

Ekspert hinnang nr ARE-252124C

Adress:	Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla, Mudaka
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 2853950 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 1447 m ²
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Ülevaatuse kuupäev:	16.05.2025
Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	23.09.2025
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Hindamisaruande koostaja:	Eva-Mari Luts kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 520 3807 eva-mari.luts@arcovara.ee

SISUKORD

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	5
1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2 Hindamise alused.....	6
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	6
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	7
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	7
2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel.....	7
2.3 Hinnatava vara ülevaatus	7
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS	9
3.1 Õigussuhete kirjeldus	9
3.2 Asukoha kirjeldus	9
3.3 Katastriüksuste kirjeldus.....	13
3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus.....	14
3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele	15
4. TURUÜLEVAATED	17
4.1 Makromajanduse ülevaade	17
4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade.....	20
4.3 Põlva maakonna metsamaaturu ülevaade (2024. a.).....	24
4.4 Pakkumise ülevaade	26
4.5 Turustatavuse analüüs	27
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	29
5.1 Parim kasutus	29
5.2 Hindamismeetodid	29
5.3 Hindamismeetodi valik	30
5.4 Hindamine.....	31
5.4.1 Maa väärtuse hindamine maamaksustamishinna alusel	31
5.4.2 Saamata jääva tulu	31
5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	31
5.4.4 Hinnatava vara hüvitusväärtus	32
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	33
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	35
Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	36
Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 23.....	39
Lisa nr 5 Maamaksustamishinna arvestus, allikas:	40
Lisa nr 6 Vastavuskiinitus standardi nõuetele.....	41

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 2853950 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 1447 m ²
Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla, Mudaka
Omanik:	EUROVESKI OÜ (registrikood 11376412)
Katastriüksuse tunnus	62101:001:0125
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	11078 m ² (pindala on ebatäpne)
Kinnisasjal paiknevad ehitised, sh tehnoõrgud:	Kinnisasjal on rajatis (ehitisregistri kood: 220729245), mis Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduste põhjal jääb katastriüksuse piiridest väljapoole maantee äärde. Käesolevas eksperthinnangus olemasolevaid ehitisi ei käsitleta.
Planeeringud, ehitusõigus:	Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) ei ole maakasutuse juhtotstarve määratud, hinnatav vara jääb rohevõrgustiku tugialale. Rohevõrgustikus ei ole üldjuhul lubatud ehitada metsamaa kõlvikule, hinnatava koosseisus on metsamaa ja muu maa kõlvikud. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval algatatud, koostamisel või kehtiv detailplaneering puudub. Ehitusõigus puudub.
Äralõige:	katastriüksuse ida osas asuv hoonestamata maa-ala (hulknurkne riba tee ääres) pindalaga 1447 m ² . Äralõike alal hindajale teadaolevalt tehnoõrkude liitumispunktid puuduvad. Maaüksusele mahasõit sõiduautoga puudub, kuid on planeeritud rajada kruusakatteline ühendus kinnisasja ja kergliiklusteega jalgsi või kergliiklusvahendiga ligipääsuks kinnisasja kirdenurgast.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Lähteülesanne:	hinnata tasu Mudaka kinnisasja registriosa numbriga 2853950 planeeritud äralõike suurusega 1447 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
Ülevaatuse kuupäev:	16.05.2025
Väärtuse kuupäev:	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev:	23.09.2025
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Riin Kodu, maade projektijuht
Tellimusleping:	tellimusleping nr 3.2-2/25/147-1, sõlmitud 03.02.2025, töövõtulepingu nr 3.2-2/25/147-1 muutmise, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025.

Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.
Tasu:	kinnisasja omandamise tasu on 648,52 eurot, sh: - äralõike harilik väärtus 231,52 € ehk 0,16 €/m ² - saamata jääv tulu 0 € - kaasnev otsene varaline kahju 417 €
Hinnang likviidsusele:	ei ole võimalik hinnata, sest tegemist on turule mittesuunatud varaga.
Hindamistulemuse täpsus:	tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlemisega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%
Käibemaks:	hindamistulemus sisaldab käibemaksu
Kommentaariid	
Puuduvad	
Hindamistulemus	
Põlva maakonnas Põlva vallas Rosma külas aadressil Mudaka asuva kinnisasja registriosa numbriga 2853950 äralõike pindalaga 1447 m ² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga 648,52 (kuussada nelikümmend kaheksa eurot ja viiskümmend kaks eurosent) eurot. Hinnatud tasu koosneb äralõike harilikust väärtusest ja otsesest varalisest kahjust, saamata jäävat tulu ei esine.	

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
 tase 7, kutsetunnistus nr 202931
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla, Mudaka	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 2853950 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 1447 m ²
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Riin Kodu, maade projektijuht
Tellimusleping:	tellimusleping nr 3.2-2/25/147-1, sõlmitud 03.02.2025, tövõtulepingu nr 3.2-2/25/147-1 muutmine, muudatus nr 1, sõlmitud 08.07.2025.
Hinnangu eesmärk:	<p>kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).</p> <p><i>Hindamise eesmärk on hindamisaruannete koostamine kinnisasja omandamise tasu leidmiseks vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (edaspidi KAHOS) sätestatule. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Tasu korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.</i></p>
Hinnangu kasutaja:	<p>Transpordiamet</p> <p><i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlemisega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediitdiasutustele tagatisvara hinnanguna.</i></p>
Väärtuse liik:	<p>tasu¹</p> <p><i>Kinnisasja omanikule makstav tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Hüvitamise eesmärgil hinnatakse omandatava kinnisasja või selle osa väärtus ning analüüsitakse kinnisasja kui terviku väärtuse võimalikku muutumist. Kui kinnisasja väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtuse vähenemisele lisanduv otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu.</i></p> <p><i>Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus².</i></p>
Lähteülesanne:	hinnata tasu Mudaka kinnisasja registriosa numbriga 2853950 planeeritud äralõike suurusega 1447 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile

¹ Varasemalt kasutuses olnud mõistest hüvitusväärtus on kehtivas hindamisstandardis EVS 875-12:2024 loobutud, KAHOS sellist mõistet ei käsitle, kasutusele on võetud mõiste tasu.

² **Turuväärtus** (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

	2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
--	--

1.2 Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eestis kehtivast vara hindamise standardisarjast EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

Seda hindamisaruanne ei sisalda mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ette nähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ette nähtud eesmärgil. (EVS 875-4)

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

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

KASUTATUD ANDMEALLIKAD

- Metsa turuväärtuse akt nr 27082025-11, koostaja Imre Merits, Metsakorraldaja kutsetunnistus nr: 119, koostatud 27.08.2025;
- kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS);
- kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valituse määrus);
- Krundijaotuskava POS 23 RT 87 Põlva ringtee km 3,09–6,034 ja RT 90 Põlva-Karisilla km 0,15 - 0,40 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projektist töö nr 22036;
- Jääkreostuse alade kaart, <https://register.keskkonnaportaali.ee/register>, seisuga 30.06.2025;
- Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga);
- Põlva valla üldplaneering <https://www.polva.ee/uldplaneering>, seisuga 16.05.2025;
- Põlva valla detailplaneeringute info, <https://www.polva.ee/detailplaneeringud> 16.05.2025 seisuga;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks;
- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875;
- Maa- ja Ruumiamet www.maaruum.ee ja sealsed kaardirakendused, seisuga 30.06.2025;
- Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>, seisuga 30.06.2025;
- riiklik ehisregister www.ehr.ee, seisuga 30.06.2025;
- Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas;
- Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo seisuga 16.05.2025;
- algandmete esitajate poolt esitatud teave;
- kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 05.08.2025;
- Eesti kaart www.kart.delfi.ee, seisuga 30.06.2025;
- e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 13.06.2025;
- vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.

Allhange

Hindamistoimingute läbiviimise käigus on kasutatud allhanget – Meriz Metsahaldus OÜ; ärilõike ala piiritlemiseks ja puidutagavara hinnanguks.

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes vastuolusid ning hindab muus osas andmed usaldusväärseteks.

2.3 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev ³ :	16.05.2025
Hindamisaruande kuupäev ⁴ :	23.09.2025
Väärtuse kuupäev ⁵ :	16.05.2025
Ülevaatus teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Eva-Mari Luts

³ Ülevaatus kuupäev (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

⁴ Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-1).

⁵ Väärtuse kuupäev (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, s.t hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga. (EVS 875-1)

Ülevaatuse juures viibinud isikud:	Metsahindaja Imre Merits
Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas hinnatavat maa-ala (selle maapealne osa)
Ülevaatuse põhjalikkus:	Ülevaatuse käigus teostati maa-ala visuaalne vaatlus, seda ilma erivahendeid kasutamata. Ülevaatuse teostaja lähtus maa-ala ülevaatuse tegemisel plaanimaterjalist, looduses äralõike tuvastamine on teostatud koostöös Meriz Metsahaldus OÜ metsaeksperdi Imre Meritsaga.
Algandmed esitanud isik:	Töövõtja endise kontaktisiku Allan Ladva 11.02.2025 veebikohtumise käigus suusõnaliselt ja meili teel esitatud info, omanik EUROVESKI OÜ esindaja Rene Tarend poolt tel teel 13.06.2025 esitatud info, Põlva valla arhitekt-planeerija Tiia Zuppur poolt esitatud info meili teel.
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline hindaja Eva-Mari Luts (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931)

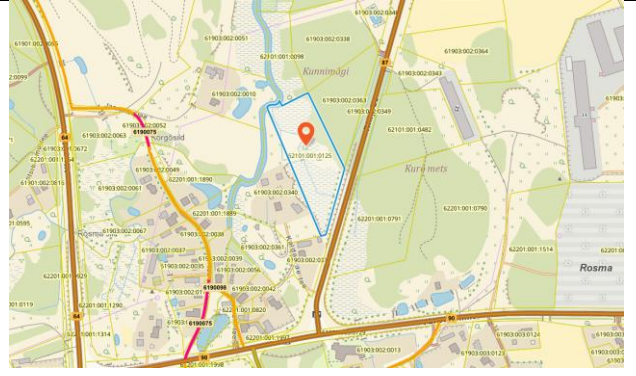
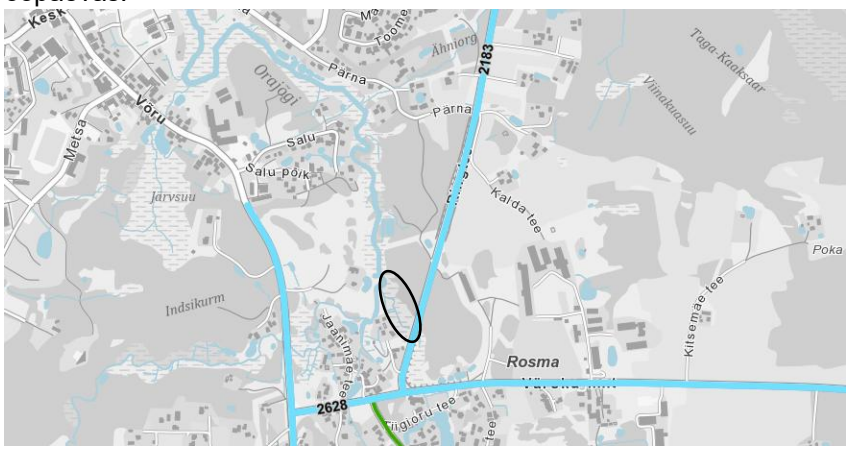
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

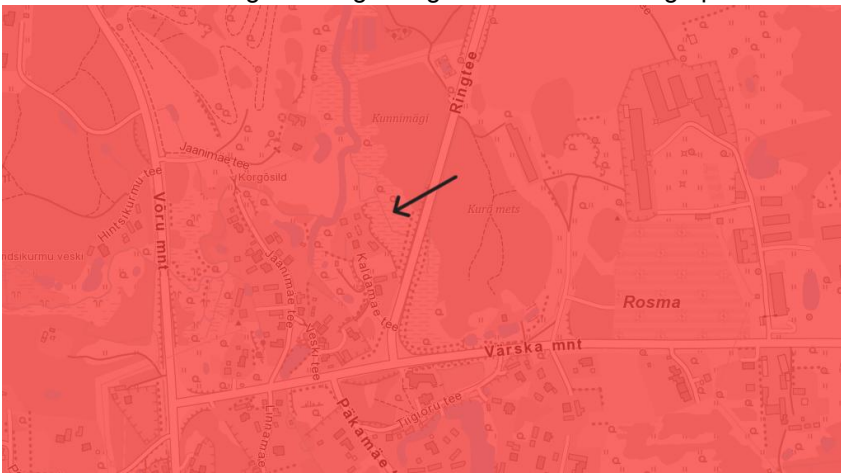
3.1 Õigussuhete kirjeldus

Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla, Mudaka	
Kinnistu nimi:	-
Kinnistu liik:	kinnisasi
Registriora number:	2853950
Katastriüksuse tunnus	62101:001:0125
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala:	11078 m ²
Omanik:	EUROVESKI OÜ (registrikood 11376412)
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad
Koormatised ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora III jaos kehtivad kanded puuduvad
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora IV jaos kehtivad hüpoteegid puuduvad.
Poleliolevad kinnistamisavaldused (plommid)	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja/või rendilepingud:	rendilepingud puuduvad, vara on omaniku kasutuses.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	<p>vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel, järgmised maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; - Ranna või kalda piiranguvöönd; - Veekogu kallasrada; - Ranna või kalda veekaitsevöönd; - Veekogu avalik kasutus; - Ranna või kalda ehituskeeluvöönd. <p>Olemasolevad kitsendused ei takista valdavalt kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist, mistõttu ei oma olemasolevad maakasutuse kitsendused käesoleval juhul hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju.</p> <p>Kitsenduste kaart, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu Lisas number 3</p>

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla	
Kaugus keskustest:	Põlva kesklinn (Keskväljak) asub ~ 2,1 km kaugusel (mööda sõiduteed)	
Konkureerivad turupiirkonnad:	Põlva maakonna metsamaa kõlvikuga maatulundusmaad	
Mikroasukoht		
Naabus:	Ühepereelamud, metsamaad	
Juurdepääs:	jalakäijad	rahuldav, kergliiklustee puudub
	sõidukid	hea
	kommentaar	otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt Põlva ringteelt (tee nr 87), mis heas seisukorras asfaltkattega. Mahasõit puudub.

