastuvõetavad.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hinnatavale varale leitakse turuväärtus võrdlusmeetodil.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

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

5.2. Hüvitusväärtuse hindamine

Vastavalt EVS 875-12 punktile 6.3.3 tuleb eriti suuremate varade puhul silmas pidada, et nende eri osad võivad turu kontekstis olla eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb arvesse võtta. Mistõttu hinnatava vara kontekstis, kus äralõige on katastriüksuste 79701:003:0060 ja 79701:003:0061 maatulundusmaa osast ning see tervikuna koosneb valdavalt rohumaa kõlvikust, on katastriüksuste äralõigete turuväärtus hinnatud tinglikult hoonestamata maatulundusmaana. Kuna äralõige piirneb valdavalt loodusliku rohumaa kõlvikutega siis kasutame hüvitusväärtuse analüüsis rohumaa tehinguid.

5.2.1. Äralõikele jääva rohumaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79701:003:0060

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitheing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud turuülevaate tabelist rõhutatult välja toodud Viljandimaal hinnatava varaga kaudselt kõige sarnasemad tehingud:

| Asukoht | Tehingu aeg | Tehingu hind € / €/ha | Pindala, ha | Haritava maa pindala, ha | Valdav mullastik | Vara kirjeldus |
|----------------------------|----------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|---|
| Viljandi vald, Pärsti küla | Detsember 2023 | 16 100/ 9 666 | 1,67 | 1,30 (rohumaa) | Klg, GO, M''' | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, rohumaa niidetud, ei ole PRIA registris, kinnistu piirneb Kuuni järvega. Lähedal Pärsti küla keskus. |
| Mulgi vald, Räägu küla | September 2023 | 23 600/ 5 646 | 4,18 | 3,89 rohumaa | M''' | Juurdepääs ca 6 m üle eramaa avalikule tee, kompaktne, rohumaa niidetud, PRIA registris püsirohumaa 3,63 ha. Tiheasustusest kaugel. |
| Viljandi vald, Uusna küla | August 2023 | 24 000/ 7 385 | 3,25 | 2,22 rohumaa | LP, Dg | Juurdepääs avalikult teelt (Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee ja Uusna tee), kompaktne, rohumaa niidetud, ei ole PRIA registris. Kinnistut läbib oja. Lähedal Uusna küla keskus. |

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

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

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

| Võrdlustehingute valik | Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid. |
|--------------------------------------|---|
| Selgitused võrdlustehingute osas | <ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu. |
| Võrdlusühiku valik ⁸ | Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini. |
| Võrdluselementide valik ⁹ | <p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tehingu aeg - tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks. Asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Võrdlusvarad nr 1 ja 2 asuvad maakonnakeskusele oluliselt lähemal, kohandame neid -5% ja võrdlusvara nr 3 asub maakonnakeskusest ja lähimast tiheasustusest kaugemal, seega kohandame seda 5%. Kinnistu pindala (ha) - Suurema pindalaga kinnistute hektarihinnad on turul kõrgemad (mastaabiefekt). Ca 2 ha annab hinnalisa 5%; Kuju, kompaktsus, reljeef – Ebakorrapärase kujuga kinnistud on madalama hinnaga võrreldes korrapärase kujuga kinnistutega, sest harimine muutub vähem efektiivseks. Väga ebakorrapärase kujuga, lahustükkidena, looduslike takistuste ja kraavitustega liigendatud kinnistutel ning ebatasasel maastikul on maaharimine raskendatud, mistõttu on selliste maatükkide hinnad madalamad. Mullastik/haritava maa mullaviljakus – Viljakama mullasikuga rohumaa korral on hind kõrgem. Mullaviljakus väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist boniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem boniteet tõstab maatüki algväärtust ja keskmisest madalam boniteet (näiteks liigniisked mullad) langetab maatüki algväärtust. Võrdlusvaral nr 1 on mullaviljakus kõrgem hinnatavast, kohandame -5% ja võrdlusvaral nr 3 on mullaviljakus liigniiske mullastiku tõttu madalam hinnatavast, kohandame 5%. Rohumaa seisukord – haritud põllu- ja rohumaad on kõrgemalt hinnatud. Madalamalt on hinnatud söötis rohu- ja põllumaad, kuna nende kasutusele võtuks tuleb teha täiendavaid investeeringuid. Lisaväärtus – kinnistul paiknev või sellega piirnev veekogu on väärtust suurendav tegur. Hinnatavat katastriüksust läbib Tarvastu jõgi ning võrdlusvaral nr 1 on Kuuni järv osaliselt kinnistu sees, seega varad on võrreldavad. Võrdlusvara nr 2 läbib kinnistut oja, mis on hinnatavast halvem, kohandame 5% ja võrdlusvara nr 3 piirneb küll magistraalkraaviga aga alaline veekogu puudub, kohandame 10%. PRIA – registreeritud maaüksustel on olemas toetuse saamise võimalus, mistõttu on need hinnatamad. Kuna põllukultuuride kasvatamiseks ette nähtud kinnistud on hinnatamad ja maakasutuse muutmine on keerukas, siis on rohumaa arvel olevad kinnistud madalamalt väärtustatud. Samuti on toetuste määrad põllukultuuride maakasutusega maatükkide puhul kõrgemad kui püsirohumaadel. Juurdepääs – Ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et |

⁸ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmeni ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁹ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on eraomandis teedelt.

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

Võrdlustabel katastriüksusele 79701:003:0060:

| | HINNATAV VARA | VÕRDLUSTEHINGUD | | |
|--|---|---|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Tehingu hind € | kohandamisel | 16 100 € | 24 000 € | 23 600 € |
| Hektarihind € | lähtutakse | 9 641 € | 7 385 € | 5 646 € |
| Tehingu aeg | hektarihinnaast | dets.23 | aug.23 | sept.23 |
| Ajaldamine | | 0% | 0% | 0% |
| Hektarihind pärast ajaldamist € | | 9 641 € | 7 385 € | 5 646 € |
| Asukoht | Viljandi maakond, | Viljandi vald, Pärsti küla | Viljandi vald, Uusna küla | Mulgi vald, Räägu küla |
| Võrdlus | Viljandi vald, Tinnikuru | parem | parem | halvem |
| Kohandus | küla, Tarvastu kirikla | -5% | -5% | 5% |
| Üldpind, ha | 3,19 | 1,67 | 3,25 | 4,18 |
| | (sh 3,19 ha looduslik rohumaa); | (sh 1,3 ha looduslik rohumaa, 0,36 ha metsamaa, 0,01 ha muu maa); | (sh 2,22 ha looduslik rohumaa, 0,94 metsamaa, 0,09ha muu maa); | (sh 3,89 ha looduslik rohumaa, 0,29 ha muu maa); |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | samaväärne |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| Maamassiivi kompaktsus/ kuju | kompaktne | kompaktne | kompaktne | kompaktne |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | samaväärne |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| Mullastik | AG, LPg, Lkl | Klg, GO, M'' | LP, Dg | M''' |
| Võrdlus | | parem | samaväärne | halvem, alaliselt liigniiske |
| Kohandus | | -5% | 0% | 5% |
| Rohumaa seisukord | Niidatud, rohumaa kasutusel avaliku haljasalana | Niidatud, kasutusel rohumaaana | Niidatud, kasutusel rohumaaana | Niidatud, kasutusel rohumaaana |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | samaväärne |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| Lisaväärtus | Tarvastu jõgi läbib kinnistut | kinnistul osaliselt Kuuni järv | kinnistut läbib oja | puudub |
| Võrdlus | | samaväärne | halvem | halvem |
| Kohandus | | 0% | 5% | 10% |
| PRIA (toetuskõlblikkus) | ei ole registreeritud | ei ole registreeritud | ei ole registreeritud | registreeritud, (püsirohumaa 3,63 ha) |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | parem |
| Kohandus | | 0% | 0% | -5% |
| Juurdepääs kinnistule | Piirneb avaliku teega | Juurdepääs avalikult teelt | Juurdepääs avalikult teelt | Juurdepääs eramaalt, avalik tee ca 6 m kaugusel |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | halvem |
| Kohandus | | 0% | 0% | 10% |
| Summaarne kohandus: | | -10% | 0% | 25% |
| Kohandatud hektarihind € | | 8 677 € | 7 385 € | 7 057 € |
| Kohanduste absoluutväärtuste summa: | | 10% | 10% | 35% |
| Osakaal lõpphinnas: | 100% | 40% | 40% | 20% |
| Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, € | 7 836 € | 3 471 € | 2 954 € | 1 411 € |

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

Kaalutud kohandatud keskmine hektari hindade võrdlemise põhjal: $3471 + 2954 + 1411 = 7836$ €/ha. Seega saame hinnatava loodusliku rohumaa turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $3,19 \text{ ha} \times 7836 \text{ €/ha} = 24\,997$ eurot ehk $0,78 \text{ €/m}^2$.

