

Eksperthinnang nr. 0452-24


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

Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Annimardi

Hinnatav vara: Kinnistust registriosa nr. 2532050 teostatav äralõige kogupinnaga 6954 m²

Väärtuse kuupäev: 03.04.2024

Hindamisaruande kuupäev: 22.04.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 2532050 teostatav äralõige kogupinnaga 6954 m ²	6 286 € ehk 0,90 €/m ² äralõigete pindala kohta	6 286 € ehk 0,90 €/m ² äralõigete pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Vastavalt tellimuslepingule on palutud väärtused välja tuua ümardamata kujul.

Koostaja: allkirjastatud digitaalselt
 Karin Lapp
 Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735
 Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 512 4565

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1 Hindamise alused.....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk.....	4
1.2 Hindamise algandmed.....	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus.....	5
2.2 Asukoht.....	6
2.3 Maakasutus.....	9
2.4 Äralõige.....	13
2.5 Vara kestlikkus	15
3 Turuülevaade	16
3.1 Majandusülevaade	16
3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade	17
3.3 Turustatavuse analüüs	21
3.4 Pakkumisinfo.....	22
3.5 Müügitehingud.....	22
4 Hindamine.....	25
4.1 Vara parim kasutus	25
4.2 Hindamise meetodi valik	25
4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine.....	26
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule	28
4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	28
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine	29
Lisa 1 Fotod	30
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	31
Lisa 3 Kinnistasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	33
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus.....	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	37

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 2532050 teostatav äralõige kogupinnaga 6954 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Annimardi			
Omanik	OÜ Kasti Teravili (registrikood 10634591)			
Katastritunnus	50403:002:0023			
Kinnistu registriosa nr	2532050			
Omandivorm	Kinnisasi			
Katastriüksuse pindala	21,79 ha ehk ca 217 900 m², millest on planeeritud teostada äralõige kogupinnaga 6954 m² (teostatakse kaks äralõiget suurustega 6509 m² ja 445 m²)			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb praktiliselt kogu kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Algatatud/kehtestatud detailplaneering ja projekteerimistingimused hindajale teadaolevalt puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	03.04.2024			
Väärtuse kuupäev	03.04.2024			
Hindamisaruande kuupäev	22.04.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Hindamisel ei arvestata kinnistusregistriosa IV jakku kantud hüpoteegiga			
Hinnang likviidsusele	Kinnistu likviidsus on keskmisest mõnevõrra madalam ehk kuni 12 kuud, äralõikel likviidsus puudub.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
Hüvitusväärtuse hindamisel võib aga ei pruugi kehtiv hüpoteek hüvitusväärtust mõjutada. Mõju võib seisneda eelkõige asjaolus, et seoses äralõike teostamisega on kinnistu omanik sunnitud tellima kinnistu väärtuse tõendamiseks uue eksperthinnangu ning vajalikud võivad olla ka kulutused seoses laenulepingusse tehtavate muudatustega. Tulenevalt asjaolust, et väärtuse muutus on kogu kinnistu väärtuse kontekstis marginaalne, siis hindamisel oleme eeldanud, et kaasnevat kahju ei teki. Kui aga vastav kahju peaks täiendavast hindamise vajadusest või lepingu muudatustest tekkima, siis tuleb see kompenseerida tagantjärele.				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 2532050 teostatav äralõige kogupinnaga 6954 m²	6 286 € ehk 0,90 €/m² äralõigete pindala kohta	6 286 € ehk 0,90 €/m² äralõigete pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Koostaja:

allkirjastatud digitaalselt

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565

1 HINDAMISE ALUSED

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	03.04.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja ainuisikuliselt
Ülevaatus ulatus	Kogu äraloike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisaja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisaja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	03.04.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	16.04.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	16.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	16.04.2024
Kohapealne ülevaatus	03.04.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Märjamaa valla üldplaneering, kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11	16.04.2024
Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0“, kehtestanud Rapla maavanem 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348	16.04.2024

Omaniku suulised selgitused telefoni teel	30.03.2024
Allhanked	Puuduvad
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

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

Piiravad tingimused:

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




2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Annimardi
Registriora nr	2532050
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	OÜ Kasti Teravili (registrikood 10634591)
Katastritunnus	50403:002:0023
Kinnistu pindala	21,79 ha ehk ca 217 900 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora III jaos	Üks tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Kanne ei mõjuta vara turuväärtust. Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Kanded registriora IV jaos	Üks hüpoteek Aktsiaselts DNB Pank kasuks. Hindamisel hüpoteegiga ei arvestata. Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	8572.08
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	9.01
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	16932.28

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Kinnistu paikneb osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, elektripaigaldise kaitsevööndis ja geodeetilise märgi kaitsevööndis.

Äralõige paikneb avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, elektripaigaldise kaitsevööndis.

Kitsendustest tulenev oluline mõju hinnatavale varale puudub.

Üürilepingud

Omaniku esindaja Hanno Marrandi suuliste (vastavalt 22.04 telefonivestlusel) selgituste kohaselt puuduvad.