		 <p>Riigiteed Sees</p> <ul style="list-style-type: none"> Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa <p>Kohalik-, era- ja metsatee Sees</p> <ul style="list-style-type: none"> Kohalik tee Erattee Metsatee <p>Registreeritud KÜ Sees registreeritud KÜ</p> <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus</p>
Infrastruktuur:	kool	Johannese Kool ~ 400 m mööda teed
	lasteaed	Lasteaed Rosmal ~ 400 m mööda teed.
	kauplus	Põlva Rimi mini ja Põlva Selver ~ 2,5 km kaugusel
	ühistranspordi-peatus	maakonnaliinide peatused „Oru“ ~1,1 km kaugusel, „Rosma“ ~400 m
Veekogu:	Orajõgi	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaalujuhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriiskid ja üldine keskkonnakvaliteet)		
Müratase:	hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada, mille juures piirkondliku mürafooni moodustab peamiselt läheduses olevate teede liikluskõhn (müratase on hinnanguliselt madala tasemega)	
Liikluskoormus:	<p>2024. aasta Transpordiameti liiklussageduse kaardirakenduse andmetele, on hinnatava varaga piirnev Põlva ringtee keskmisest madalama liiklussagedusega, mille aktiivsus on ca 2200 autot ööpäevas.</p>  <p>Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus Hinnatava vara asukoht on tähistatud musta sõõriga.</p>	

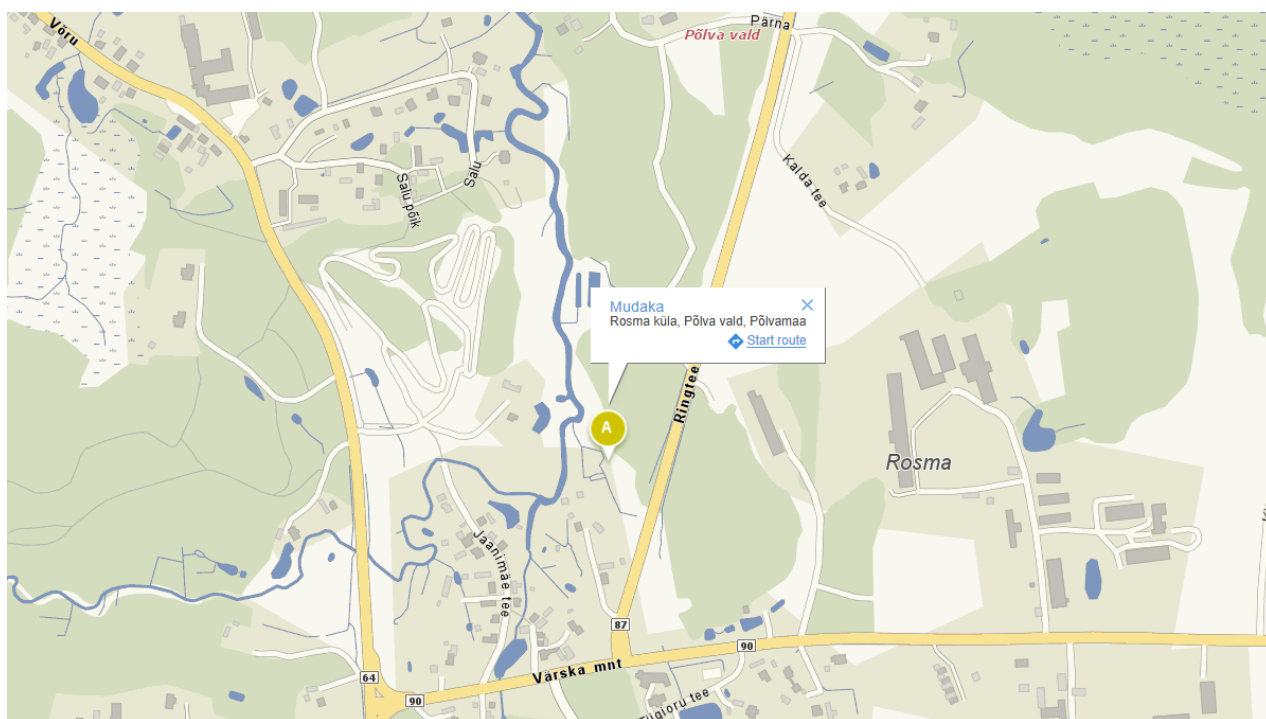
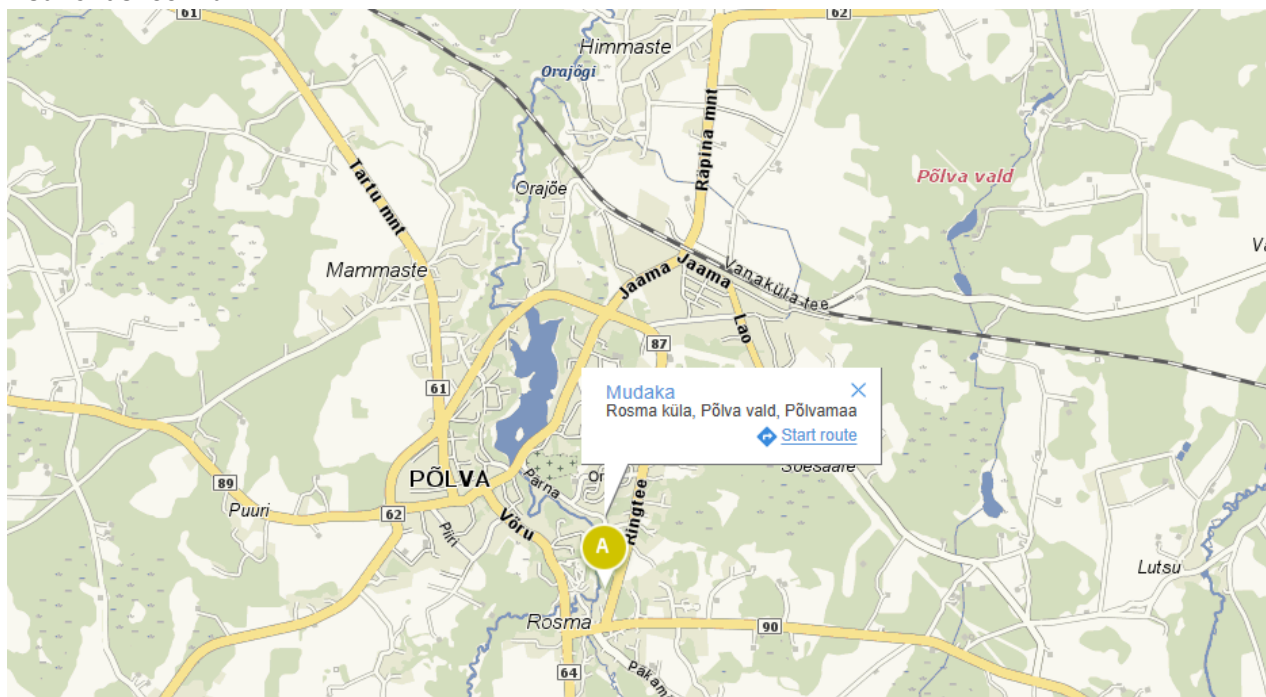
Reostus ja reostusohht, jääkreostus:	<p>Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust.</p> <p>Hindajal puudub muus osas teave, et kas maa-alal esineb reostust või reostuse ohtu (vt ka piiravad tingimused peatükis 1.3). Sealjuures pole ka teada, et kinnisasja osas oleks läbi viidud keskkonnaalaseid ekspertiise või esineks muid reostust kinnitavaid materjale.</p>
Maardlad:	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Ohtlikud käitised:	Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike käitiste mõjualas (raadiuses)
Radoonirisk:	<p>Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid:</p>  <p>Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud musta noolega.</p> <div data-bbox="616 1122 1182 1608"> <p>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</p> <p>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 <p>Rn-risk omavalitsuse tasemel</p> <p>Omavalitsuse klass</p> <ul style="list-style-type: none"> Kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Keskmine või madal </div> <p>Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga)</p> <p>Ekspert hinnangu koostaja hinnangul ei oma käesoleval juhul asjaolu, et hinnatav vara paikneb maa-alal, kus võib esineda radooniriski, hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele otsest negatiivset mõju (sh isegi kui taoline mõju esineb, ei ole see ekspert hinnangu koostaja hinnangul üheselt ega täpselt määratletav ning kuna hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel kasutatud võrdlustehinguid ainuüksi sarnasest piirkonnast, mis on tervikuna sarnase radooniriski esinemissageduse tõenäosusega piirkond, sisaldub seega radooniriski võimalik mõju juba hindamistulemuses</p>

Üleujutusrisk (sh pinnase erosioon ja maalihked):	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal. Samaaegselt ei paikne hinnatav vara ka teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas.
Soojussaared ⁶ :	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal (sh esineb hinnataval kinnisasjal kui ka naabruses olevatel kinnisasjadel arvestataval määral loodusliku kõrghaljastust)
Metsatulekahjude oht:	hinnatav vara paikneb loodusliku kõrghaljastusega piirkonnas, kus võib esineda Eesti Vabariigi kontekstis metsatulekahjude esile kerkimise riski, mille juures hindaja soovib siinkohal vastavat riski mitigeerida eeskätt võimaliku vara kindlustuslepingu sõlmimise läbi
Muud võimalikud kliimaohud:	võttes arvesse Eesti geograafilist asukohta ja hõredat asustust, on siinsed kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed ja reeglina väga piiratud ning sageli pelgalt kohaliku mõjualaga. Asustust mõjutavad muud võimalikud kliimaohud avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult (nt tormid, kuumalained, äkilised üleujutused jmt), sõltudes pigem võimenduvast juhuiste kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest (erinevaid kliimakahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada lisaks üld- ja detailplaneeringutes sätestatavate maakasutus- ja ehitustingimustele ka ehitustegevuse ning selle kvaliteedi kaudu) ⁷ . Muude võimalike kliimaohutudega seotud tagajärgede kaudseks ennetamiseks soovib hindaja siinkohal sõlmida vara osas eeskätt kindlustuslepingu
Koondhinnang asukohale	
Hinnanguliselt keskmiselt hinnatud asukoht metsamaa turgu arvestades.	

⁶ Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. (allikas: Keskkonnaagentuuri koduleheküljel)

⁷ Allikas: Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium).

