

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestatud maatulundusmaa (reg osa nr 4712804)
Aadress: Tartu mnt 18, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr: 2404-10001-12/AT
Väärtuse kuupäev: 05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev: 24.05.2024
Tellija: Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused.....	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2. Hindamise eeldused.....	6
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus.....	6
2. Hinnatava vara kirjeldus.....	7
2.1. Asukoht.....	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon.....	8
2.3. Maakasutus.....	9
2.4. Hoonete kirjeldus.....	10
3. Turuülevaade.....	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg.....	12
3.2. Eesti metsamaa turg.....	16
3.3. Tartu maakonna metsamaa turg.....	20
3.4. Turustatavuse analüüs.....	22
4. Turu- ja hüvitusväärtuse hindamine.....	23
4.1. Parim kasutus.....	23
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	23
4.3. Kestlikkus.....	24
4.4. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil.....	24
4.5. Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamine.....	27
4.6. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale..	31
4.7. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine.....	31
Lisa 1. Fotod.....	38
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	40
Lisa 3. Kitsenduste kaart.....	44
Lisa 4. Äralõike asendiplaan.....	45
Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum.....	46
Lisa 6. Metsa plaan.....	47
Lisa 7. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele.....	49

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud maatulundusmaa (reg osa nr 4712804)
Aadress	Tartu mnt 18, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318)
Katastritunnus	38301:003:0221
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	6,53 ha
Äralõike pindala	30 407 m ²
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb äralõige metsamaa maa-alale.
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnistu kui terviku turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	05.04.2024
Väärtuse kuupäev	05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev	24.05.2024
Tellijä	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/273-1
Hindamise eeldused	Hindamisel eeldame, et metsa välitööde tegemise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud selliseid muutuseid hinnatava vara seisukorra osas, mis mõjutaksid turuväärtust
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu see
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
KOMMENTAARID	
<p>Kinnistu äralõike tehakse metsamaa kõlvikust, seega hüvitusväärtus on leitud hoonestamata maatulundusmaa (metsamaa) kasutusest lähtuvalt. Hindamisel on analüüsitud lisaks kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Äralõike tehakse maaüksuse keskelt. Äralõige moodustab kinnisasja kui terviku pindalast ca 47% ning mõju kinnisasja väärtusele on seega suur. Äralõige mõjutab allesjääva vara väärtust, kuna see poolitab maaüksuse kaheks, mille tulemusel jääb omanikule alles kaks eraldiseivat maaüksust. Seega tekib kaasnev kahju, mida on hindamisel arvesse võetud. Lisaks on äralõikel väärtuse kuupäeval tegemist osaliselt noore metsaga ning kasvav mets kohe raiudes maksimaalset väärtust ei oma, seega tekib ka saamata jääv tulu, mida on eraldi käsitletud.</p> <p>Lisaks äralõikele soovitakse raadata Laeva jõest lõunapoolsem osa, mida on hinnangus eraldi käsitletud. Raadatava ala pindala on ca 0,16 ha.</p> <p>Metsa hindamine on tehtud allhankija Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt 23.04.2024</p>	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Tartu mnt 18, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond asuvast katastriüksusest tehtava äralõike (30 407 m ²) hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval alljärgnev:	
<p>Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike (30 407 m²) hüvitusväärtus on 28 643 € (0,94 €/m²), millest äralõike turuväärtus on 15 158 € (0,50 €/m²), kaasnev kahju ümbritseva keskkonna muutusest 1 206 € (0,04 €/m²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 12 279 € (0,40 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.</p> <p>Transpordiameti tarbeks raadatava ala hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval seega 353 € (0,22 €/m²), millest raadatava ala turuväärtus on 246 € (0,15 €/m²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 107 € (0,07 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.</p>	

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindamisosakonna juhataja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7

(kutsetunnistus nr. 151718)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas Tartu mnt 8 hoonestatud kinnistu (reg osa nr 4712804). Töö koostatakse kasutamiseks Transpordiametile. Hindamise eesmärk on leida riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 Kärevere möödasõidu lõigu ehitamiseks vajaliku ärälõike hüvitusväärtus, et sellele tuginedes pidada läbirääkimisi maaomanikuga.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hinnatakse turuväärtust, mis on käsitletav hüvitusväärtusena. Hindaja arvates iseloomustab just turuväärtus parimal viisil kahju, mida maaomanik kannab. Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine ning sellest tulenevalt neid ei hinnata. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus, mis on eesti keeles defineeritud EVS 875-s:

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 osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Ka hüvitusväärtus on defineeritud EVS 875-s:

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12:2015, p. 3.2.1.)

Hüvitusväärtuse hindamisel on analüüsitud selle kõiki võimalikke komponente: kinnisasja väärtust, kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Kinnisasja väärtuse leidmine tugineb parima kasutuse analüüsile (vt 4.1.) Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hindamise eesmärgiks on leida hinnatava vara turuväärtus ja ärälõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva seisuga.

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada.

Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5)

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamisel eeldame, et metsa välitööde tegemise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud selliseid muutuseid hinnatava vara seisukorra osas, mis mõjutaksid turuväärtust.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-13:2015, p.9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 08.04.2024;
- Maa-ameti avalikust teenusest (21.05.2024) ning Maa-ameti tehingute andmebaasist 11.05.2024;
- Tartu valla kodulehelt 12.04.2024;
- Metsaekspertilt 13.05.2024;
- Transpordiametilt 07.02.2024;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 15.04.2024.

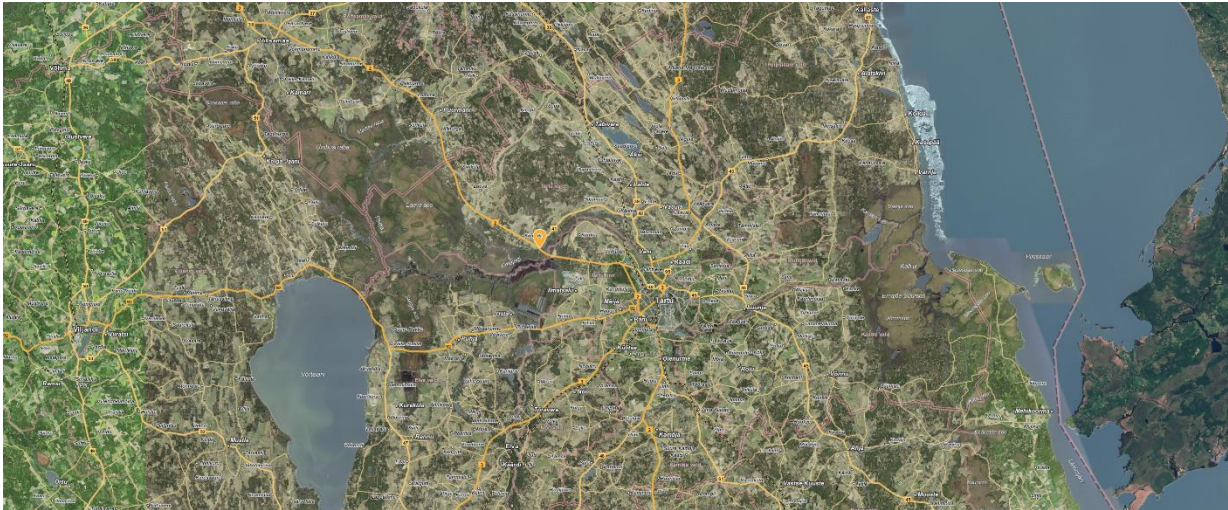
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 05.04.2024. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Tehti kinnistu visuaalne ülevaatus hinnatava maaüksuse iseloomulikes osades keskendudes eelkõige äralõikele.

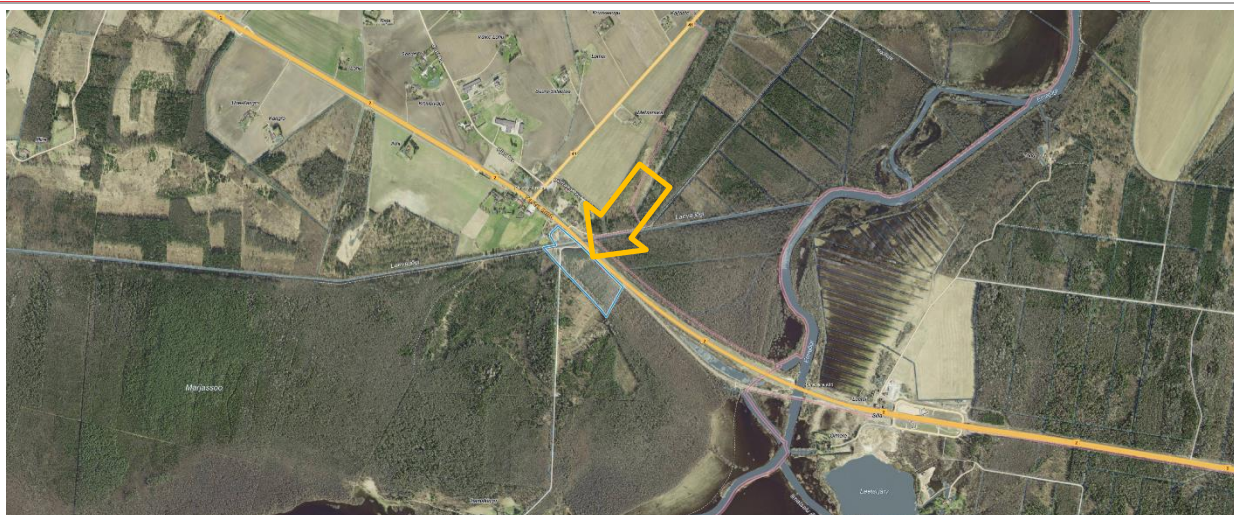
Metsa välitööd tegi Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ töötaja Peep Põntson 23.04.2024. Välitööd tehti ilma juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Tartu vald
Asustusüksus	Kärevere küla
Lähiaadress	Tartu mnt 18
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas
Kaugus keskusest	Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on tähistatud oranži noolega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa ja hajali paiknevad elamumaad
Juurdepääs	Avalikult kõvakattega teelt (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee; riigiomand)
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonid olemas



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	4712804
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318)
Piirangud ja kitsendused	<p>Kinnistusraamatu esimeses jaos kehtivad kanded puuduvad. Kinnistusraamatu kolmandas jaos kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks. Tähtajatu tasuta üleantav isiklik kasutusõigus eratee ja selle koosseisu kuuluval teemaal asuvate rajatiste rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks. Kasutusõiguse ese ja sisu kirjeldatud 24.04.2012 lepingu punktides 3.1. kuni 3.4., lepingu punktis 4 ning lepingu lisaks oleval plaanil. Riigivara valitsejaks on Riigimetsa Majandamise Keskus. Sisse kantud registriosa 29904 2.05.2012; siia üle kantud. 9.04.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2013. Kohtunikuabi Lii Hallikvee. <p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 16 445 m²; eesvoolu kaitsevöönd 4 067 m²; elektripaigaldise kaitsevöönd 921 m²; ranna või kalda veekaitsevöönd 4 315 m²; ranna või kalda ehituskeeluvöönd 14 842 m²; ranna või kalda piiranguvöönd 25 223 m²; veekogu kallasrada 1 084 m²; veekogu avalik kasutus 1 608 m².

	Maakasutuse kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärast kasutust, seega mõju vara väärtusele puudub (lisas 3 on esitatud kitsenduste kaart)
Hüpoteegid ¹	Hüpoteek summas 26 000 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud on esitatud hinnangu lisas 2. Sisse kantud 3.01.2022. 19.12.2023 avalduse, 19.12.2023 nõusoleku alusel muudetud 4.01.2024. Kohtunikuabi Elle Lumiste
Omaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja on 19.03.2024.a. e-kirja teel kinnisasja omanikku teavitanud hindamisest ja küsinud informatsiooni kinnisasjaga seotud üüri- või rendilepingute, samuti võimaliku kaasneva kahju ja saamata jääva tulu kohta. Omanik ei ole seisuga 23.05.2024 esitanud täiendavat infot ega vastuväiteid.

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Tartu mnt 18, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Katastritunnus	38301:003:0221
Pindala	6,53 ha
Äralõike pindala	30 407 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 5,64 ha (86%), looduslik rohumaa 0,59 ha (9%) ja muu maa 0,29 ha (5%)

¹ Hindamisel ei arvestata kehtivate hüpoteekidega.