2.2 Asukoht

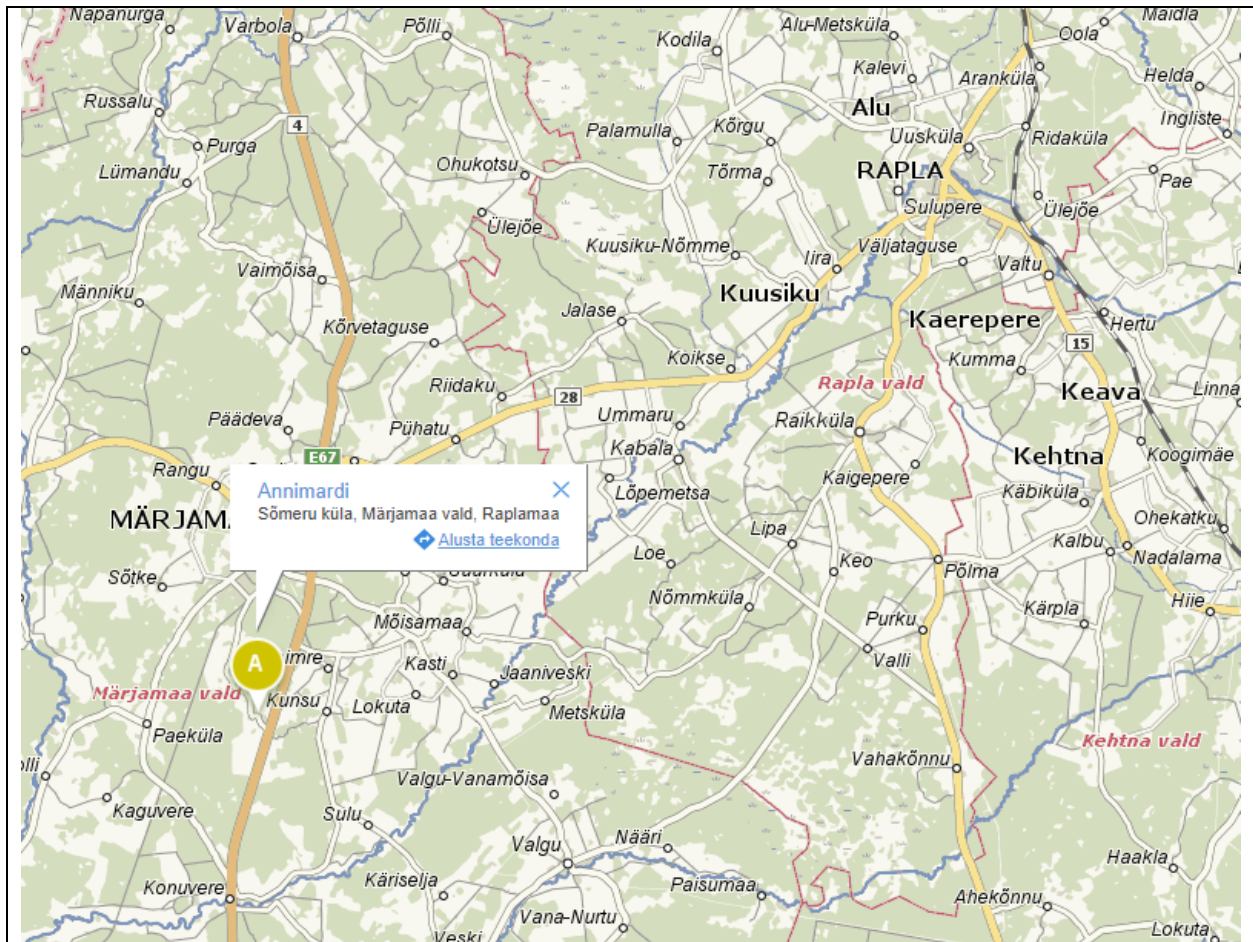
Makroasukoht

Paiknemine

Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Sõmeru külas, mis jääb valla edelaossa. Valla keskus Märjamaa alev ca 5 km kaugusel. Rapla linn 26 km kaugusel, Pärnu linn 53 km ja Tallinna linn 65 km kaugusel.

Konkureerivad turupiirkonnad

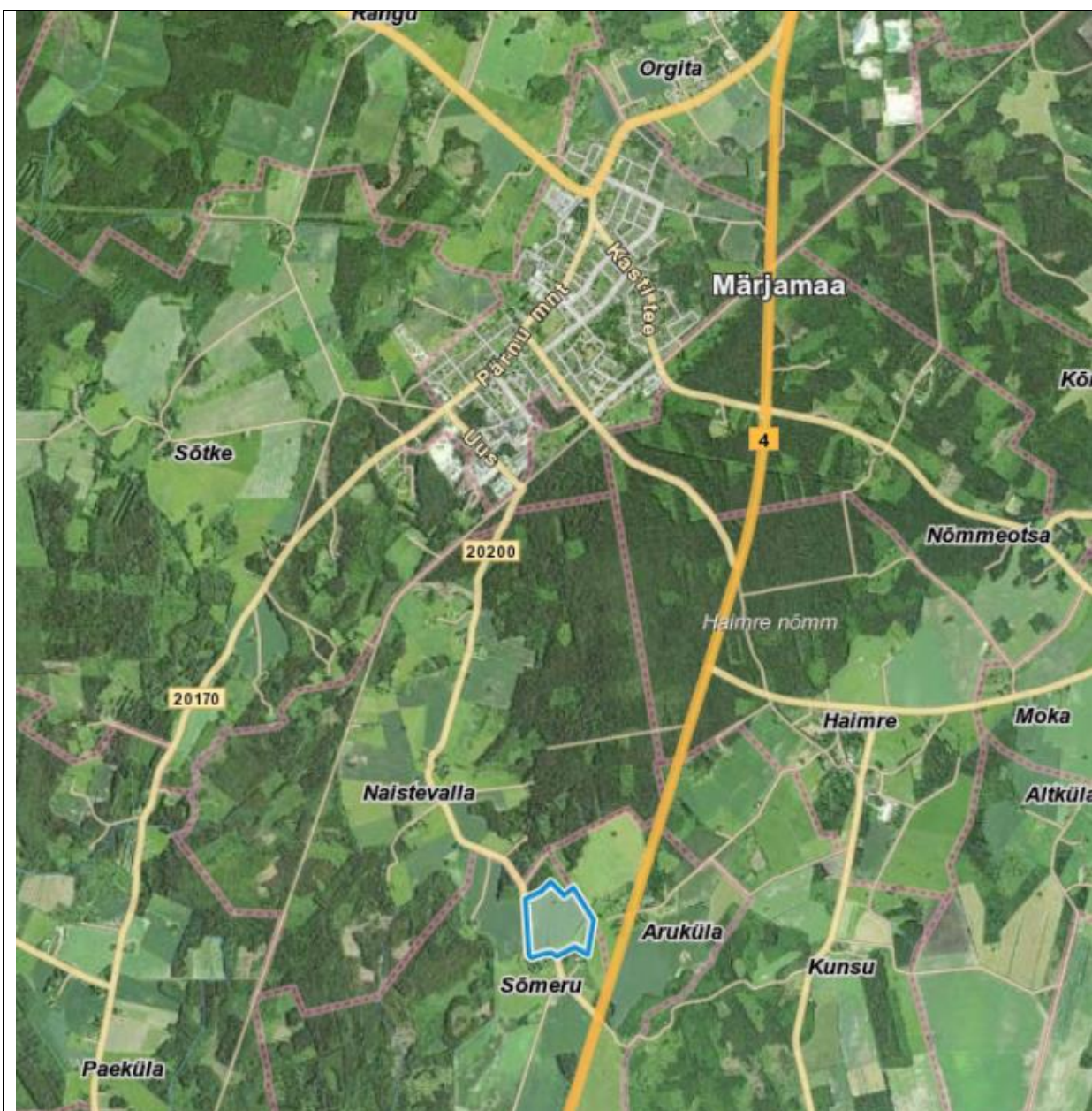
Eelkõige Raplamaa teised piirkonnad.