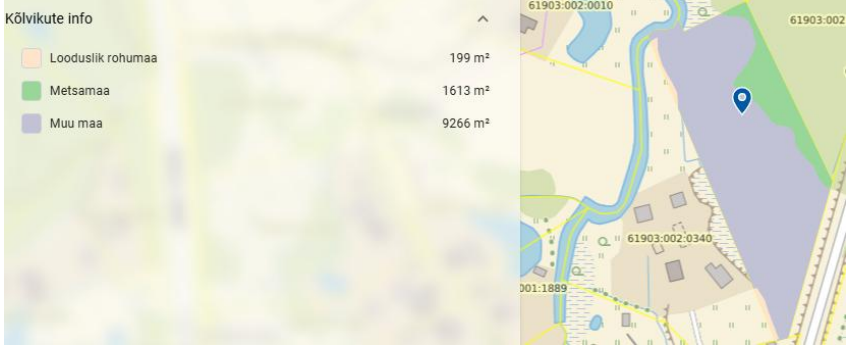

Asukohaskeemid:



Allikas: www.kaart.delfi.ee

3.3 Katastriüksuste kirjeldus

Katastriüksus	62101:001:0125
Katastriüksuse pindala:	11078 m ²
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Geomeetria:	Katastriüksus on ebakorrapärase hulknurga kujuline
Reljeef:	Maanteest lääne suunda kaldega madalam ala, soine
Haljastus:	looduslik kõrghaljastus

Kõlvikuline koosseis:	<p>Valdavalt on tegemist muu maa kõlvikuga:</p>  <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/</p>
Piirdeaiad:	puuduvad
Jalg/sõiduteed:	Katastriüksuse siseselt puuduvad
Jäätmemajandus:	puudub
Parkimistingimused:	Katastriüksuse piires parkimistingimusi loodud ei ole, peatumine/parkimine võimalik maantee ääres, avalikud parklad lähikonnas puuduvad, elektriauto laadimispunkt puudub, lähim ~ 2,4 km kaugusel.
Üldplaneering:	<p>Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) ei ole maakasutuse juhtotstarve määratud, hinnatav vara jääb rohevõrgustiku tugialale. Rohevõrgustikus ei ole üldjuhul lubatud ehitada metsamaa kõlvikule, hinnatava koosseisus on metsamaa ja muu maa kõlvikud.</p>  <p>Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega. Allikas: Põlva valla üldplaneeringu maakasutuskaart Olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.</p>
Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval varal kehtiv, koostamisel või algatatud detailplaneering puudub.
Ehitusõigus:	Ehitusõigus puudub
Tehnovõrgud	Fiideroptiline sidekaabel kulgeb väljaspool katastriüksuse piiri, muud tehnovõrgud puuduvad
Kinnisasja olulised osad	
Kinnisasjal on rajatis (ehitisregistri kood: 220729245), mis kulgeb väljaspool katastriüksuse piire. Hindamisel rajatisega ei arvestata.	
Ekspert hinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus

Katastriüksus	äralõige teostatakse katastriüksusest tunnusega 62101:001:0125
Äralõike pindala:	1447 m²
Positsioon:	23
Omandaja:	Eesti Vabariik

	<div>Äralõige paikneb kinnisasja idaosas, moodustab hulknurkse riba tee ääres.</div> <div><div></div><div><div>KATASTRILISE ANDMED:</div><table><tr><td>POS NR</td><td>23</td></tr><tr><td>KÜ tunnus</td><td>62101.001.0125</td></tr><tr><td>KÜ lühiaadress</td><td>Muhuka</td></tr><tr><td>Kinnistu registratsiooni nr</td><td>285990</td></tr><tr><td>Möödustavus</td><td>kardi ja plaani alusel</td></tr><tr><td>KÜ pindala [m²]</td><td>11073</td></tr><tr><td>Äralõike pindala [m²]</td><td>1447</td></tr><tr><td>Maa omandaja</td><td>Transpordiamet</td></tr><tr><td>Kinnistule ulatuv ehitusloa tingimus</td><td>jalgteed- ja jalgratta ehitus loosi muudatise ehitusega</td></tr></table></div><div><div>TINGIMÄRGID</div><div><div><div>1</div><div>Katastrilise piir</div></div><div><div></div><div>Katastrilise positsiooni number</div></div><div><div></div><div>Teesse pii ettepanek</div></div><div><div></div><div>Äralõike uue võimendi</div></div><div><div></div><div>Äralõike uute sõidurajade</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud tee servapiir</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud nõlv</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud kraav</div></div><div><div></div><div>Raudteede ala</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud jalgteed- ja jalgratta-alamad</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud kruuskate</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud heitvete kanalid</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud koonduvad</div></div><div><div></div><div>Kraavide väljavool</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud põlvkude</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud drenaažisüsteemid</div></div><div><div></div><div>Projekteeritud sõidurajade</div></div><div><div></div><div>Kruuskate</div></div><div><div></div><div>Jalgratta- ja jalgratta ehitus loosi muudatise ehitusega</div></div><div><div></div><div>Teestegevus</div></div></div></div><div><div><div>robert plan</div><div>Reg. nr. 10011174 Kinnistule ulatav ehitusloa tingimus</div></div><div><div>Teave</div><div>Ringtee RT 87 Põlvla ringtee km 3,09–6,034 ja Ringtee RT 90 Põlvla-Karisilla km 0,15–0,40 Põlvla linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgteede projektist</div><div>KRUNDIAUTOTSUKAVA, POOD 23</div></div><div><div>Teave</div><div>22026</div><div>1:500</div></div></div></div>	POS NR	23	KÜ tunnus	62101.001.0125	KÜ lühiaadress	Muhuka	Kinnistu registratsiooni nr	285990	Möödustavus	kardi ja plaani alusel	KÜ pindala [m²]	11073	Äralõike pindala [m²]	1447	Maa omandaja	Transpordiamet	Kinnistule ulatuv ehitusloa tingimus	jalgteed- ja jalgratta ehitus loosi muudatise ehitusega
POS NR	23																		
KÜ tunnus	62101.001.0125																		
KÜ lühiaadress	Muhuka																		
Kinnistu registratsiooni nr	285990																		
Möödustavus	kardi ja plaani alusel																		
KÜ pindala [m²]	11073																		
Äralõike pindala [m²]	1447																		
Maa omandaja	Transpordiamet																		
Kinnistule ulatuv ehitusloa tingimus	jalgteed- ja jalgratta ehitus loosi muudatise ehitusega																		
Paiknemine:																			
Planeeritud ehitustööd:	Jalgtee ehitus, mis jääb hinnatava vara piiridesse, planeeritud rajada kruusakatteline ühendus kinnisasja ja kergliiklusteega jalgsi või kergliiklusvahendiga ligipääsuks kinnisasja kirdenurgast. Sõiduautoga juurdepääsu maanteelt ei ole projekti raames planeeritud.																		
Geomeetria:	Äralõige paikneb kinnisasja idaosas, moodustab hulknurkse riba tee ääres																		
Reljeef:	Reljeef oluliste kõrguserisustega, langusega teest eemale																		
Piirdeaed:	Puudub																		
Jalg- ja sõiduteede kate:	Äralõikel puuduvad																		
Haljastus:	Äralõikele jääb kõrghaljastus																		
Ehitusõigus:	Puudub																		
Hoonestus:	Puudub																		
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt ei jää äralõikele tehnovõrke																		
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Telefoni vestluse kokkuvõtte 13.06.2025: Omaniku esindaja Rene Tarend esitatud info kohaselt detailplaneeringut algatatud ei ole, tehnovõrgud puuduvad, on teehitusest teadlik. Muud kommendaarid puuduvad.																		

3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele

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

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid võimalik järgida sihipärase metsamajandamise kaudu, mis võimaldab vara kestlikku kasutamist.

ESG hõlmab tegureid, mis kuuluvad järgmistesse valdkondadesse: keskkond (E-environment), sotsiaal (S-social) ja juhtimine (G-governance). ESGd võib tingilikult nimetada vastutustundlikkuseks. Kestlikkuse ampluaa on ESGga sama, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investearingute analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetset ja loob paremaid võimalusi varade võrdlemiseks. (EVS 875-13).

Hinnatav vara vastab eksperthinnangu koostaja hinnangul väärtuse kuupäeva seisuga kehtivatele võimalikele ESG nõuetele üsna arvestatavas ulatuses.

Senist kinnisvara juhtimise kvaliteeti võib üldplaanis pidada heaks.

Täpsem ESG tegurite loetelu on esitatud eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris oleva Lisa C all.

Hindajale teadaolevalt kinnisasja osas kõrvalekalded tavapärasest keskkonnakvaliteedist üldplaanis puuduvad (vt ka peatükk 3.2).

Kehtivad kestlikkuse ja ESG nõuetele vastavuse kriteeriumid ei mõjuta hetkel hindaja hinnangul teadaolevalt kuigi laialdasel võimalikul määral hinnatava vara turuväärtust või ka likviidsust, kuid ei saa välistada, et vara võimaliku kestlikkuse muutumise (halvenemise), ESG nõuete regulatiivse karmistumise või ka hetkel ettenägematutel põhjustel keskkonnakvaliteedi võimaliku muutumise (halvenemise) korral võib vastav mõju selgemalt esineda (süveneda) ning seda eeskätt pikemas perspektiivis.

4. TURUÜLEVAATED

4.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Eesti Töötukassa, Rahandusministeerium, Eesti Konjunkturiinstituut 15.05.2025

2022. aasta alguses esile kerkinud Ukraina kriisist alustades tabas majandust otsestest ja kaudsetest põhjustest 2022. aasta III kvartalist taaskordne surutis. Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, on kujundanud rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just eksporditavate ja ka imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis oli omakorda vahepeal majanduslangust võimendanud. 2023. aastal langes sisemajanduse kogutoodang reaalhindades aastases võrdluses koguni 3,1%, kuid 2024. aastal juba siiski pelgalt 0,2% võrra, mille juures 2024. aasta IV kvartalis püsiv majanduslangus 1,2%lise aastase kasvu taustal taas lõppes. Majanduskasv osutus aasta lõpus kiiremaks kui esialgselt prognoositud, mille juures võib ka 2025. aasta avalduda hetkel oodatust optimistlikumate näitajatega. 2025. aasta I kvartali kiirhinnang majanduskasvule oli 1,2%.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis probleemide lahendamist seoses välisnõudlusega, inflatsiooni vaibumist kui ka laenuhaha täiendavat odavnemist ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastast mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenuhahaga toetamine tooks aga ehk kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal oli juba ettenähtavalt üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest ning tarbijakindluse paranemisest, mille juures aga laenuhaha on juba asunud 2023. aasta lõpust odavnema ja ettevõtete investeringud on suurenenud. Üleüldiselt kuigi jõulist majanduskasvu taastumist siiski lähikvartaliteks justkui ei näi, mille juures Eesti Pank prognoosib 2025. aastaks majanduskasvu pelgalt 1,5% ulatuses.

Kiirenenud toormehindade kasvu, kiirenenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis juba 2022. aasta II poolest ka täheldada, mille järel 2023. aastal olukord märgatavalt kehvemaks muutus. Kuigi ka veel 2024. aastal taandus kaubaeksport Eestis 4% ja import 2% ulatuses, siis üldiselt siiski näib, et eksportööride jaoks jäi keeruliseim periood juba 2023. aasta III kvartalis ning välisnõudlus on asunud taas paranema, viidates 2025. aasta vaates kaubaeksporti võimalikule suurenemisele. 2025. aasta I kvartalis suurenes kaupade eksport jooksevhindades võrreldes aastatagusega juba 14%, samalaadsest kui import kasvas omakorda 14% ulatuses. Ekspordikasv püsis sealjuures kolmandat kvartalit järjest, viidates selgelt majanduslanguse tsüklist väljumisele. 2025. aasta märtsis kasvas kaupade eksport juba koguni 17% ja import 13% võrra.

Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud Euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine ning 2022. aasta suve algusest asusid intressid taas kasvama, küündides 2022. aastal keskmiselt 2,68% ja 2023. aastal juba 5,33% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidnud elamispindade turu jahenemine suunas konkurentsi suurenedes intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses. 2024. aastal kujunes seejärel keskmiseks eluasemelaenu intressimääraks 5,25%. Laenuhaha kallinemist on tagasi hoidnud marginaalide langus ja asjaolu, et suur hulk krediidiandjate finantseerib end Eestis suuresti läbi hoiuste, mitte läbi rahvasuvaheliste kapitaliturgude. Euribori osas on aga tõusutsükkel läbitud, mille juures

2023. aasta sügisel oli tipptasemeks 4,15%, samaaegselt kui 2025. aasta maikuu keskpaigas oli 6-kuu Euribor ligi 2,1% tasemel. Ettevaatavalt laenuraha odavnemine 2025. aastal püsib. 2025. aasta märtsis oli uute väljastatud eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks juba 4,1%.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal. Üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli 2025. aasta märtsis 0,18%, mida oli marginaalselt enam kui aasta varasemalt. Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid marginaalset kasvu on mõjutanud 2022. aasta sügisest avaldunud majanduslik olukord. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank veel 2022. aasta alguses välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalist algas kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine peale turu selget ülekuumenemist. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli marginaalne. Eesti Pank on omakorda 2022. aasta lõpust viidanud, et eluasemelaenude väljastamise nõudeid pole lähiajal enam täiendavalt plaanis muuta ning 2024. aastast pigem näib, et laenuraha pakkumist üritatakse kaudselt soodustada nii krediidiastutuste kui ka kinnisvaraarendajate ja Keskpanga endi poolt.

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2025. aasta märtsis väljastatud pikaajaliste ärialaenude keskmiseks intressimääraks kujunes 5,1%, mida oli koguni 27% võrra vähem kui aasta tagasi. Viimaste aastate kõrgemate intressimäärade ja Eestis laialdaselt kasutusel olevate ujuvate intressimäärade tõttu üleüldiselt on viivises olevate äriühingute laenude maht hiljaaegu suurenenud, mille juures taoliste laenude hulk oli hiljutiste aastate kõrgeimal tasemel just 2024. aasta lõpus. Mitmed juba esmalt koroonakriisis kannatada saanud ettevõtted võivad ka veel 2025. aastal lõplikult ukсед sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul väljaspool Eesti piirkondlikke suuremaid keskusi. Suuremad koondamislained näivad olevat siiski üleriigiliselt juba peamiselt 2023. aasta näol möödunud, kuid kõrgemate intressimääradega kohanemine leiab aset teatava ajalise viitega.