Kirjeldus	<p>Hulknurkne kuju. Maaüksuse põhjapoolses osas eraldab maaüksuse kaheks Laeva jõgi. Samuti jookseb kinnistust läbi ka kruuskattega tee. Valdavalt tasane reljeef.</p> <p>Valdavalt on äralõikel kasvav mets. Vastavalt Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ koostatud takseeriseloomustuse andmetele on äralõikel tegemist 3- 76 aasta vanuse segametsaga (puuliikideks hall-lepp, saar, kask, kuusk), puude kõrgus on 1-20 meetrit ja tüve diameeter 1-26 cm. Kasvava metsa tagavara on 150,8 tm.</p>
Üldplaneering	<p>15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb äralõige metsamaa maa-alale.</p>  <p>Allikas: Tartu valla kodulehekülj; Tartu valla üldplaneeringu põhijoonis</p>
Detailplaneering	Puudub
Hooned ja rajatised ²	Maaüksusele jääb üksikelamu, kõrvalhoone ja 2 kuuri
Mullastik	Äralõikel on valdavalt leostunud gleimuld (Go) ja väga õhuke madalloomuld (M'). Pisut vähemal määral ka gleistunud leostunud muld (Kog),

2.4. Hoonete kirjeldus³

Üksikelamu	
Esmase kasutuselevõtu aasta	1938
Ehitisregistrikood	104004799
Kasutusotstarve	Üksikelamu
Põhimaterjal	Puit
Ehitusalune pind	92,0 m ²
Kõrvalhoone	
Esmase kasutuselevõtu aasta	1928

² Äralõige tehakse metsamaa kõlvikust, seega hindamisel ei ole hoonestust arvesse võetud. Hindamisel on lähtutud metsamaa kõlvikust.

³ Hindamisel eeldame, et tegemist on hoonestamata maaga. Kirjelduse osas tuginetakse ehitisregistri andmetele

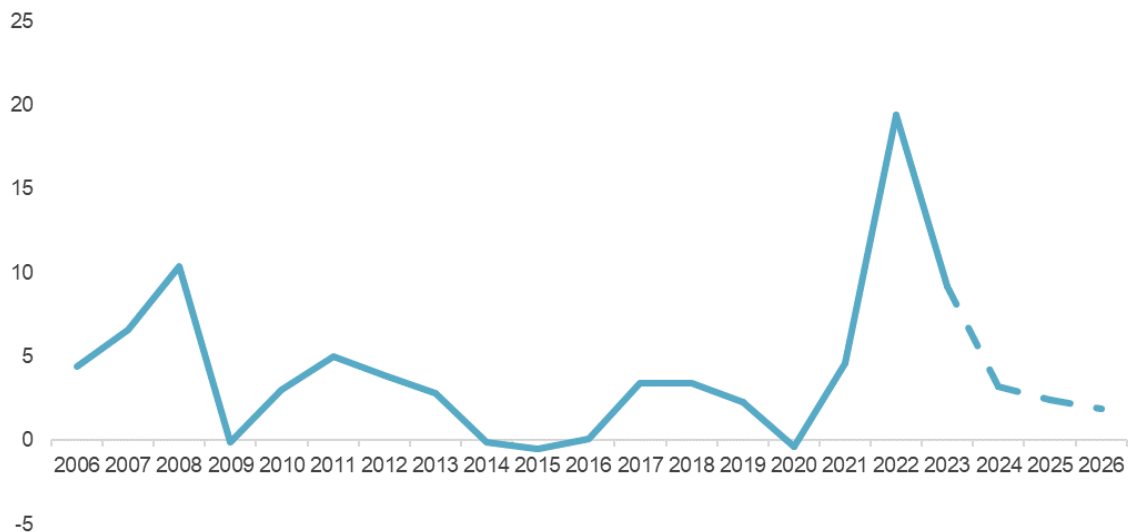
Ehitisregistrikood	104004800
Kasutusotstarve	Abihoone
Põhimaterjal	Puit
Ehitusalune pind	81,0 m ²
Kuur	
Esmase kasutuselevõtu aasta	1969
Ehitisregistrikood	104004801
Kasutusotstarve	Abihoone
Põhimaterjal	Puit
Ehitusalune pind	28,0 m ²
Kuur	
Esmase kasutuselevõtu aasta	1939
Ehitisregistrikood	104004802
Kasutusotstarve	Abihoone
Põhimaterjal	Puit
Ehitusalune pind	33,0 m ²

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																													
SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. Majandus langes 2023. aasta IV kvartalis 2,7% 2022. aasta IV kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusprognooosi kohaselt (avalikustatud 26.03.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,6%, 2025. aastast prognoositakse taas tõusu 3,2% ning 2026. aastal 3,1%. 04.04.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi kohaselt on 2024. aastal majanduskasv 0%. 2025. aasta ja 2026. aasta majanduskasvu prognoos on sarnane Eesti Panga prognoosile.																																												
SKP kasv Eestis																																													
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2026)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,0</td></tr> <tr><td>2007</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-5,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>2018</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-3,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,0</td></tr> <tr><td>2025</td><td>3,2</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,1</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,0	2007	7,5	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	2,5	2011	8,0	2012	5,0	2013	1,5	2014	2,0	2015	1,0	2016	1,5	2017	4,5	2018	3,5	2019	4,0	2020	-3,0	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-3,0	2024	0,0	2025	3,2	2026	3,1
Aasta	Kasv (%)																																												
2006	10,0																																												
2007	7,5																																												
2008	-5,0																																												
2009	-15,0																																												
2010	2,5																																												
2011	8,0																																												
2012	5,0																																												
2013	1,5																																												
2014	2,0																																												
2015	1,0																																												
2016	1,5																																												
2017	4,5																																												
2018	3,5																																												
2019	4,0																																												
2020	-3,0																																												
2021	8,0																																												
2022	-1,0																																												
2023	-3,0																																												
2024	0,0																																												
2025	3,2																																												
2026	3,1																																												
2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognooosiga (avalikustatud 26.03.2024). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank																																													
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta märtsis võrreldes 2024. aasta veebruariga 0,4% ning võrreldes eelmise aasta märtsiga 3,9%. Võrreldes 2023. aasta märtsiga olid kaubad 1,9% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusprognooosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,2%, 2025. aastal 2,4% ja 2026. aastal 1,9%.																																												

Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 26.03.2024).

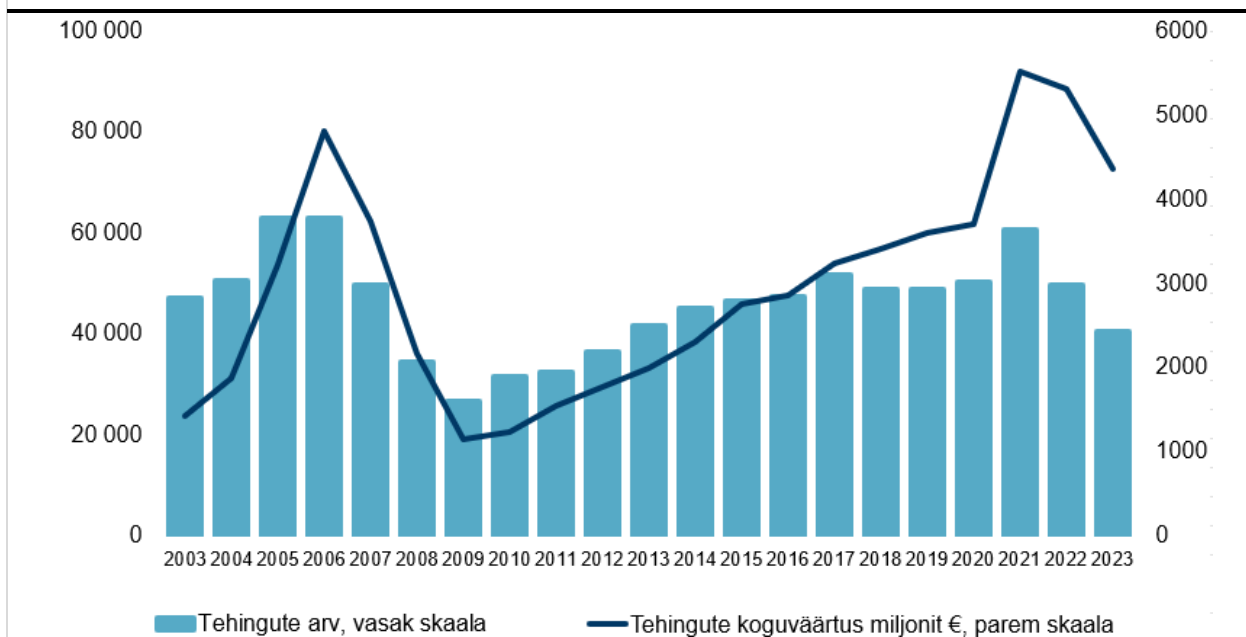
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg	2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist on töötus taas kasvanud. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,2% ning 2026. aastal 6,8%.
---------	--

Kinnisvaraturg

Üldinfo	Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.
---------	---

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

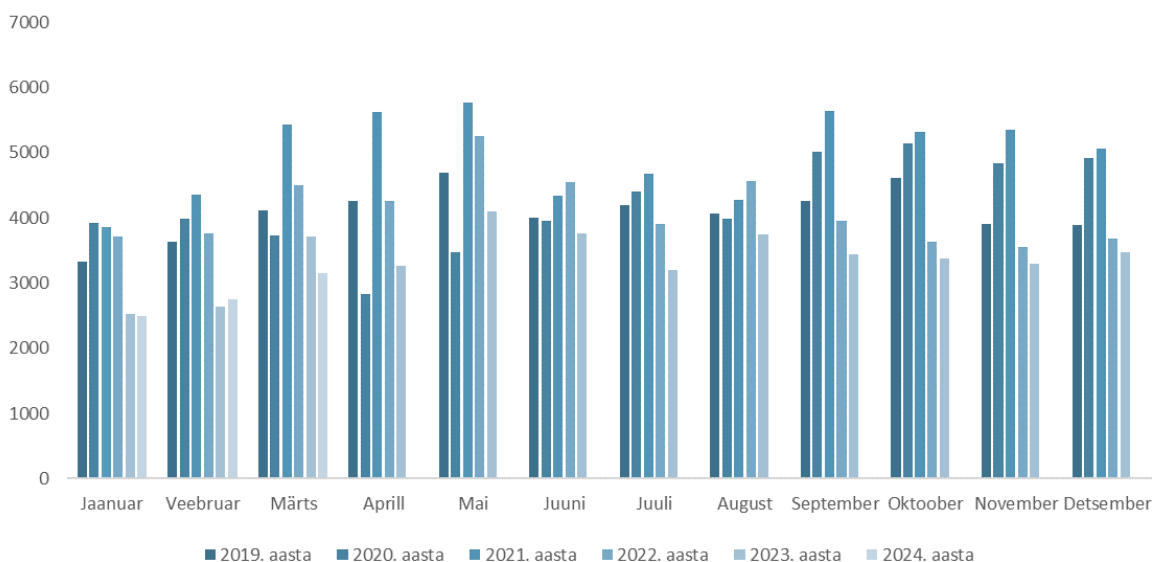


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus oluliselt langenud. Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

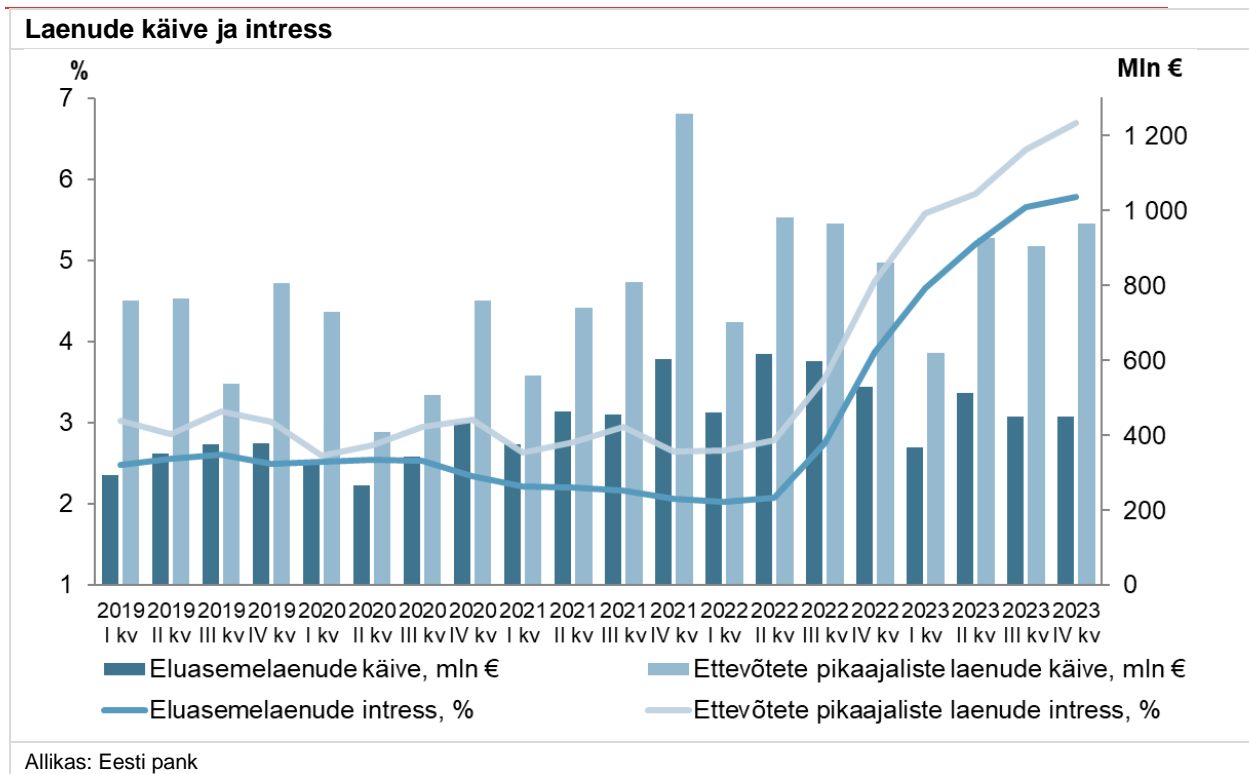
Laenuurg

Eluaseme-laenud
ja pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intresside tõus on pidurdunud, kuid intressid on jätkuvalt kõrged ning laenukäibed püsivad madalad nii eluasemelaenude kui ettevõtetele antavate laenude osas.



3.2. Eesti metsamaa turg⁴

Üldist	Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) tehingud on pigem harvad. Maahind.ee andmetel metsamaa ehk metsakinnistu hinda mõjutavad erinevad tegurid. Metsamaa müük tähendab kogu metsakinnistu müüki koos sellel kasvava puiduvaruga. Sellisest tehingust saadav tulu on ühekordne ja kõrgem kui raieõiguse müügitulu, sest metsamaa uus omanik saab peale raie teostamist metsa majandamisega edasi tegeleda.
--------	---

⁴ Allikas: Maa-amet, 2022 ja 2023. aasta turuülevaade, MTÜ Eesti Erametsaliit www.erametsaliit.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid

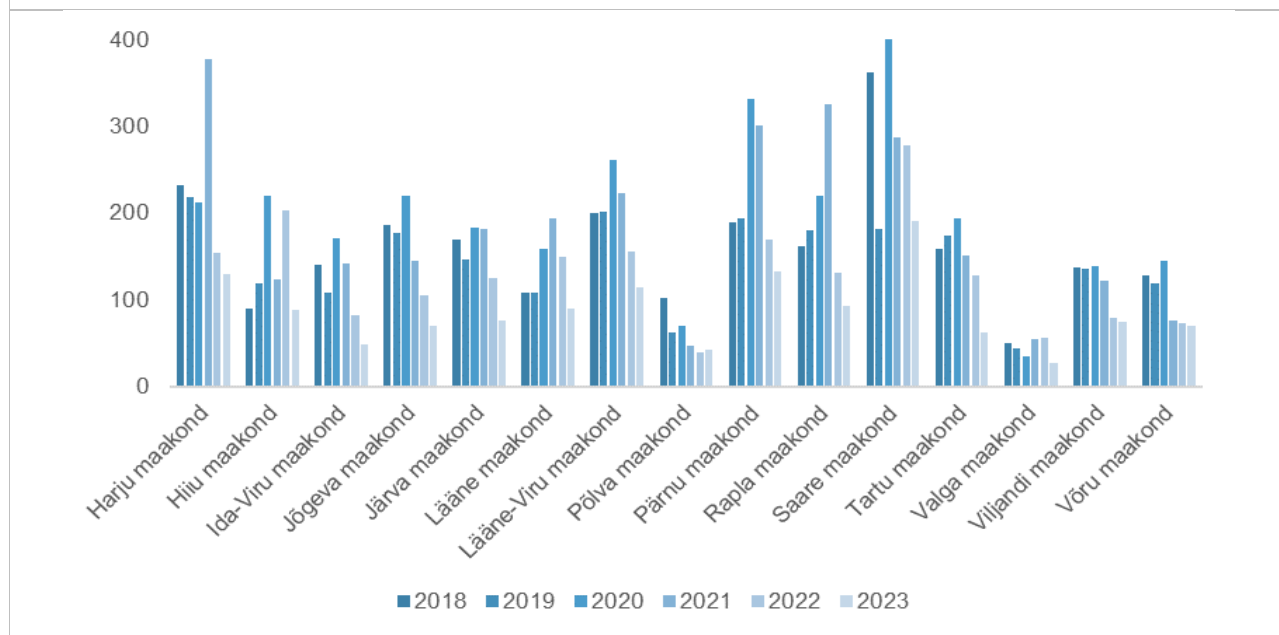
- Asukoht (sh juurdepääs)
 - Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdüd ühekaupa ja teadaolevalt sõltumatute osapoolte vahel väljaspool plokktehinguid). Niivõrd väikese tehingute arvu alusel ei ole võimalik välja tuua hindade erinevust piirkonniti ehk tegemist on üleriigilise turuga. Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega metsakinnistud, kus saab raieid teha aastaringset – see tähendab, et metsa aluspind suudab metsatehnikat kanda ka vihmasel sügisel ja kevadisel sulaperioodil. Teede olemasolu muudab lihtsamaks nii raietegevuse, maaparanduse, väljaveo kui ka uue metsa istutamise ja majandamise – mis tõstab ostjatel silmis kinnistu atraktiivsust.
- Pindala
 - Hindaja hinnangul, mis tugineb Timber.ee statistikal, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 0,5 ha (selliseid tehinguid tehakse, kuid nende osakaal on võrdlemisi väike ja märgatavalt suurem on tehingute arv pindalaga alates 1,0 ha). Sellest väiksemal alal puidu ülestötamise kuld on tihti ebamõistlikud. Kui tavaliselt kehtib reegel, mida suurem kinnistu seda kõrgem hind, siis metsakinnistute puhul see ei kehti. Väiksemad kinnistud on ostjatele kättesaadavamad ehk likviidsemad, kuna metsa soovivad lisaks suurfirmadele osta ka eraisikud, kes on valmis ostma kättesaadavuse tõttu just väiksemaid kinnistuid. Suuremad metsakinnistud on atraktiivsed just suuremate metsafirmade jaoks, sest metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korruga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnikat ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat.
- Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp
 - Puistu kasvu kiirus ja puidu kvaliteet sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata metsamaadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Parimat hinda saab I ja II klassi boniteediga metsamaadelt, madalaimat V boniteediklassiga maadelt. Siinkohal tasub silmas pidada, et õige hooldusega on võimalik boniteeti isegi kuni 3 klassi võrra tõsta. Maaparandust saab teha peale raiet. Enimlevinud probleem ja mulla viljakuse alandaja meie metsades on liigne niiskus, mida saab tavaliselt reguleerida kraavide rajamisega. Metsamaa puhul tasub jälgida ka kasvukohatüüpi ehk kindlaks teha, milline puuliik sobib metsamaadele kõige paremini. Puistu liigi ja kasvukohatüübi omavahelisel sobivusel kasvab tervem, kvaliteetsem ja elujõulisem mets.
- Metsa liigiline ja vanuseline koosseis
 - Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. See tähendab tavaliselt 80-100 aasta vanust kuusikut või 100-120 aastast männikut.
- Looduskaitsetud piirangud ja majandamispiirangud
 - Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetud piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetud piirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.

Metsata metsamaa tehingute arv, pindala ja koguväärtus	2023. aastal toimus 59 metsata metsamaa tehingut, kogupindalaga 224,2 ha. Keskmine pindala oli 4,7 ha. Tehingute kogusumma oli 786 505 €. Selge piir metsata metsamaa määratlemiseks puudub ja seetõttu pikaajalist dünaamikat analüüsitud ei ole.
Metsata metsamaa keskmised hinnad	2023. aastal oli aritmeetiline keskmine tehinguhind 3 718 €/ha. Maa-ameti 2023. aasta IV kvartali turuülevaate kohaselt on metsata metsamaa mediaan keskmine hind viimase nelja kvartali jooksul 3 471 €/ha.

Tehingud kasvava metsaga

Tehinguaktiivsuse poolest oli 2023. aastal esirinnas Saare ja Pärnu maakond, kus tehti 2023. aastal vastavalt 191 ja 133 tehingut.

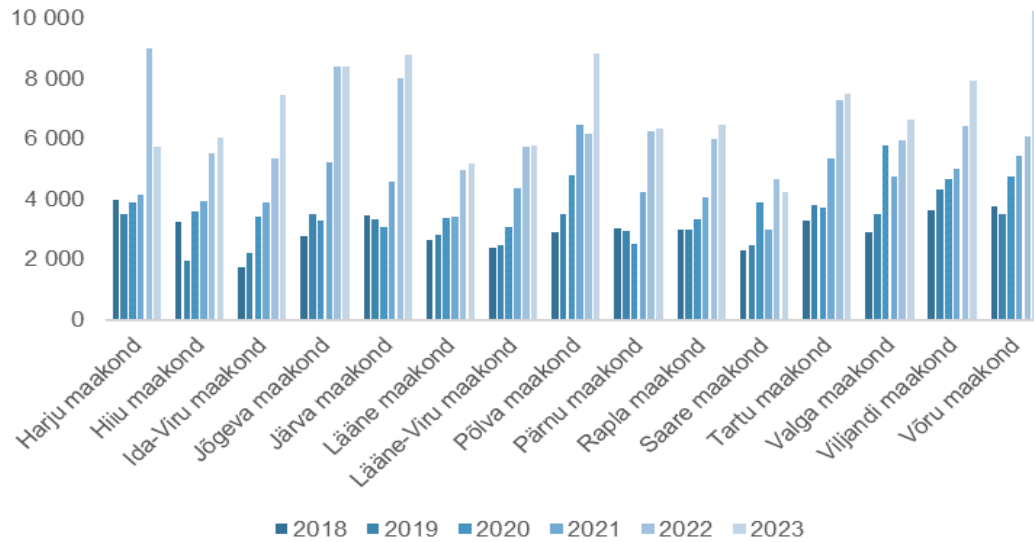
Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

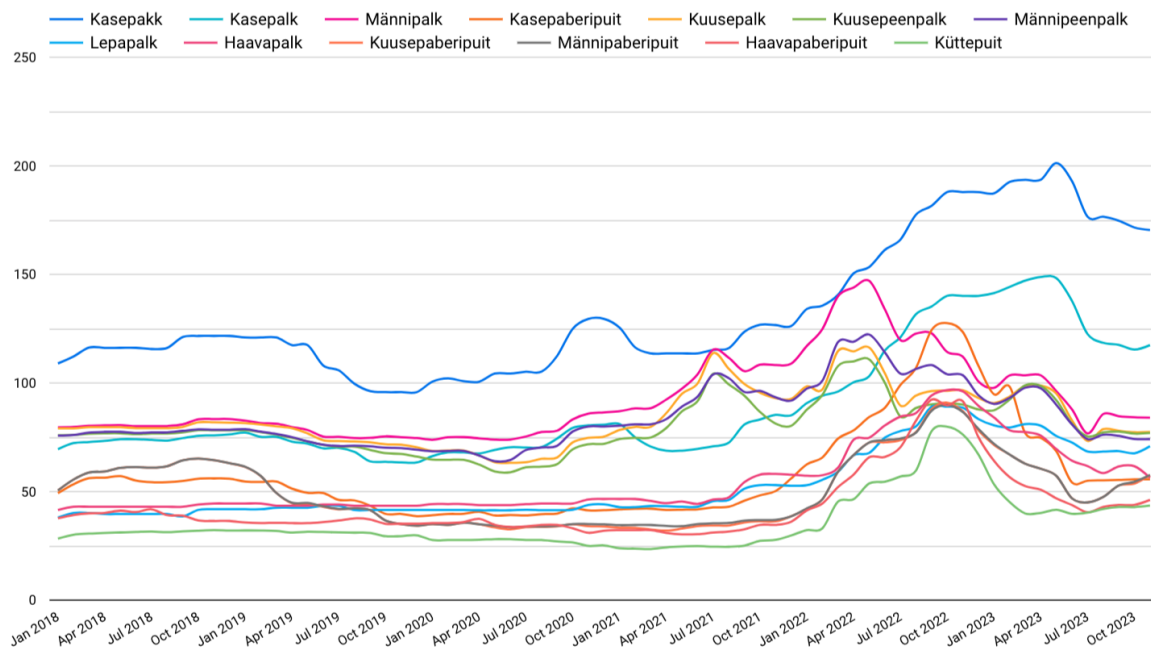
Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Võru maakonnas 9857 €/ha. Rapla maakonna keskmine 6459 €/ha oli Eesti keskmisest 6381 €/ha ca 1% kõrgem.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Erametsade puiduhindade statistika, €/tm



Allikas: MTÜ Eesti Erametsaliit, www.erametsaliit.ee

3.3. Tartu maakonna metsamaa turg

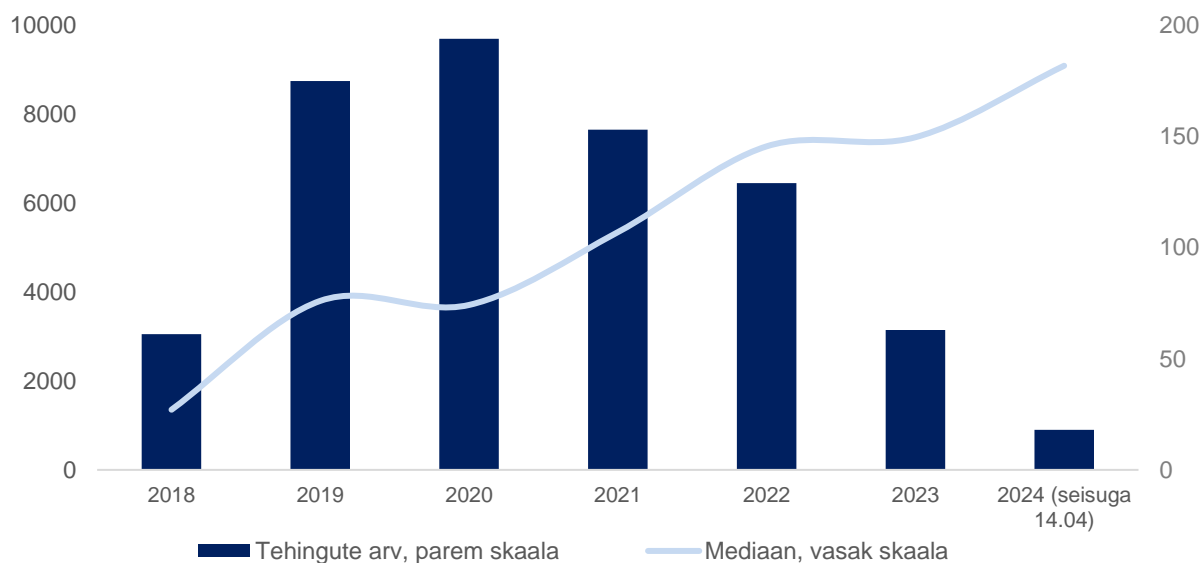
Tartu maakonna metsamaa müügitehingud

Viimastel aastatel on Tartu maakonna metsamaa mediaanhind teinud läbi kiire kasvu. Neil aastatel toimus üleüldine kiire hinnakasv, mis puudutas kõiki turusektoreid. Tartu maakonnas on aastate jooksul metsamaa mediaanhinnad hüppeliselt kasvanud, mis on omane kogu Eestile. Sel aastal on Tartu maakonnas toimunud 18 metsamaa tehingut, mediaanhinnaks 9 091 €/ha.

	Pindala, ha		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2019	175	5,7	4 762 258	1 000	155 000	270	16 686	3 802	4 830
2020	194	6,3	5 154 113	1 000	135 200	314	19 608	3 710	4 426
2021	153	6,2	5 666 046	1 000	211 600	206	21 716	5 348	6 189
2022	129	6,0	7 115 360	1 500	291 101	314	32 037	7 278	9 339
2023	63	6,7	3 935 609	5 000	500 000	1 264	27 778	7 483	8 996
2024 (seisuga 14.04)	18	5,9	1 179 655	8 000	500 000	2 934	18 854	9 091	9 677

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

Metsamaa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Tartu maakonnas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Tartu ja Jõgeva maakonna metsamaa müügitehingud 2023.-2024. aastal⁵						
Vald/linn	Küla	Tehingu kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Metsamaa osakaal
Tartu maakond						
Peipsiääre vald	Sudemäe küla	07.09.2023	32000	3,36	9524	71%
Peipsiääre vald	Kauda küla	22.11.2023	10000	1,0959	9125	90%
Nõo vald	Meeri küla	14.06.2023	27000	3,09	8738	90%
Peipsiääre vald	Sudemäe küla	31.07.2023	28100	3,36	8363	71%
Peipsiääre vald	Toruküla	20.10.2023	9900	1,4149	6997	87%
Peipsiääre vald	Naelavere küla	11.10.2023	48690	7,94	6132	99%
Kastre vald	Kõnnu küla	06.10.2023	11500	2,02	5693	93%
Kambja vald	Raanitsa küla	02.02.2023	16000	2,95	5424	84%
Tartu linn	Vorbuse küla	15.11.2023	23500	4,69	5011	96%
Luunja vald	Poksi küla	03.05.2023	34000	7,12	4775	98%
Tartu vald	Nigula küla	07.12.2023	50000	10,72	4664	93%
Elva vald	Teedla küla	15.05.2023	33000	8,32	3966	80%
Elva vald	Lapetukme küla	15.08.2023	17000	4,64	3664	98%
Elva vald	Lapetukme küla	11.08.2023	15000	4,64	3233	98%
Luunja vald	Poksi küla	03.05.2023	22100	7,12	3104	98%
Peipsiääre vald	Toruküla	30.04.2024	6900	2,29	3013	96%
Nõo vald	Illu küla	19.10.2023	3500	1,1948	2929	98%
Jõgeva maakond						
Mustvee vald	Tiheda küla	07.09.2023	30000	5,41	5545	94%
Mustvee vald	Lohusuu alevik	15.01.2024	6500	1,2461	5216	100%
Jõgeva vald	Kassinurme küla	15.01.2024	15000	3,29	4559	98%
Põltsamaa vald	Arisvere küla	15.01.2024	35000	7,73	4528	98%
Mustvee vald	Kükita küla	13.02.2023	9000	2,35	3830	97%
Jõgeva vald	Pikkjärve küla	11.09.2023	22800	7,03	3243	76%
Jõgeva vald	Vaimastvere küla	27.12.2023	22000	6,95	3165	79%
Põltsamaa vald	Pudivere küla	05.09.2023	50000	15,97	3131	98%
Mustvee vald	Ruskavere küla	15.02.2023	20000	6,68	2994	95%
Põltsamaa vald	Esku küla	08.02.2024	5000	1,9867	2517	95%
Jõgeva vald	Visusti küla	15.02.2024	16000	6,43	2488	90%
Mustvee vald	Vilusi küla	31.01.2024	8000	4,352	1838	82%

Tartu maakonnas asuvate metsamaa müügipakkumised (15.04.2024 seisuga)				
Address	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaarid
Kulbimetsa, Taabri küla, Tartu vald	51 000	6,01	8 486	Maatulundusmaa. Metsamaa 90%.

⁵ Tehingufid pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Tartu maakonnas, mille pindala on vähemalt 1 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 70% ulatuses metsamaa ja tehtud on metsa raiet. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturtehinguga. Tartu maakonnas ei ole lähiaastatel müüdüd hinnatavaga sarnaseid madalsoo muldadel paiknevaid metsata metsamaid, mistõttu on valimisse võetud ka Jõgeva maakonna tehingud. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturtehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2024. aasta tehingud on esitatud seisuga 11.05.2024.

				Tegemist on AS Timber korraldava enampakkumisega. Müügihinna puhul on tegemist alghinnaga. Juurdepääs avalikult teelt.
Kogre, Teedla küla, Elva vald	46 830	7,87	5 950	Maatulundusmaa. Metsamaa 99%. Metsa tagavara ca 390 tihumeetrit. Juurdepääs avalikult teelt.
Kaasiku, Pühaste küla, Elva vald	33 900	2,48	13 669	Maatulundusmaa. Metsamaa 100%. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Tegemist on AS Timber korraldava enampakkumisega. Müügihinna puhul on tegemist alghinnaga.
Tedreturba, Möllatsi küla, Tartu vald	65 000	24,66	2 636	Maatulundusmaa. Metsamaa 50% ja muu maa 50%. Tegemist on soostunud alaga.
<i>Allikas: kv.ee</i>				

3.4. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on metsamajandusettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on väiksemad kohalikud metsamajandusettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara pindalast ja kujust, on tegemist metsamajandusturu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Väiksemad kohalikud metsamajandusettevõtted. Tõenäoliselt ei paku see huvi nendele, kellel varasemalt piirkonnas tegevus puudub.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalil kv on väärtuse kuupäeva seisuga konkureerivad pakkumised Tartu maakonnas 15 (neli neist on toodud välja hinnangu punktis 3.3).
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

4. Turu- ja hüvitusväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Maa-ameti avaliku teenuse järgselt on maaüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa, mis koosneb valdavalt metsamaa kõlvikust. Hinnatava vara ümbruses on valdavalt mets ja üksikud hajali paiknevad hooned. 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb äralõige metsamaa maa-alale. Detailplaneering puudub. Leiame, et maaüksuse kasutus metsamaana on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku (metsamaa kõlviku, milleks on 5,64 ha) turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige on kujult ebakorrapärane, seega seda ei ole võimalik käsitleda metsamaa kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse äralõike hindamisel omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse metsamaa (5,64 ha) kõlviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdü varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kasvava metsa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse tulumeetodit.

Tulumeetodi ehk tulupõhise käsitluse korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlused on - tulu kapitaliseerimine, - diskonteeritud rahavoo analüüs. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.1).

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta)

kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.3).

Lisaks äralõikele soovitakse raadata Laeva jõest lõunapoolsem osa, mille puhul kasvava metsa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse samuti tulumeetodit.

4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.2)

Hinnatava vara puhul tuleb arendamisel järgida kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja seeläbi on võimalik saavutada vara kestlikkus.

4.4. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted				
Võrdlustehingute valik	Võrdlustehinguteks on võetud punktis 3.3. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste (madal soo muldadel paiknevaid metsata metsamaid) varadega tehtud tehingud. Vaadeldud on 2023.-2024. (seisuga 11.05.2024) aastal toimunud metsamaa tehinguid Tartu ja Jõgeva maakonnas, mille puhul on tehtud ulatuslikku raiet. Kuna Tartu maakonnas ei ole lähiaastatel toimunud sarnaseid madal soo muldadel metsata metsamaid siis kaks võrreldavat on valitud Jõgeva ⁶ maakonnast.			
		Võrdlustehing 1	Võrdlustehing 2	Võrdlustehing 3
	Vald, küla	Tartu maakond, Elva vald, Teedla küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Vaimastvere küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla
	Tehingu kuupäev	15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
	Tehingusumma, €	33 000	22 000	16 000
	Tehingusumma, €/ha	3 966	3 165	2 488
	Pindala, ha	8,32	6,95	6,43
	Metsamaa osakaal,%	80%	79%	90%
Kasvukohatüüp	100% naadi	60% naadi ja 40% jänesekapsa-kõdusoo	100% jänesekapsa-kõdusoo	
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/ha)			

⁶ Hinnatase Tartu maakonna suhtes suhteliselt sarnane.

Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> • Kuna hinnad on üle Eesti pigem ühtlustumas, siis makroasukoha mõju on vähenemas. Kui tegemist on mõnekümne kilomeetri raadiuses paiknevate üksustega, siis erisused tavaliselt puuduvad. • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> • Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. • Maatüki suurus <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti. Metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korraga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. Seetõttu on suuremad metsakinnistud reeglina kõrgemalt hinnatud. Mõju suurus ei ületa tavaliselt 5-10% piiri. • Kõlvikuline koosseis <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Alates 01.01.2019 hakkas Maa-amet uuendama kõlvikute koosseisu, kuid enne seda toimunud tehingutel on kõlvikuline koosseis tehingu kuupäeva seisuga. • Kasvukohatüüp ja boniteet <ul style="list-style-type: none"> ○ Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala, millest sõltub milline puuliik sinna paremini sobib. Taimede kasv sõltub mullastikust, mille viljakuse näitajaks on boniteet. Lisaks mulla viljakusele mõjutavad puude ja muude taimede kasvu mulla liik, reljeef ja veerežiim. Boniteet sõltub peamiselt mullaliigist, veerežiimist ja reljeefist. Kõige kiirema kasvuga on la boniteedi, kõige aeglasema kasvuga Va boniteedi puistud. Maa-amet on teinud statistika metsa kasvukohatüübile vastavate maade hindade kohta ja toonud välja konfitsendid, millest tulenevalt oleme teinud kohandusi. • Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju ja reljeef on oluline väärtust mõjutav tegur, kuid mõjutab väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt reljeefilt tasased ja kujult kompaktsed ning vajadus kohanduste järgi puudub.

Alljärgnevatel tabelitel on toodud võrdlustehingute detailsemad andmed ning tehtud ühtlasi ka võrdlustehingute kohandamine.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Jõgeva maakond	Jõgeva maakond
	Tartu vald	Elva vald	Jõgeva vald	Jõgeva vald
	Kärevere küla	Teedla küla	Vaimastvere küla	Visusti küla
	Tartu mnt 18			
Tehinguhind, €		33 000	22 000	16 000
Tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Tehingu aeg		15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Makroasukoht	Asub Tartu vallas Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Tartu linna keskusest ca 40 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Vaimastvere külas. Tartu linna keskusest ca 59 km ja Jõgeva linn ca 11 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Visusti külas. Tartu linna keskusest ca 38 km ja Jõgeva linn ca 19 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 200 m kaugusel	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaaja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult kruuskattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 120 m kaugusel
Kommentaar		Halvem	Parem	Halvem
Kohandus		10%	-10%	10%
Maatüki suurus, ha	5,64	8,32	6,95	6,43
Kommentaar		Pisut suurem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-5%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 100%	Metsamaa 80%, haritav maa 2%, looduslik rohumaad ja muu maa kokku 18%	Metsamaa 79%, looduslik rohumaad ja muu maa kokku 21%	Metsamaa 90%, looduslik rohumaad ja muu maa kokku 10%
Kommentaar		Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Sarnane
Kohandus		5%	5%	0%

Kasvukohatüüp ja boniteet	naadi, jänesekapsa-kõdusoo, madalsoo ja angervaksa (metsamaa I-IV boniteet), kuivendatud (valdavalt gleimuld ja madalsoomuld)	100% naadi (metsamaa I boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalsoomullad)	60% naadi ja 40% jänesekapsa-kõdusoo (metsamaa I ja III boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalsoomullad)	100% jänesekapsa-kõdusoo (metsamaa II boniteet), kuivendatud (madalsoomullad)
Kommentaar		Parem kasvukohatüüp	Parem kasvukohatüüp	Sarnane
Kohandus		-20%	-10%	0%
Reljeef ja kuju	Kompaktne kuju (põhjapoolsest osast jookseb läbi kruuskattega tee, kuid see ei mõjuta otseselt hinnatava vara väärtust), valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-10%	-15%	10%
Summaarne kohandus, €/ha		-396,63	-474,82	248,83
Kohandatud tehinguhind, €/ha		3 569,71	2 690,65	2 737,17
Kohanduste absoluutväärtuste summa		40%	25%	10%
Kaalud		0,25	0,35	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	2 929,02	892,43	941,73	1094,87

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike metsata metsamaa turuväärtus on 2 929,02 €/ha * 3,0407 ha (metsata metsamaa äralõike pindala) = 8 906 € (0,29 €/m²)

4.5. Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamine

Metsa hindamiseks kasutati allhanget. Metsa hindamise teostas Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ.

Metsa hindamine koostati 08.05.2024 seisuga, mille kohaselt on äralõike alal kasvava metsa harilik väärtus 6 252 €.

Metsa takseeriseloomustus

Kooseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara			Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates
						Kasvatamets	Lamapuit			R1	R2	R3		
ER:1, 0.29 ha, Kallas, rand 0.29 ha, I bon (H100=30.0) kuivendatud naadi hall-lepik, noorendik														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.3 tm/(ha*a), 3. tulehuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku: 4 23 7 30.0 2020														
1	100	hall-lepp	4	1.5	1	10000..		8	2					1
Y	100	kuusk	71	20	26	29 tk/ha		15	4					1
KAHJUSTUSED														
Kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
teised KU 26 1 nõrk														
teised LV 1 1 nõrk														
Iseärasused: kõrgus ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane														
Tehitud tööd: lageraie 2020														
ER:2, 0.68 ha, Kallas, rand 0.22 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa hall-lepik, noorendik														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.9 tm/(ha*a), 4. tulehuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku: 3 12 8 26.0 2021														
1	99	hall-lepp	3	2.0	1	29700..		12	8					1
1	1	saar	3	1.0		300 tk/ha								1
KAHJUSTUSED														
Kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
teised LV 1 1 nõrk														
teised SA 1 1 nõrk														
Iseärasused: kõrgus ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane														
Tehitud tööd: lageraie 2020														
ER:3, 0.17 ha, Kallas, rand 0.07 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa hall-lepik, noorendik														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.3 tm/(ha*a), 4. tulehuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku: 4 8 1 26.0 2020														
1	100	hall-lepp	4	1.5	1	2000 tk/ha		2						1
Y	100	kuusk	46	16	20	24 tk/ha		6	1					1
KAHJUSTUSED														
Kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
teised KU 20 1 nõrk														
teised LV 1 1 nõrk														
Iseärasused: kõrgus ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane														
Tehitud tööd: lageraie 2020														

Kooseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara			Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates
						Kasvatamets	Lamapuit			R1	R2	R3		
ER:4, 0.08 ha, III bon (H100=22.3) kuivendatud jänesekapsa-kõdusoo kaasik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.6 tm/(ha*a), 4. tulehuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku: 76 14.9 56 133 11 22.3 98 2019														
1	84	kask	76	20	18	13.6	51	105	8			98		1
1	16	kuusk	76	19	24			20	2			100		1
2	100	kuusk	56	12	12	1.3	5	8	1			100		1
KAHJUSTUSED														
Kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
teised KS 18 1 nõrk														
teised KU 24 1 nõrk														
teised KU 12 1 nõrk														
Iseärasused: vanus ebaühtlane														
Tehitud tööd: harvendusraie 2020														
ER:5, 0.50 ha, I bon (H100=28.9) kuivendatud angervaksa kaasik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 8.3 tm/(ha*a), 4. tulehuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku: 44 27.3 106 233 117 28.9 27 2041														
1	70	kask	44	21	17	22.8	82	148	74			30		1
1	25	kuusk	44	18	16			53	27			25		1
1	5	hall-lepp	44	17	15			11	5			50		1
2	100	kuusk	36	8.0	8	4.5	24	21	11					1
KAHJUSTUSED														
Kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
teised KS 17 1 nõrk														
teised KU 16 1 nõrk														
teised LV 15 1 nõrk														
teised KU 8 1 nõrk														
Iseärasused: diameeter ebaühtlane, koosseis grupiline, vanus ebaühtlane														
Tehitud tööd: harvendusraie 2020														

Kooseis	Varus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnas-pindala	Täius	Tagavara			Baas-kõrgus	Välj-raie			Kahjus-tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvat-mets	Lama-put			R1	R2	R3			
ER-6. 0,50 ha, III bon (H100=21.6) kuivendatud madalsoo kaasik, keskealine mets															
Tootlik metsamaa, juurdekasv 5.4 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass															
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a	
Kokku:			44			18.0	88	121	61		21.6	14		2050	
1	90	kask	44	14	12	18.0	88	109	54			15		1	
1	10	kuusk	44	14	14			12	6					1	
A			100		paju	2.0									
Alusmetsa katvus 50%															
KAHJUSTUSED						SOOVITATUD TÖÖD									
kahjustus			puu-	d	%	puude	kahjustuse			töölik			järjekord	pindala	
			liik	cm	arvust	ulatus	m	aste	harvendusraie			1	0.50		
teised			KS	12	1			nõrk							
teised			KU	14	1			nõrk							
Iseärasused: kooseis grupiline, kõrgus ebaühtlane															
ER-7. 0,21 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud jäneskapsa-kodusoo kuusik, keskealine mets															
Tootlik metsamaa, juurdekasv 9.3 tm/(ha*a), 3. tuleohuklass															
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a	
Kokku:			45			23.0	89	179	38		26.0	28		2058	
1	80	kuusk	44	14	12	23.0	89	144	30			25		5	
1	20	kask	54	17	14			36	8			40		1	
KAHJUSTUSED						SOOVITATUD TÖÖD									
kahjustus			puu-	d	%	puude	kahjustuse			töölik			järjekord	pindala	
			liik	cm	arvust	ulatus	m	aste	harvendusraie			1	0.21		
pöder			KU	12	5	0...3		tugev							
teised			KS	14	1			nõrk							
ER-8. 0,52 ha, IV bon (H100=16.4) kuivendatud madalsoo kaasik, keskealine mets															
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.4 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass															
rinne	%	puulik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a	
Kokku:			45			8.0	50	43	22		16.4			2049	
1	100	kask	45	10	8	8.0	50	43	22					1	
KAHJUSTUSED															
kahjustus			puu-	d	%	puude	kahjustuse								
			liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
kõverus			KS	8	1			keskmine							

Metsa hindamine

Kinnistu nimi: Tartu mnt 18 (äralõige 1)

Katastritunnus: 38301.003.0221

Omanik:

Maakond: Tartumaa

Vald:

Tartu vald

Küla:

Kärevere küla

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

v07

Tartu mnt 18 (äralõige 1) 38301.003.0221

ID: X-625524

Er. nr.	Pindala ha	Kaitse põhjus	Rinne	TAKSEERTUNNUSED										Raie			Raiest saadavad sortimendid					Bruto-tulu kokku EUR
				Kooseis %	Puulik	Vanus a	Kõrgus m	Dia-meet cm	T %	G m ² /ha	Taga-vara tm/er	vis, jrk	pind-prot. %	välj-raie %	Paik tm/er	Peen-paik tm/er	Fabri-put tm/er	Kütte-put tm/er	Kokku tm/er			
1	0,29	K	1	100	LV	4	2	1	9	1	2,3	SR 1	100	100	4,4	2,4	0,6	0,4		3,4	305,1	
			Y	100	KU	71	20	26			4,4											
				Kokku:				6,6*				4,4							3,4	305,1		
2	0,68	K	1	99	LV	3	2	1	25	2	8,4											
			1	1	SA	3	1															
				Kokku:				8,4*														
3	0,17	K	1	100	LV	4	2	1	2		0,3	SR 1	100	100	0,3	0,4	0,2	0,2		0,8	66,9	
			Y	100	KU	46	16	20			1,0				1,0							
				Kokku:				1,3*				1,3							0,8	66,9		
4	0,08		1	84	KS	76	20	18	51	14	8,4	LR 1	100	100	8,4	1,2	0,4	4,1	0,2	5,9	459,9	
			1	16	KU	76	19	24			1,6				1,6	0,8	0,3	0,2		1,2	109,7	
			2	100	KU	56	12	12			0,6				100	0,6			0,3	0,4	32,1	
				Kokku:				10,6*				10,6							7,5	601,7		
5	0,50		1	70	KS	44	21	17	82	23	74,2	HR 1	100	30	22,3	2,2	1,8	10,7	0,7	15,4	1192,9	
			1	25	KU	44	18	16			26,5			35	9,3	1,9	2,4	2,3	0,2	6,7	574,8	
			1	5	LV	44	17	15			5,3			50	2,7				1,8	1,8	77,7	
			2	100	KU	36	8	8			10,5			15	1,6			0,5	0,4	0,9	54,5	
				Kokku:				116,5*				35,8							24,8	1899,8		

Tartu mnt 18 (aralõige 1) - 38301.003.0221

ID: X-625524

Er. nr.	Pindala ha	Kaite põhjus	Rinne	TAKSEERTUNNUSED										Raiet				Raiest saadavad sortimendid					Bruto-tulu kokku EUR				
				Koos-seis %	Puu-liik	Va-nus a	Kõr-gus m	Dia-meet cm	T %	G m3/ha	Taga-vara t/ver	vis, jrk	pind-prot. %	välja-raie %	Palk t/ver	Peen-palk t/ver	Paberipuit t/ver	Küttepuit t/ver	Kokku t/ver								
5	0,50			1	70	KS	44	21	17	56	15	51,9	LR 4	100	100	51,9	5,2	4,3	24,9	1,5	35,9	1786,6					
				1	25	KU	44	18	16		17,2	100		100	17,2	3,4	4,4	4,2	0,4	12,4	685,2						
				1	5	LV	44	17	15		2,7	100		100	2,7				1,8	1,8	49,8						
				2	100	KU	36	8	8		8,9	100		100	8,9			2,8	2,0	4,9	198,3						
Kokku:												80,7*	80,7				55,1					2719,6					
6	0,50			1	90	KS	44	14	12	88	18	54,6	HR 1	100	35	19,1	0,2	0,8	10,6	1,3	12,1	758,4					
				1	10	KU	44	14	14		6,1	100		50	3,0	0,3	0,9	0,1	2,1	177,4							
				A	100	PA		2				100															
Kokku:												60,5*	22,1				14,3					935,8					
6	0,50			1	90	KS	44	14	12	56	11	35,4	LR 6	100	100	35,4	0,1	0,3	19,7	2,4	22,5	672,6					
				1	10	KU	44	14	14		3,0	100		100	3,0	0,3	0,8	0,9	0,1	2,1	84,7						
				A	100	PA		2				100															
Kokku:												38,4*	38,4				24,6					757,3					
7	0,21			1	80	KU	44	14	12	89	23	30,1	HR 1	100	30	9,0	0,2	1,7	3,8	0,5	6,2	492,6					
				1	20	KS	54	17	14		7,5	100		40	3,0	0,2	0,1	1,5	0,2	2,0	142,4						
Kokku:												37,7*	12,1				8,2					635,1					
8	0,52			1	100	KS	45	10	8	50	8	22,3	LR 6	100	100	22,3			8,4	3,8	12,2	332,8					
				Kokku:												22,3*	22,3				12,2					332,8	
Kokku:												2,95	263,9*				227,6					18,6	18,3	96,3	17,7	150,8	8254,5

Raiest saadavad sortimendid, katastriüksuste ja rajajärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raiet järjekord	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku
		t/ver	t/ver	t/ver	t/ver	t/ver
38301.003.0221	I	9,5	8,5	35,4	5,5	58,9
		8,6	8,7	32,0	5,8	55,1
		0,4	1,1	28,9	6,4	36,8
		Kokku		18,6	18,3	96,3
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		9,5	8,5	35,4	5,5	58,9
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Kokku		18,6	18,3	96,3

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud):	
1. Sortimentide müügist	8 254 EUR
Kulud (diskonteeritud):	
1. Raided (7,13 EUR/tm)	1 075 EUR
2. Kokkuvõde (5,87 EUR/tm)	886 EUR
3. Autotransport	1 345 EUR
Kasum (diskonteeritud):	
	4 949 EUR

Välitööd teht: 23.04.2024.

Arvutustes on kasutatud:

- Sortimentide minimaalne pikkus on 3 m.
- Sortimentide minimaalsed läbimõõdud.

Puu-liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Palk	Peen-palk	Paber	Küte
KU	18	13	6	3	9,7	11,1	16,4	3,9	93	91	79	42
KS	18	16	6	3	8,9	7,2	79,9	10,1	123	113	64	42
LV				3				3,7				42
PA				3				0,0				42
SA	20			3	0,0			0,0	63			42

- Raiemahu määramisel on võetud aluseks suurim õigusaktidega lubatud raiemaht, mitte kavas projekteeritud raiemaht.
- Arvutustes on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju.
- Kasvava mitteraiutava metsa väärtus on 300 €
- Kasvava metsa väärtus on hindamise koostamise kuupäeval 6 252 €, sealhulgas raidmed väärtusega 1 003 €

Märkused:

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.
Hindamine on koostatud 08.05.2024

Seega on äralõikel kasvava metsa harilik väärtus **6 252 €**.

Äralõike turuväärtuse hindamine

Koos kasvava metsaga maa turuväärtuse hindamiseks liidetakse metsata maa ja sellel kasvava metsa väärtused. $8\,906\text{ € (metsata metsamaa)} + 6\,252\text{ € (äralõikel kasvav mets)} = 15\,158\text{ € (0,50 €/m}^2\text{)}$.

4.6. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale

Vastavalt KAHOS § 12 lg 3 viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hüvitusväärtus, mis muuhulgas sisaldab saamata jäävat tulu, iseloomustab omanikule tekitatavat kahju.

4.7. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. (EVS 875-12:2016, p. 7.1.1)

Saamata jääva tuluna käsitletakse eelkõige tegutseva ettevõtte tegevuse peatamise kaudu tekkivat kahju, aga ka ilma majandustegevust silmas pidamata saamata jäävat tulu, mis tuleneb kinnisasja tulupotentsiaalst seonduvalt kasvava metsa, maaomanikule kuuluvate maavaradega jms. (EVS 875-12:2016, p. 7.4.1)

Püsiv kahju on alati seotud juhtumitega, kui tegemist on äralõikega ja mingi osa kinnisasjast jääb omanikule alles, püsiv kahju eeldab, et omandiõigus kinnisasja mingile osale säilib. (EVS 875-12:2016, p. 7.3.1)

Ühekordne kahju võib esineda nii kinnisasja kui terviku kui ka äralõigete võõrandamise puhul, peale selle võib ühekordne kahju esineda ka kolmandate isikute suhtes (üürnike kolimine jms). (EVS 875-12:2016, p. 7.2.1)

Kaasneva kahju hindamisel on lähtunud KAHOS-e § 13 lõike 2 teisest lausest, mille kohaselt otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat kahju, mis on tingitud varasema maaüksuse tükeldamisest. Kaasneva kahju hindamisel leitakse kõigepealt maaüksuse kui terviku turuväärtus (eelnevalt leitud hinnangu punktis 4.4) arvestades praegust olukorda (tükeldamata maaüksus) ning seejärel lahutatakse sellest maa väärtus, mis on omane olukorrale pärast tee rajamist.

Äralõiked tehakse maaüksuse keskelt. Äralõige moodustab kinnisasja kui terviku pindalast ca 47% ning mõju kinnisasja väärtusele on seega suur. Äralõige mõjutab allesjääva vara väärtust, kuna see poolitab varasema maaüksuse kaheks, mille tulemusel jääb omanikule alles kaks eraldiseivat maaüksust. Seega tekib kaasnev kahju, mida on hindamisel arvesse võetud.

Juhul, kui riik omandab äralõike (kokku 30 407 m²), on kaasnev kahju leitud järgnevalt:

Maaüksuse, kui terviku (metsamaa ilma kasvava metsata) turuväärtus arvestades tulevast olukorda (maantee jääb vahele)

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

Hindamisel lähtutakse samadest (hinnangu punktis 4.4 äralõike alla jääva maa hindamine) võrdlustehingutest, võrdluselementidest ja kohandamise põhimõtetest.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Jõgeva maakond	Jõgeva maakond
	Tartu vald	Elva vald	Jõgeva vald	Jõgeva vald
	Kärevere küla	Teedla küla	Vaimastvere küla	Visusti küla
	Tartu mnt 18			
Tehinguhind, €		33 000	22 000	16 000
Tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Tehingu aeg		15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Makroasukoht	Asub Tartu vallas Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Tartu linna keskusest ca 40 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Vaimastvere külas. Tartu linna keskusest ca 59 km ja Jõgeva linn ca 11 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Visusti külas. Tartu linna keskusest ca 38 km ja Jõgeva linn ca 19 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 200 m kaugusel	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaaja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult kruuskattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 120 m kaugusel
Kommentaar		Halvem	Parem	Halvem
Kohandus		10%	-10%	10%
Maatüki suurus, ha	2,5993 ⁷	8,32	6,95	6,43
Kommentaar		Suurem	Pisut suurem	Pisut suurem
Kohandus		-10%	-5%	-5%

⁷ 5,64 ha (metsamaa kõlviku pindala) – 3, 0407 ha (äralõike pindala)

Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 100%	Metsamaa 80%, haritav maa 2%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 18%	Metsamaa 79%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 21%	Metsamaa 90% , looduslik rohumaa ja muu maa kokku 10%
Kommentaar		Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Sarnane
Kohandus		5%	5%	0%
Kasvukohatüüp ja boniteet	naadi, jänesekapsa- kõdusoo, madal soo ja angervaksa (metsamaa I- IV boniteet), kuivendatud (valdavalt gleimuld ja madal soomuld)	100% naadi (metsamaa I boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madal soomullad)	60% naadi ja 40% jänesekapsa- kõdusoo (metsamaa I ja III boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madal soomullad)	100% jänesekapsa- kõdusoo (metsamaa II boniteet), kuivendatud (madal soomullad)
Kommentaar		Parem kasvukohatüüp	Parem kasvukohatüüp	Sarnane
Kohandus		-20%	-10%	0%
Reljeef ja kuju	Maaüksus koosneb kahest eraldiseisvast maaüksusest, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Summaarne kohandus		-25%	-30%	-5%
Summaarne kohandus, €/ha		-991,59	-949,64	-124,42
Kohandatud tehinguhind, €/ha		2 974,76	2 215,83	2 363,92
Kohanduste absoluutväärtuste summa		55%	40%	25%
Kaalud		0,25	0,35	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	2 464,80	743,69	775,54	945,57

Maaüksuse turuväärtus arvestades tulevast olukorda (maantee jääb vahele) on $2\,464,80 \cdot 2,5993 \text{ ha} = 6\,407 \text{ €}$.

Seega kaasnev kahju on leitud järgnevalt:

$2\,929,02 \text{ €/ha} \cdot 2,5993 \text{ ha} = 7\,613 \text{ €}$ (turuväärtus arvestades praegust olukorda (maantee puudub)

$7\,613 \text{ €} - 6\,407 \text{ €}$ (turuväärtus arvestades tulevast olukorda (maantee jääb vahele) = **1 206 €**

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;

- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

1) Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine ning ülevaatuse käigus kinnisasjale tehtud parendusi ei tuvastatud.

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

3) Väärtuse kuupäeval on tegemist osaliselt noore metsaga ning kasvav mets kohe raiudes maksimaalset väärtust ei oma. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Seetõttu on kasvavat metsa käsitletud raieküpsena ning arvesse võtmaks aega, mis kulub raieküpsuseni, on tulused ja kulusid diskonteeritud.

Alljärgnevalt on hinnatud äralõike alale jääva kasvava metsa hüvitusväärtus.

Kinnistu äralõikel kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: Tartu mnt 18 kinnistust kavandatav äralõige
Kinnistu reg nr: 4712804
Katastritunnus: 38301:003:0221
Maakond: Tartumaa
Omavalitsus: Tartu vald
Asustusüksus: Kärevere küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	2,95 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	275 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	115 tm	Noorendik	1,14	39
LR tagavara:	323 tm	Keskealine mets	1,73	58
Boniteedi kaalutud keskmine:	2,28	Küps mets	0,08	3
Kokkoveokaugus:	200 m	Kokku	2,95	100
Väärtused EUR:		Puuliigid		
Metsa hüvitusväärtus:	18530,81 EUR	Puuliik	Tagavara, tm	%
	6281,63 EUR/ha	KS	167	61
		KU	81	29
		LV	16	6
		SA	8	3
		teised	3	1
		Kokku	275	100
		Metsakasvukohatüübid		
		KKT	Pindala, ha	%
		AN	1,35	45
		MD	1,02	35
		JO	0,29	10
		ND	0,29	10
		Kokku	2,95	100

Metsa hüvitusväärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad * ja kuluhinnad ***

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	paik	peenpaik	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
KS	301,41	210,93	107,34	70,37	50,65	59,35	13,81
KU		95,50	84,11	60,71	50,65	59,35	13,81
LV		70,49	70,49		50,65	59,35	13,81
SA		132,55			50,65	59,35	13,81
teised		70,49	70,49		50,65	59,35	13,81

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (aprill, mai, september 2023. aasta)

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 metoodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: 23.04.2024
Arvutuse kuupäev: 08.05.2024

Metsa hindamine koostati 08.05.2024 seisuga, mille kohaselt on küpse metsa hüvitusväärtus 18 531 €. Tegemist on nüüdisväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras on 6 252 € (vt pt 4.5). Saamata jääv tulu on seega 18 531 € – 6 252 € = **12 279 €**.

4) Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee ei pikene ning seda ei likvideerita.

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval seega **28 643 €** (0,94 €/m²), millest äralõike turuväärtus on 15 158 € (0,50 €/m²), kaasnev kahju ümbritseva keskkonna muutusest 1 206 € (0,04 €/m²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 12 279 € (0,40 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.

Raadatava ala turuväärtuse hindamine

Lisaks äralõikele soovitakse raadada Laeva jõest lõunapoolsem osa. Raadatava ala pindala on ca 0,16 ha.

Metsa hindamiseks kasutati allhanget. Metsa hindamise teostas Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ.

Metsa hindamine koostati 22.05.2024 seisuga, mille kohaselt on raadataval alal kasvava metsa harilik väärtus 246 €.

Takseeriseloomustus

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnas-pindala	Täius	Tagavara		Baas-kõrgus	Välja-raie			Kahjus-tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvav mets	Lama-puit		R1	R2	R3			
ER:1, 0.15 ha, Kallas, rand 0.15 ha, II bon (H100=25.5) kuivendatud naadi hall-lepik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 5.5 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			35			12.0	50	82	12		25.5	100		1989
1	80	hall-lepp	35	15	14	12.0	50	65	10		100		1	
1	20	remmelgas	35	12	10			16	2		100		1	
KAHJUSTUSED														
kahjustus		puu-	d	%	puude	kahjustuse								
		liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised	RE	10	1				nõrk							
teised	LV	14	1				nõrk							
Iseärasused: kõrgus ebahühtlane, täius grupiline, vanus ebahühtlane														
Märkused: Eraldatud riba asukoht ei ole täpne, riba on osaliselt Laeva jões Eraldise S-serv on osaliselt lage														

Metsa hindamine

Hindamine tulumeetodil raiete alusel

Kinnistu nimi: Tartu mnt 18 (äralõige 2)

Katastritunnus: 38301:003:0221

Omanik:

Maakond: Tartumaa

Vald: Tartu vald

Küla: Kärevere küla

Arvustes on kasutatud diskontomäära 3%.

v07

Tartu mnt 18 (äralõige 2) 38301:003:0221

ID: X-628224

Er. nr.	Pindala ha	Kaitse põhjus	Rinne	TAKSEERTUNNUSED								Raie			Raiest saadavad sortimendid					Bruto-tulu kokku EUR		
				Koos-seis %	Puu-liik	Va-nus a	Kõr-gus m	Dia-meet. cm	T %	G m ² /ha	Taga-vara tm/er	viis. jrk	pind-prot. %	välja-raie %	Palk tm/er	Peen-palk tm/er	Paberi-puit tm/er	Kütte-puit tm/er	Kokku tm/er			
1	0,15	K	1	80	LV	35	15	14	50	12	9,8	LR 1	100	100	9,8				6,8	6,8	284,6	
			1	20	RE	35	12	10			2,5			100	2,5				1,5	1,5	61,1	
			Kokku:													12,3*				8,3	8,3	345,7

Kokku: 0,15

12,3*

12,3

8,3

8,3

345,7

Raiest saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järjekord	Palk	Peen-palk	Paberi-puit	Kütte-puit	Kokku
		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er
38301:003:0221	I	0,0	0,0	0,0	8,3	8,3
	Kokku	0,0	0,0	0,0	8,3	8,3
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	0,0	0,0	0,0	8,3	8,3
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	0,0	0,0	0,0	8,3	8,3

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud):

1. Sortimentide müügist 346 EUR

Kulud (diskonteeritud):

1. Raied (7,00 EUR/tm) 58 EUR

2. Kokkuvedu (7,00 EUR/tm) 58 EUR

3. Autotransport 37 EUR

Kasum (diskonteeritud):

193 EUR

Välitööd tehti: 23.04.2024.

Arvustes on kasutatud:

1. Sortimentide minimaalne pikkus on 3 m.

2. Sortimentide minimaalsed läbimõõdud.

Puu-liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen-palk	Paberi-puit	Kütte-puit	Palk	Peen-palk	Paberi-puit	Kütte-puit	Palk	Peen-palk	Paber	Küte
LV				3				6,8				42
RE				3				1,5				41

□ Raiemahu määramisel on võetud aluseks suurim õigusaktidega lubatud raiemaht, mitte kavas projekteeritud raiemaht.

□ Arvustes on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju.

□ Kasvava metsa väärtus on hindamise koostamise kuupäeval 246 €, sealhulgas raidmed väärtusega 53 €

Märkused:

Arvustes on kasutatud diskontomäära 3%.

Hindamine on koostatud 22.05.2024

Seega on raadatava ala kasvava metsa harilik väärtus **246 € (0,15 €/m²)**

Väärtuse kuupäeval on tegemist osaliselt noore metsaga ning kasvav mets kohe raiudes maksimaalset väärtust ei oma. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Seetõttu on kasvavat metsa käsitletud raieküpsena ning arvesse võtmaks aega, mis kulub raieküpsuseni, on tulused ja kulusid diskonteeritud.

Alljärgnevalt on hinnatud raadatava alale jääva kasvava metsa hüvitusväärtus.

Kinnistu äralõikel kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: Tartu mnt 18 kinnistust kavandatav äralõige
 Kinnistu reg nr: 4712804
 Katastritunnus: 38301:003:0221
 Maakond: Tartumaa
 Omavalitsus: Tartu vald
 Asustusüksus: Kärevere küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	0,15 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	12 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Küps mets	0,15	100
LR tagavara:	12 tm	Kokku	0,15	100
Boniteedi kaalutud keskmine:	2,00	Puuliigid		
Kokkoveokaugus:	25 m	Puuliik	Tagavara, tm	%
		LV	10	80
		RE	2	20
		Kokku	12	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
Metsa hüvitusväärtus:	352,62 EUR	KKT	Pindala, ha	%
	2350,80 EUR/ha	ND	0,15	100
		Kokku	0,15	100

Metsa hüvitusväärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad * ja kuluhinnad ***

	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
LV		62,63	62,63		44,08	58,58	14,68
teised		62,63	62,63		44,08	58,58	14,68

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (mai, september, november 2023. aasta)

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 meetodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: 23.04.2024

Arvutuse kuupäev: 22.05.2024

Metsa hindamine koostati 22.05.2024 seisuga, mille kohaselt on küpse metsa hüvitusväärtus 353 €. Tegemist on nüüdiseväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras on 246 € (vt pt 4.7). Saamata jääv tulu on seega 353 € – 246 € = **107 €**.

Transpordiameti tarbeks vajava raadatava ala hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval seega **353 €** (0,22 €/m²), millest raadarava ala turuväärtus on 246 € (0,15 €/m²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 107 € (0,07 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.

Lisa 1. Fotod





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	4712804
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	38301:003:0221	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Tartu mnt 18.	6,53 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318)	28.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.10.2020. Kohtunikuabi Pille Zäär	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks. Tähtajatu tasuta üleantav isiklik kasutusõigus eratee ja selle koosseisu kuuluvale teemal asuvate rajatiste rekonstrueerimiseks, korrasholuks, hooldamiseks ja kasutamiseks. Kasutusõiguse ese ja sisu kirjeldatud 24.04.2012 lepingu punktides 3.1. kuni 3.4., lepingu punktis 4 ning lepingu lisaks oleval plaanil. Riigivara valitsejaks on Riigimetsa Majandamise Keskus.	Sisse kantud registris 29904 2.05.2012; sila üle kantud 9.04.2013 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2013. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 26 000 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu	26 000 000,00 EUR	Sisse kantud 3.01.2022. 19.12.2023 avalduse, 19.12.2023 nõusoleku alusel muudetud 4.01.2024.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpooteegid	Hüpooteegi summa	Märked hüpooteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundlõpmisele hüpooteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 2606; 6806; 11804; 15132; 19106; 19332; 19632; 28340; 29806; 31006; 34835; 64932; 71137; 73706; 77508; 78708; 79841; 83935; 84332; 84432; 86341; 86833; 88931; 96440; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 101131; 102350; 104106; 107904; 108435; 110837; 110935; 111735; 112008; 114632; 125740; 127206; 127232; 129006; 143006; 145932; 156004; 158641; 163950; 166535; 166838; 170704; 171202; 171804; 177335; 181304; 183206; 186241; 192135; 193831; 194338; 197006; 197340; 202906; 209804; 210438; 211902; 218004; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 227535; 227906; 229704; 231104; 235304; 251504; 259404; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 260235; 262140; 264050; 265838; 267438; 276141; 287406; 289538; 298506; 299408; 329750; 347735; 349838; 351932; 354836; 358506; 363937; 367431; 377241; 388441; 420832; 439738; 446632; 447938; 450304; 457450; 458638; 486338; 489404; 492050; 521131; 536906; 538038; 540737; 550035; 555441; 566631; 573406; 592438; 608732; 632541; 643004; 647906; 655136; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 658535; 672041; 695606; 698032; 708238; 710135; 712436; 725139; 737806; 763804; 817232; 820306; 833832; 836706; 839808; 841541; 848708; 854135; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 878304; 882508; 882608; 891238; 935935; 938135; 952806; 961736; 972139; 988636; 992441; 1006341; 1019235; 1023141; 1035206; 1042531; 1042631; 1047404; 1056606; 1062006; 1068932; 1069206; 1074540; 1075632; 1096438; 1129306; 1134335; 1138734; 1175637; 1183736; 1183936; 1185232; 1185332; 1229137; 1240632; 1256838; 1272132; 1280335; 1287337; 1315541; 1325606; 1345740; 1389335; 1403634; 1407004; 1412137; 1415206; 1424406; 1434941; 1483435; 1496006; 1500936; 1527132; 1537838; 1551034; 1567841; 1572438; 1578102; 1579035; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 1581632; 1606406; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 1607106; 1608237; 1612032; 1632134; 1638135; 1648006; 1650332; 1650840; 1697737; 1723506; 1723806; 1728134; 1728135; 1730435; 1730441; 1735032; 1752935; 1761506; 1777836; 1788938; 1791032; 1791132; 1791736; 1801206; 1816438; 1817504; 1820137; 1830241; 1833832; 1837236; 1887236; 1894732; 1896139; 1898335; 1907704; 1909235; 1920132; 1949038; 1959037; 1991206; 1991406; 1997450; 1998306; 1998635; 2000304; 2012506; 2015235; 2020037; 2027232; 2027406; 2033840; 2034841; 2036641; 2040235; 2060341; 2060435; 2067935; 2077637; 2084306; 2088932; 2107235; 2125406; 2136232; 2138906; 2139940; 2156335; 2158932; 2162606; 2174432; 2181435; 2187835; 2204506; 2205535; 2210038; 2245435; 2245635; 2245735; 2258806; 2261806; 2281708; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 2294035; 2297535; 2301035; 2301237; 2331806; 2355231; 2357206; 2373504; 2376250; 2379537; 2390506; 2391440; 2392208; 2403031; 2408906; 2443404; 2462137; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 2473035; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318)		Kohtunikuabi Eile Lumiste	

Kande Nr.	Hüpooteegid	Hüpooteegi summa	Märked hüpooteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus	
	kaasomandiosa kinnistust nr 2473235; 2477106; 2481606; 2509204; 2512304; 2531441; 2535335; 2536106; 2536641; 2536406; 2553540; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 2553635; 2558535; 2584637; 2592706; 2609006; 2610339; 2619050; 2652438; 2680235; 2683735; 2688106; 2693438; 2701706; 2703002; 2713632; 2715106; 2730639; 2732432; 2762037; 2777835; 2779706; 2779832; 2790104; 2797806; 2804535; 2810404; 2814436; 2814906; 2822135; 2825035; 2841637; 2841737; 2852635; 2863406; 2891539; 2892132; 2895206; 2902606; 2922832; 2929832; 2933106; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 2938435; 2947406; 2949332; 2956935; 2960936; 2968035; 2987332; 2988431; 2994706; 3003306; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 3005935; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 3011435; 3018135; 3019106; 3039506; 3063206; 3063350; 3066306; 3089841; 3090641; 3098506; 3105534; 3152437; 3152637; 3152737; 3152937; 3153537; 3163131; 3163637; 3193037; 3200741; 3203306; 3206806; 3206904; 3209431; 3238734; 3251604; 3280408; 3303606; 3306108; 3325608; 3334208; 3358850; 3360537; 3387850; 3437737; 3448206; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 3462304; 3466534; 3467508; 3475304; 3489437; 3509937; 3518304; 3518404; 3526731; 3535550; 3545604; 3547350; 3587939; 3595402; 3627850; 3636650; 3639006; 3674804; 3674904; 3710150; 3724504; 3735950; 3738631; 3757308; 3759704; 3782450; 3815504; 3853650; 3865331; 3889450; 3965404; 4008006; 4026950; 4032402; 4040150; 4046150; 4072039; 4077050; 4078450; 4081302; 4086150; 4093350; 4116350; 4123750; 4124704; 4125950; 4132506; 4136806; 4138806; 4138906; 4139006; 4139106; 4169550; 4176406; 4194950; 4195950; 4205404; 4209404; 4209504; 4209604; 4209804; 4209904; 4210004; 4225106; 4231050; 4242606; 4270550; 4280906; 4329450; 4352106; 4367302; 4372250; 4393704; 4397406; 4421108; 4430504; 4434650; 4449006; 4456106; 4456706; 4497506; 4505506; 4511506; 4512204; 4514606; 4521350; 4544050; 4558050; 4583350; 4585250; 4620902; 4650804; 4694450; 4703304; 4725150; 4742250; 4747850; 4749050; 4761204; 4768950; 4821431; 4854004; 4858204; 4893904; 4913350; 5128450; 5132750; 5252702; 5307302; 5329931; 5444950; 5589250; 5728450; 5734350; 5734850; 5805650; 5901150; 5911950; 5923250; 5989350; 6084302; 6094450; 6096650; 6104450; 6196350; 6286302; 6326202; 6436350; 6496250; 6539150; 6741950; 7250950; 7364550; 7430250; 7434002; 7523650; 7632302; 7965850; 8046950; 8470902; 8539150; 8623050; 8661902; 8745750; 8757102; 8772950; 8920450; 8932650; 9104302; 9302150; 9360702; 9400150; 9447002; 9520150; 9609750; 9646050; 9646150; 9771702; 10145202; 10573450; 10777150; 11309150; 11359950; 11404850; 11491602; 11501050; 11980602; 12008450; 12060750; 12069250; 12096050; 12107750; 12512850; 12560250; 12649450; 12671850; 12738302; 12929350; 12992750; 13044802; 13083050; 13083250; 13128550; 13204902; 13205002; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 13287850; 13401350; 13444402; 13465750; 13505502; 15106850;				

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	15389350; 15709950; 15736450; 15736650; 15896450; 15964750; 16001050; 16046150; 16065550; 16065650; 16147350; 16205850; 16243550; 16323850; 16373550; 16393750; 16459150; 16794150; 16813950; 16854650; 16999750; 17182450; 17228750; 17260750; 17263750; 17279450; 17282450; 17401650; 17529150; 17545350; 17626050; 17724050; 18021850; 18037450; 18110050; 18193350; 18290450; 18290550; 18345750; 18345850; 18463150; 18590350; 18625850; 18649450; 18681350; 19019950; 19263250; 19275650; 19301150; 19308550; 19400350; 19436550; 19518950; 19569150; 19680650; 19680750; 19989750; 20098250; 20174450; 20702850; 20748950; 20837050; 22288750; 22722550; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 23759350.			

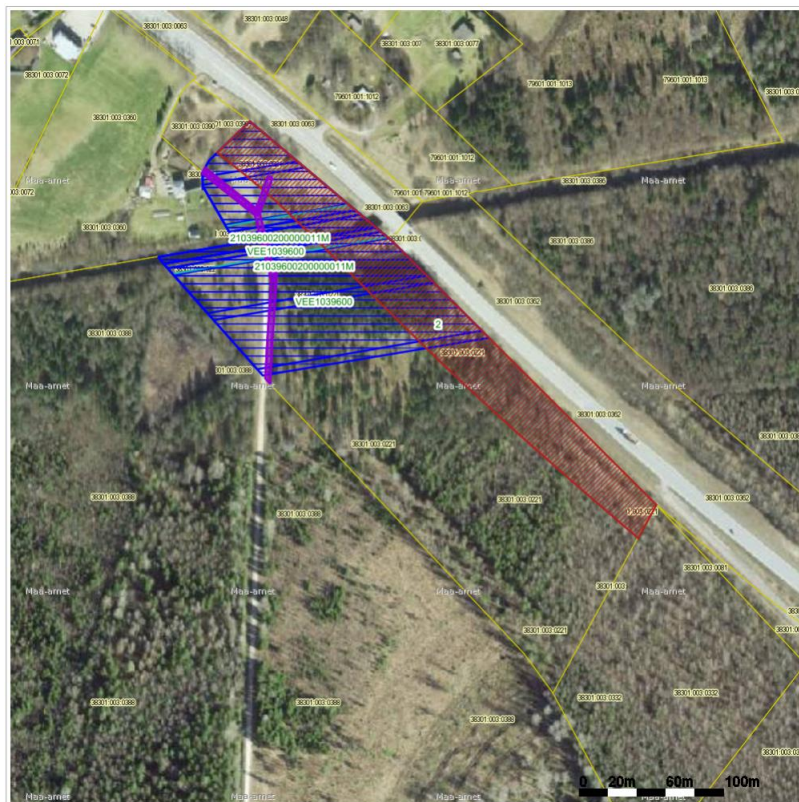
Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 08.04.2024 13:21:59

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	16445.44
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	921.31
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	4315.0
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	14842.19
	Ranna või kalda piiranguvöönd	25222.61
	Veekogu kallasrada	1083.65
	Veekogu avalik kasutus	1608.04
	Eesvoolu kaitsevöönd	4067.35

Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum

Saatja: alvar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <alvar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>

Saadetud: teisipäev, 19. märts 2024 15:26

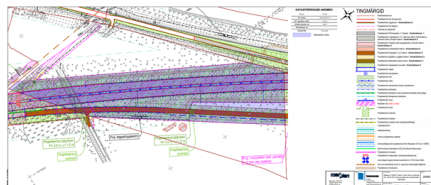
Adressaat: kevin@ega.ee <kevin@ega.ee>

Teema: Tartu mnt 18 maaukuse hindamine teeprojektiga seondult

Villa Cartelloni OÜ

Kinnisvaraekspert OÜ on Transpordiameti tellimusel tegelemas riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 162,6-167,3 Kärevere moodasõidu rajamisega seondult kinnisasjade hindamisega.

Hindamisega kuulub ka Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) omandis olev kinnisasi aadressil Tartu mnt 18 (reg osa nr 4712804, kü 38301.003.0221), mis paikneb Kärevere külas Tartu vallas Tartu maakonnas. Hüvitamise eesmärgil hinnatav ala on äralõige pindalaga ca 30 407 m².



Töö eesmärgiks on kinnisasi hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasi avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 alusel.

Ekspert hinnangu esitame Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse aluseks hüvitise määramisel.

Ekspert hinnangu koostamise käigus teeme kohapealse ülevaatus. Ülevaatusse juures viibimine ei ole vajalik. Kui soovite siiski ülevaatusse juures viibida, palun andke teada sobilikest aegadest. Kinnisvaraekspert OÜ ülevaatus on planeeritud ajavahemikus 21.03.-28.03.2024. Kui Teile sobilik aeg ei ole nendes ajavahemikes, siis andke teada, milline aeg Teile sobib. Palun informeerige ka sellest, kui Te ei soovi ülevaatusse juures viibida.

Omades infot, mis Teile arvates on hindamisel oluline, andke sellest teada. Mh puudutab see lisaks kinnisasjade väärtusele ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu, kui Teile arvates võiks esineda.

Andke teada ka sellest, kas omandavat äralõiget on koormatud lepingutega, mis ei kajastu kinnistustraatatus.

Vajadusel võtke ühendust e-kirja teel alvar.tomson@kinnisvaraekspert.ee või telefoni teel 51 78 573. Võimalusel saatke info hiljemalt 28.03.2024 või andke teada, kui vajate selleks rohkem aega.

Lugupidamisega,

Alvar Tomson
hindamise osakonna juhataja | Kinnisvaraekspert OÜ

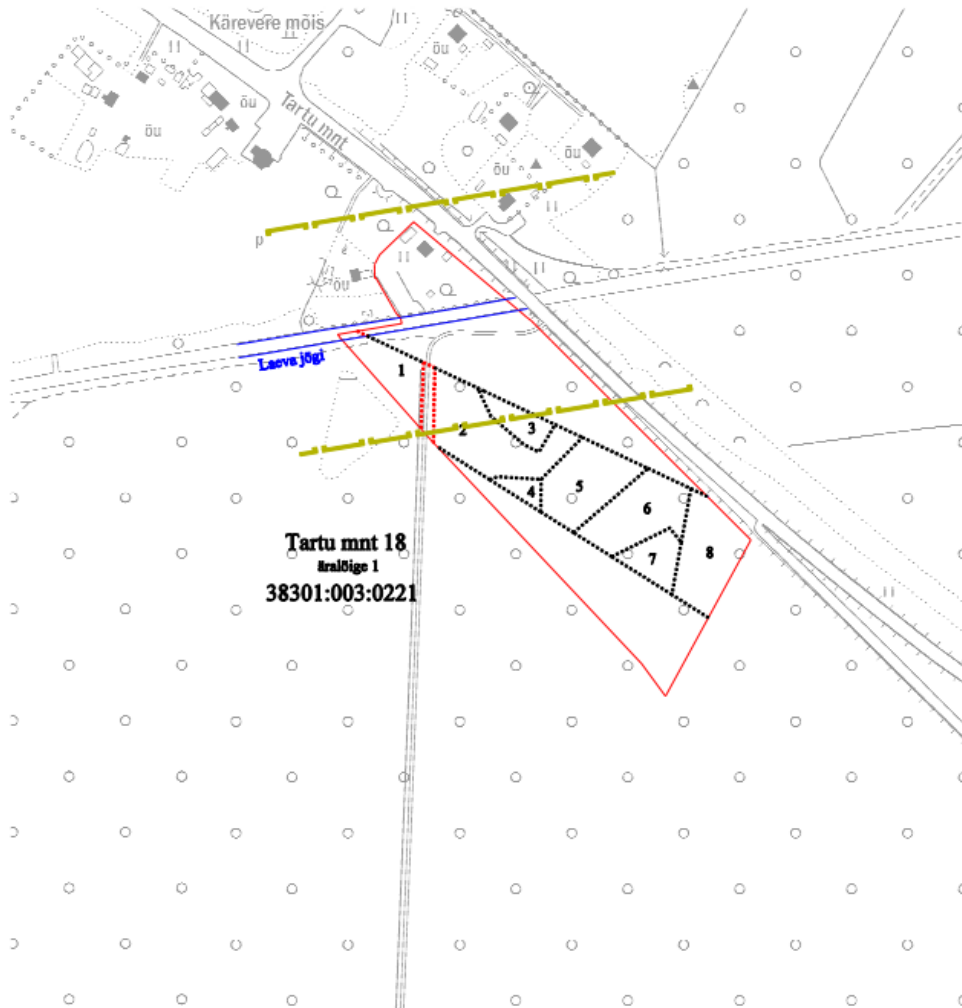


Järve tn. 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti
Tel: +372 626 4250
Mob: +372 5178573
www.kinnisvaraekspert.ee

Lisa 6. Metsa plaan

Äralõike metsaplaan

Metsaplaan 1: 5 000



	riigipiir		kraav trassiga kuni 12 m		vooluusund
	maakonnapiir		pinasetee		hoone
	valle- või lüüsiipiir		metsatee		looduslik robustus
	katastriliskraavipiir		krusatee		põllumaa
	kaitsesala piir		kõvakattega tee		põõsestik
	kitsenduse piir		ruudtee		madalao
	kõrvikupiir		silt, trass 6...10 m		siirdesoo
	eraldiseipiir		elektriliin		raba
	kraav laiusaga 0...6 m		hakk või punderida		
	kraav laiusaga 6,1...10 m		eraldis jätkub teisel pool kraavi		

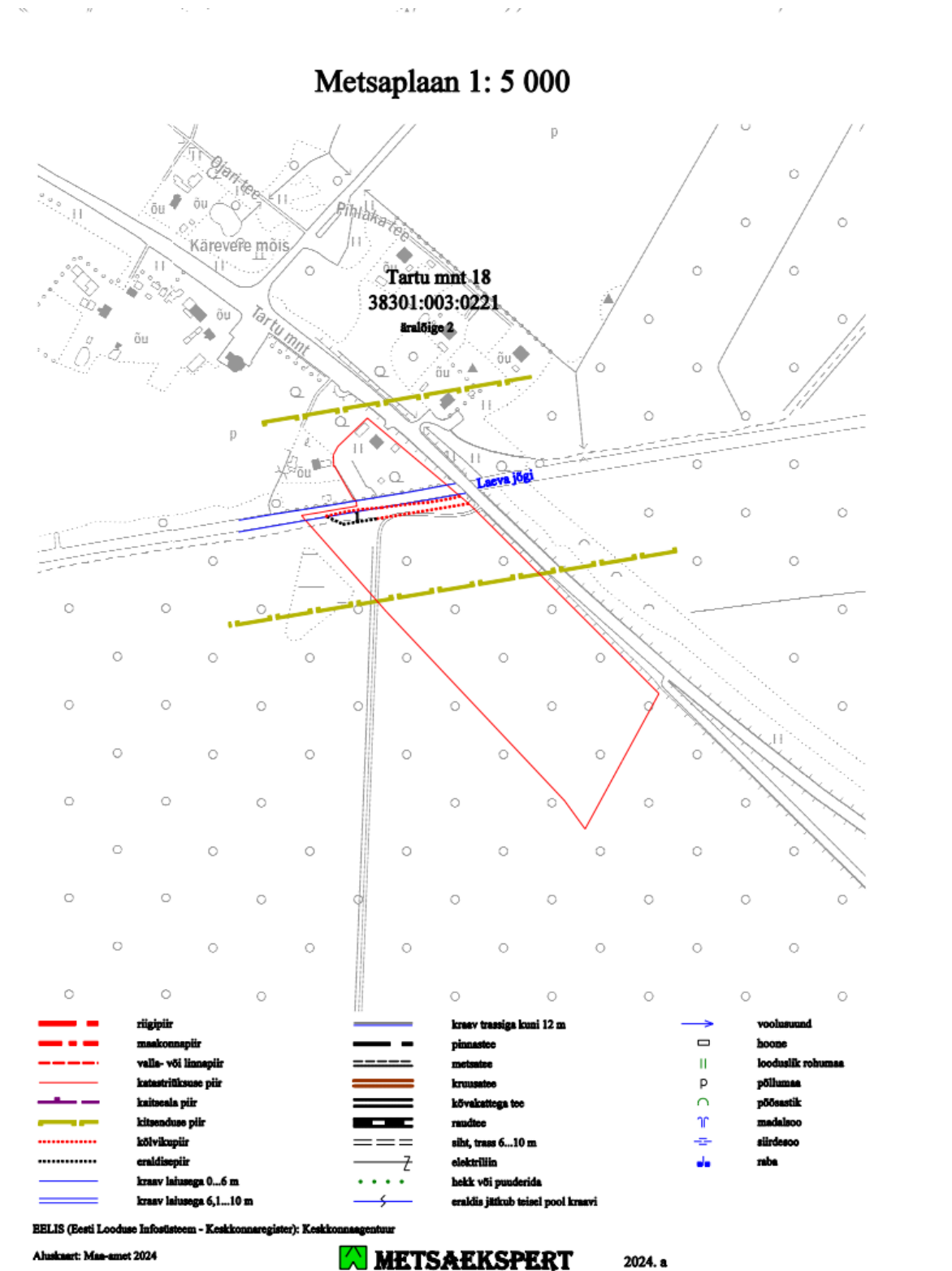
EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Koostamisregister): Koostamisagentuur

Aluskaart: Maa-amet 2024



2024. a

Raadatava ala metsaplaan



Lisa 7. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 151718)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4266

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700