Allikas: kaart.delfi.ee

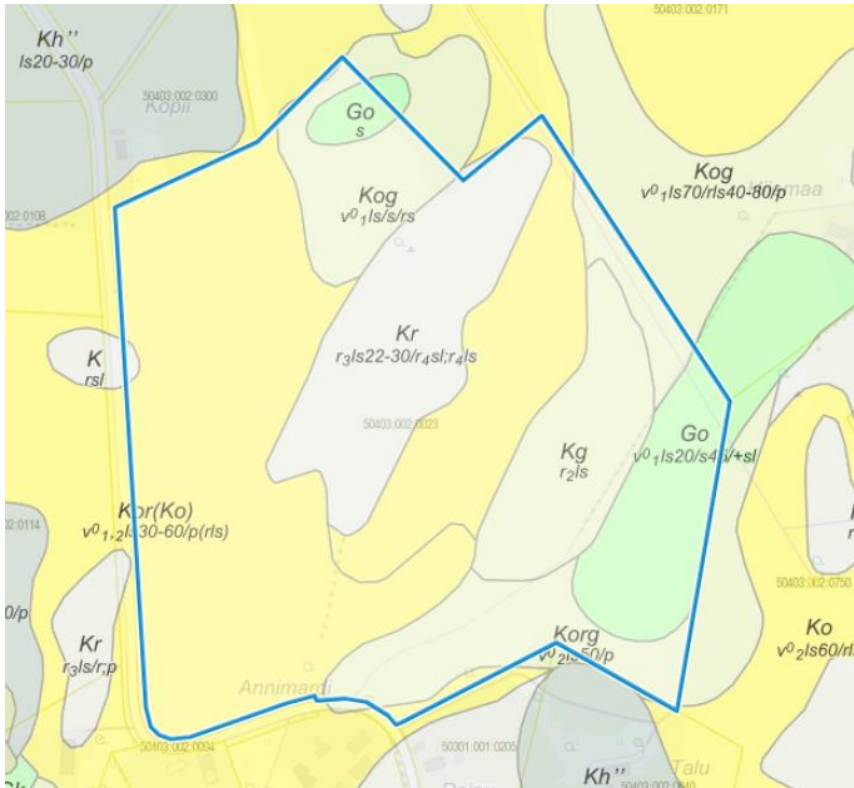
Mikroasukoh

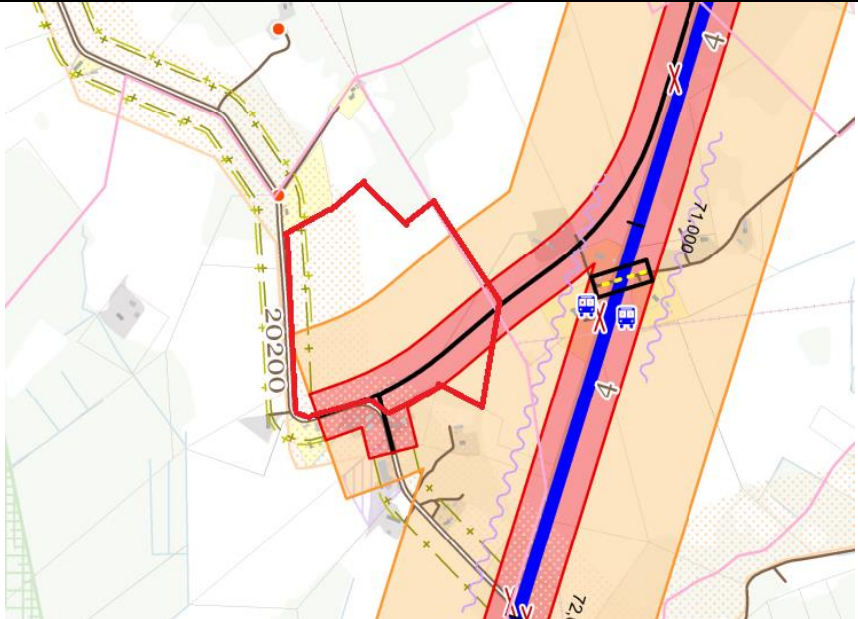






Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Sõmeru külas, Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee ääres. Vahetus lähiümbruses paiknevad valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ja metsatukad).
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastust.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava teega
Kommunikatsioonid	Puuduvad
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt
Infrastruktuur	Lähimad teeninduspunktid valla keskus Märjamaa alevis, ca 5 km kaugusel. Ühistranspordi (bussi) peatused ligikaudu 700 m raadiuses