2025. aasta aprilli istungil otsustas Euroopa Keskpanga (EKP) nõukogu alandada hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 2,25% tasemele, mille juures edasiselt võib ka 2025. aastal oodata olukorda, kus intressimäärasid omakorda täiendavalt langetatakse. Vaibunud inflatsiooni taustal on Euroopas ka positiivsed reaalintrassid periooditi taas esile kerkinud, kuid pikas perspektiivis ei pruugi see olla siiski püsiv nähtus. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimasel ajal vähendatud ning sellel kursil jätkatakse ka edasiselt. EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda püsivalt enne 2026. aastat oodata, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on jahutanud nii reaalmajandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda vahepealset suures osas tarneahelate probleemidest põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on jooksvalt reageerinud ka Euribor, mis viitas aga krediitkulude kõrgtaseme saavutamisele juba 2023. aasta II pooles ja mis arvatavalt jätkab langust ka 2025. aastal, taandudes aasta lõpuks ligi 1,75% tasemele ja asudes seejärel taas vaikselt tõusma.

2022. aasta septembrini kestnud ettevõtete pikaajaliste laenude mahu kasv pöördus majanduslanguse faasi alates samuti langusesse, mille juures ettevõtjate kindlustunne investeringuid teha oli halvenenud ning nõudlus nii sise- kui ka välisturgudel oli vähenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive veel siiski 6,9% võrra, mille järel 2023. aastal alanes laenude käive siiski pelgalt 2,6% ulatuses, olles suuresti seotud refinantseerimiste kasvuga sarnaselt eluasemelaenude turule. 2024. aastal väljastati seejärel ettevõtetele suunatud laene koguni 13% suuremas mahus kui 2023. aastal, mille juures laenuõudlus suurenes just IV kvartalis. 2024. aasta detsembris kasvas ettevõtete laenukäive võrreldes aastatagusega koguni 77%, mille juures 2021. aasta detsembrikuiisele ajaloolisele rekordile jäädi veel siiski mõnevõrra alla. Struktuurselt on kinnisvarasektoriga seotud laenude maht olnud jätkuvalt küllaltki laialdane, viidates majandussüsteemis ebaühtlastele arengutele. Viimati, 2025. aasta märtsis, kasvas väljastatud laenude käive aastases võrdluses 57% ulatuses.

Ettevõtete hoiuste maht püsis vahepealse marginaalse vähenemise järgselt 2024. aastal samal tasemel nagu 2023. aastal, mille kõrval aga kodumajapidamiste hoiuste kasv kiirenes 5% tasemelt koguni 12% juurde. Hoiuste kasvutempo oli aastatel 2022 - 2023 taandunud peamiselt suurenenud kulutuste ja ettevõtete puhul ka vähenenud sissetulekute arvelt. Hoiuste maht kasvas Eestis nii 2022. kui ka 2023. aastal tunduvalt aeglasemini kui pankade laenu- ja liisinguportfell, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ja võimalike maksehäirete esilekerkimisele lähitulevikus. Olenemata sellest, et inimeste säästus 2024. aastal taas tugevalt kasvasid, on selle taga olnud aga peamiselt jõukamad leibkonnad. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal elasid 2022. aastal paljud majapidamised II poolaastal juba vahepeal säästude arvelt, kuna nende säästmisvõimekus on olnud löögi all. Kodumajapidamiste olukord on küll asunud paranema, kuid ettevõtete käekäik on teatava ajalise viitega olnud veel siiski üsna keerukas, mille juures on aga märgata, et ettevõtte on asunud siiski suunama varasemast enam kapitali uuteks investeeringuteks. 2025. aasta märtsis suurenes kodumajapidamiste hoiuste hulk aastases võrdluses 0,8% ning ettevõtetel 0,3% võrra.

Kui 2023. aastal aeglustus kodumajapidamiste laenu- ja liisinguportfelli jäägi kasv 5,8% tasemele, siis 2024. aastal kiirenes kasv taas 8,4% juurde, ületades ka elanikkonna sissetulekute keskmist kasvutempot. Eluasemelaenu portfelli kasvas sealjuures 7,7%, mille juures uute eluasemelaenu käive oli refinantseerimisoperatsioonide laialdase hulga tõttu koguni 15% kõrgem kui 2023. aastal. Uute eluasemete laenulepingute koguarv suurenes 2024. aastal paralleelselt siiski pelgalt 0,4%, samaaegselt kui keskmine kodulaenu summa kasvas taas kiirenevas tempos 7,4% võrra. Uute korterite paberil ettemüük on küll jätkuvalt vähenenud, kuid laenuvõturi aktiivsust hoiab suuresti olemasolevate laenu refinantseerimine ning näib, et elamisvõime turul on aktiivsus laialdaselt hiljaaegu suurenenud just järelturul. 2025. aastal võib oodata eluasemelaenu järgse nõudluse mõningast suurenemist, mis on tihedalt seotud intressimäärade taandumistsükliga ja oodatava majanduskeskkonna kui ka üldise tarbijakindlusega võimaliku paranemisega. 2025. aasta märtsis kasvas eluasemelaenu käive aastases võrdluses 32%, mille kõrval lepingute arv suurenes 0,6%.

Statistikaameti andmetel oli 2024. aastal Eesti tööturul tööjõus osalemise määr 74,6%, tööhõive määr 68,9% ja töötuse määr 7,6% tasemel. Eesti Pank prognoosib 2025. aasta tööpuuduse määraks 7,3%, mille juures hiljutine kasv on suures osas aset leidnud aga sõjapõgenike tööturule lisandumisest. 2025. aasta I kvartalis oli töötuse määr 8,6%, tööhõive määr 67,4% ja tööjõus osalemise määr koguni 73,7%, mille juures töötute arv on absoluutnumbrites olnud viimase 12 aasta kõrgeimal tasemel. Aastatel 2022 - 2023 halvenenud tööturuga seotud probleemid olid suuresti struktuursed, kus sügavamad probleemid esinesid pigem üksikutes sektorites. Töötajaid üritati aastate 2022 - 2024 majanduslanguse vältel töödandjate poolt suuresti säilitada, mis aga viitab, et majanduskasvu esilekerkides ei pruugi see tööturul lähitulevikus just kuigi märkimisväärt positiivset mõju kaasa tuua. Kuigi tööpuudus on 2025. aasta kevadel olnud Töötukassa andmeil madalam kui veel aastatel 2023 - 2024, on siiski täheldada struktuurse tööjõupuuduse püsimist, mis omakorda viitab ka pikemas perspektiivis palgakasvu jätkumisele.

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aastal vaibus hinnatõus seejärel 9,2% tasemele, püsid 2024. aastal taas pelgalt 3,5% juures. Viimastel kuudel on juba olnud siiski taaskordselt viiteid hinnatõusu järjekordsest kiirenemisest, mille juures 2025. aasta aprillis oli aastane hinnatõus 4,5%. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad on hiljaaegu taas arvestatavalt taandunud. Erinevate toormete kui ka energiahindade osas võib inflatsioon majanduslike olude paranemise puhul siiski peatselt taas kiirenema asuda. 2025. aastal ongi üldiselt oodata hinnatõusu kiirenemist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt 5 kuni 6% tasemel, olles peamiselt seotud aga siinmail rakendatud või ka veel rakendatavate (sh käibe- ja tulumaks püsivalt 24%) maksutõusudega. Inflatsioon püsib tempokas ka veel aastatel 2026 - 2027, jäädes mõlemal juhul prognoositavalt Eestis vähemalt üle 2,5%.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2024. aastal 1981 euroni, mida oli 8,1% enam kui varasemal aastal. Kuigi üsna tempokas palgakasv püsis, võis siiski täheldada juba palgakasvu tempo aeglustumist. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve siiski

edasisteks palgatõusudeks, kuid nominaalselt palgakasv veel prognooside kohaselt täiendavalt aeglustub. 2024. aasta IV kvartalis kasvas keskmine brutopalk 8,3% (2062 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 3,9%. Elanikkonna ostujõud on küll mõnevõrra vaibunud inflatsiooni taustal paranenud, kuid inflatsioon 2025. aastal taas kiireneb ning ostujõu kasvu takistavad ka siinsed maksutõusud. Jätkuv ebakindlus ja veel vähene sise- kui ka välisnõudlus pidurdab ettevõtete soovi töötajaid hetkel hoogsalt juurde värvata, mis omakorda hoiab palgakasvusurvet veidi tagasi. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on tööjõupuudust leevendanud, mis samuti on 2023. aastast vähendanud võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid on prognoosinud 2025. aasta brutopalka nominaalkasvuks ligi 6% ning aastate 2026 - 2027 osas juba pelgalt ligi 5%.

Majanduslik olustik oli 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on Ukraina näol nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldanud eeskätt läbi majandussanktsioonide ja julgeolekuriskide kasvu tõttu. Seejärel oli 2024. aasta lõpuks küll olukord asunud paranema, kuid seoses USA presidendivalimistele järgnenud muutunud geo- ja majanduspoliitilise olukorraga on olustik endiselt ebakindlatel alustel ka 2025. aastal. Paralleelselt püsivad täiendavad pingekoldest endiselt ka Kesk-Aasias, Lähis-Idas ning Hiina ja Taiwani vahel, mis põhjustab ebakindlust tuleviku ees üheskoos endiselt kiire inflatsiooniga, kus pikaajaliste prognooside tegemine on keeruline. Jätkuvalt kiire inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt, mis osaliselt on ka olnud Eestis 2023. aasta kevadest presenteeritud uute maksutõusude põhjuseks. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks endiselt pigem kallis laenu raha koos jätkuvalt kiire hindade kasvuga ja vähese välisnõudlusega, mille juures näib, et aastate 2022 - 2024 majanduslanguse perioodi kestust oli alahinnatud.

Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud madalate intressimäärade ja kasvanud inflatsiooni tõttu realiseerus oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu ja kinnisvaraettevõtete laenu võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida võis nii Eestis kui ka globaalselt 2021. aastast täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aastal olid eluasemelaenu intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi, mille järgselt 2022. aasta keskpaigast asus laenu raha järsult kallinema. Üldplaanis oli kinnisvaraturg Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav ning oli seda ka aastatel 2022 - 2024, mil keskkonda iseloomustas pikalt vinduv majandussurutis. Nii elamispindade kui ka ärikinnisvara lõikes oli küll turuaktiivsus 2022. aastast järsult vähenenud ja varade nominaalne hinnalangus algas paralleelselt 2022. aasta IV kvartalist, kuid 2024. aastal enam olukord ei halvenenud ning 2025. aastast võib kinnisvaraturul oodata taaskordset kasvutsükli algust. Laenu raha kallinemine on lõppenud juba 2023. aasta IV kvartalist ning kuigi kõrgemate intressimäärade mõju võib piirkondlikku majanduskeskkonda üle jõuda veel mõningase ajalise viitega, jääb selle mõju aga kinnisvarasektorile üldiselt vastuvõetavaks.

4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.05.2025

2024. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 40 711 ostu-müügitehingut, mida oli pelgalt 0,2% võrra enam kui 2023. aastal. Turuaktiivsuse langus püsis veel 2023. aastal teist aastat järjest, mille juures ka 2024. aastal veel justkui kuigi olulisi muutusi turul aset ei leidnud. 2025. aasta vaates võib aga oodata aktiivsuse täiendavat suurenemist, mille juures tehingute arvu kasv peaks tugevamalt esile kerkima hakkama just aasta II poolest. 2024. aastal oli struktuuriselt siiski tehingute arvu kasv juba üsna laiapõhjaline, mille juures 2023. aastaga võrreldes üsna analoogset tehingute arvu taset turul tervikuna hoidis pelgalt asjaolu, et korteriturul ja ka hoonestusõiguste turul aktiivsuse langus endiselt teatava ajalise viitega püsis.

Kunagine buumi periood sai küll 2021. aastal tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid jäi tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata ning selle ületamist ei ole ka lähiaastatel oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on pikemat aega tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus kinnisvaraturgu on vedanud põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. 2020. aasta koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud veel tollastel sündmustel Eesti väikeasumitele

kuigi olulist negatiivset mõju, kuid 2022. aastast halvenenud tööturu ja kallinenud laenuraha taustal on ääremaastumine piirkonniti taaskordselt võimendunud, millele viitab ka Harju maakonnas tehtud kinnisvaratehingute osakaalu laialdane hiljaaegne suurenemine.