5.2.2. Äralõikele jääva rohumaa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79701:003:0061

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud turuülevaate tabelist rõhutatult välja toodud Viljandimaal hinnatava varaga kaudselt kõige sarnasemad tehingud:

| Asukoht | Tehingu aeg | Tehingu hind €/ €/ha | Pindala, ha | Haritava maa pindala, ha | Valdav mullastik | Vara kirjeldus |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|---|
| Viljandi vald, Pärsti küla | Detsember 2023 | 16 100/ 9 666 | 1,67 | 1,30 (rohumaa) | Klg, GO, M''' | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, rohumaa niidetud, ei ole PRIA registris, kinnistu piirneb Kuuni järvega. Lähedal Pärsti küla keskus. |
| Mulgi vald, Räägu küla | September 2023 | 23 600/ 5 646 | 4,18 | 3,89 rohumaa | M''' | Juurdepääs ca 6 m üle eramaa avalikule tee, kompaktne, rohumaa niidetud, PRIA registris püsirohumaa 3,63 ha. Tiheasustusest kaugel. |
| Viljandi vald, Uusna küla | August 2023 | 24 000/ 7 385 | 3,25 | 2,22 rohumaa | LP, Dg | Juurdepääs avalikult teelt (Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee ja Uusna tee), kompaktne, rohumaa niidetud, ei ole PRIA registris. Kinnistut läbib oja. Lähedal Uusna küla keskus. |

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

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

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

| Võrdlustehingute valik | Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid. |
|---------------------------------------|--|
| Selgitused võrdlustehingute osas | <ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu. |
| Võrdlusühiku valik ¹⁰ | Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini. |
| Võrdluselementide valik ¹¹ | <p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tehingu aeg - tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks. Asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Võrdlusvarad nr 1 ja 2 asuvad maakonnakeskusele oluliselt |

¹⁰ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

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

lähemal, kohandame neid -5% ja võrdlusvara nr 3 asub maakonnakeskusest ja lähimast tiheasustusest kaugemal, seega kohandame seda 5%.

- **Kinnistu pindala (ha)** - Suurema pindalaga kinnistute hektarihinnad on turul kõrgemad (mastaabiefekt). Ca 2 ha annab hinnalisa 5%;
- **Kuju, kompaktsus, reljeef** – Ebakorrapärase kujuga kinnistud on madalama hinnaga võrreldes korrapärase kujuga kinnistutega, sest harimine muutub vähem efektiivseks. Väga ebakorrapärase kujuga, lahustükkidena, looduslike takistuste ja kraavitustega liigendatud kinnistutel ning ebatasasel maastikul on maaharimine raskendatud, mistõttu on selliste maatükkide hinnad madalamad.
- **Mullastik/haritava maa mullaviljakus** – Viljakama mullasikuga rohumaa korral on hind kõrgem. Mullaviljakus väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist boniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem boniteet tõstab maatüki algväärtust ja keskmisest madalam boniteet (näiteks liigniisked mullad) langetab maatüki algväärtust. Võrdlusvaral nr 1 on mullaviljakus kõrgem hinnatavast, kohandame -5% ja võrdlusvaral nr 3 on mullaviljakus liigniiske mullastiku tõttu madalam hinnatavast, kohandame 5%.
- **Rohumaa seisukord** – haritud põllu- ja rohumaad on kõrgemalt hinnatud. Madalamalt on hinnatud söötis rohu- ja põllumaad, kuna nende kasutusele võtaks tuleb teha täiendavaid investeeringuid.
- **Lisaväärtus** – kinnistul paiknev või sellega piirnev veekogu on väärtust suurendav tegur. Hinnatavat katastriüksust läbib Tarvastu jõgi ning võrdlusvaral nr 1 on Kuuni järv osaliselt kinnistu sees, seega varad on võrreldavad. Võrdlusvara nr 2 läbib kinnistut oja, mis on hinnatavast halvem, kohandame 5% ja võrdlusvara nr 3 piirneb küll magistraalkraaviga aga alaline veekogu puudub, kohandame 10%.
- **PRIA** – registreeritud maaüksustel on olemas toetuse saamise võimalus, mistõttu on need hinnatamad. Kuna põllukultuuride kasvatamiseks ette nähtud kinnistud on hinnatamad ja maakasutuse muutmine on keerukas, siis on rohumaa arvel olevad kinnistud madalamalt väärtustatud. Samuti on toetuste määrad põllukultuuride maakasutusega maatükkide puhul kõrgemad kui püsirohumaaadel.
- **Juurdepääs** – Ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on eraomandis teedelt.

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

Võrdlustabel katastriüksusele 79701:003:0061:

| | HINNATAV VARA | VÕRDLUSTEHINGUD | | |
|---|---|---|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 |
| Tehingu hind € | kohandamisel | 16 100 € | 24 000 € | 23 600 € |
| Hektarihind € | lähtutakse | 9 641 € | 7 385 € | 5 646 € |
| Tehingu aeg | hektarihinna | dets.23 | aug.23 | sept.23 |
| Ajaldamine | | 0% | 0% | 0% |
| Hektarihind pärast ajaldamist € | | 9 641 € | 7 385 € | 5 646 € |
| Asukoht | Viljandi maakond, | Viljandi vald, Pärsti küla | Viljandi vald, Uusna küla | Mulgi vald, Räägu küla |
| Võrdlus | Viljandi vald, Porsa küla, | parem | parem | halvem |
| Kohandus | Tarvastu kirik | -5% | -5% | 5% |
| Üldpind, ha | 1,4 | 1,67 | 3,25 | 4,18 |
| | (sh 1,36 ha looduslik rohumaa ja ca 0,04 ha muu maa); | (sh 1,3 ha looduslik rohumaa, 0,36 ha metsamaa, 0,01 ha muu maa); | (sh 2,22 ha looduslik rohumaa, 0,94 metsamaa, 0,09ha muu maa); | (sh 3,89 ha looduslik rohumaa, 0,29 ha muu maa); |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | suurem |
| Kohandus | | 0% | 0% | -5% |
| Maamassiivi kompaktsus/ kuju | kompaktne | kompaktne | kompaktne | kompaktne |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | samaväärne |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| Mullastik | AG, LPg, Lkl | Klg, GO, M'' | LP, Dg | M''' |
| Võrdlus | | parem | samaväärne | halvem, alaliselt liigniiske |
| Kohandus | | -5% | 0% | 5% |
| Rohumaa seisukord | Niidatud, kasutusel rohumaa | Niidatud, kasutusel rohumaa | Niidatud, kasutusel rohumaa | Niidatud, kasutusel rohumaa |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | samaväärne |
| Kohandus | | 0% | 0% | 0% |
| Lisaväärtus | Tarvastu jõgi läbib kinnistut | kinnistul osaliselt Kuuni järv | kinnistut läbib oja | puudub |
| Võrdlus | | samaväärne | halvem | halvem |
| Kohandus | | 0% | 5% | 10% |
| PRIA (toetuskõlblikkus) | ei ole registreeritud | ei ole registreeritud | ei ole registreeritud | registreeritud, (püsirohumaa 3,63 ha) |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | parem |
| Kohandus | | 0% | 0% | -5% |
| Juurdepääs kinnistule | Piirneb avaliku teega | Juurdepääs avalikult teelt | Juurdepääs avalikult teelt | Juurdepääs eramaalt, avalik tee ca 6 m kaugusel |
| Võrdlus | | samaväärne | samaväärne | halvem |
| Kohandus | | 0% | 0% | 10% |
| Summaarne kohandus: | | -10% | 0% | 20% |
| Kohandatud hektarihind € | | 8 677 € | 7 385 € | 6 775 € |
| Kohanduste absoluutväärtuste summa: | | 10% | 10% | 40% |
| Osakaal lõpphinna: | 100% | 40% | 40% | 20% |
| Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, € | 7 780 € | 3 471 € | 2 954 € | 1 355 € |