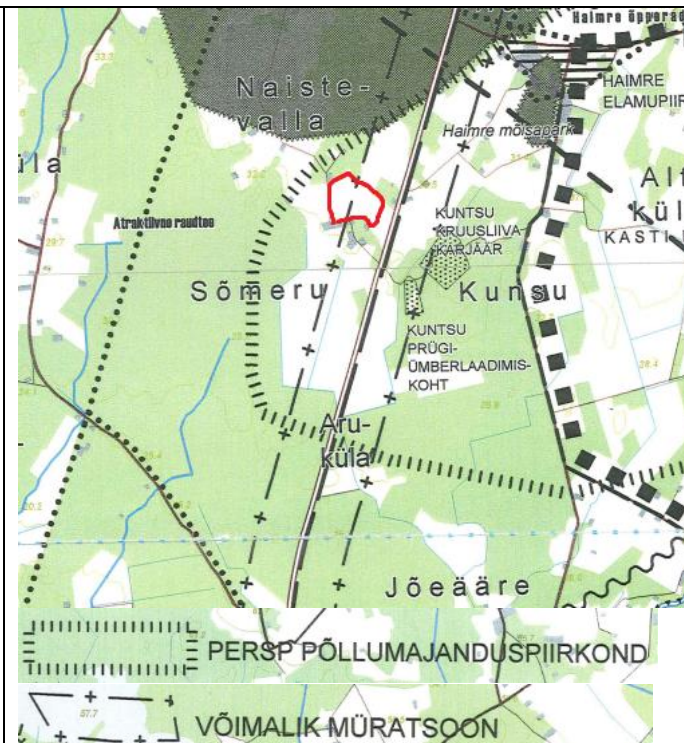


Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

	<p>Äralõiked teostatakse katastriüksuste haritava maa, loodusliku rohumaa ja muu maa osast. Hindamisel on aluseks võetud kogu kinnistu, sest metsamaa osakaal on väga väike (kasvavat metsa ei ole hindamisel arvesse võetud).</p>
PRIA registreering	<p>Registreeritud PRIA põllumassiivide registris kaks massiivi: põllumassiiv nr 52452486472 (püsirohumaa) ja põllumassiiv nr 52452468310 (põllukultuurid).</p> <p>Põllumassiivid</p> <p>Põllumassiivi nr: 52452486472</p> <p>Pindala: 3.14 ha</p> <p>Massiivi maakasutus: Püsirohumaa</p> <p>Staatus: K-kinnitatud</p> <p>Muutmise aeg: 2023-03-08 09:42:59</p> <p>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 3.14 ha korral:</p> <p>Kuulumine metsavalda: Ei</p> <p>Säilitatavate elementide arv: 1</p> <p>Säilitatavate elementide pind: 0.165 ha</p> <p>Tagasirajatav püsirohumaa: 0.00 ha</p> <p>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaaga:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv 5 põllumassiivil:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 157 põllumassiivil:</p> <p>Põllumassiivid</p> <p>Põllumassiivi nr: 52452468310</p> <p>Pindala: 17.96 ha</p> <p>Massiivi maakasutus: Põllukultuurid</p> <p>Staatus: K-kinnitatud</p> <p>Muutmise aeg: 2023-01-27 14:30:05</p> <p>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 17.73 ha korral:</p> <p>Kuulumine metsavalda: Ei</p> <p>Säilitatavate elementide arv: 3</p> <p>Säilitatavate elementide pind: 0.372 ha</p> <p>Tagasirajatav püsirohumaa: 0.00 ha</p> <p>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaaga:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv 0 põllumassiivil:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 898 põllumassiivil:</p> <p>Vaata katastritega kattuvusi ➔</p>

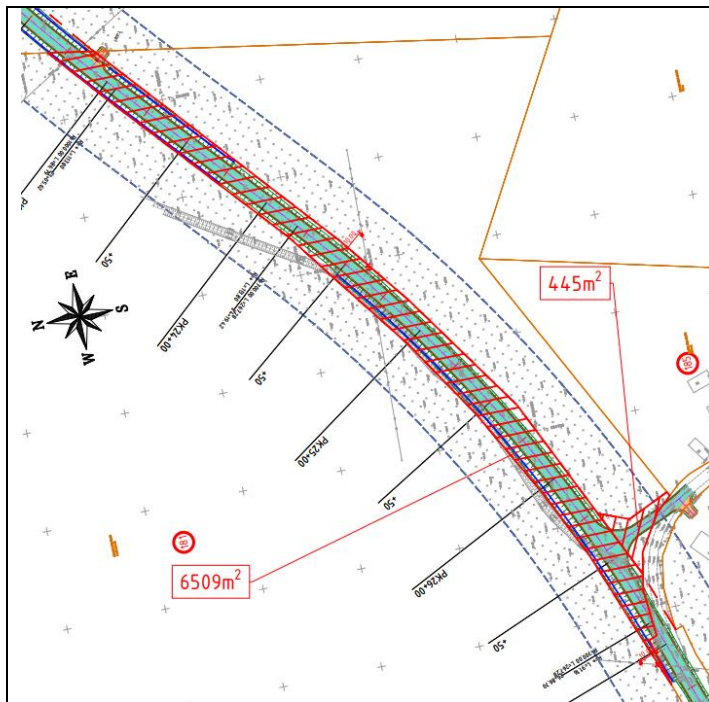
	<p>Allikas: Pria veebikaart (https://kls.pria.ee/kaart/)</p>
Mullastik	<p>Vastavalt mullastiku kaardile gleistunud leostunud muld (Kog), gleistunud koreserikas leostunud muld (Korg), leostunud gleimuld (Go), gleistunud rähkmullad (Kg), koreserikas leostunud muld (Kor) ja koreserikas rähkmuld (Kr).</p> <p>Perspektiivne boniteet 35-50. Kaalutud keskmine reaalconiteet 39. Mullastikunäitajate täpsem selgitus on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, mullastiku kaart</p>
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Kinnisasi on hoonestamata
Haljastus	Oluline väärtust mõjutav haljastus puudub, kinnistut kasutatakse põllumajanduslikul eesmärgil
Piirded	Puuduvad.
Maakonnaplaneeringu teemaplaneering	Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” järgselt maantee trassi koridori alale.

	 <p>Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase pidevjoonega.</p> <p>Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga kavandatav</p> <ul style="list-style-type: none">  Maantee trassi koridor  Tee kaitsevööndi ala  Planeeritav maantee  Likvideeritav olemasolev juurdepääs  Planeeritava maantee lõigu algus ja lõpp  Konfliktala, mille ulatuses tuleb täpsustada metsloomade ülekäiguteid tagavate rajatiste asukohad <p>KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.</p>
Üldplaneering	<p>Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb osa katastriüksusest ÜP järgi võimalikku müratsooni. Vastuolud planeeringu ja tegeliku maakasutuse vahel puuduvad.</p>

	 <p>Fragment Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11) maakasutusjoonisest. Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase pidevjoonega.</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.

2.4 Äralõiked

Pindala	6509 m ² ja 445 m ² ehk ca 3,19 % kogu kinnistu pindalast
---------	---



KATASTRİÜKSUSE ANDMED	
Positsiooni number:	181
Katastriüksuse tunnus:	50403:002:0023
Katastriüksuse lähiaadress:	Annimardi
Omandi liik:	Eraomand
Maaüksuse pindala (ha/m²):	21.79 ha
Äralõige 1 (m²):	6509
Äralõige 2 (m²):	445
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	Kogujatee rajamine, kraavi kaevamine

Tingmärgid

	Katastriüksuse/kinnistu piir		Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)
	Projekteeritud teemaa piiri		Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)		Projekteeritud asfaltkatte serv
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)		Projekteeritud tugipeenna serv
	Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)		Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)
	Projekteeritud kogujatee tolmuva kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)		Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)		Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud jalgteed asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)		Projekteeritud jalgteed tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud betoonkivisillutus (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)		Likvideeritav objekt
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine		Kinnistu positsiooni number
	Projekteeritud nõlv		
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)		
	Projekteeritud trüüp (voolu suunaga)		

Äralõiked	Äralõige nr 1 on suhteliselt korrapärase, kuid pikliku väljavenitatud kujuga. Äralõige nr 2 on kompaktse, kuid ebakorrapärase kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ja ehitusõiguse puudumisest ei ole äralõiked eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivsed ega ka likviidsed.
Paiknemine	Äralõiked paiknevad kinnistu lõuna ja kagu poolses osas.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõigetel puuduvad piirded ja hoonestus. Samuti puudub oluline haljastus.

2.5 Vara kestlikkus

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

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

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

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

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

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

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

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

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

¹ Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 26.03.2024

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

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade²

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

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

Haritavad maad

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

Läbi aegade on kõrgeima hinnaga tehingud tehtud peamiselt Lõuna-Eestis ja Lääne-Virumaal, kus on ühtlasi ka Eesti kõige viljakamad mullad. Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on möödunud aastal haritava maa hektari mediaanhind üle 5500 € olnud Harju, Tartu, Põlva, Rapla, Valga ja Viljandi maakonnas.

Põllumaid on avalikus pakkumises üldiselt vähe ja kuna turul on nõudlus kõrge, on tehingute hinnatase hindajale teadaolevalt paremate maatükkide eest tõusnud isegi üle 10 000 €/ha. Enamik põllumaade

² Allikas: Maa-amet

müügitehinguid tehakse üldiselt siiski hinnatasemel 5500 – 8000 €/ha (Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringu info järgselt oli 2023. aasta mediaanhind 5895 €/ha ehk ligi 25% kõrgem kui 2022. aastal). Tihtilugu ollakse nõus maksma ka üle turuhinna, kui tegemist on põllumassiiviga, mis paikneb ostja põllumassiivide läheduses või kõrval.

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

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

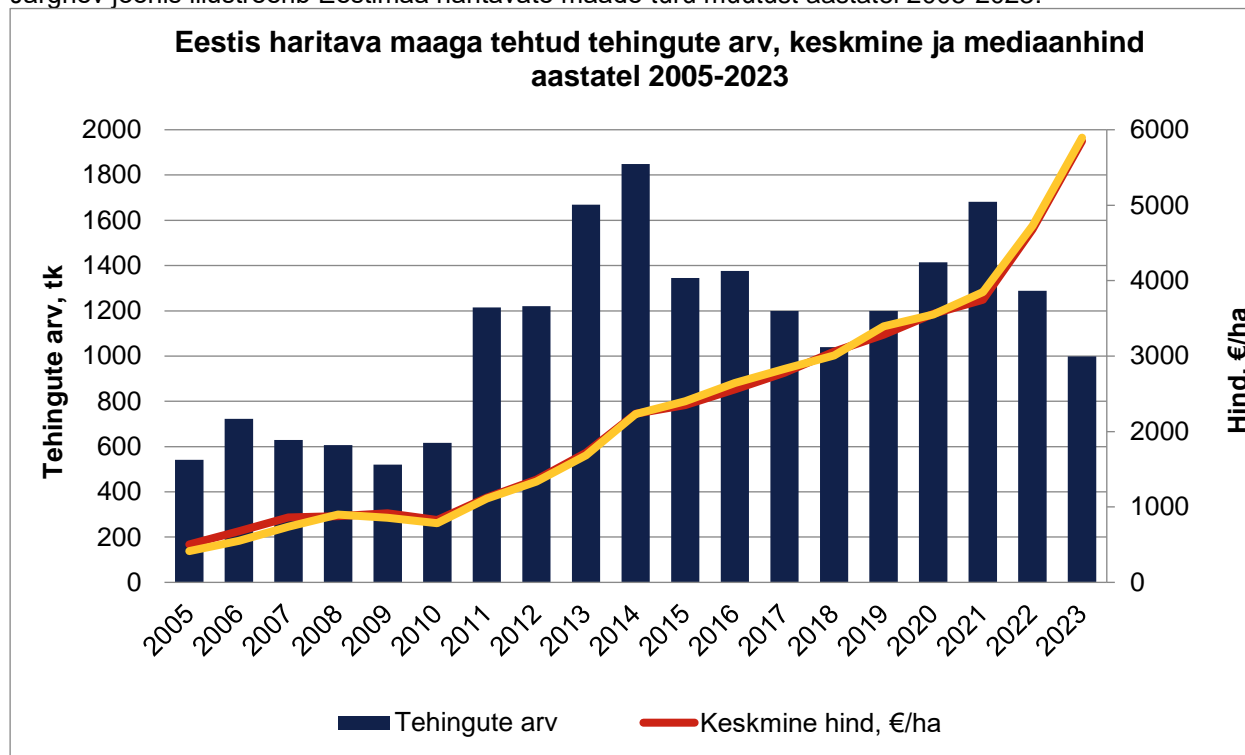
- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavaheemiku piiridesse. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga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

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

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

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

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



Allikas: Maa-amet

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

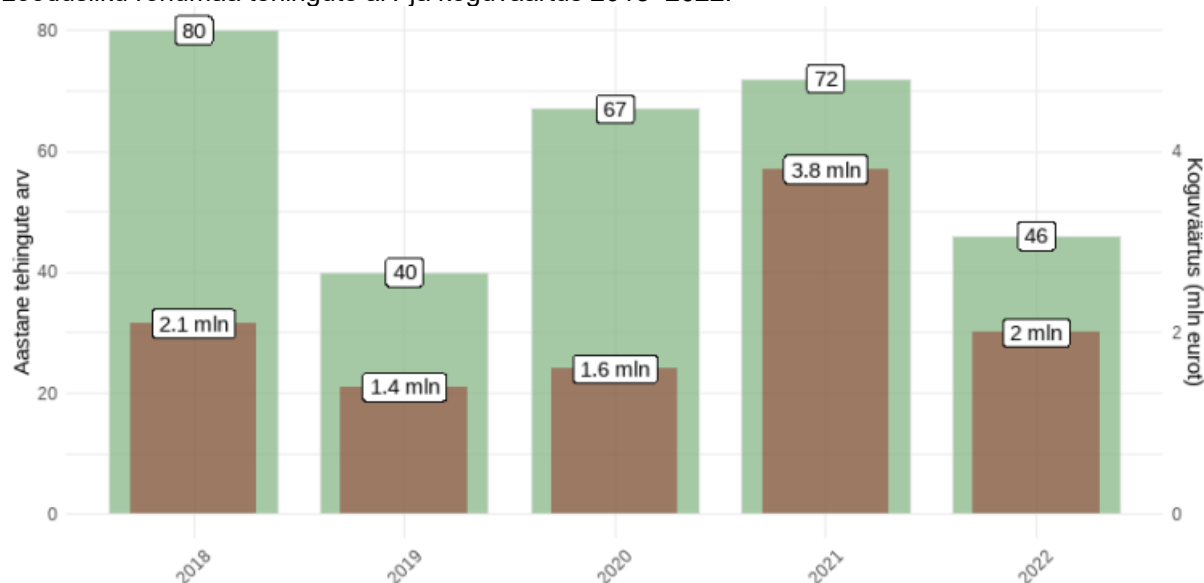
Alates 2011. aastast hakkasid põllumajandusmaade hinnad jõudsalt kasvama. Eriti järsk kasv on toimunud viimase paari aasta jooksul, mil keskmised hinnad on saavutanud rekordtaseme (keskmine ja mediaanhind on juba ligi 5900 €/ha). Hindade kasv on kestnud tänaseks juba üle kümne aasta ning tulenevalt heast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

Rohumaad

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

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

Loodusliku rohumaa tehingute arv ja koguväärtus 2018–2022:



Allikas: Maa-amet

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

Raplamaa haritavad maad

Rapla maakonna haritava maa hinnadünaamika on suures plaanis sarnane Eestile tervikuna.

Haritava maa³ tehingud Rapla maakonnas viimastel aastatel:

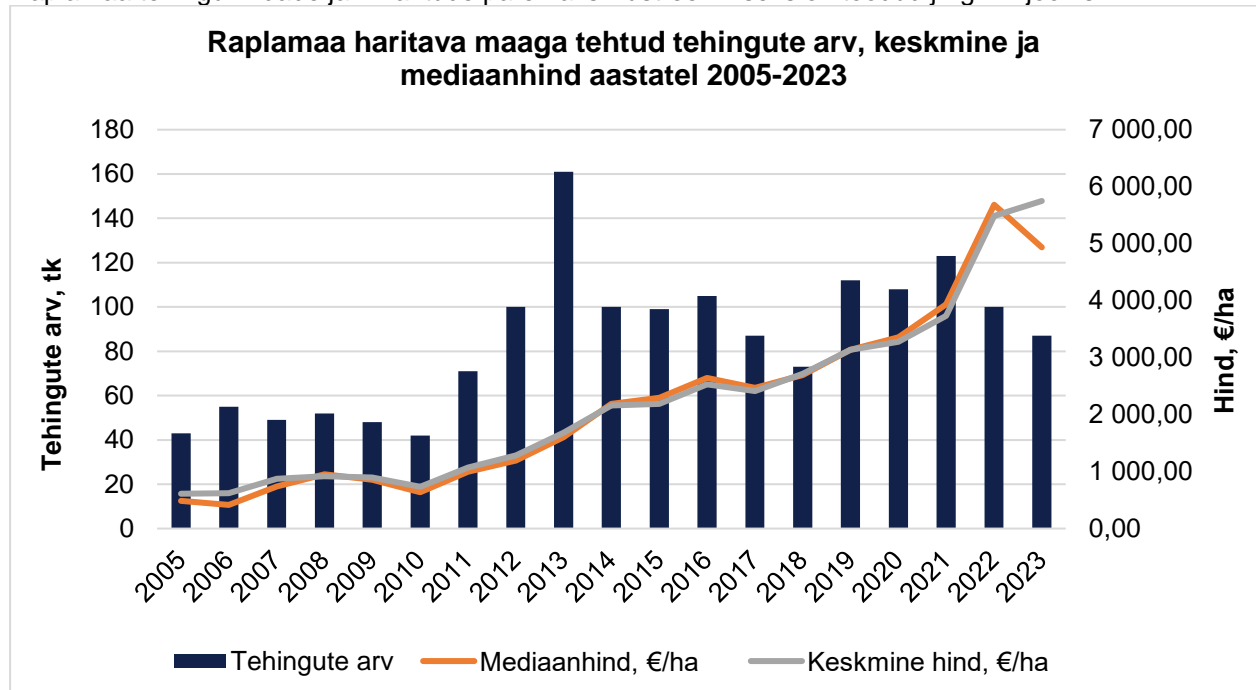
	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	87	9,60	2 097 764	1 500	110 200	315,13	5 805,52	2 467,11	2 412,23
2018	73	12,20	2 273 079	1 700	210 000	800,00	6 911,76	2 693,60	2 716,23
2019	112	12,70	4 506 956	1 000	402 000	495,05	5 817,61	3 135,67	3 140,29
2020	108	11,80	4 115 693	1 000	176 900	258,40	6 567,32	3 354,56	3 279,72
2021	123	12,30	5 604 774	488	331 045	107,55	7 150,72	3 937,01	3 731,49
2022	100	11,30	5 725 105	3 000	326 930	473,93	8 425,46	5 682,72	5 485,35
2023	87	9,40	4 822 146	7 000	410 000	1 016,89	10 795,16	4 934,69	5 749,40

Viimastel aastatel on tehingute maht Rapla maakonnas jäänud vahemikku 87 – 123 tehingut aastas. Keskmised pinnaühikuhinnad on aga aasta-aastalt kasvanud, eriti järsk kasv on olnud 2022.aastal. Ning

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

sarnaselt Eesti üldisele statistikale on ka Rapla maakonnas möödunud aastal keskmine pinnaühikuhind olnud rekordtasemel – 5749 €/ha.

Raplamaa tehinguhindade ja –mahtude paremaks illustreerimiseks on toodud järgnev joonis:



Allikas: Maa-amet

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

Prognosis

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

3.3 Turustatavuse analüüs

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

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põllumajandusega tegelevad isikud (eelkõige piirkonnaga seotud/piirkonnas juba tegutsevad), kes soetavad vara omakasutusse.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest segmendis on nõutud põllumaad. Samuti vastab turunõudmistele kinnistu suurus.

Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine või suurem osa soovib ja on võimeline hinnatavat kinnistut (tervikuna) soetama.
Müügiperiood	Kuni 12 kuud, kuid üldjoontes müüakse sarnaseid varasid oksjoni korras, kus oksjonite tähtajad varieeruvad mõnest nädalast mõne kuuni.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel.
Alternatiivsed kasutused	Lähemas perspektiivis ei ole alternatiivseid kasutusi ette näha.

3.4 Pakkumisinfo

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

Pakkumiste arv	Raplamaal on pakkumisel 27 hoonestamata maatulundusmaa kinnistut, millest paljud on (selge) arenduspotentsiaaliga maatulundusmaad. Haritavaid maid on maakonnas pakkumisel 4.
Pakkumishinnad	Valdavalt on haritavad maad pakkumisel nn alghinnaga (oksjoni korras). Pakkumishinnad varieeruvad vahemikus 0,55 – 1 €/m ² ehk ca 5500-10000 €/ha.

Allikas: www.kv.ee

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

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Sooniste küla, Märjamaa vald	100 000*	18	5556	Juurdepääsutee olemas (üle kõrvalkinnistu), PRIA registreering (põllukultuurid), keskmine reaaloniteet 48-53, rähkmuld, gleistunud leostunud muld, leostunud gleimuld. Müüakse osa kinnistust.
Vana-Kaiu, Rapla vald	23 800	2,38	10 000	Piirneb avaliku teega, keskmine reaaloniteet 43-56, müüdavas osas: rähkmuld, gleistunud leetjas muld, leetjas muld, leostunud gleimuld. Müüakse osa kinnistust.