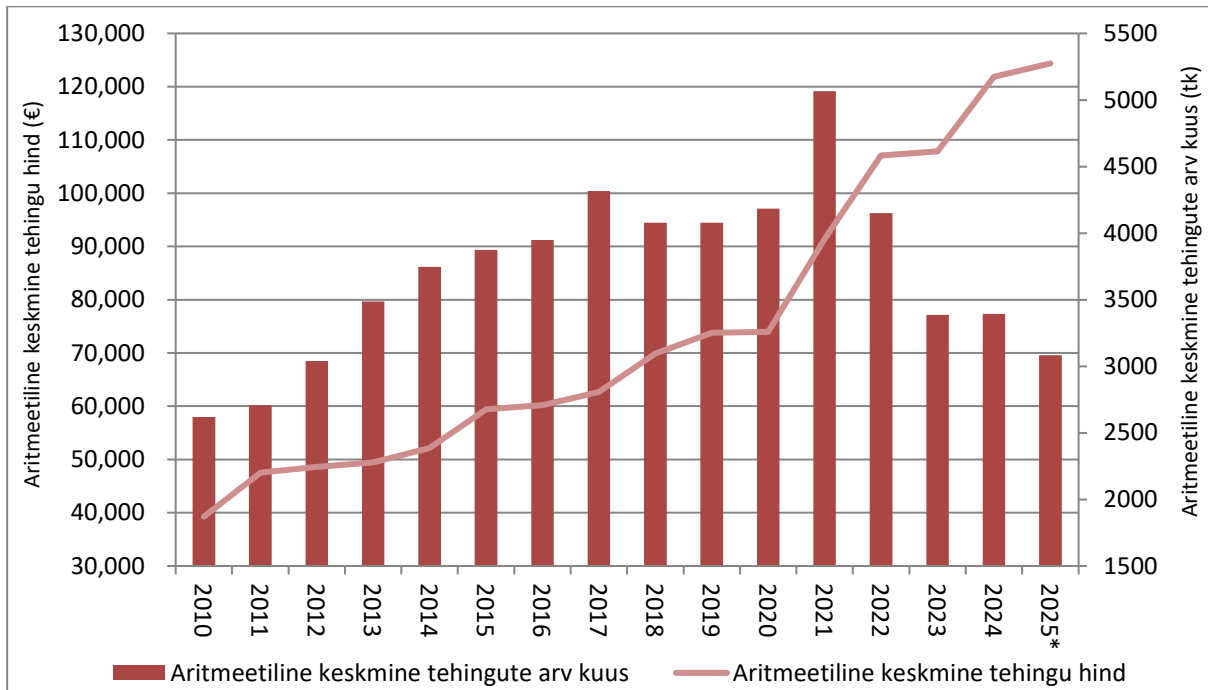
Kinnisvara ostu-müügithehingute arvu madalseis jäi 2024. aasta I kvartalis

2024. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8462 ostu-müügitheingut, mis oli viimaste aastate madalaim tase. Hooajaliste tegurite mõjul aga 2024. aasta II kvartalis turuaktiivsus taas ootuspäraselt suurenes, püsid 10 374 tehingu tasemel, mida oli siiski 7,0% vähem kui veel 2023. aasta II kvartalis. III kvartalis tehti seejärel 10 338 ostu-müügitheingut, mida oli samuti veel 0,7% vähem kui aasta varasemalt. IV kvartalis suurenes seejärel aga turuaktiivsus 11 537 ostu-müügitheinguni juures võrreldes aastatagusega koguni 13% võrra, viidates langustsükli üsna selgele lõppemisele. Turuaktiivsuse üldine kulg on seni järginud võrdlemisi tugevalt makromajanduslikke muutusi, mille juures majanduskasvu osas on oodata 2025. aastal taaskordseid positiivsemaid trende, mida võiks järgida ka kinnisvaraturg, viidates lähikvartalitel tehingute arvu püsivamale võimalikule suurenemisele.

2025. aasta I kvartalis teostati Eesti kinnisvaraturul ostu-müügitheinguid kokku 8978 ühiku ulatuses, mida oli küll hooajaliselt 22% vähem kui 2024. aasta IV kvartalis, kuid siiski 6,0% enam kui aasta tagasi. Turuaktiivsuse kasv püsis siinkohal ootuspäraselt juba teist kvartalit järjest. Tänavu I kvartalis tehti kinnisvaraturul ostu-müügitheinguid kokku ligi 1,12 miljardi euro väärtuses, mida oli küll 34% vähem kui eelmises kvartalis, kuid siiski 16% rohkem kui 2024. aasta I kvartalis. Tehingute rahalise käibe suurenemist on hiljaaegu toetanud suuresti ärikinnisvaraturu põhjast taastuma asumine, mille juures turul on taaskordselt tehtud üksikuid suuremamahulisi ostu-müügitheinguid. 2022. aastast kuni 2024. aasta I pooleni oli turuaktiivsuse langedes andnud kõige suurema negatiivse panuse tehingute koguväärtuse languse osas just elamispindade turg, kuid 2024. aasta II poolest on olnud täheldada elamispindade turul järjekordset aktiveerumist ning tehingute arvus on see suuresti kajastunud nii üksikelamute turul kui ka korterite järelturul.

Laenuraha odavnemine küll ettevaatavalt ka 2025. aastal püsib, kuid laenutooted jäävad endiselt oluliselt kallimaks kui enne 2023. aastat, mis jääb tugevalt mõjutama ka lähituleviku tehingute arvu taset. 2022. aastast püsinud langustsüklilist väljumine aga 2025. aastal jätkub, mille juures segmentiti on siiski eelolevatel kvartalitel turuaktiivsuse kasvuvõimalused üsna piiratud ning seda just turusegmentide lõikes, mis näitasid ka 2024. aastal kõige laialdasemat suurenemist. Kuna elamispindade turul oli üksikelamute ja ka korterite järelturutehingute tase pikaajalise keskmisega võrreldes ja valitsenud majanduskeskkonda arvestades pigem kõrge, on seetõttu ka elamispindade turu osas 2025. aasta vaates edasised kasvuvõimalused piiratud. 2025. aastal siiski majanduskeskkonna lõikes turukonjunktuuri paranemine püsib, viidates pakkumismahu osas tipu saavutamisele juba 2024. aasta keskpaigas, millele omakorda teatava ajalise viitega jätkub 2025. aasta II poolest ka mitmete turusektorite ja -segmentide lõikes arvatav taaskordne pikemaajalisem mõõdukas hinnatõus.

Ostu-müügithehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2025



* 2025. aasta andmed on toodud aprilli seisuga.

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Elamispindade turul olid 2024. aastal selged viited olukorra paranemisest

2024. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 22 962 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 20 614 ja mitteeluruumidega 2348 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega küll 2,8%, kuid seda pelgalt eluruumide lõikes, millede turuaktiivsus vähenes 3,5% ulatuses. Korteritehingute arvu vähenemise põhjuseks on suuresti olnud uute korterite asjaõiguslepingute arvu vähenemine, mis on omakorda aga seotud peamiselt aastate 2022 - 2024 uute korterite vähese ettemüügiga. Viimase tõttu on ka veel 2025. aastal oodata vähest uute korterite asjaõiguslepingute taset, kuid kuna võlaõiguslike lepingute hulk juba 2024. aastal taas suurenes, siis on üldine uute korterite turuaktiivsuse langustsükkel pöördunud. Viimasele eelnes 2024. aastal juba korterite järelturul avaldunud laialdane tehingute arvu tõus ja seda eeskätt Tallinnas, mille juures hulk järelturukortereid soetati asjaolude tõttu, et uute elamispindade kättesaadavus on endiselt väga kehv ning viimastel aastatel edasilükatud elamispindade ostuotsuseid realiseeriti laialdaste valikuvõimaluste tõttu just järelturul. Seetõttu on ka 2025. aasta vaates korterite järelturul edasise püsiva turuaktiivsuse kasvu ootused üsnagi küsitavad, samaaegselt kui uute korterite asjaõiguslepingute arv aga taaskordselt viitajaga suureneb.

Eesti väikelinnade lõikes on siserändesaldo jätkuvalt Harjumaa kasuks negatiivne, liive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid. Mitmete väikelinnade osas jõuti aastatel 2021 - 2024 hulgaliselt arendusprojekte edukalt läbi viia, mida võis nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiperspektiivis oodata kohalike omavalitsuste laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused aga järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas soodustada.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 5481 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 4888 ja mitteeluruumidega 593 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2024. aasta IV kvartaliga alanes eluruumide tehingute arv hooajaliselt 15%, suurenedes siiski võrreldes aastatagusega 12% ulatuses, mille juures

aastatagusega võrreldes püsis aktiivsuse kasv juba kolmandat kvartalit järjest. Potentsiaalsete ostjate kindlustunne asus 2024. aastal paranema, mis väljendus peamiselt järelturuaktiivsuse suurenemises. Hinnatõusu sealjuures veel siiski 2024. aasta II pooles otseselt esile ei kerkinud, kuid taaskordselt vähenema asunud müügipakkumine viitab, et 2025. aastal avaldub pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes järjekordne võimalik kasvutsükkel ning see saab esmalt alguse Tallinnast ja selle lähiümbrusest. 2023. aasta keskpaigast on elamispinna kättesaadavus mõnevõrra paranenud, kuid see ei suuda lähiajal veel kompenseerida eelnevate aastate tugeva kinnisvarade hinnatõusu ja ulatusliku laenuraha kallinemise komponenti.

Elamuturu taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2024. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 5082 ostu-müügitehingut, mida oli 4,3% enam kui varasemal aastal. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes sealjuures 147 900 eurot, mida oli jätkuvalt laialdase uusehitiste müügi tõttu koguni 19% enam kui 2023. aastal. Elamuturg on siinkohal väljunud langustsüklist varasemalt kui korteriturg, mille juures on potentsiaalseid ostjaid elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelamute vastu välja vahetamas. Võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest mõõdukama tehingute arvu juures.

Laialdase uusehitiste järgse nõudluse tõttu võib eeldada, et elamuehituse lõikes asub ehitusaktiivsus 2025. aastal taas suurenema ning sellega üheskoos ka spekulatiivne pakkumismaht. Kehv elamispinna kättesaadavuse keskkond ning ehituslikult uuemate ja vanemate elamute laialdane hinnadiferents aga püsib, mida osaliselt mõjutab ka 2025. aasta II poolest arvatavalt taaskordselt avaldub ehitushinna tõus. Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänaseks võrdlemisi kehv seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelamu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga püsivalt napib.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1027 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga vähenes tehingute arv hooajalistel põhjustel 25%, püsid aastatagusega võrreldes siiski 22% võrra kõrgemal. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mille juures ka üldplaanis 2024. aasta vältel sarnased hinnatasemed jätkuvalt püsisid. 2025. aasta I kvartalis tehtud ostu-müügitehingute puhul kujunes aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 178 900 eurot, mida oli 9,2% enam kui eelmises kvartalis ning ühtlasi koguni 28% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil, mille juures statistilist hinnatõusu on aga jällegi toetanud muutunud tehingute struktuur ja suurenenud Harju maakonna osakaal, mitte veel turul laiapõhjaliselt aset leidnud hinnatasemete tõus.

Prognosisid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma lähitulevikus 1990ndate I pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on võrreldes möödunud kasvutsükli vältel turgu kujundanud 1980ndate II pooles sündinud ostjaskonnaga oluliselt marginaalsem. Laulva revolutsiooni perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes lähitulevikus on pigem siirdumas korteriturult edasi elamuturule ning mistõttu saab likviidsuse osas lähitulevikus üha enam probleemsemaks just nõukogudeaegsete korterite turg eesotsas Eesti väikeasumitega. Aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on viimaste aastate halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal vanuse osas veidi kaugemale nihkunud, kuid üldplaanis jäävad turgu jätkuvalt mõjutama eeskätt 30ndates isikud. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka seniste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas kinnisvaraturul 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt tunduvalt keerukamad lisaks ostu-müügitehingute turule ka üüriturul. Siiski, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukrainaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõjapõgenikke, kes keskpikas perspektiivis siinset kinnisvaraturgu nii ostu-müügitehingute- kui ka üürituru lõikes toetavad. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb küll Eestis madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise püsiv jätkumine, kuid ka Tallinna elanike arvu kasv on olnud 2024. aastast marginaalne.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2025. aastaks prognoosida 2024. aastaga võrreldes mõnevõrra kõrgemat turuaktiivsust, mille juures oli siiski 2024. aastal juba eeskätt korterite järeltul tehingute arv võrdlemisi laialdane, viidates 2025. aastal edasise kasvupotentsiaali üsna piiratud olemusele. Hinnatasemete osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjaliselt lõppenud, mille juures surve hinnatasemete langetamiseks on aga 2024. aastast leevenenud, viidates suurenenud turuaktiivsuse taustal 2025. aastal avalduvale taaskordsele hinnatõusu tsüklile nii pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes. Jätkuvalt alanevad intressimäärad, paranev majanduskeskkond kui ka elanikkonna kindlustunne viitab 2025. aasta lõikes olukorrale, kus müügipakkumine enam täiendavalt ei suurene ning müügiperioodid võiksid asuda taas mõnevõrra lühenema ja seda eeskätt II kvartalist alates.

4.3 Põlva maakonna metsamaaturu ülevaade (2024. a.)

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet, www.kv.ee, Arco Vara statistika 30.06.2025

Hoonestamata kinnisasjade ostu-müügitehingute arv kogu Eestis vähenes 2023. aastal võrreldes eelneva aastaga 22%, 11 565-lt 9 024-le ning aastal 2024 tõusis 6,5% - 9612 tehinguni. Põlva maakonnas oli 2023. aastal langus 22%, mis tähendas tehingute arvu vähenemist 417-lt 325-le. 2024. aastal vähenes tehingute arv veelgi, jõudes 275-ni. Enim tehinguid teostati Põlvamaal hoonestamata maadega, millele järgnesid tehingud hoonestatud maadega ning seejärel korteriomandite tehingud. Sarnane trend on püsunud Põlva maakonnas viimased kolm aastat. 2024. aasta hoonestamata maade ostu-müügi tehingutest ~19% moodustasid metsamaa tehingud, mis hoonestamata maatulundusmaa tehingutest moodustas ~22%.