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

Kaalutud kohandatud keskmine hektari hindade võrdlemise põhjal: $3471 + 2954 + 1355 = 7780$ €/ha. Seega saame hinnatava loodusliku rohumaa turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $1,4 \text{ ha} \times 7780 \text{ €/ha} = 10\,892$ eurot ehk $0,78 \text{ €/m}^2$.

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

5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine

Äralõike turuväärtuse hindamisel lähtutakse KAHOS § 12 lõikest 4: Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

Hetkel on hindaja seisukohal, et äralõike puhul ei ole tegemist eraldiseisva müügiobjektiga, mistõttu lähtutatakse äralõike väärtuse leidmisel eelmises peatükis toodud kogu vara hinnast ja äralõike väärtuse aluseks võetakse eelmises peatükis toodud kogu vara hind taandatuna maatüki pindalale. Äralõike väärtus leitakse läbi eelnevalt hinnatud katastriüksuste loodusliku rohumaa turuväärtuse ühikuhinna (1 ha).

Äralõike tasude määramisel lähtutakse KAHOS § 11 lg 6, mille alusel tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.

Katastriüksusel 79701:003:0060 on vastavalt projektile kinnistust planeeritava äralõike pindala 717 m², mis koosneb valdavalt looduslikust rohumaa ja väga vähesel määral muust maast. Kuna vabal turul muu maa kõlvikutega tehinguid ei tehta siis sisaldub selle väärtus loodusliku rohumaa väärtuses.

Loodusliku rohumaa hinnatava ala turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 23,19 ha x 7836 €/ha = 24 997 eurot ehk 0,78 €/m².

Äralõige 717 m² x 0,78 €/m² = 559,26€ ehk 560 eurot

Katastriüksusel 79701:003:0061 on vastavalt projektile kinnistust planeeritava äralõike pindala 1019 m², mis koosneb looduslikust rohumaa ja vähesel määral muust maast. Kuna vabal turul muu maa kõlvikutega tehinguid ei tehta siis sisaldub selle väärtus loodusliku rohumaa väärtuses.

Loodusliku rohumaa hinnatava ala turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 1,4 ha x 7780 €/ha = 10 892 eurot ehk 0,78 €/m².

Äralõige 1019 m² x 0,78 €/m² = 794,82 € ehk 790 eurot

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **hinnatava vara**, millele vastavad katastriüksused 79701:003:0060 ja 79701:003:0061 aadressil **Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Tarvastu kirik, Tinnikuru küla, Tarvastu Kirikla** hüvitusväärtus:

1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79701:003:0060 on 0,78 (null koma seitsekümmend kaheksa) €/m²

äralõike 717 m² hüvitusväärtus 560 (viissada kuuskümmend) eurot

Kaasnev kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.

1 m² hüvitusväärtus katastriüksusel 79701:003:0061 on 0,78 (null koma seitsekümmend kaheksa) €/m²

äralõike 1019 m² hüvitusväärtus 790 (seitsesada üheksakümmend) eurot

Kaasnev kahju on 151 (üks sada viiskümmend üks) eurot.

Saamata jäävat tulu ei esinenud.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame äralõike osas ±20%, tinglikult hoonestamata maatulundusmaa osas +-10%. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Vaated äralõike osale katastriüksusel 79701:003:0060



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

Vaated äralõike osale katastriüksusel 79701:003:0061



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte¹²

Registriosa:

Registriosa number 3035939
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi TARVASTU KIRIKLA

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

| Kande Nr. | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht | Pindala | Info | Kande kehtivus |
|-----------|--|--|--|--|----------------|
| 1 | 79701:003:0060 79701:003:0061 79701:003:0062 | Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Tinnikuru küla, Tarvastu kirikla. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Tarvastu kirik. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Porsa küla, Kirikupõllu. | 7,58 ha 97611,0 m ² 210839,0 m ² | Maakatastri andmed üle võetud 6.03.2021. | kehtiv |

II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik | Kande alus | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 1 | Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Tarvastu Peetri Kogudus (reg.kood 80211159), Tarvastu vald, Viljandimaa | 13.01.2005 Tarvastu Vallavalitsuse avalduse alusel sisse kantud 08.03.2005. Kohtunikuabi M. Aru | kehtiv |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 1 | Isiklik kasutusõigus Tarvastu vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kasutusõiguse ala avalikuks kasutamiseks vastavalt 07.08.2008 lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 7.08.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 21.08.2008. Kohtunikuabi Sirje Jõela | | kehtiv |
| 2 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja üleantav isiklik | Sisse kantud 26.01.2010. 6.07.2012 | kehtiv |

¹² Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee/>

| 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 |
|-----------|---|---|----------------|
| | kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks ja edasiseks talumiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.01.2010 lepingu punktidele 4, 5 ja 6 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. | kinnistamisavalduse alusel parandus sisse kantud 11.07.2012. Kanne asendab eelmist kannet. Kohtunikuabi Lii Hallikvee | |
| 3 | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 06.07.2012.a. sõlmitud lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 6.07.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.07.2012. Kohtunikuabi Lii Hallikvee | | kehtiv |

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
Nimi: Mirje Kallaste
Kuupäev: 27.03.2024 18:24:45

Ehitisregistri andmed

Katastriüksusel 79701:003:0060 asuvad ehitised

| Ehitise nimetus | Ehitisregistri kood | Tüüp | Ehitisealune pind (m2) | Korruste arv | Omandi liik | Ehitise staatus | EHR |
|-----------------|---------------------|-------|------------------------|--------------|-------------|-----------------|------------------------------------|
| pastoraat | 112032143 | hoone | 309,0 | 2 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehitisregister |
| kuur | 112032144 | hoone | 64,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehitisregister |
| katlamaja | 112032145 | hoone | 76,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehitisregister |
| elamu | 112032146 | hoone | 217,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehitisregister |

| | | | | | | | |
|---|-----------|---------|--------|---|-----------|--------|-----------------------------------|
| kuur | 112032147 | hoone | 50,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| käimla | 112032148 | hoone | 2,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| Paiskärestik | 220530428 | rajatis | 1100,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| Ujuvsild | 220600732 | rajatis | 67,0 | | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| fiiberoptiline sidekaabel ELA 050 | 220652279 | rajatis | 4965,6 | | vallasasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| Side juurdepääsuvõrk Mustla | 221382420 | rajatis | | | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |

Katastriüksusel 79701:003:0061 asuvad ehitised

| Ehitise nimetus | Ehtisregistri kood | Tüüp | Ehitisealune pind (m2) | Korruste arv | Omandi liik | Ehitise staatus | EHR |
|-------------------------------------|--------------------|---------|------------------------|--------------|-------------|-----------------|-----------------------------------|
| kirikuhoone | 112031397 | hoone | 713,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| kuur | 112032141 | hoone | 25,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| käimla | 112032142 | hoone | 3,0 | 1 | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| maakaabelliinid, komplektalajaam | 220588180 | rajatis | 466,0 | | vallasasi | Olemas | Ava Ehtisregister |
| Side juurdepääsuvõrk Mustla | 221382420 | rajatis | | | kinnisasi | Olemas | Ava Ehtisregister |

Lisa 3. Kasvava metsa hindamisakt

HINDAMISAKT

TARVASTU KIRIK - 79701:003:0061 - kasvava metsa hind

KINNISTU ÜLDANDMED

| | |
|-----------------------------|------|
| Üldpindala (ha) | 9,80 |
| Metsamaa pindala (ha) | 0,10 |
| Kasvava metsa tagavara (tm) | 3 |
| Metsakasutuse maht (tm) | 3 |

METSAKASUTUSEST TULENEVAD HINNAD

| SORTIMENT | KOGUS (TM) | jaanuar 2024 a. (keskmise kännuraha km-ta) €/tm | KOKKU (€) |
|----------------------------|------------|---|---------------|
| Kase jänepalk | 1 | 104 | 104,00 |
| Kase paberipuu | 1 | 45 | 45,00 |
| Küttepuid | 1 | 32 | 32,00 |
| Metsamaterjal kokku | 3 | | 181,00 |
| Materjali vedu lõppplattu | 2 | 15 € | 30,00 |
| Metsamaterjali turuväärtus | | | 151,00 |

26.02.2024

Kännuraha - hind, millest on ülestöötamise kulud maha arvestatud.

Puidu hinnainfo - Tark Mets OÜ (Heiki Hepner)

Marko Tiik
 Litsentsi nr.063
 Taksaator OÜ
 Tegevusluba nr.22
 Rohu 5
 Kuressaare

TARVASTU KIRIK Viljandi vald

TAKSEERKIRJELDUS 79701:003:0061



Eraldis 1

Pindala: 0,10 ha $M_{ha} = 27 \text{ tm}$ $M_{er} = 3 \text{ tm}$

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

Üksikpuude rinne: puude arv 40 tk/ha $M_{ha} = 27 \text{ tm}$

| Rinne | % | Puuliik | Vanus | H (m) | D (cm) | Päritolu | Tagavara | | Arvutuslik puude arv (tk/ha) | Raie (%) |
|-------|-----|---------|-------|-------|--------|----------|----------|-------|------------------------------|----------|
| | | | | | | | tm/ha | tm/er | | |
| Y | 100 | KS | 65 | 24,0 | 28 | S | 27 | 3 | 40 | 100 |
| | | | | | | | 27 | 3 | | |

Planeeritud tööd: Lageraie 1. järjekord, pindala 0,10 ha

UUENDUSRAIETE NIMEKIRI

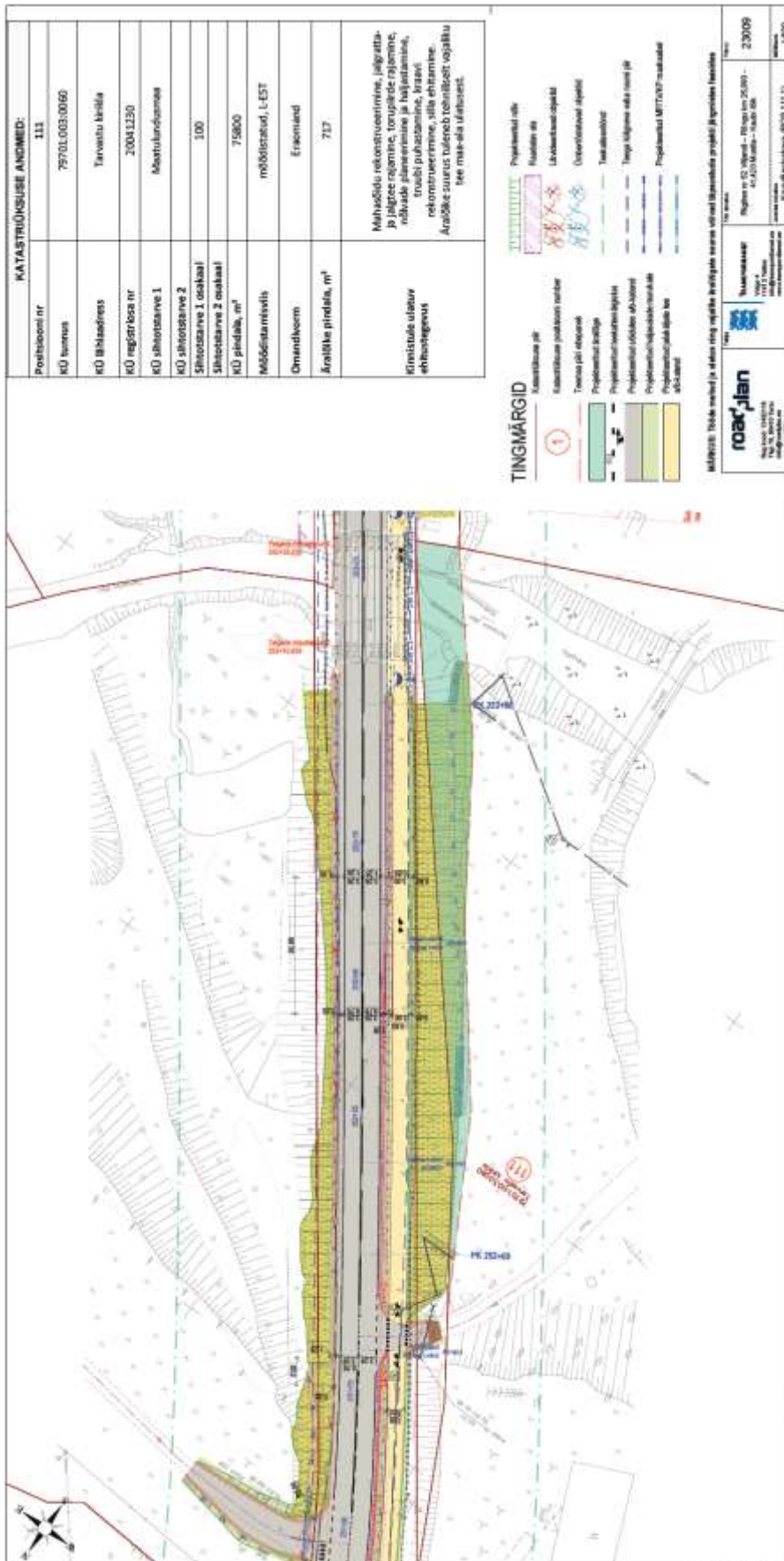
| Eraldise number | Raieliik | Pea-puuliik | Raie järjekord | Pindala (ha) | Väljaraiutatav tagavara (tm) | |
|-----------------|----------|-------------|----------------|--------------|------------------------------|-------|
| | | | | | KS | Kokku |
| 1 | Lageraie | Kask | 1 | 0,10 | 3 | 3 |
| Kokku | | | | 0,10 | 3 | 3 |

Sealhulgas:

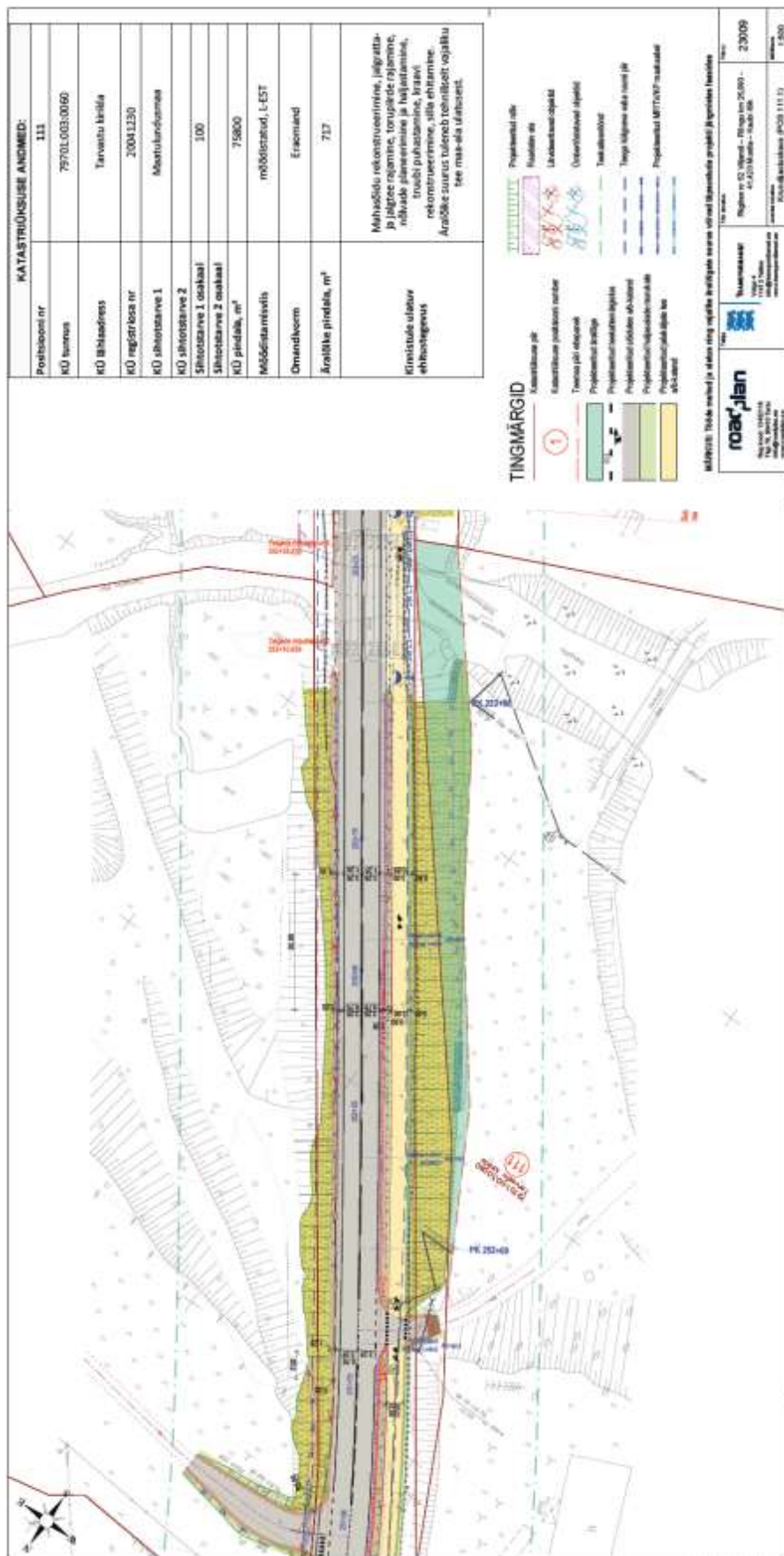
Lageraied Kaasik 0,10 ha

Lisa 4. Äralõike joonis

Katastriüksus 79701:003:0060



Katastriüksus 79701:003:0061



Allikas: Lähteülesanne

Lisa 5. Isikliku kasutusõiguse lepingust väljavõtte ja plaan ning Viljandi valla vastuskiri**VILJANDI NOTAR KERSTI KULLA****Notari ametitoimingute raamatu registri nr 2896****Viljandis, seitsmendal augustil kahe tuhande kaheksandal aastal (07.08.2008.a.).****Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Viljandi notar Kersti Kulla,
kelle büroo asub Tartu tn 8A Viljandi linnas,**

kelle juurde ilmusid kohale

Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Tarvastu Peetri Kogudus, kantud Tartu Maakohtu Registriosakonda registrikood nr 80211159 all, asukoht Mustla alevik, Tarvastu vald, Viljandi maakond, e-posti aadress tarvastu@eelk.ee, edaspidi nimetatud **omanik**, seaduslik esindaja juhatuse liige **Anna-Liisa Vaher**, isikukood 48008066519, kes on tuvastatud isikutunnistuse nr. A1493604 alusel, usulise ühenduse õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud Registrate ja Infosüsteemide Keskuse arvutivõrgu kaudu kohtute registriosakondade keskandmebaasi kehtivate andmete alusel 07.08.2008.a.

ja

Tarvastu vald, Tarvastu Vallavalitsuse asukoht Mustla alevik Tarvastu vald Viljandimaa, e-posti aadress tarvastu@tarvastu.ee, edaspidi nimetatud **kasutaja**, esindaja vallavanem **Alar Karu**, isikukood 36111106026, kes on tõestajale tuntud isik ja kes tegutseb Tarvastu valla põhimääruse ja Tarvastu Vallavolikogu 03.11.2005.a. otsuse nr 3 alusel,

edaspidi lepingus ühiselt nimetatud **pooled** ja/või **lepinguosaliselised**.

Lepinguosalised avaldasid soovi koostada ja tõestada järgmine leping:

**ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
JA
ASJAÕIGUSLEPING****1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese**

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Viljandi kinnistusjaoskonnas on avatud kinnistusraamatu kinnistusregistriosa nr **3035939** nimetusega **TARVASTU KIRIKLA** järgmiste kannetega:

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79701:003:0060, pindala 7,59 ha, aadress Tinnikuru küla, Tarvastu Kirikla, Jakobimõisa küla, Tarvastu vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa;

katastritunnus 79701:003:0061, pindala 9,68 ha, aadress Tarvastu Kirikla, Porsa küla, Tarvastu vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa;
katastritunnus 79701:003:0062, pindala 21,09 ha, aadress Tarvastu Kirikla, Porsa küla, Tarvastu vald, Viljandi maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Tarvastu Peetri Kogudus (reg.kood 80211159), Tarvastu vald, Viljandimaa.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Käesolevas punktis nimetatud kinnistu on lepingus edaspidi nimetatud **kinnistu** ja/või **lepingu ese**.

1.2. Kinnistusraamatu seisu on notar kontrollinud elektroonilise kinnistusraamatuga tutvumise teel lepingu tõestamise päeval 07.08.2008.a. Lepingu punktis 1.1. nimetatud registriosa elektroonilisel väljatrükil on õigsuse märged: Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Lepinguosalistel avaldavad ja kinnitavad, et:

2.1.1. nad omavad kõiki õigusi sõlmida käesolevat lepingut selles toodud tingimustel;

2.1.2. nad on tutvunud kinnistusraamatu andmetega ja käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, sealhulgas käesoleva lepingu lisaks oleva plaaniga ja aktsepteerivad neid dokumente täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt;

2.1.3. käesolevas lepingus viidatud dokumendid on neile lepingu tõestamise juures esitatud originaalina, nende sisu on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist notari poolt ega lisamist käesolevale lepingule.

2.2. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. kinnistu on omaniku omandis, valduses ja kasutuses, omanik ei ole kinnistut võõrandanud ega koormanud piiratud asjaõigustega, kinnistu suhtes ei ole tekkinud mistahes vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, kinnistul ei lasu võõrandamiskeelde, seda ei ole arestitud, kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole sõlmitud võlaõiguslikke ega asjaõiguslikke kokkuleppeid kinnistu omandi üleandmiseks ega koormamiseks piiratud asjaõigustega;

2.2.2. kinnistu ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused);

2.2.3. kinnistu on hoonestatud ja kinnistul asuvad kinnistu oluliseks osaks olevad ehitised. Kinnistul ei paikne omaniku poolt püstitatud hooneid ega rajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist;

2.2.4. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolevat lepingut ning et tema poolt pole sõlmitud ja et ta kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse kasutaja kasuks, samuti ei ole kinnistu suhtes esitatud kinnistusosakonnale kinnistamisavaldust kinnistusraamatu kande muutmiseks mistahes õiguslikul alusel;

2.2.5. kinnistu ei asu muinsuskaitseseaduses ega looduskaitseseaduses sätestatud kaitsealal ega hoiualal ja ei sisalda looduskaitseseaduse alusel kaitse alla kuuluvaid üksikobjekte, samuti ei sisalda kinnistu I kaitsekategooria liigi püsielupaika. Kinnistule jäävad kultuuriministri 15.12.1997.a. määrusega nr 79 arhitektuurimälestisteks tunnistatud Tarvastu kirik (14.-19. saj) ning Tarvastu kirikuaed ja kultuuriministri 01.09.1997.a. määrusega nr 59 arheoloogiamälestiseks tunnistatud kalmistu, kuid nimetatud arhitektuurimälestised ja arheoloogiamälestis ei asu katastriüksusel, millele jääb kasutusõiguse ala. Samuti jääb kinnistu, sealhulgas osaliselt ka kasutusõiguse ala, looduskaitseseaduses sätestatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse, kuna kinnistut läbib Tarvastu jõgi, mille valgala suurus on suurem kui 25 km². Nimetatud asjaoludega seoses laienevad kinnistu, sealhulgas kasutusõiguse ala kasutamisele looduskaitseseadusest tulenevad kitsendused;

2.2.6. omanik on tutvunud lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaaniga ja plaanil tähistatud kasutusõiguse ulatusega, on teadlik selle sisust ja õiguslikust tähendusest;

2.2.7. tema poolt esindatav usuline ühendus on õigusvõimeline, omaniku suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega likvideerimismenetlust, ta on omaniku seaduslik esindaja juhatuse liige ja tema kui nimetatud usulise ühenduse esindaja esindusõigus on kehtiv, seda ei ole esindatava poolt tühistatud ega tagasi võetud ja ta omab vastavalt seadusele ja usulise ühenduse põhikirjale kõiki vajalikke usulise ühenduse siseseid nõusolekuid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava usulise ühenduse nimel. Käesoleva lepingu sõlmimiseks on usulisele ühendusele antud EELK Konsistooriumi poolt nõusolek, mille tõendamiseks on notarile esitatud Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Konsistooriumi otsus nr 132, 04.09.2007.a. „Tarvastu kogudusele loa andmine servituudi seadmiseks“, millise otsuse alusel antakse Tarvastu kogudusele luba tähtajatu ja tasuta servituudi seadmiseks kinnistusosale suurusega ca 1 ha (katastritunnus 79701:003:0060) Tarvastu valla kasuks MTÜ Tarvastu Spordi ja Vaba Aja Klubi poolt algatatud projekti „Tarvastu paistiigi rajamine ja terviseraja taastamine“ elluviimiseks. Omaniku esindaja kinnitab, et nimetatud otsus on kehtiv, seda ei ole muudetud.

2.2. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. kasutaja on kinnistu, eelkõige kasutusõiguse ala, põhjalikult üle vaadanud ning on tutvunud kinnistu oluliste osade ja päraldistega, samuti kinnistu plaaniga, on teadlik kinnistu suurusest, piiridest, kitsendustest ning seisundist ja ei oma selles osas omanikule mingeid pretensioone;

2.2.2. kasutaja on tutvunud lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaaniga ja plaanil tähistatud kasutusõiguse ulatusega, on teadlik selle sisust ja õiguslikust tähendusest;

2.2.3. kasutaja on täielikult teadlik käesoleva lepingu punktis 2.2.5. avaldatud asjaoludest ning looduskaitseadusest ja muinsuskaitseadusest tulenevatest kitsendustest kinnistu valdamisel ja kasutamisel;

2.2.4. käesoleva lepingu sõlmimine toimub kooskõlas Tarvastu valla haldusaktidega kehtestatud korrale. Käesoleva lepingu sõlmimiseks on Tarvastu Vallavolikogu poolt võetud vastu otsus nr 38. 12.06.2008.a. „Servituudi seadmine“. Nimetatud haldusakt on kehtiv, seda ei ole muudetud ega kehtetuks tunnistatud ega vaidlustatud;

2.2.5. ta omab kõiki õigusi käesoleva avalduse esitamiseks esindatava nimel ning kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud.

3. Isikliku kasutusõiguse seadmine

3.1. Omanik seab käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistule kasutaja kasuks tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse.

3.2. Isiklik kasutusõigus ulatub kinnistu maa-alale, mis asub kinnistu koosseisu kuuluval katastriüksusel 79701:003:0060, ala suurusena ligikaudu üks (1) hektar, milline ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil punase joonega ümbritsetud alana.

3.3. Lepingu punktis 3.2. nimetatud ala on lepingus edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**.

3.4. Kasutajal on isikliku kasutusõiguse alusel õigus rajada käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil roheline värviga viirutatud alale parkimisplats ning paigaldada vastavad tähistused ja viidad.

Kasutajal on isikliku kasutusõiguse alusel õigus rajada käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil sinise värviga ümbritsetud alale veekogu – tiik ning tiigi kaldal asuvale alale, mis on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil kollase värviga viirutatud alana, on kasutajal õigus rajada supelrand ja supelranna teenendamiseks vajalikud rajatised – riietuskabiinid ja välikäimla ning paigaldada prügikastid, samuti on kasutajal õigus supelranda rajada pallimänguplatse ja teisi rannas vaba aja veetmiseks sobilikke (vajalikke) rajatisi.

Kasutajal on isikliku kasutusõiguse alusel õigus rajada kasutusõiguse alale, mis on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil punast värvi viirutatud kitsa alana, jalgteel, mis kulgeb parklast tiigi ääres asuva supelrannani ning paigaldada jalgteel äärde kasutusõiguse alale istepinke ja prügikaste.

Kasutajal on isikliku kasutusõiguse alusel õigus rajada kasutusõiguse alale, mis on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil pruuni värvi joonega tähistatud alana, mis kulgeb ümber tiigi, matkarada ning paigaldada matkaraja äärde kasutusõiguse alale istepinke ja prügikaste.

Kogu kasutusõiguse ala jääb avalikult kasutatavaks. Kasutusõiguse alal kehtivad antud territooriumil kehtivad kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud heakorra eeskirjad ning kasutusõiguse ala kasutamine peab olema kooskõlas kehtivate heakorra eeskirjadega.

3.5. Kasutaja on omal kulul kohustatud hoidma kogu kasutusõiguse ala ja kasutusõiguse alale paigaldatud rajatised, sealhulgas välikäimla(d), istepingid, supelranna rajatised, prügikastid, samuti parkla ja jalgteed ja matkaraja ning tiigi ja supelranna heas korras, korraldama prügi kogumise, teostama kasutusõiguse alal vajalikud hooldus-, remont- ja arendustööd ning tagama kasutusõiguse ala sihtotstarbelise ja heaperemeheliku kasutamise.

3.6. Kasutaja on kohustatud kasutama isikliku kasutusõiguse ala hoolikalt ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil.

3.7. Kasutaja on kohustatud vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

3.8. Juhul, kui kasutusõiguse alal ehitamisel või teenindamisel raiutakse metsa, kuulub kogu raiutud metsamaterjal omanikule.

3.9. Omanik on kohustatud hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistaks kasutusõiguse ala sihtotstarbelist kasutamist.

3.10. Omanik ja kasutaja on kokku leppinud, et üks lepingupool hüvitab teisele lepingupoolele käesoleva lepinguga sätestatud kohustuste täitmata jätmisega või mittekohase täitmise põhjustatud varalise kahju.

3.11. Omanik ja kasutaja ei soovi lisaks käesolevas punktis sätestatule kokku leppida muudes isikliku kasutusõiguse teostamise tingimustes.

4. Lepingu lõpetamine

4.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada kas poolte vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses või käesolevas lepingus sätestatud alustel.

4.2. Kasutajal on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist, kui kasutajal ei ole vajadust kasutusõiguse ala kasutada.

4.3. Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral kohustuvad pooled kolmekümne (30) päeva jooksul, alates teiselt poolelt vastava nõude saamisest, leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isikliku kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusraamatust.

4.4. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel jäävad kõik isikliku kasutusõiguse alusel kasutaja poolt kasutusõiguse alale püstitatud ja paigaldatud rajatised kinnistu omanikule.

5. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

5.1. Omanik ja kasutaja on kokku leppinud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Viljandi kinnistusjaoskonna kinnistusregistriosas nr 3035939 kantud kinnistu koormamises isikliku kasutusõigusega ning omanik ja kasutaja avaldavad soovi vastavate õigusmuudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Viljandi kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr 3035939 kolmandasse (III) jakku esimesele järjekohale Tarvastu vald kasuks tähtajatult isiklik kasutusõigus kasutusõiguse ala avalikuks kasutamiseks vastavalt 07.08.2008.a. lepingu punktidele 3. ja 4. ja lepingu lisaks olevale plaanile.

6. Notari selgitused

Notar on lepinguosalistele selgitanud käesoleva lepingu sõlmimisega kaasnevat õiguslikke tagajärgi, muuhulgas järgmist:

6.1. Isiklik kasutusõigus tekib isikliku kasutusõiguse kui piiratud asjaõiguse kinnistusraamatusse kandmisega, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.2. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 (Kinnisasja osad) lg 1 kohaselt on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Sama paragrahvi lg 2 sätestab, et kinnisasja osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.

6.3. Vastavalt asjaõiguse seaduse § 178 tuleb isiklikku kasutusõigust teostada viisil, mis on kinnisasjale kõige vähem koormav.

6.4. Kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud asjaõigused jäävad kinnisasja omandi üleandmise korral seda kinnisasja edasi koormama.

6.5. Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.

6.6. Kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist ja vastavasisulise maksekorralduse esitamist kinnistusosakonnale.

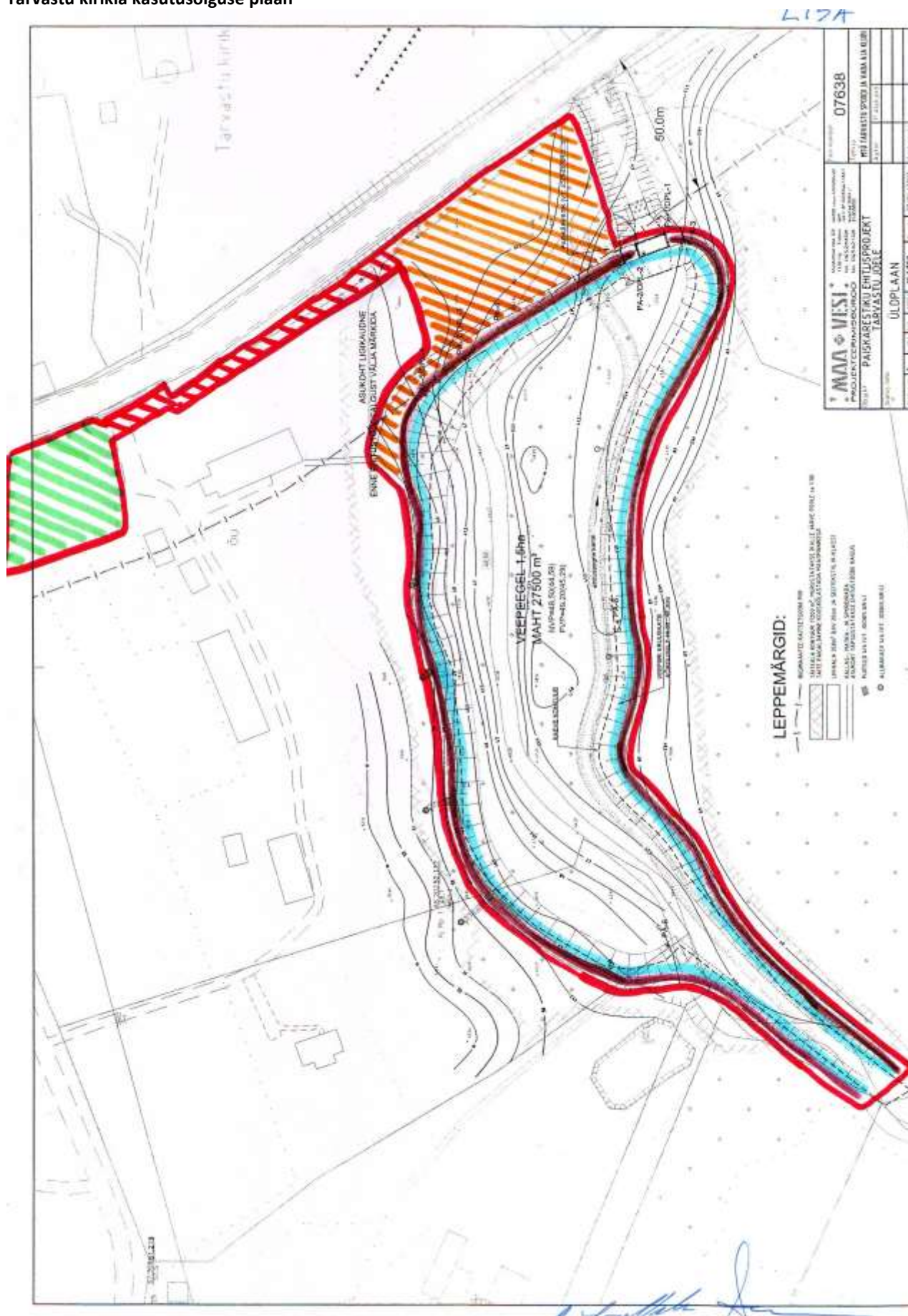
6.7. Vastavalt Looduskaitse seaduse § 38 on kaldal ehituskeeluvööndi laius üle 25 km² suurusega valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

Vastavalt sama seaduse § 38 lg-le 3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vastavalt lg-le 4 ei laiene ehituskeeld: 1) hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse; 1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; 2) kalda kindlustusrajatisele; 3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele; 4) maaparandussüsteemile, välja arvatud

poldrile; 5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; 6) piirdeaedadele. Vastavalt lg-le 5 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud: 1) pinnavee veehaarde ehitisele; 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele; 3) ranna kindlustusrajatisele; 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele; 5) kalakasvatusehitisele; 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele; 7) tehnovõrgule ja -rajatisele; 8) sillale; 9) avalikult kasutatavale teele ja tänavale; 10) raudteele.

6.8. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 16 vastutab mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise omanik või valdaja mälestise säilimise eest ja on kohustatud mälestist hooldama; järgima Muinsuskaitseadusest tulenevaid kitsendusi, kuivõrd nende suhtes ei ole kaitsekohustuse teatistes leevendusi ette nähtud; viivitamatult teatama Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele mälestist kahjustavatest muutustest ning mälestise valduse kaotamisest tema tahte vastaselt; võimaldama muinsuskaitset korraldava organi ametnikul või Muinsuskaitseameti volitatud isikul mälestist üle vaadata; säilitama ja korras hoidma mälestise tähist; teatama muinsuskaitseametile mälestise pärimisest, piiratud asjaõigustega koormamisest või hoiuleandmisest.

Tarvastu kirikla kasutusõiguse plaan



Viljandi valla kiri

**VILJANDI VALLAVALITSUS**Mirje Kallaste
mirje.kallaste@domus.ee

Teie: 02.05.2024

Meie: 08.05.2024 nr 4-7/24/1177-1

Vastuskiri

Viljandi Vallavalitsus on tutvunud Viljandi-Rõngu maantee rekonstrueerimiseks vajamineva
äralõikega (pindala 717 m²) Tarvastu kirikla katastriüksusel (katastritunnus 79701:003:0060).

Viljandi Vallavalitsus kinnitab, et antud äralõige on vallale vastuvõetav ja ei piira maa igapäevast
kasutamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Rivo Aren
majandusosakonna juhtTanel Raud
tanel.raud@viljandivald.ee, 522 3550

Lisa 6. Mullastiku näitajate selgitus¹³

| Agro allrühm | Allrühma kuuluvate muldade iseloomustus | Muldade šifrid | Lõimise grupid | Perspektiivne allrühm peale maa parandust |
|--------------|---|----------------|----------------|---|
|--------------|---|----------------|----------------|---|

A. Head põllutüübilised haritavad maad

| | | | | |
|-----|--|---------------------------------------|---------------|---|
| A1 | Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega keskmise raskusega rähkmullad | K; Kg | sl; sl/ls; ls | - |
| A21 | Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad leetunud keskmise raskusega mullad | LP; LPg | sl; sl/ls; ls | - |
| A22 | Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad | Ko;Kor; Ko(g); Kor(g) KI; KI(g) | sl; sl/ls; ls | - |
| A41 | Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad | Kg; Kog; Korg; Klg | sl; sl/ls; ls | - |
| A42 | Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad leetunud mullad | LPg | sl; sl/ls; ls | - |
| A43 | Hästi kuivendatud keskmise raskusega gleimullad | Gk; Go;Gor; GI; LPG; Gkr | sl; sl/ls; ls | - |

B. Keskmised põllutüübilised haritavad maad

| | | | | |
|-----|---|--|--------------------|---|
| B11 | Kerged leetunud ja leetjad mullad | Lkl-LkIII; KI | l; sl/l | - |
| B12 | Nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud (3-5° kallakutel) kerged leetunud ja leetjad mullad koos deluviaalmuldadega | Lkl-LkIIIe Lkl-LkIII(1) Kle; KI(1) | l; sl/l | - |
| B2 | Nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud (3-5° kallakutel) keskmise ja raske lõimisega mullad koos deluviaalmuldadega | LPe; LP(1) Koe; Ko(1) Kle; KI(1) Ke; K(1) | sl; sl/ls, ls s | - |
| B31 | Kuivendatud kerged gleistunud kamarmullad | Kg; Kog; Korg; Klg; Krg | l; sl/l | - |
| B32 | Kuivendatud kerged gleistunud leetunud mullad | Lklg-LkIIIg | l; sl/l | - |

¹³ https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf

| | | | | |
|-----|--|--|-------------------------|---------------------|
| B33 | Hästikuivendatud kerged gleimullad | Gk; Go; Gl; LkG; Gkr; Gor | l; sl/l | - |
| B41 | Kuivendatud rasked gleistunud mullad, rasked liigniiskuse tunnustega ja parasniisked mullad | Kg; Krg; Kog; Korg; KlG; LPg, Ko; Ko(g); Kl; Kl(g): Kor; K(g); LP; LP(g); K | tls; ls/s; ls3; s | - |
| B42 | Hästi kuivendatud rasked gleimullad | Gk; Go; Gl; Gor; Gkr | tls; ls/s; ls3; s | - |
| B51 | Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad | Kg; Kog; KlG Korg; Krg Gk; Go; Gl; Gor; Gkr | sl; sl/ls; ls tls; s | A41; B41 A43;B42 |
| B52 | Keskmise raskusega kuivendamata gleistunud kahkjad leetunud mullad; rahuldavalt kuivendatud kahkjad leetunud gleimullad | LPg LPG | sl; sl/ls; ls | B52 B43 |
| B53 | Kuivendamata kerged gleistunud kamarmullad; rahuldavalt kuivendatud kerged kamargleimullad | Kg; Kog; KlG; Krg; Korg Gk; Go; Gl; Gkr; Gor | l; sl/l | B31 B33 |
| B54 | Kuivendamata kerged gleistunud leetunud mullad ja rahuldavalt kuivendatud leetunud gleimullad | LklG-LklIlG LkG | l; sl/l | B32 B33 |

C. Rohumaatüübilised haritavad maad

| | | | | |
|----|---|---|--------------------------|---|
| C1 | Tugevasti rähksed ja paepealsed keskmise raskusega mullad | Kr; Kk; Kh | sl: sl/ls; ls sl;ls/p | - |
| C2 | Kerged rähkmullad; nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud(3-5°kallakutel) kerged rähkmullad koos deluviaalmuldadega | K; Kr; Ke; K(1); Kre; Kr(1) | l; sl/l | - |
| C3 | Kerged leostunud mullad; nõrgalt erodeeritud ja erosiooniohtlikud(3-5° kallakutel kerged leostunud mullad koos deluviaalmuldadega | Ko; Kor; Koe; Ko(1); Kore; Kor(1) | l; sl/l | - |
| C4 | Keskmiselt erodeeritud ja erosiooniohtlikud (5-10° kallakutel) koos deluviaalmuldadega | E2l; E2o; E2k; LP(2); Ko(2); Kl(2); | kõik lõimised | - |

| | | | | |
|-------------|--|--|---------------------|--|
| | | K(2); Lkl LkIII(2) | | |
| C5 | Tugevasti erodeeritud ja erosiooniohtlikud (üle 10° kallakutel) mullad koos deluviaalmuldadega | E3I; L(3;4); KI(3;4); E3o; Ko(3;4); K(3;4); E3k; Lkl- LkIII(3,4) | kõik lõimised | - |
| C6 | Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagununud turvasmullad | Go1; GI1 M | kõik lõimised t3 | - |
| C7 | Hästi kuivendatud keskmiselt ja halvasti lagununud turvasmullad | M | t1; t2 | - |
| Go1; GI1 | kõik lõimised | C6 | C8 | Halvasti kuivendatud ja kuivendamata turvastunud ja turvasmullad |
| t3 | M | | | |
| t1; t2 | C7 | | | |
| C91 | Halvasti kuivendatud ja kuivendamata keskmise raskusega ja rasked gleimullad | sl; sl/ls; ls | A43 | Gk; Go; GI; LPG; Gor; Khg; Gh |
| tls; ls3; s | B42 | | | |
| C92 | Halvasti kuivendatud ja kuivendamata kerged gleimullad | Gk; Go; GI; LkG; Gor, Khg; Gh | l; sl/l | B33 |
| C10 | Väga suure veerežiimi kontrastsusega C allrühmade kombinatsioon, ei sobi eelmistesse agroallrühmadesse; väga tugevasti kivised(üle 50 m ³ /ha) maad | | | |

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁^o – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
I¹ – maht 2-5 m³/ha
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂^o – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
IIk_{2,1}^o – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad
B51 – keskmine põllumaa
A+B – põllutüübiline haritav maa
C – rohumadeks 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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja

Hindaja assistent¹⁴*/allkirjastatud digitaalselt/**/allkirjastatud digitaalselt/*

Krista Õigus

Mirje Kallaste

Kutseline hindaja

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960

Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

¹⁴ Assistent on teostanud hindamisaruande koostamiseks vajalike andmete kogumist registritest ja andmebaasidest, suhelnud hinnangu tellijaga ja hinnatav vara omanikuga.