*-tegemist on enampakkumise alghinnaga

Hinnatav vara ei ole hindamise hetkel avalikus pakkumises.

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

3.5 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistu pindala vähemalt 2 ha
- Haritava maa osakaal vähemalt 80%
- Tehingu toimumise aeg 2023 - 2024 aprill
- Paiknemine Raplamaal

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

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
1	Luiste küla, Märjamaa vald	02.2024	73 500	6245	11,77	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute. Mullatüübid: Kr, K, Kg, Go, Gl. Mullaviljakus 39, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne, kuid reljeefne (kõrguste vahe 7,5m), haritava maa osakaal 97%.
2	Koogimäe küla, Kehtna vald	01.2024	39 000	6190	6,30	Piirneb avaliku teega, mullatüüp Kl(g), mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne ja tasane, haritava maa osakaal 94%.
3	Tolli küla, Märjamaa vald	12.2023	13 000	5138	2,53	Piirneb avaliku teega, mullatüübid Gl, Kig ja vähesel määral Ag(AG), mullaviljakus 34, PRIAs registreeritud püsirohumana, suhteliselt kompaktne ja reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 85%.
4	Kuku küla, Rapla vald	12.2023	40 000	10929	3,66	Juurdepääs avalikult teelt puudub, mullatüübib M'';M', Go ja M''', mullaviljakus 26, PRIAs registreeritud püsirohumana, suhteliselt kompaktne ja tasane, haritava maa osakaal 87%.
5	Soosalu küla, Märjamaa vald	10.2023	35 000	6284	5,57	Piirneb avaliku teega, mahasõidutee on eraomandis, kuid seatud servituut. Mullatüübid K ja Kr, mullaviljakus 45, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase kujuga, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), haritava maa osakaal 96%.
6	Rootsi küla, Kohila vald	09.2023	62 420	5471	11,41	Piirneb avaliku teega, mullatüübid Kl, Kor, Ko ja K, mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 99%. Koormatud kasutusvaldusega.
7	Kilgi küla, Märjamaa vald	09.2023	410 000	10 795	37,98	Kahest katastriüksusest koosnev kinnisasi, katastriüksusi eraldab avalik tee. Mullatüübid Go, Ag, Kog, Kig, Gl. Mullaviljakus ühel kü 37 ja teisel 39. PRIAs registreeritud põllukultuuridena, suhteliselt kompaktsed maaüksused, kõrguste vahe kuni 3m. Ühe katastriüksuse osas tükeldab maakasutus kraav. Haritava maa osakaal 96%.
8	Hertu küla, Kehtna vald	08.2023	80 000	8686	9,21	Piirneb avaliku teega, mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, mullatüübid Klg, K;Kr, Kl, Ko, mullaviljakus 43, PRIAs registreeritud (põllukultuurid). Suhteliselt kompaktne, reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), haritava maa osakaal 100%. Rapla kesklinna vahetus läheduses (kesklinnast ca 6 km).
9	Kunsu küla, Märjamaa vald	08.2023	28 080	6000	4,68	Piirneb avaliku teega, olemas mahasõit. Mullatüübid Kog ja Ko(g), mullaviljakus 41, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, suhteliselt kompaktne ja reljeefilt suhteliselt tasane (kõrguste vahe 2m), haritava maa osakaal 99%.

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
10	Konuvere küla, Märjamaa vald	07.2023	265 000	5943	44,59	Piirneb avaliku teega, koosneb kahest kõrvuti paiknevast katastriüksusest, mis üheskoos moodustavad põhiosas suhteliselt kompaktse maaüksuse, kuid suurema katastriüksuse maakasutust tükeldab oja. Reljeefilt tasane. Mullatüübid GI, Kig, mullaviljakus 34 ja 33, PRIAs registreeritud valdavalt kui põllukultuurid. Haritava maa osakaal 92%.
11	Kärpla küla, Kehtna vald	06.2023	65 000	7738	8,40	Piirneb avaliku teega. Pika, kitsa, väljavenitatud kujuga. Mullatüübid Ko, Go1, Go, Kig, mullaviljakus 38, PRIAs registreeritud püsirohumaana, haritava maa osakaal 98%.
12	Härgla küla, Rapla vald	06.2023	29 000	7417	3,91	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistu(te). Mullatüübid Ko, Kg, Kl, Kig;Kog, mullaviljakus 54. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Piklik, kuid valdavalt kompaktne ja reljeefilt lääne suunal tõusev (kõrguste vahe kuni 7m). Haritava maa osakaal 100%.
13	Käbiküla, Kehtna vald	05.2023	68 754	10 156	6,77	Piirneb avaliku teega, mullatüübid Kl, Ko;Kor, Ko(g);Kor(g), K, mullaviljakus 46. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, põhiosas suhteliselt kompaktne ja tasane. Haritava maa osakaal 96%.

Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

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

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

Kuna äralõiked paiknevad lagedal alal ja teostatakse kinnistu haritava maa, loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikust, siis on äralõigete parimaks kasutuseks kasutamine samuti maatulundusmaana (eelkõige põllumaana).

4.2 Hindamismeetodi valik

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

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

Võrdlusmeetod:

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

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

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

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

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistu kui terviku turuväärtuse (tulenevalt asjaolust, et ärälõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hindame ärälõike hariliku väärtuse (aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine)
3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites ärälõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

4.3 Kinnistu turuväärtuse ja ärälõike hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁴	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korregeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korregeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata mõningast hinnatõusu.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet (nt suurtootjate koondumine). Põllumajanduslike maade osas ei ole asukoht keskustes või keskuste läheduses niivõrd määrava tähtsusega, küll aga arvestades võimalikku tulevikuperspektiivi (turul on ka ostjaid, kes arvestavad maatulundusmaade ostmisel kaugemat perspektiivi, pidades silmas just võimalikku ehituspotentsiaali), avaldab paiknemine keskuste läheduses mõju üldisele hinnatasemele.
Kinnistu pindala	Suurema pindalaga põllumaade hektarihinnad on turul mõnevõrra kõrgemad kui väikese pindalaga maaüksustel.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud.
Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Kuju, reljeef	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
Haritava maa osakaal	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on valdavalt haritav maa. Looduslik rohumaad ja muu maa kõlvikud on turul vähemhinnatud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

⁴ Müügittehingu tabel, p.3.5.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLOUSVARAD:		
		5	8	12
Tehingu hind (€)	Aprill.24	€ 35 000	€ 80 000	€ 29 000
Hektari hind (€/ha)		€ 6 284	€ 8 686	€ 7 417
Tehingu aeg		okt.23	aug.23	juuni.23
Ajaldamine		5%	10%	10%
Ajaldatud hind (€/ha)		€ 6 598	€ 9 555	€ 8 159
Asukoht	Annimardi, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, vallakeskus	Soosalu küla, Märjamaa vald <i>samaväärne</i>	Hertu küla, Kehtna vald, Rapla kesklinn 6 km <i>parem</i>	Härgla küla, Rapla vald <i>samaväärne</i>
Kohandus	Märjamaa alev 5 km	0%	-5%	0%
Pindala (ha)	21,79	5,57	9,21	3,91
Kohandus		5%	5%	10%
PRIA põllumassiivide registreering	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllukultuurid ja vähesel määral püsirohumaa	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Mullastik	Gleistunud leostunud muld (Kog), gleistunud koreserikas leostunud muld (Korg), leostunud gleimuld (Go), gleistunud rähkmullad (Kg), koreserikas leostunud muld (Kor) ja koreserikas rähkmuld (Kr). kaalutud keskmine reaalconiteet 39.	Hea viljakusega, K ja Kr, kaalutud keskmine reaalconiteet 45 <i>samaväärne</i>	Hea viljakusega, Kig, K;Kr, KI, Ko, kaalutud keskmine reaalconiteet 43 <i>samaväärne</i>	Hea viljakusega, Ko, Kg, KI, Kig;Kog, kaalutud keskmine reaalconiteet 54 <i>parem</i>
Kohandus		0%	0%	-5%
Juurdepääs	Piirneb avaliku teega, juurdepääs olemas	Piirneb avaliku teega, mahasõidutee eraomandis, kuid seatud servituut <i>samaväärne</i>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt <i>samaväärne</i>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute <i>kehvem</i>
Kohandus		0%	0%	10%
Kuju, reljeef	Põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe kuni 3 m)	Ebakorrapärase kujuga, võrreldes hinnatavaga vähemkompaktne, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m) <i>kehvem</i>	Suhteliselt kompaktne ja reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m) <i>samaväärne</i>	Kompaktne, tõusva reljeefiga (kõrguste vahe kuni 7m) <i>kehvem</i>
Kohandus		15%	0%	5%
Haritava maa osakaal kogupinnast	95%	96%	100%	100%
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		20%	0%	20%
Kohandatud hind (€/ha)		€ 7 917	€ 9 555	€ 9 790

Kohanduste absoluutväärtuste summa		25%	20%	40%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,35	0,40	0,25
Kaalutud hind (€/ha)	€ 9 041	€ 2 771	€ 3 822	€ 2 448

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

Hinnatava vara turuväärtuse tervikhinnaks hindame seega $9041 \text{ €/ha} \times 21,79 \text{ ha} = 197\,003,39 \text{ €}$ ehk ümardatult 197 003 €.

Kinnistu väärtus pärast äralõike teostamist: $0,9041 \text{ €/m}^2 \times (217\,900 \text{ m}^2 - 6\,954 \text{ m}^2) = 190\,716,68 \text{ €}$ ehk 190 717 €

Äralõike väärtuseks kujuneb seega: $197\,003 \text{ €} - 190\,717 \text{ €} = 6\,286$ (kuus tuhat kakssada kaheksakümmend kuus) € ehk 0,90 €/m².

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

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

Analüüs:

Äralõige teostatakse katastriüksuse läänepoolsest osast, mis piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga, kusjuures äralõige poolitab kinnistu kaheks osaks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 3,19% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega, muutub mõnevõrra ka avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ulatus.

Äralõike tulemusel jagatakse kinnistu kaheks osaks. Ühele poole planeeritud teed jääb ligikaudu 2,5-3 ha suurune maaüksuse osa, mille põllumassiivi maakasutuseks on PRIA andmetel püsirohuma. Teisele poole teed jääb maaüksus, mille põllumassiivi maakasutuseks on PRIA andmetel põllukultuurid. Mõlemale alles jäävale osale säilib juurdepääs. Tulenevalt asjaolust, et maaüksuseid kasutatakse väärtuse kuupäeval erineval otstarbel ning see kasutus on võimalik ka edaspidi, ei kaasne äralõike teostamisega kinnistule seetõttu negatiivset mõju.

Seega on hindaja seisukohal, et arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

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

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

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvituskväärtuse osana ehk siis puudub

käsitlus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

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

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

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

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

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

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

Hindaja on omanikuga suhelnud telefoni teel 22.04.2024 ja sh pärinud kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude kohta. Omaniku suuliste selgituste kohaselt ei ole maaüksusel algatatud ega kehtestatud detailplaneeringut ega projekteerimistingimusi. Samuti omaniku suuliste selgituste kohaselt ei teki saamata jäävaid tulusid ega kaasnevaid kahjusid. Kehtivad üüri- ja rendilepingud puuduvad, maaüksus on omakasutuses.

Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ja omaniku poolt esitatud informatsiooni ning hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.

4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike harilik väärtuse ehk **6 286 (kuus tuhat kakssada kaheksakümmend kuus) € ehk 0,90 €/m²** äralõike pindala kohta.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest madalam $\pm 20\%$.

LISA 1 FOTOD

Vaade äralõike alale



Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-04-07).

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

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 2532050
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0023	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Annimardi.	21,79 ha	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	OÜ Kasti Teravili (registrikood 10634591)	22.06.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.06.2015. Kohtunikuabi Anneli Luur	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 Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus on sisse kantud vastavalt 19.12.2007.a. lepingu punktile kolm üks (3.1.) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 19.12.2007 asjaõiguslepingu alusel kinnistule 2323237 sisse kantud 7.01.2008, siia üle kantud kinnistu 2323237 jagamisel. 22.06.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.06.2015. Kohtunikuabi Anneli Luur		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 78 000,00 eurot Aktsiaselts DNB Pank (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: OÜ Kasti Teravili (registrikood 10634591) kaasomandiosa kinnistust nr 2323237. 22.06.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.06.2015. Kohtunikuabi Anneli Luur	78 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Lahe Kinnisvara Kesk-Eesti OÜ

Nimi: Karin Lapp

Kuupäev: 03.04.2024 09:59:39

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

LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

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

LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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

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

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

A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

B- KESKMISED PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
IIk_{2,1}⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübilise haritava maa

C – rohumaadeks sobiv maa

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

allkirjastatud digitaalselt

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565