Hoonestamata maa tehingute statistika Põlva maakonnas 2022- 2024

Maa kasutus	Tehingute arv			Hind, €/m ²					
				2022		2023		2024	
	2022	2023	2024	Med	keskmine	Med	keskmine	Med	keskmine
Elamumaa	26	20	30	1,70	2,32	1,10	2,96	1,31	3,27
Maatulundusmaa	301	278	233	0.57	0.71	0.69	0.85	0.68	0.85
Ärimaa	3	1	3	-	-	-	-	-	-
Sega ⁸	1	3	1	-	-	-	-	-	-
Tootmismaa	8	4	3	9,30	7,96	-	-	-	-
Muu ⁹	78	19	5	1,50	4,49	0,85	1,72	1,49	3,85
Kokku	417	325	275						

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute register

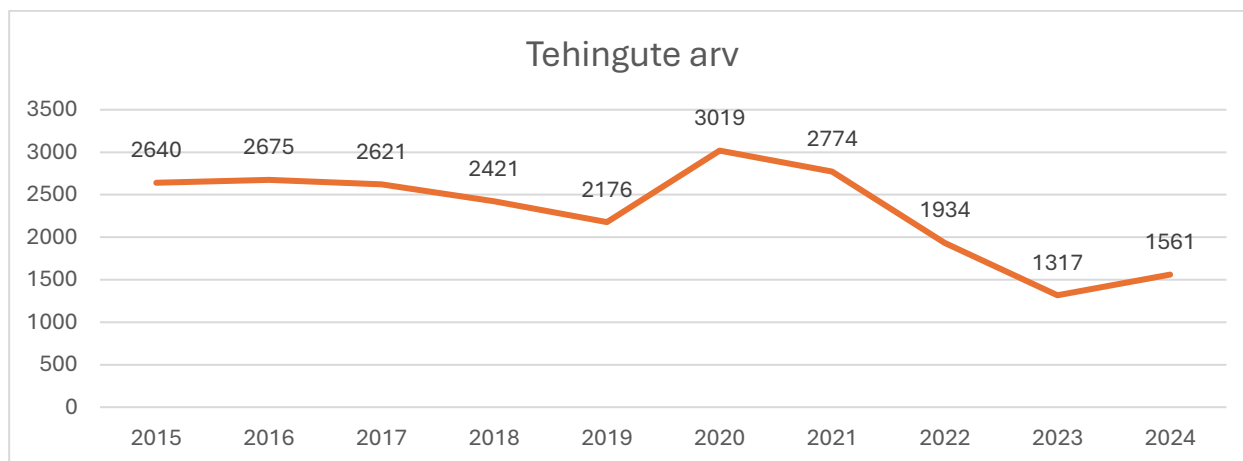
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Metsamaa tehingute arv Eestis on viimase 10 aasta jooksul kõikunud, aastatel 2015-2017 oli tajutav stabiilsus, mil teostati keskmiselt 2650 ostu-müügitehingut aastas, millele järgnes järgneval kahel aastal langus ning seejärel taas tugev tõus aastal 2020, kui tehingute arv küündis üle 3000. Tehingute arvu järsu tõusu taga oli koroonakriisi mõju, mil investorid ja maaomanikud liikusid turvalisemate ja püsiväärtuslike varaklasside poole, milleks loetakse ka metsamaad ning mis on vähem mõjutatud majanduse lühiajalistest kõikumistest, samuti sissetulekute langus soodustas metsaomanikke müüma ja rahalisi vahendeid vabastama. Samal ajal kiirenes ka tehingute vormistaminee-notari toimingute kaudu, mis soodustas tehingute arvu kasvu. Alates aastast 2020 on metsamaa tehinguhinnad taas languses ning viimastel aastatel on keskmiselt 1700 tehingut aastas.

⁸ Sega – ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

⁹ Muu - sihtotstarbeks on määratud mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmevõimaldamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa.

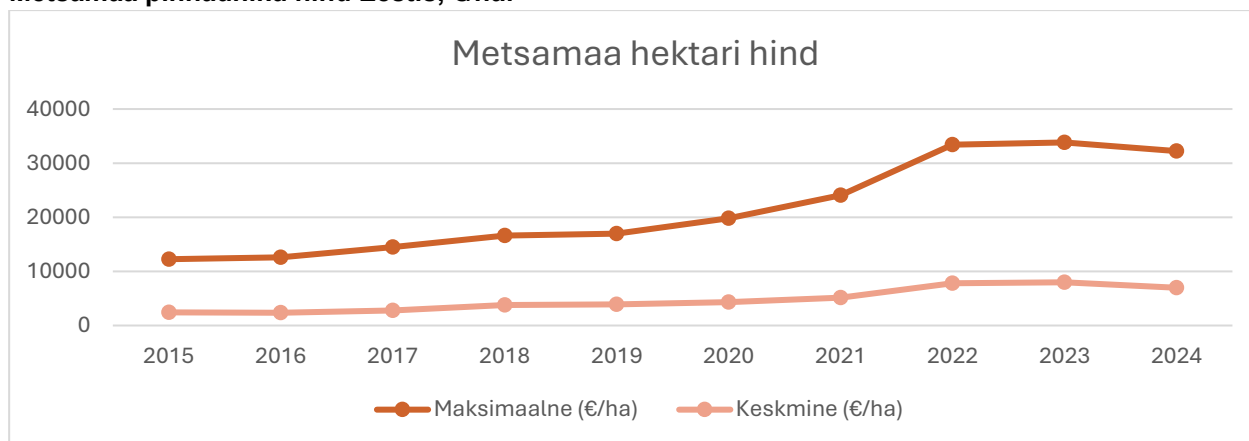
Metsamaa tehingute arv Eestis, tk:



allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika

Metsamaa keskmine ühikuhind kogu Eesti keskmisena on püsinud viimasel kolmel aastal võrdlemisi stabiilsena, olle küll mõõdukas languses aastal 2024. Maksimaalne metsamaa tehingu ühikuhind Eestis on 2022. aastast alates ületanud 30 000 euro piiri ühe hektari kohta.

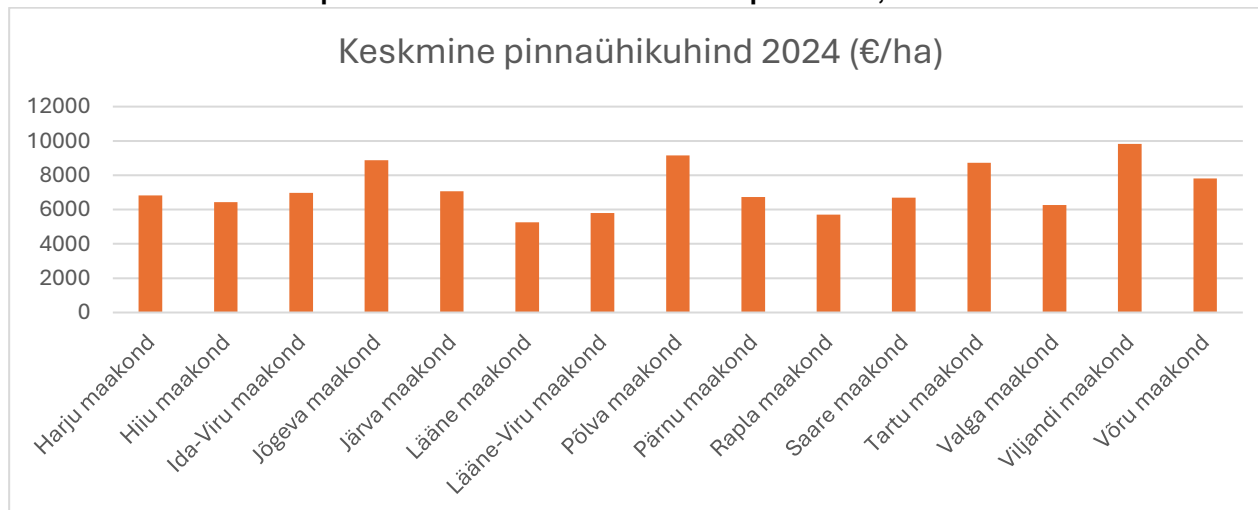
Metsamaa pinnaühiku hind Eestis, €/ha:



allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika

Kõrgeim tehinguhind on valdavalt piirkondades, kus paiknevad suuremad põlismetsad, nt Põlva- ja Viljandi ja Võrumaa, samuti Jõgeva ja Tartu maakonnas.

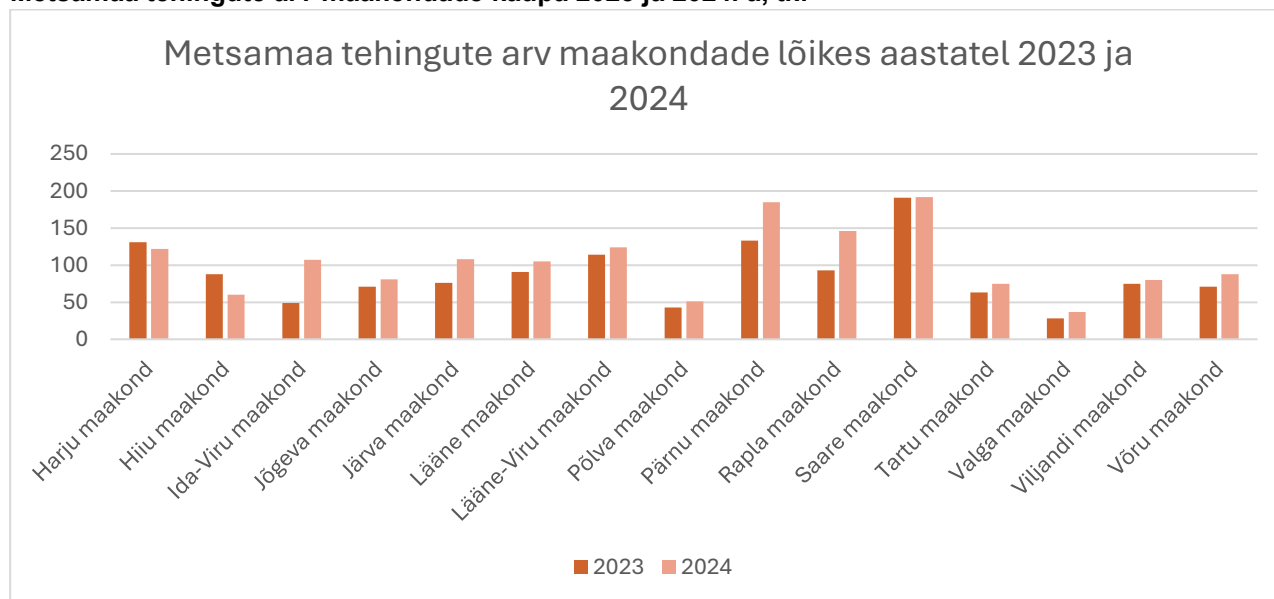
Maksimaalne metsamaa pinnaühiku hind maakondade kaupa 2024. a, €/ha:



allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika

Kui teistes kinnisvarasektorites on tugevalt domineeriv Tallinna ja Harjumaa piirkond, siis metsamaade turul on Harjumaa tehingute arvult ja keskmiselt hinnalt küll tippude hulgas, kuid mitte kõrgeim. Viimastel aastatel on enim tehinguid toimunud Saare maakonnas, millele järgneb Pärnu maakond. 2024. aastal on tehingute arv langenud vaid kahes maakonnas – Harju ja Hiiu maakond, ülejäänud maakondades on tehingute arv kasvanud.

Metsamaa tehingute arv maakondade kaupa 2023 ja 2024. a, tk:



allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika

Metsamaa hind sõltub peamiselt puistu kvaliteedist, kasvukohast ja juurdepääsu olemasolust. Odavam on teostatud raietega metsamaa, millise hinnatase on olnud valdavalt vahemikus 1500 - 2200 €/ha. Hinnatasemelt kõrgeim 25 000 - 30 000 €/ha on kvaliteetne, raieküps mets.

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)	Pinnaühiku hind(eur /ha)			
		Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2020	70	8,1	2796175	839	14664	4772	5715
2021	50	6,7	2228329	666	24096	6584	7555
2022	40	5,3	1870124	1310	24314	6176	7780
2023	43	5,8	2743038	2101	33824	8812	11414
2024	51	7,4	3057757	2306	30169	6557	9154

allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika




Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi põhjal oli Põlva maakonnas nii keskmise kui mediaankeskmise pinnaühikuhinna kõikumine märkimisväärtne, kuid metsamaa hind sõltub oluliselt metsatagavarast, mistõttu statistilised andmed on väheinformatiivsed ning viitavad eelkõige, metsatagavara müügi osakaalule, samuti puiduhinna kõikumisele.

4.4 Pakkumise ülevaade

Lõuna-Eestis avalikult müügis olevate hoonestamata maatulundusmaa kinnistute kõlvikuline koosseis sisaldab sageli metsamaad, madalama väärtusega looduslikku rohumaad ning muud maad. Enamik pakumisel olevatest maatulundusmaadest paiknevad veekogude läheduses ja omavad perspektiivi eluhoonete rajamiseks. Metsamaa ja haritava maa müügiga tegelevad peamiselt kokkuostu- ja vahendusettevõtted, kelle tehingud jõuavad avalikku müüki vaid harva.

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on Põlva maakonnas 05.08.2025 seisuga müügipakkumises ~ 17 metsamaad suurusega 8722 – 82 400 m². Pakkumishinnad jäävad vahemikku 10 000 – 114 900 €, pinnaühikuhinnad 3800 – 16 500 €/ha. Põlva vallas on pakkumisi kokku 9.

Hinnatava varaga oma olemuselt sarnaseimad võrreldavad müügipakkumised Põlva vallas 05.08.2025 seisuga on järgmised:

Address	Pakkumishind, € ja €/ha	Pakutava vara kirjeldus
Rosma küla, Põlva vald 	25 900 / 6100	Kinnistu pindala 42209 m ² Sihtotstarve: maatulundusmaa Kasvava metsa hinnanguline tagavara kinnistul on ca 320 tihumeetrit. Juurdepääs avalikult teelt puudub.
Nooritsmetsa, Põlva vald, Põlvamaa 	21 000 / 14000	Kinnistu pindala 15 050 m ² Sihtotstarve: maatulundusmaa Kasvava metsa hinnanguline tagavara kinnistul on ca 280 tihumeetrit. Juurdepääs avalikult teelt puudub.
Terepi, Põlva vald, Põlvamaa 	16 900 / 5500	Kinnistu pindala 30899 m ² Sihtotstarve: maatulundusmaa Maaüksus piirneb ca 140 meetri ulatuses teega, mistõttu on tagatud hea ligipääs. Kinnistul kasvab noorendik, kus leidub valdavalt kaske, lisaks veel mändi ja kuuske.

Allikas: kinnisvaraportaali www.kv.ee

Hinnatav vara ei ole eksperthinnangu koostamise hetkel avalike müügipakkumiste hulgas.

Rõhutame, et ülaltoodud varade puhul on tegemist pakkumishinnaga, mitte müügihinnaga. Esineb võimalus, et pakkumishinnad võivad avaliku müügi käigus oluliselt langeda või ka erandina enampakkumise tingimustes tõusta. Seepärast peame siinkohal oluliseks mainida, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

4.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on 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 vahetõrka hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Hinnatav äralõige on piisavalt väike, kitsa siilu kujuga hoonestama ala, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega antakse turustatavuse analüüsi hinnang üksnes katastriüksusele tervikuna.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	Nii füüsilised kui juriidilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	Metsamajandamisega tegelevad ettevõtted, investorid nii äriühingu kui eraisiku vormis, vähemal määral kohalikud elanikud oma tarbeks
Vastavus turusegmendi nõuetele:	<p>hinnatav vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hea juurdepääs, kuigi mahasõit otseselt maanteelt puudub; <p>Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keskmisest väiksem maaüksus tulundusmetsa majandamise vaatest; - juurdepääs metsamajandamiseks vajalike masinatega on üle naaberkinnisasjade.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas, siis hinnanguliselt sooviks vara enamus võimalikest lõpptarbijatest. Vara on oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav erinevat tüüpi lõpptarbijale
Konkureeriv pakkumine turul:	Pakkumised on välja toodud peatükis 4.4
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 12 kuud
Neelduvus:	ekspert hinnangu koostamise hetkel on piirkonnas müügipakkumisel ligikaudu 3 kuu metsamaa müügitehingute maht
Oodatavad müügi- ja üürihinnad:	järgnevat pooleks aastaks olulist hinnamuutust ei prognoosi
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal otsesed finantsmajanduslikult otstarbekamad alternatiivsed kasutused puuduvad (vt ka peatükk 5.1)

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. (EVS 875-1)

Hinnatav äralõige on pika peenikese kujuga hoonestama ala, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega analüüsimise maaüksuse kui terviku parimat kasutust.

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on Põlva vallas asuv katastriüksus Mudaka, millel on kasvav mets. Kinnisasja sihtotstarve on maatulundusmaa. Vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) ei ole maakasutuse juhtotstarvet määratud, vara paikneb rohevõrgustiku tugialal. Olemasolev sihtotstarve on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Detailplaneering puudub, ehitusõigus puudub. Otsene mahasõit maanteelt puudub. Vara kasutus metsamaana on seega õiguslikult lubatud.

Füüsiline võimalikkus

Kinnisasja üldist olemust arvestades (kinnisasja kuju, reljeefi, pindala, ligipääsu) on eksperthinnangu koostaja hinnangul maa-ala kasutus metsana füüsiliselt võimalik.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Hinnatava vara asukohast, selle olulistest osadest ja nende olemusest ning väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus olemasolev kasutus maatulundusmaana, täpsemalt kõlvikuliselt metsamaana.

Järeldus

Arvestades hinnatava vara asukohta (Põlva vallas), kehtestatud üldplaneeringut (maakasutuse juhtotstarve määramata, rohevõrgustiku tugiala), hinnatava vara turupiirkonna võrreldavate varade turusituatsiooni ja selle prognoositavaid muutusi lähitulevikus tervikuna, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle kasutus maatulundusmaana metsamaana kasutuseks. Ostja soetab vara ennekõike omakasutusse (vt ka peatükk 4.5).

Alternatiivsed kasutused puuduvad.

5.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel

aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Tulumeetod

Tulupõhine käsitus (income approach) ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. (EVS 875-9)

Kulumeetod

Kulupõhine käsitus (cost approach) ehk **kulumeetod** lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumise arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)

5.3 Hindamismeetodi valik

Kuna 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, tugineb hüvitusväärtus just sellele väärtusele, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Tavaliselt selgitatakse hüvitamise olemusel sel moel, et hüvitise saaja varanduslik seisund ei tohi hüvitamise kaudu halveneda. **Kindlasti tuleb eraldi rõhutada aga ka seda, hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda** (EVS 875-12).

Hinnatava vara puhul on vajalik hüvitada maa väärtuse vähenemine. Töö koostaja hinnangul on siin kohaldatav äralõike hüvitusväärtuse hindamise põhimõtted - vajalik on hinnata kasvava metsata katastriüksuse turuväärtus (pindalale taandatud ühikväärtus)¹⁰. Kasvava metsaga terviku hindamisel ei arvestata, kuna kasvava metsa väärtus tuleneb konkreetsest metsa olemusest ja seisukorrast igal ruutmeetril ning seetõttu on vara tervikuna hinnatud lageraie alana. Puidutagavara on eraldi käsitletud kaasneva kahju alapunktis 5.4.3 konkreetset äralõike alal.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Kinnisasja erakorralise hindamise kord" § 33 (2) Metsaeraldiste maa väärtus hinnatakse metsata metsamaa tehingute keskmise hinna ja kasvukohatüübi, metsamaa boniteedi ja kuivenduse mõju väljendava kvaliteediteguri korrutisena, lähtudes keskkonnaministri 7. juuli 2022. a määruse nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika“ § 14 lõikest 3, mis vastab maamaksustamishinnale. Hinnatava vara koosseisu kuulub ka muu maa kõlvik¹¹, mis on aktiivse turuta maa ning mille puhul on õigustatud kasutada maamaksustamishinda¹².

Metsa tagavara hindamisel on kasutatud tulumeetodit.

¹⁰ Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 33 (1) Metsaga kinnisasja väärtus hinnatakse:

1) tervikuna, eristamata maa ja kasvava metsa väärtust, lähtudes §-s 12, 14 või 15 sätestatust, või

2) osade kaupa maatüki väärtuse ja sellel kasvava metsa väärtuste summamana, lähtudes käesolevas peatükis kirjeldatud metoodikast.

¹¹ Keskkonna ministri määrus "Maa korralise hindamise metoodika" sätestab § 15. Aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel

(1) Aktiivse turuta maa rühma kuuluvad järgmiste sihtotstarvete ja kõlvikutega katastriüksused või nende osad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele:

1) transpordimaa, veekogude maa, turbatööstusmaa, kaitsealune maa, üldkasutatav maa, jäätmeoidla maa ja sihtotstarbete maa ning maatulundusmaa muu maa kõlvik kõikides asukohaklassides;

¹² Kinnisasja erakorralise hindamise kord §12 lg (4) Maa väärtusena võib kasutada maa maksustamishinda aktiivse turu puudumisel juhul, kui maa sihtotstarve vastab primärsel kasutusele.

5.4 Hindamine

5.4.1 Maa väärtuse hindamine maamaksustamishinna alusel

Vastavalt portaali <https://minu.kataster.ee/> andmetele on katastriüksuse, tunnusega 62101:001:0125, maamaksustamishind 662 € ehk 598 €/ha ja 0,06 €/m² (sh on metsamaa hektarihinnaks 1600 eurot). Vt Lisa nr 5. Katastriüksus tervikuna koosneb maa maksustamishinnaarvutusmudelil peamiselt aktiivse turuta maast, mille tõttu maa maksustamishind terviku vaates kujuneb 0,06 €/m², äralõike ala ei ole otseselt aktiivse turuta maa alast, ei ole ka mullastiku kaardi andmetel kõige soisemast alast, ning on kasvava metsaga kaetud. Arvestades võrdse kohtlemise põhimõtet ning ümbruskonna kinnistute sihtotstarvet ja kasutusviisi, on hinnatava kinnisasja puhul aluseks võetud metsamaa maksustamishind. Selle baasil äralõike harilik väärtus: 1447 m² x 0,16 €/m² = 231,52 eurot.

5.4.2 Saamata jääva tulu

Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu. Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas saamata jääv tulu puudub (0 eurot).

5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju (KAHOS § 13):

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

Kinnisasja erakorralise hindamise korra §31 lg 2 kohaselt ei hinnata otsese varalise kahjuna järgmist kahju:

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

Hinnatava vara vara kosseisus on kasvav mets. Puidu tagavara hindamiseks on kasutatud allhankena Meriz Metsahaldus OÜ hinnangut, mis on lisatud eraldi käesoleva hindamisaruande allkirjastatud digikonteinerisse. Metsatagavara hindamine on teostatud vastavalt „Kinnisasja erakorralise hindamise korrale“ (määrus nr 22, RT I, 15.03.2023, 15). Määrus sätestab järgneva:

§36 lg 8:

Kui metsaga kinnisasja hariliku väärtuse hindamise tulemus on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust. Kui käesoleva määruse kohaselt hüvitamise eesmärgil hinnatud kasvava metsa väärtus on kõrgem kui harilik väärtus, käsitletakse väärtuste vahet saamata jääva tuluna.

Puidu tagavara väärtuseks äralõikel on hinnatud mai 2025 seisuga 417 eurot, hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu – hindamisel on aluseks harilik väärtus, kuna on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus.

5.4.4 Hinnatava vara hüvitusväärtus

Punktide 5.4.1, 5.4.2 ja 5.4.3 tulemuste summeerimisel kujuneb hinnatava vara omandamise tasuks:

Hinnatava vara omandamise tasu kokku, sh	648,52 €
Äralõike harilik väärtus	231,52 €
Saamata jääv tulu	0 €
Kaasnev otsene varaline kahju	417 €

Põlva maakonnas Põlva vallas Rosma külas aadressil Mudaka asuva kinnisasja registriosa numbriga 2853950 äralõike pindalaga 1447 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 16.05.2025 seisuga **648,52 (kuussada nelikümmend kaheksa eurot ja viiskümmend kaks eurosenti) eurot.**

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast





Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number 2853950
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	62101:001:0125	Maatulundusmaa 100%, Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla, Mudaka. Pindala on ebatäpne.	11078 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 27.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	EUROVESKI OÜ (registrikood 11376412)	4.07.2018 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 12.07.2018.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 ¹⁰ alusel 29.03.2017	kehtiv

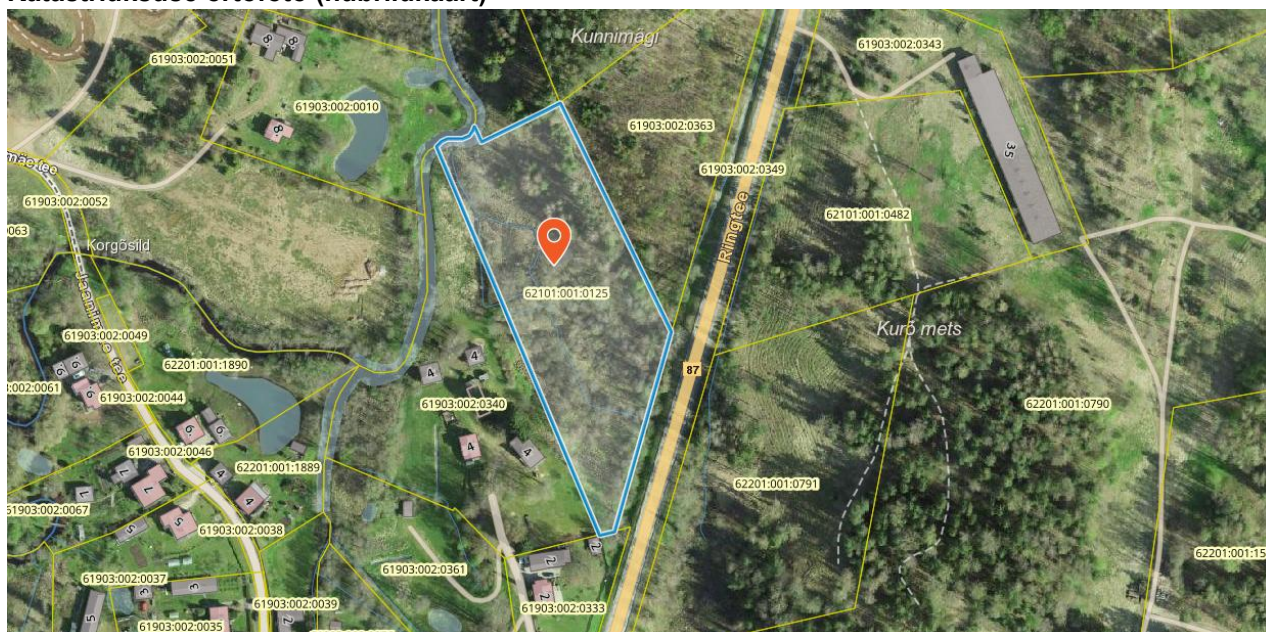
IV jagu - HÜPOTEEGID

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

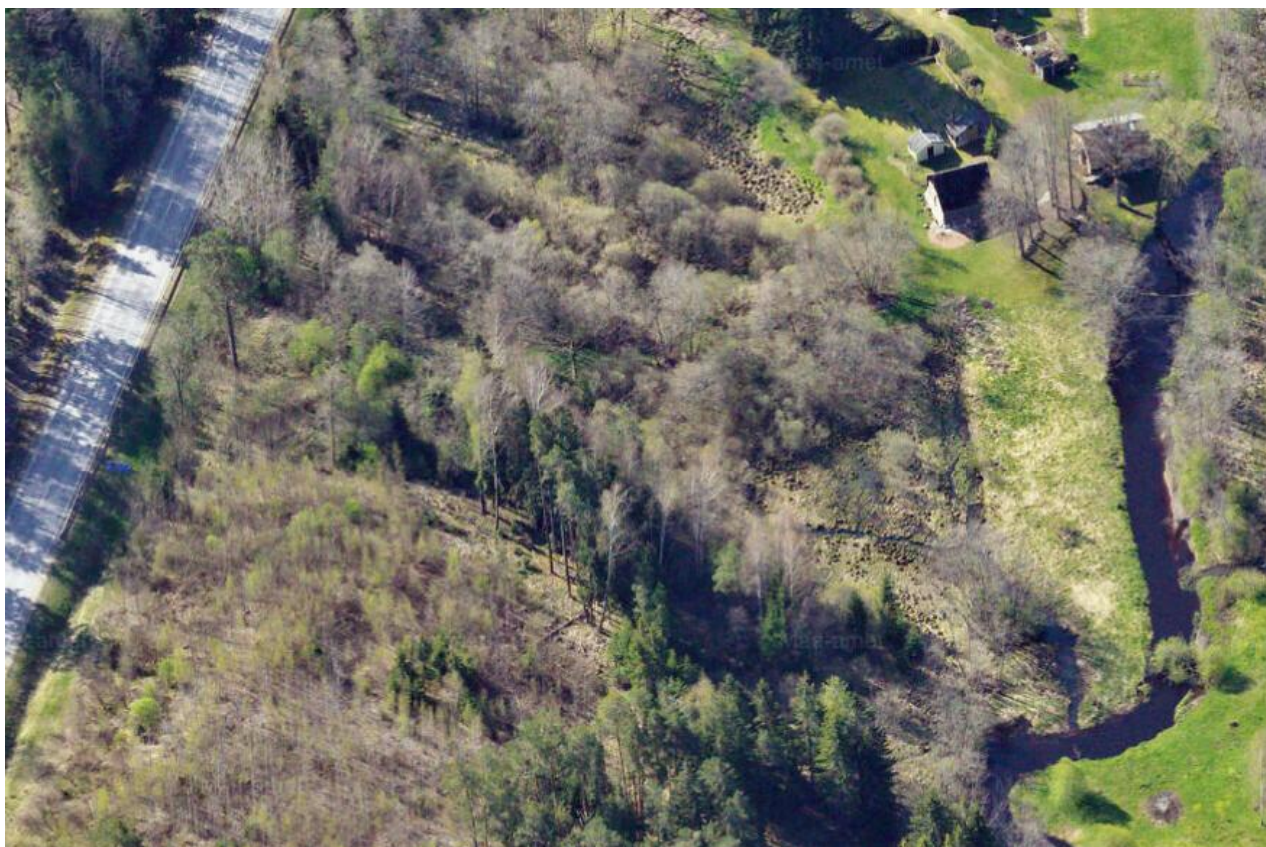
Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS
Nimi: Eva-Mari Luts
Kuupäev: 13.06.2025 10:47:02
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtte

Katastriüksuse ortofoto (hübriidkaart)



Fotoladu









Pildistamise aeg: 28.04.2024

Katastriüksuse kitsenduste kaart



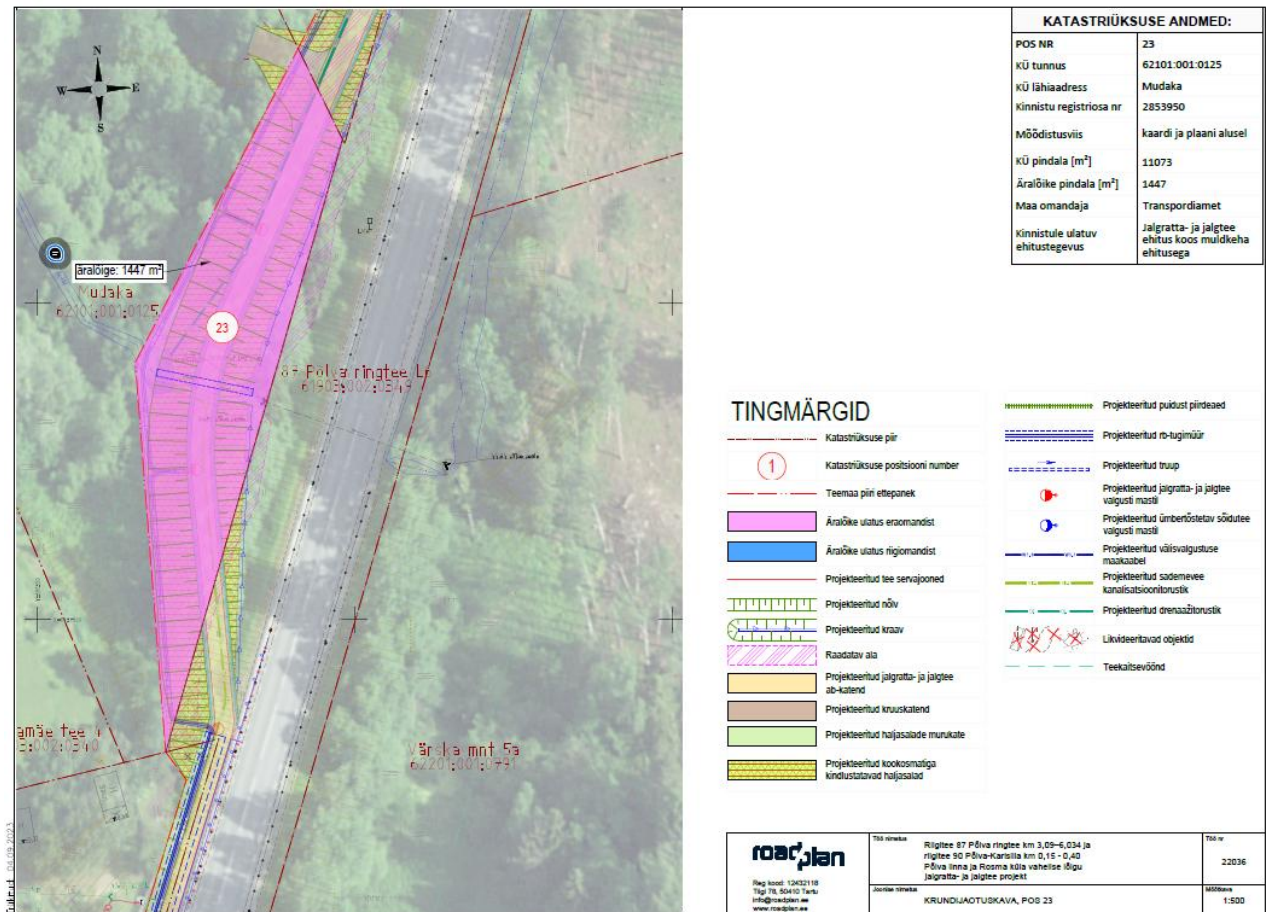
Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	1975.40
	Ranna või kalda piiranguvöönd	9273.21
	Veekogu kallasrada	97.69
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	302.10
	Veekogu avalik kasutus	97.64
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	3888.64

Legend

<p>Keskkonnakaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitstav loodusobjekt nitraaditundlik ala vääriselupaik kaitstav loodusobjekt keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> geoloogilised piirangud kultuurimälestis planeeringuala riigikaitse maa geodeetiline märk kultuurimälestis saasteallikas <p>Veekaitse objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> allikas, karst maaparanduse reg. võrk sanitaarkaitseala veehaare veekogu eesvool rannajoon allikas, karst sanitaarkaitseala veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none"> alajaam gaasiehitis lennuväli surveehitis vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis elektriliin gaasitorustik raudtee surveehitis survetorustik tee telekom. liin vee- ja kanal. torustik talumiskohustusega tehnorajatis alajaam gaasiehitis surveehitis telekom. mast vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis 	<p>Veekaitse piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> maaparandushoiuala matmispaiga sanitaarkaitseala ranna või kalda piirangud veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitse piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala metsa kitsendused paikne saasteallikas valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspõhised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> geod. märgi kaitsevöönd geoloogilised piirangud muinsuskaitse kitsendused planeeringuala riigikaitse kitsendused <p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd lennuvälja lähiümbrus liinirajatis kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd surveeadme kaitsevöönd talumiskohustusega ala tee kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd
	<p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none"> registreeritud KÜ toimikuga seotud LÜ piiriettepanek aeguv LÜ <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none"> Omavalitsus Maakond Riigipiir Eesti-Vene kontrolljoon 	

Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 23



Lisa nr 5 Maamaksustamishinna arvestus, allikas: <https://minu.kataster.ee/>

Maa maksustamishind (maa väärtus)

1.jaanuaril kehtinud väärtus (aluseks maamaksule)

Katastriüksuse tunnus:	62101:001:0125
Aadress:	Põlva maakond, Põlva vald, Rosma küla, Mudaka
Kogupindala:	11 078 m ²
Maa maksustamishind:	662 €

Hinnatud osa	Hindamismudel	Pindala (m ²)	Väärtus (€/m ²)	Väärtus (€)
Maatulundusmaa muu maa	Aktiivse turuta maa (muu maa)	9 266	0,04	371 €
Maatulundusmaa metsamaa	Metsamaa	1 613	0,16	253 €
Maatulundusmaa looduslik rohumaa	Põllumajandusmaa (looduslik rohumaa)	199	0,19	38 €

Arvutuskäik hindamismudelite lõikes on kajastatud lisas.

Lisa. Arvutuskäik

Hindamismudel: Aktiivse turuta maa (muu maa)	0,04 €/m ²
Tegur	Mõju
Maatulundusmaa muu maa väärtus	0,04 €/m ²
Hindamismudel: Metsamaa	0,16 €/m ²
Tegur	Mõju
Inventeerimata metsamaa (Rosma küla) (0,157 €/m ²) osa (100%) metsamaa väärtusest	0,157 €/m ²
Hindamismudel: Põllumajandusmaa (looduslik rohumaa)	0,19 €/m ²
Tegur	Mõju
Algväärtus	0,281 €/m ²
Pindala (199 m ²)	-0,005 €/m ²
Tee piirnevus (puudub)	-0,007 €/m ²
Valikunihke korrektsoon	-0,022 €/m ²
Liigniiskete muldade osakaal (84%)	-0,057 €/m ²

Maa korralist hindamist reguleerib maa hindamise seaduse § 4³ lõike 5 alusel kehtestatud keskkonnaministri määrus nr 32 „Maa korralise hindamise meetodika“.

Rohkem infot maa korralise hindamise kohta: 2022. aasta maa korraline hindamine | Maa- ja Ruumiamet (www.maaruum.ee)

Lisa nr 6 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige