



### **Ekspert hinnang nr 039-24-VIL**

Vara: Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 2814039  
Aadress: Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltse küla, Nurga

Väärtuse kuupäev: 18.02.2024  
Hindamisaruande kuupäev: 26.04.2024

Hüvitusväärtused: Katastriüksusel 79704:004:0015 on 1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 0,37 €/m<sup>2</sup>  
Äralõike 635 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 230 €

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

Katastriüksusel 79704:004:0016 on 1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 0,62 €/m<sup>2</sup>  
Äralõike 561 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 350 €

Muid kaasnevaid kahjusid või saamata jäävat tulu ei esinenud.

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

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

## Sisukord

<b>KOKKUVÕTE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid .....</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine .....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta .....	5
<b>2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....</b>	<b>5</b>
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
<b>3. Hinnatava vara kirjeldus .....</b>	<b>6</b>
3.1. Asukoht .....	6
3.2. Omandisuhted .....	7
3.3. Maakasutus .....	9
3.4. Äralõige .....	14
<b>4. Turuülevaade.....</b>	<b>15</b>
4.1. Majandusülevaade.....	15
4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga) .....	17
4.2.1. Müügitehingud .....	20
4.2.2. Turustatavuse analüüs .....	21
4.2.3. Pakkumine .....	22
4.3. Parim kasutus.....	23
<b>5. Hindamine .....</b>	<b>25</b>
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	25
5.2. Hüvitusväärtuse hindamine .....	25
5.2.1. Äralõikele jääva maa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0015 .....	26
5.2.2. Äralõikele jääva maa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0016 .....	28
5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine .....	32
<b>6. Hindamistulemus.....</b>	<b>32</b>
<b>Lisa 1. Fotod .....</b>	<b>33</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....</b>	<b>35</b>
<b>Lisa 3. Kasvava metsa hindamisakt .....</b>	<b>37</b>
<b>Lisa 4. Äralõike joonis .....</b>	<b>39</b>
<b>Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus .....</b>	<b>41</b>
<b>Vastavuskinnitus standardi nõuetele:.....</b>	<b>44</b>

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 2814039
Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Nurga
Omanik	Expertline OÜ (registrikood 11095481)
Katastritunnused	79704:004:0015 ja 79704:004:0016
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	5,62 ha, mis koosneb kahest katastriüksusest
Katastriüksus 79704:004:0015	3,99 ha
Katastriüksus 79704:004:0016	1,63 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0015	Looduslik rohumaa 0,58 ha, metsamaa 3,41 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0016	Haritav maa 1,17 ha, metsamaa 0,45 ha
Kinnistu hoonestus	Puudub
Planeeringud	Viljandi valla kehtiva <sup>1</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus metsa- ja põllumajandusmaa alale. Üldplaneeringu seletuskiri täpustab, et põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida põllumajandusliku maana, mistõttu üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud. Detailplaneering puudub.
Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0015	635 m <sup>2</sup>
Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0016	561 m <sup>2</sup>
HINDAMISARUAND E KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOSe §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava varaga.
Ülevaatuse kuupäev	18.02.2024
Väärtuse kuupäev	18.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	26.04.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/164-1, 25.01.2024 Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 52 Viljandi–Rõngu km 25,093–41,420 Mustla–Kaubi lõigul.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame kõrgeks. Äralõike likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldavate varadega ehk puudub turupraktika, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust.
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu metsata metsamaa ja haritava maa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlemisega. Tegelikud tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu
VASTUOLUD	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid tegelike andmete ja avalike registrite vahel.	

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

HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul <b>hinnatava vara</b> aadressil <b>Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Nurga</b> hüvitusväärtus:	
<p><b>1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0015 on 0,37 (null koma kolmkümmend seitse) €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Äralõike 635 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 230 (kakssada kolmkümmend) eurot</b></p> <p><b>Kaasnev kahju on 151 eurot.</b></p> <p><b>Saamata jäävat tulu ei esinenud.</b></p>	
<p><b>1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0016 on 0,62 (null koma kuuskümmend kaks) €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>äralõike 561 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 350 (kolmsada viiskümmend) eurot</b></p> <p><b>Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.</b></p>	

Hindamisaruande koostaja	Hindaja assistent <sup>2</sup>
/allkirjastatud digitaalselt/	/allkirjastatud digitaalselt/
Krista Õigus	Mirje Kallaste
Kutseline hindaja	Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960	Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Nurga
Registriora nr	2814039
Vara liik	Kinnisasi (maatulundusmaa)
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust.
Väärtuse liik	Hüvitusväärtus

### 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

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

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

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

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Tellijal kirjalikud selgitused tellimuskirjas (lähteülesanne, äralõigete joonised)	25.01.2024
Kohapealne ülevaatus	18.02.2024
Omaniku esindajaga Jaanus Pärnpuu infovahetus e-kirja teel	25.04.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, <a href="https://geoportaal.maaamet.ee">https://geoportaal.maaamet.ee</a>	18.02.2024
Päring ehitisregistrist, <a href="https://www.ehr.ee">https://www.ehr.ee</a>	02.04.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	02.04.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, <a href="https://kinnistusraamat.rik.ee">https://kinnistusraamat.rik.ee</a>	02.04.2024
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, <a href="https://kinnisvara24.delfi.ee">https://kinnisvara24.delfi.ee</a> , <a href="https://www.kv.ee">https://www.kv.ee</a>	20.04.2024
Viljandi valla koduleht. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10. <a href="https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering">https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering</a>	20.04.2024
Detailplaneeringute info päring planeeringuteregister, <a href="https://viljandivald.ee/">https://viljandivald.ee/</a>	20.04.2024

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

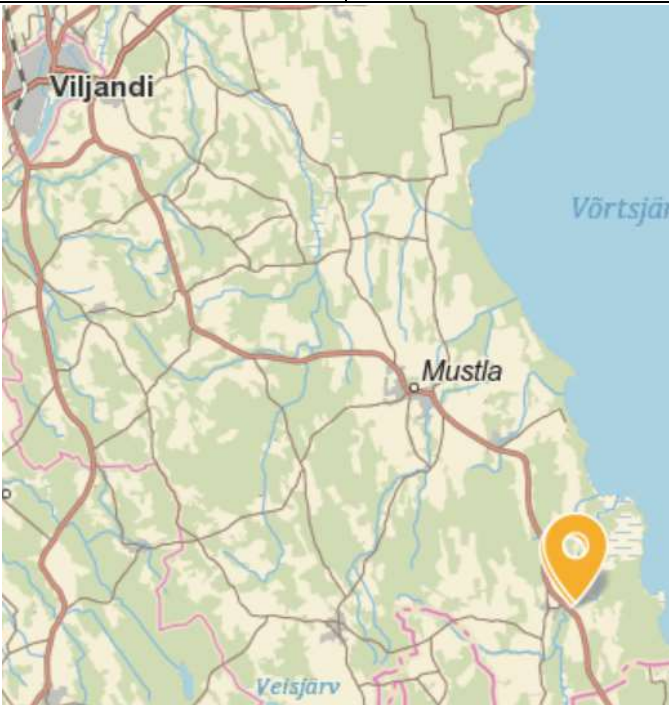
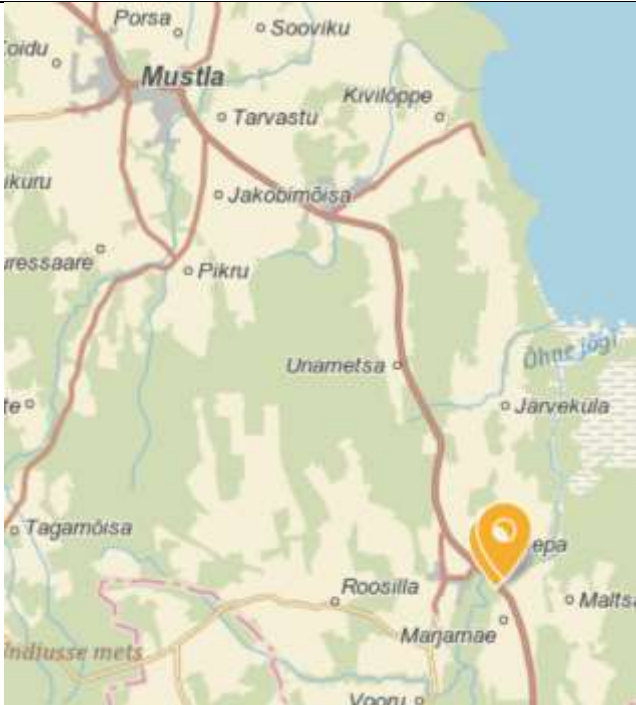
### 2.2. Hinnatava vara ülevaatus


Ülevaatus kuupäev	18.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Krista Õigus ja kutseline hindaja Mirje Kallaste

Ülevaatus juures viibinud isik	Ülevaatus teostatud iseseisvalt.
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara äralõike osa.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Kinnistu piire hindajale looduses ettenäidatud ei ole.

### 3. Hinnatava vara kirjeldus

#### 3.1. Asukoht

Makroasukoht		
Paiknemine	Hinnatav vara asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Maltsa külas ja Marjamäe külas, 52 Viljandi-Rõngu tee ääres ning piirneb veel hoonestatud ja hoonestamata kinnistutega.	
<div><div></div><div></div></div> <div>Allikas: <a href="http://www.maaamet.ee/">http://www.maaamet.ee/</a></div>		
Mikroasukoht		
Iseloomustus	Tegemist on hajaasustusalaga, ümbrusesse jäävad valdavalt põllu- ja metsamaad, vähesed üksikelamud koos abihoonetega. Maakonna keskus, Viljandi kesklinn, paikneb ca 35 km kaugusel kagu suunas.	
Konkureerivad turupiirkonnad	Viljandi vald ja selle lähialad. Ca 30 km raadiuses on mitmed põllumajandusettevõtted.	
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustab valdavalt hõredam hoonestus (üksikelamud ja nende abihooned, n-aegsed laudad jms).	
Infrastruktuur	Sotsiaalobjektid ja teenindusasutused	Kaubanduskeskus-meelelahutus
	Viljandi linnas ja Mustla alevikus	Viljandi linnas
Haljastus ja heakord	Rohkelt looduslik madal- ja kõrghaljastus	
Veekogud	Puuduvad	
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmine, sest vara asub suurema maantee ääres.	
Juurdepääs	Juurdepääs 52 Viljandi-Rõngu teelt, tugimaantee, asfalteeritud ja avalik ja Rõngu teelt, eratee, kruuskattega ja mitteavalik.	

<p><b>Tee skeem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kohalik tee</li> <li>Eratee</li> <li>Metsatee</li> <li>Põhimaantee</li> <li>Tugimaantee</li> <li>Kõrvalmaantee</li> <li>Ramp, ühendustee</li> <li>Muu riigitee</li> <li>trassi osa</li> </ul>	 <p>Allikas: <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister</a></p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad läheduses puuduvad.
Parkimine	Piirkonnas parkimine tasuta. Ümbruses parkimisvõimalused sõiduteedel.
Ühistransport	Läheduses, ca 620 m

### 3.2. Omandisuhted

Registriora number	2814039
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Expertline OÜ (registrikood 11095481)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Puuduvad
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	Hüpoteek Metsä Forest Eesti AS (registrikood 10326257) kasuks. <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriora väljavõte.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, veekogu kallasrada, ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd. <i>Kitsendused mõju vara väärtusele ei avalda, sest ei piira selle sihipärast kasutust.</i>

Katastriüksuse 79704:004:0015 kitsenduste kaart ja loetelu:



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4744.54
	Veekogu kaitsesõn	23.33
	Ranna või kalda chituskoevöönd	2006.99
	Ranna või kalda piiranguvöönd	6811.96
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	127.17

Katastriüksuse 79704:004:0016 kitsenduste kaart ja loetelu:




Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4323.17

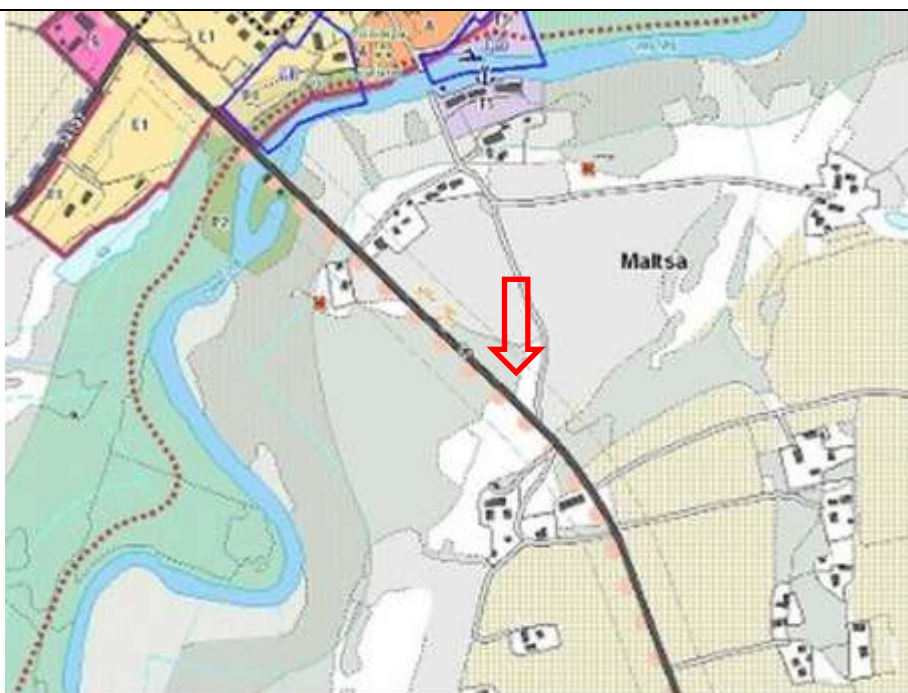
Allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee)






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

### 3.3. Maakasutus

Katastritunnused	79704:004:0015 ja 79704:004:0016
Ortofoto	 <p>Allikas: <a href="http://geoportaal.maaamet.ee">geoportaal.maaamet.ee</a></p>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu pindala	5,62 ha, mis koosneb kahest katastriüksusest
Katastriüksus 79704:004:0015	3,99 ha
Katastriüksus 79704:004:0016	1,63 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0015	Looduslik rohumaa 0,58 ha, metsamaa 3,4 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0016	Haritav maa 1,17 ha, metsamaa 0,45 ha
Üldplaneering	<p>Viljandi valla kehtiva<sup>3</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus osaliselt põllumajandusmaa alale. Üldplaneeringu seletuskiri täpustab, et põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida väärtusliku põllumajandusliku maana, mistõttu üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud. Vältida tuleb ehitustegevust põllumaadele, mille boniteet on suurem kui 40 hindepunkti. Üldplaneeringu kaardile on kantud väärtuslike põllumaadena keskmise ja kõrge viljakusega põllumaad. Kõrge viljelusväärtusega põllumaad peavad jääma ka edaspidi põllumajandusliku tootmise käsutusse. Vältida tuleb nende alade metsastamist ja mitte rajada on hooneid. Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine. Kinnistu asub üldplaneeringu järgi põllu- ja metsamaa alal. Äralõiked jäävad valdavalt haritava maa alale ja vähesel määral katastriüksusel 79704:004:0015 loodusliku rohumaa alale.</p>
Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:	


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










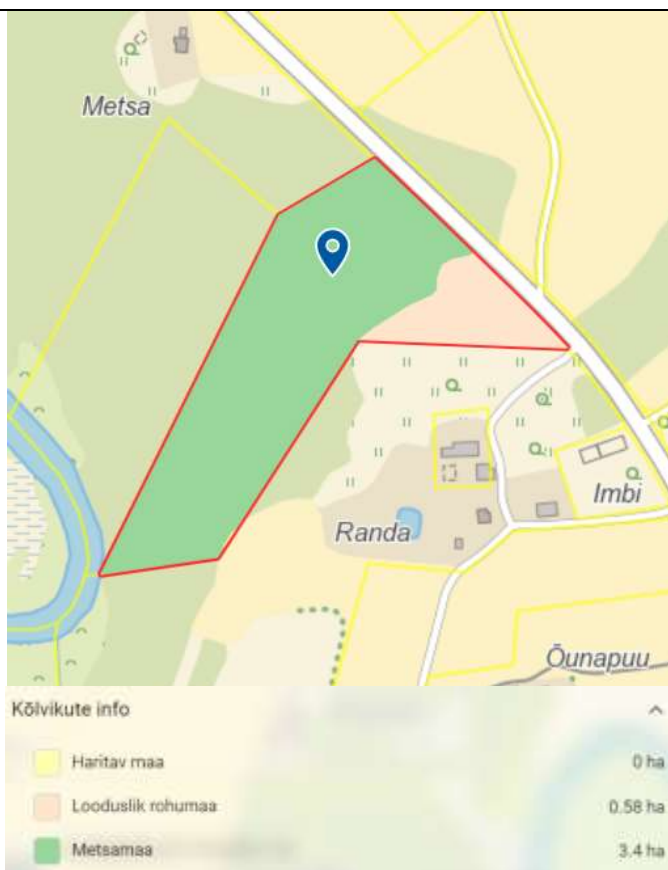
-  Õu hoonetega
-  Metsamaa
-  Põllumaa
-  Muud alad (summeeritud lagedad alad, põõsastikud)
-  Väärtuslik põllumaa

Allikas: Viljandi valla üldplaneering

Detailplaneering	Puudub
Detailplaneeringu joonis: Puudub	
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Miljööväärtusliku ala joonis: Puudub	
Kuju, reljeef	Kinnisasjast tehtav äralõike kuju on valdavalt kitsas siilakas, tasase reljeefiga. Piirneb maanteega, kinnistu on ebakorrapärase kujuga, kuid kompaktned.
Kinnistu hoonestus	Puuduvad
Rajatised	Puuduvad
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m <sup>2</sup> ) Katastriüksusel 79704:004:0015	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Haritav maa 0,27 €/m <sup>2</sup> , looduslik rohumaa 0,16 €/m <sup>2</sup> , metsamaa 0,11 €/m <sup>2</sup> , muu maa 0,04 €/m <sup>2</sup> Reaalboniteet 14
Metsamaa boniteetid	I boniteedi kuivendamata jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüübi (0,126 €/m <sup>2</sup> ) osa (49%) metsamaa väärtusest 0,062 €/m <sup>2</sup> II boniteedi kuivendamata jänesekapsa-kõdusoo kasvukohatüübi (0,101 €/m <sup>2</sup> ) osa (51%) metsamaa väärtusest 0,051 €/m <sup>2</sup>
Perspektiivne boniteet Katastriüksusel 79704:004:0015	57 (AG muldadel), 33 (GI muldadel) ja 46 (M'';M''' muldadel) ning looduslikul rohumaal 20 (E2I muldadel) ja 35 (DG muldadel)
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m <sup>2</sup> ) Katastriüksusel 79704:004:0016	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Haritav maa 0,37 €/m <sup>2</sup> , metsamaa 0,11 €/m <sup>2</sup> Reaalboniteet 36
Metsamaa boniteetid	II boniteedi kuivendamata angervaksa kasvukohatüübi (0,101 €/m <sup>2</sup> ) osa (73%) metsamaa väärtusest 0,074 €/m <sup>2</sup> Inventeerimata metsamaa (Maltša küla) (0,116 €/m <sup>2</sup> ) osa (27%) metsamaa väärtusest 0,031 €/m <sup>2</sup>
Perspektiivne boniteet Katastriüksusel 79704:004:0016	33 (LkI(1) muldadel), 35 (DG muldadel), 46 (D ja LkI muldadel), 40 (D muldadel)
Mullastik	Kinnistu mullastiku näitajad on valdavalt keskmised ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise maaga (mulla nimetus D, DG, LkI, GI ja M'', M''')

<p>PRIA katastriüksusel 79704:004:0016</p>	<p><b>Deluviaalmullad (D)</b> Esinevad künklike alade nõgusatel pinnavormidel või kallakute osadel, kus materjali pealeuhe ületab ärauhumise.</p> <p><b>DG deluviaal-gleimuld.</b> Paiknevad kallaku jalamil või nõgudes ja lohkudes, kus liigniiskuse põhjustajaks on pealevalguvad pinnaveed ja alaliselt kõrge põhjavesi. Huumushorisont on toorhuumuslik.</p> <p><b>Gleistunud leetunud mullad (Lkl-Illg)</b> - lisaks perioodilisele ülaveele põhjustab liigniiskust ka moreentasandike madalamatel osadel põhjavee tase. Põllumaadena kasutamisel vajavad kuivendamist, rohumaana kasutamisel pole kuivendamine hädavajalik.</p> <p><b>Leetjas gleimuld GI</b> on alaliselt (keskmiselt) liigniisked mullad, kus liigniiskus on tingitud pidevalt mullaprofiili ulatuvast põhjaveest, rasketel muldadel lisandub ka ülavesi. Hea kuivenduse korral on leetjas gleimuld heaks reserviks haritavate maade laiendamisel.</p> <p><b>Õhukse madalsoomuldade (M'')</b> turbakiht on 50- 100 cm. Need on liigniisked mullad ja ei sobi paljude kultuuride kasvatamiseks oma liigniiskuse tõttu.</p> <p><b>Sügavate madalsoomuldade (M''')</b> turbakiht on üle 100 cm. Need on liigniisked mullad ja ei sobi paljude kultuuride kasvatamiseks oma liigniiskuse tõttu.</p>  <p>Allikas: <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart</a></p> <p>Põllumassiiv nr 61644676534 (põllukultuurid, 1,16 ha) Põllumaad on PRIA-s deklareeritud haritava maa pindalast 99%; Põllumassiivide registris on registreeritud 71% kogu katastriüksuse pindalast.</p>
--	--

<p>Põllumassiivi kaart katastriüksusel 79704:004:0016</p>	 <p>Allikas: PRIA põllumassiivide kaardirakendus</p>
<p>Maaparandussüsteemid</p>	<p>Maaparandussüsteemide kaardirakenduse info kohaselt ei jää kinnistu maaparandusehitiste reguleerivasse võrku.</p>
	 <p>  Maaparandusehitise eesvool            Maaparandusehitise kollektoreesvool            Maaparandusehitise reguleeriv võrk   Maaparandussüsteem (KPOIS)    Riigi poolt korrashoitavad ühiseesvoolud       </p>
<p>Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:004:0015</p>	<p>Looduslik rohumaa 0,50 ha, metsamaa 3,41 ja muu maa 0,08 ha. <b>Hinnatav äralõike osa jääb metsamaa kõlviku ja rohumaa kõlviku alale.</b></p>





Allikas: <https://minu.kataster.ee/>, Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus

Kõlvikute koosseis  
katastriüksusel 79704:004:0015

Haritav maa 1,17 ha, metsamaa 0,45 ha. Hinnatav äralõike osa jääb haritava maa kõlviku ja metsamaa kõlviku alale.

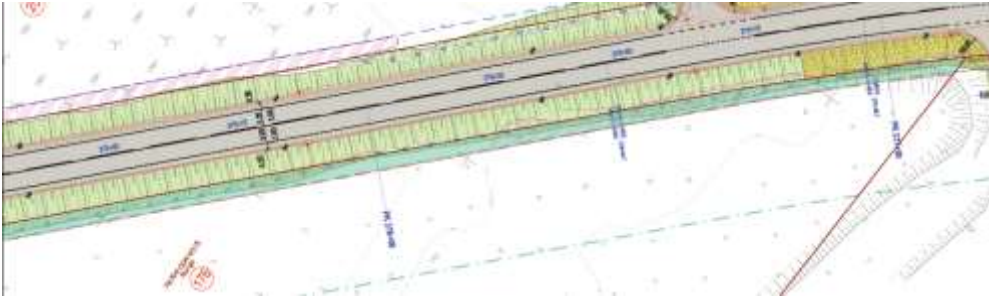
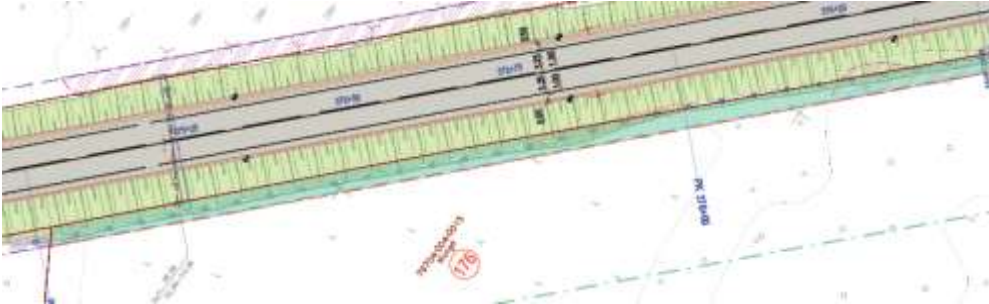
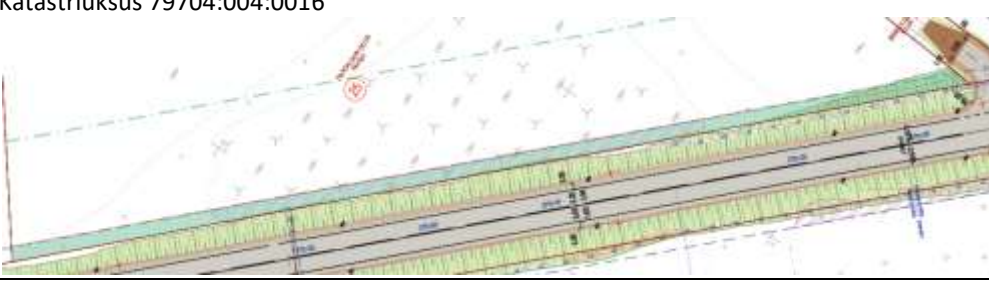


Allikas: <https://minu.kataster.ee/>, Katastriüksuse kõlvikute päringu kaardirakendus

Metsaportaalis metsamaa eraldiste kaart katastriüksusel 79704:004:0015	
Allikas: <a href="https://register.metsad.ee/#/">https://register.metsad.ee/#/</a>	
Äralõikega piirnevate eraldiste kasvukohatüüp	Eraldis nr 1, II boniteediklass, jänese-kapsa-kõdusoo kasvukohatüüp
Metsaportaalis metsamaa eraldiste kaart katastriüksusel 79704:004:0016	
Allikas: <a href="https://register.metsad.ee/#/">https://register.metsad.ee/#/</a>	
Äralõikega piirnevate eraldiste kasvukohatüüp	Eraldis nr 5, II boniteediklass, angervaksa kasvukohatüüp
Piirded	Puuduvad

### 3.4. Äralõige

Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0015	Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 635 m <sup>2</sup> . Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 1,59 %.
Äralõike pindala katastriüksusel 79704:004:0016	Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 561 m <sup>2</sup> . Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 3,45 %.
Asukoht	Vastavalt hindajale esitatud 52 Viljandi-Rõngu tee lõigu rekonstrueerimise joonisele paiknevad äralõiked kitsaste ribadena piki kinnistute maanteeäärset rohtunud osa mille sisse jääb osaliselt ka haritav maa. Äralõiked jäävad maantee kaitsevööndisse.
Äralõike kirjeldus	Äralõiked on kitsa siilu kujulised. Äralõigete alal on teeperv ja nõva ning osaliselt metsamaa ja haritav maa. Tellija poolt hindajale looduses äralõike piire ei näidatud. Tulenevalt oma pindalast, kujust ja paiknemisest äralõikest eraldiseisvana elu- ja ärikondlikku ehitusõigust ei oma – tegemist on turule mittesuunatud varaga. Äralõiked piirnevad valdavalt haritava maa kõlvikuga ja vähesel määral loodusliku rohumaa kõlvikuga.

Äralõike paiknemine	<p>Katastriüksus 79704:004:0015</p>   <p>Katastriüksus 79704:004:0016</p>  <p>Allikas: Lähteülesanne</p>
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	<p>Katastriüksusel 79704:004:0015 on planeeritud raadamine, mahasõidu rekonstrueerimine, kraavi kaevamine, truubi ehitus, nõlvade planeerimine ja haljastamine. Äralõike suurus tuleneb tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest.</p> <p>Katastriüksusel 79704:004:0016 on planeeritud raadamine, kraavide ning nõlvade rajamine ja truubi ehitus äralõike ulatuses. Äralõike suurus tuleneb ohutuse tagamiseks tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest ja sademevee juhtimisest.</p>
PRIA	Äralõiked jäävad osaliselt põllumassiivi nr 61644676534 (põllukultuurid), millest äralõikega kattub osaliselt haritava maa osaga.
Mullastik	Kinnistu äralõikel mullastiku näitajad on valdavalt keskmised ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise haritava maaga (valdavalt mulla nimetus D, DG, Lkl)
Äralõike ehitised	Puuduvad
Äralõike tehnosüsteemid	Puuduvad
Äralõike mõju	Arvestades äralõigete pindala, kuju ja paiknemist ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõigete võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel põllumajanduslikul otstarbel kasutamine jätkusuutlik, vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega kahju, sh negatiivset mõju vara turuväärtusele.

## 4. Turuülevaade

### 4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

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 vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgetasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa 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 väliskeskonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsüklil areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

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

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

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
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

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate<sup>5</sup> põhjal järjekordsetest kriisidest räsitud aasta viis kinnisvaraturu tehingute arvu ja koguväärtuse 2023. aastal langusesse.

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

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

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

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

#### 4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga)

Maa-ameti kinnisvataturu aastaülevaate põhjal tehti 2023 aastal pindaliselt maatulundusmaa sihtotstarbe lõikes enim tehinguid metsamaaga, 64 %, sellele järgnes 19 % haritav maa ja looduslik rohumaa 8,5%. Eestis kokku tehti haritava maaga 354 tehingut, mida on ca 3% rohkem kui 2022 aastal. Haritava maa mediaanhind oli 6500 €/ha, olles ca 25 % kõrgem kui aasta varem. Kõige rohkem tehti haritava maaga tehinguid Lääne-Virumaal (51 tk), Tartumaal (34 tk) ja Viljandimaal (31 tk).

Haritav maa oli kõige hinnatum Põlva, Tartu ja Jõgeva maakonnas, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 7230 – 8000 €/ha, madalaim oli Hiiumaal 3019 €/ha.

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

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

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

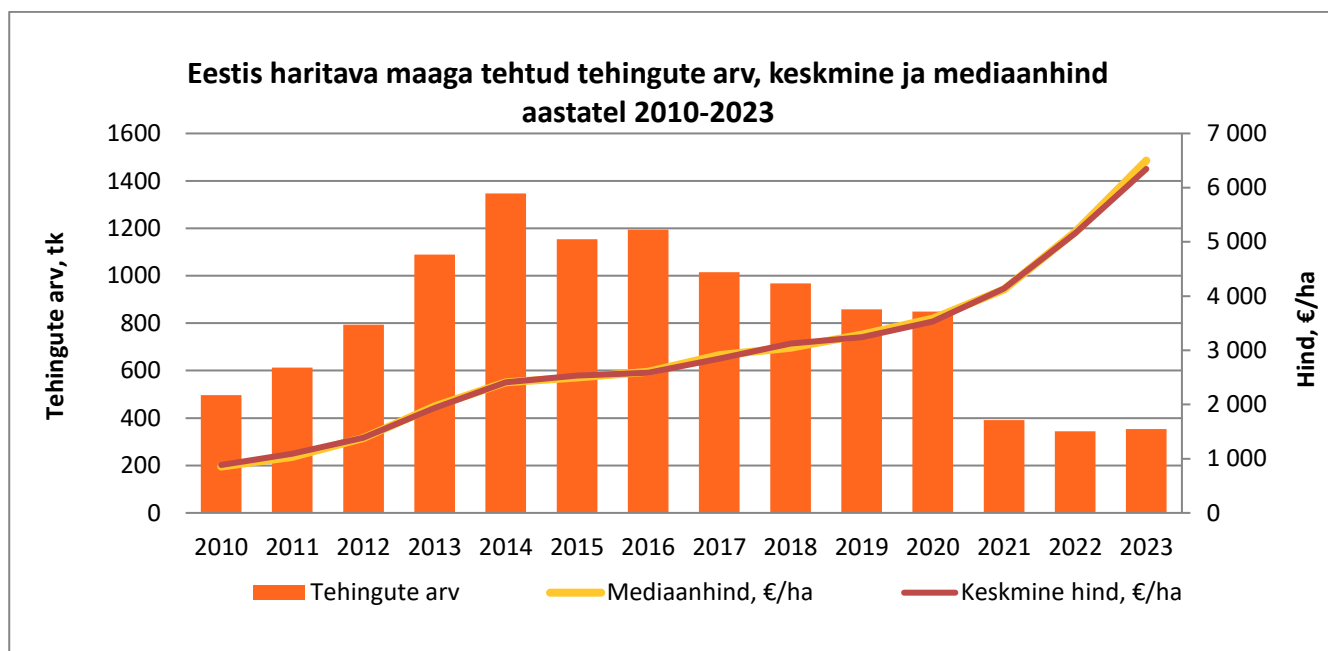
Ajavahemikul 2010-2023 on haritavate maadega tehtud tehingute keskmine pindala aastas hakanud stabiilselt vähenema (alates 12,7 hektarist 2010.a. kuni 9,1 hektarini 2023.a.), samuti on alates 2016 tehingute kogupindala aastate lõikes järjest vähenenud. 2013 - 2018. aastate kõrgem tehingute arv tulenes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

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

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

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

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



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

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaasi aastaülevaated

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viljandi maakonna haritavad maad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

			Pindala (ha)	Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Arv	Keskmine	Min.	Max.	Mediaan	Keskmine
	Põhja-Sakala vald	10	7,2	4 020	9 000	6 112	6 425
	<b>Viljandi vald</b>	<b>13</b>	<b>9,5</b>	<b>3 942</b>	<b>10 580</b>	<b>7 589</b>	<b>7 065</b>

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

Allikas: Maa-amet, Eesti Kinnisvaraturg 2023

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

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

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

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

#### 4.2.1. Müügitehingud

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

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind € / €/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
Viljandi vald, Vanausse küla	Detsember 2023	45 435/ 6 500	6,99	6,67	KI, Go	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 6,36 ha, haritud
Viljandi vald, Järveküla	November 2023	25 044/ 7 589	3,3	3,27	LP, KI	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 2,7 ha, haritud
Viljandi vald, Verilaske küla	September 2023	109 500/ 8 010	13,67	12,9	Klg;LPg, KI, Lklg, GI	Juurdepääs erateelt, kompaktnel, PRIA registris põllukultuurid 12,51 ha, haritud
Viljandi vald, Kookla küla	September 2023	123 364/ 8 700	14,18	14,18	LP, PLg	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 14,05 ha, haritud
Viljandi vald, Tobraselja küla	Juuli 2023	53 700/ 8 351	6,43	6,31	KI, Klg, LP(g)	Juurdepääs teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 6,21 ha, haritud
Viljandi vald, Tavastu küla	Mai 2023	63 725/ 8 374	7,61	7,31	LP;KI	Juurdepääs avalikult teelt, ei ole kompaktnel (2 lahustükis, tee poolitab), PRIA registris püsirohumaad 7,16 ha, kasutusel rohumaana, lautade lähedal.
Viljandi vald, Vardi küla	Veebruar 2023	11 200/ 7 839	1,429	1,429	LP, LPg	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 1,42 ha, haritud
Viljandi vald, Välgita küla	Veebruar 2023	85 000/ 8 391	10,13	9,95	Klg, GO, LPg	Juurdepääs teelt puudub, üle naaberpõllumaa (lähedal avalik tee), kompaktnel, asub suurema põllumassiivi koosseisus, PRIA registris põllukultuurid 9,88 ha, haritud
Viljandi vald, Taganurga küla	Jaanuar 2023	9 050/ 5 075	1,783	1,763	KI, Klg, Go, M`	Juurdepääs erateelt, ei ole kompaktnel, koosneb 2 eraldi paiknevast lahustükist, asub suurema

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind € / €/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
						põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid, haritud
Põhja-Sakala vald, Paenasti küla	Jaanuar 2023	45 000/ 7 282	6,18	6,03	KI, KO	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, PRIA registris põllu- kultuurid 6,02 ha, haritud
Viljandi vald, Pahuvere küla	Jaanuar 2023	35 000/ 5 538	6,32	6,02	Klg, KI, M <sup>'''</sup>	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, PRIA registris põllu- kultuurid 5,75 ha, haritud
Mulgi vald, Pärsi küla	Detsember 2022	72 000/ 6648	10,83	9,88	Klg, LP	Juurdepääs erateelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllu- kultuurid, haritud
Põhja-Sakala vald, Uia küla	Detsember 2022	150 000/ 7899	18,99	17,26	LPg, LP, GI, E2I	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, PRIA registris põllu- kultuurid 16,79 ha, haritud
Mulgi vald, Pöögle küla	November 2022	113 600/ 6999	16,23	16,22	KI, LPg, LP, GO	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 16 ha, haritud
Viljandi vald, Vardja küla	Oktoober 2022	25 000/ 6345	3,94	3,81	KI, LP, Klg, LPg, Dg	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid, haritud

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

#### 4.2.2. Turustatavuse analüüs<sup>6</sup>

Hinnatava vara lõppkasutajad	Põllumaade ja metsamaade lõppkasutajad on reeglina suuremad metsa- või põllumajandusühistud või kohalikud väiksemad põllumajandus- ning metsamajandusettevõtted. Piirkonnas on hiljuti olnud mitmeid suuremaid aktiivseid põllumaade ostjaid, kes kasutavad maad oma ettevõtluse tarbeks (näiteks Roger Puit OÜ, Metsamaahaldus AS, OÜ Metsagrupp, OÜ Karpo, Eesti Maavara OÜ, AS Põlluvara, Undi Vili OÜ, OÜ Sakalamaad, OÜ Suislepa Vili, Milligrupp OÜ, Laanekuru OÜ, Saimre Kinnisvara OÜ jt).
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Turul kohanenud isikud, kelle tegevusala on seotud metsa-või põllumajandusega ja kes reeglina on antud tegevusharus aktiivselt tegutsemas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Kogu kinnistu rahuldab turusegmendi nõudeid osaliselt, sest tegemist on metsa- ja põllumassiivi jääva varaga, kuid metsamaa ja haritava maa on väiksema pindalaga ja keskmise viljakusega.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt suurem osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara, sest maade pakkumine on suhteliselt pikalt olnud defitsiitne, mistõttu on ootused täiendava maa soetamise vastu kasvanud.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Pigem arvestatav osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Keskmesed müügiperioodid on sarnastel varadel 12 kuud
Müügihinnad	Müügihinnad tõenäoliselt lähiajal jätkavad kasvamist, sest metsa- ja põllumajandusliku maa nõudlus ületab pakkumist.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused puuduvad, kuna vara asukohta arvestades ei oleks maa kasutamine muul sihtotstarbel vajalikult põhjendatud (turul puudub oluliselt suurem

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

	nõudlus muu sihtotstarbe või kasutusfunktsiooni vastu, või on eelpool nimetatuga sarnaseid varasid piirkonnas pakkumisel mitmeid, mille vahelt valida).
--	---





#### 4.2.3. Pakkumine



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

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

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

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

	<p><b>Viljandi vald, Pärsti</b></p> <p>KULTUURMUSTIKA ISTANDUSEGA PÖLLUMAA</p> <p>Uhistransport, vesi</p> <p>Pakkumine on mõeldud sulle, kes sa soovid kasvatada oma perele ise köögi- ja juurvilju ...</p> <p>#Otse omanikult</p>	<p>maatulun... 29900 m<sup>2</sup></p> <p><b>29 500 €</b></p> <p>0.99 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 144 €</p>
	<p><b>Viljandi vald, Vālgita, Vana-Õunapuu</b></p> <p>MÜÜA HEA JUURDEPÄÄSUGA HARITAV MAAL</p> <p>Teed heas seisukorras</p> <p>Müüa heas asukohas maatulundusmaa, kinnistule juurdepääs on heas seisukorras avalikult ...</p>	<p>maatulun... 94800 m<sup>2</sup></p> <p><b>65 000 €</b></p> <p>0.69 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 317 €</p>
	<p><b>Viljandimaa, Viljandi vald, Aindu</b></p> <p>MÜÜA HEA JUURDEPÄÄSUGA PÖLLUMAA</p> <p>Tavakasutaja, Aivo Reidolf,</p> <p># Otse omanikult</p>	<p>maatulundusmaa 26900 m<sup>2</sup></p> <p><b>25 500 €</b></p> <p>0.95 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 110 €</p>
	<p><b>Mulgi vald, Veelikse</b></p> <p>PERSPEKTIVIKAS KINNISTU VALGA-UULU MAANTEE ÄÄRES</p> <p>Veekogu lähedal, umbruses lae- ja tootmishooned, teed heas seisukorras</p> <p>Müüa hea ligipääsuga perspektiivikas kinnistu otse omanikult.</p> <p>#Otse omanikult</p>	<p>maatulun... 38600 m<sup>2</sup></p> <p><b>38 600 €</b></p> <p>1 €/m<sup>2</sup></p> <p>Kuumakse 188 €</p>

	<b>Viljandi vald, Kokaviidika, Kivimetsa</b> <b>3,3 HA KRUNT KOKAVIIDIKA KÜLAS, VIJANDIMAALI</b> MÜÜA raiutud metsamaa Kokaviidika külas, Viljandimaali. Kinnistule jõuab ... ...	maatulun... 33000 m <sup>2</sup> <b>18 800 €</b> 0.57 €/m <sup>2</sup> Vaatan kuumakse
	<b>Viljandi vald, Pulleritsu, Rõõmu mets</b> AS Timber korraldab kirjaliku enampakkumise kinnistutele. Pakkumiste esitamise tähtaeg ...	maatulun... 105600 m <sup>2</sup> <b>91 000 €</b> 0.86 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 444 €
	<b>Mulgi vald, Vabamatsi</b> <b>RAIEÕIGUS VÕI KOOS KINNISTUGA</b> 19202:005:0384 1,3 hektarit. Pakkuda kasvava metsa raieõigus. Töötegi ja vaatab metsa ... Tavakasutaja, mets, 56642250 #Otse omanikult	metsamaa 13000 m <sup>2</sup> <b>25 000 €</b> 1.92 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 122 €

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

Pakkumishinnad tõenäoliselt lähiajal ei muutu.

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

#### 4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava vara puhul on tegemist Viljandi maakonnas Viljandi vallas Marjamäe ja Maltša külas paikneva Nurga kinnistuga, mille äralõikega piirnev osa on igapäevaselt kasutusel valdavalt matsamaa ja haritava maana.

Õiguslikult on hinnatavat vara lubatud kasutada maatulundusmaana, sest Viljandi valla kehtiva<sup>7</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus valdavalt põllumajandusmaa ja metsamaa alale. Üldplaneeringu seletuskiri täpustab, et põllumaad tuleb soovitatavalt kasutuses hoida põllumajandusliku maana, mistõttu üldjuhul on uute hoonete ehitamine põllumaale keelatud.

Füüsiliselt on hinnatavat ala võimalik kasutada põllu harimiseks. Füüsiliselt on võimalik kinnistut ka hoonestada, kui see peaks olema õiguslikult lubatav ja majanduslikult otstarbekas.

Finantsmajanduslikult oleks hoonestusse investeerimine väheotstarbekas, sest nõudlus piirkonna uute hoonete vastu on võrdlemisi madal, millele viitab ka väike tehingute maht ja varade madal hinnatase. Samuti ei soosi maad kasutada hoonestatud tootmismaana asjaolu, et hinnatavaga analoogilistes hajaasustuspiirkondades on suurem nõudlus just

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

hoonestamata maatulundusmaade vastu. Seega oleks kinnistu kasutus finantsmajanduslikult otstarbekas maatulundusmaana, mida võib lugeda ka vajalikult põhjendatuks.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus maatulundusmaana (metsa- ja põllumajanduslik maa). Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad.

#### Hinnatav ala

Vastavalt lähteülesandele on hinnatavaks alaks äralõige pindalaga katastriüksusel 79704:004:0015 ca 635 m<sup>2</sup> ja katastriüksusel 79704:004:0016 ca 561 m<sup>2</sup>. Tegemist on tee maaeralduseks mõeldud piklikute maatükkidega, mis moodustab osa metsamaa, haritava maa kõlvikute pindalast ja vähesel määral loodusliku rohumaa pindalast. Äralõikega piirnev maa on igapäevaselt kasutusel haritava maana. Äralõike koosseisu jääb teeperv ja nõva, rohtunud ala ning osaliselt metsamaa ja haritav maa. Äralõike kuju tõttu ei saa seda pidada vabal turul kaubeldavaks varaks.

#### Hüvitamise lähtekohad

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

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

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

Äralõike koosseisu ei ole kraave ja kinnistu ei kuulu maaparandussüsteemi koosseisu.

Ehitatava kraaviga tuleb maaparandussüsteemide toimimine Tellijal tagada ka peale äralõike teostamist, mistõttu võib järeldada, et äralõikel ja projektlahendusel ei ole olulist mõju allesjääva kinnisasja osale.

- Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Ehitusõiguse ja planeeringutega arvestatakse hindamisel sedavõrd, kuivõrd turutehingutes nendega arvestatakse. Parima kasutuse analüüsi kohaselt ei ole tegemist hoonestamiseks mõeldud maatükiga, vaid metsa- ja põllumajandamiseks mõeldud maatükiga, mistõttu äralõike tulemusel ei kao ega vähene kinnistul võimalik ehitusõigus.

- Metsa hävimine

Äralõike koosseisu on katastriüksusel 79704:004:0015 puistut, mille hävimisel tekib omanikule mõõdetav kahju.

Äralõike alale jäävad metsamaa kõlviku äärde mõned puud. Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt koostatud puistu hindamisakti alusel on puistu väärtus 151 €. Ekspert hinnangu lisas nr 4 on toodud 27.02.2024.a. koostatud akti väljavõtte.

**Seega katastriüksusel 79704:004:0015 otseselt kaasnev varaline kahju on 151 eurot.**

- Muu taimeistiku ja istanduse hävimine

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

- Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

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

Peale äralõiget juurdepääs säilib olemasoleval kujul.

- Äralõike mõju hoonestusele

Kinnistul ei paikne hoonestust (teest kaugemal on lagunenud laudahoone ja majandushoone varemed) ja seetõttu äralõige ei avalda mõju hoonestusele.

- Muud kahjud

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

Tee äralõike puhul väheneb katastriüksusel 79704:004:0015 ca 1,59% võrra ja katastriüksus 79704:004:0016 ca 3,45 %, kuid see ei muuda kasutusvõimalusi.

#### Saamata jääv tulu:

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

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

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

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

#### Järeldused

Vara parim kasutus on olemasoleval kujul maatulundusmaa (metsa- ja põllumajanduslik maa).

Äralõikest tingitud hüvitusväärtus koosneb äralõike koosseisu jääva haritava maa turuväärtusest. Saamata jäävat tulu ei esine.

#### Omaniku seisukoht vara väärtuse kuupäeva seisuga

Omaniku esindajaga Jaanus Pärnpuu vastas e-kirja teel, et on teadlik äralõike suurusest ning löiked on vastuvõetavad.

## **5. Hindamine**

### **5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted**

Hinnatavale varale leitakse turuväärtus võrdlusmeetodil.

#### **Võrdlusmeetod:**

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

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

### **5.2. Hüvitusväärtuse hindamine**

Vastavalt EVS 875-12 punktile 6.3.3 tuleb eriti suuremate varade puhul silmas pidada, et nende eri osad võivad turu kontekstis olla eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb arvesse võtta. Mistõttu hinnatava vara kontekstis, kus äralõike katastriüksustest tunnusega 79704:004:0015 ja 79704:004:0016 maatulundusmaa osast ning see tervikuna koosneb metsamaa ja haritava maa ning vähesel määral loodusliku rohumaa kõlvikust, on kinnisasja kui terviku turuväärtus hinnatud hoonestamata maatulundusmaana. Kuna äralõike piirneb valdavalt haritava maa kõlvikutega siis kasutame hüvitusväärtuse analüüsis metsata metsamaade ja haritavate maade tehinguid.

### 5.2.1. Äralõikele jääva maa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0015

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

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

Katastriüksuse 79704:004:0015 pindala on 3,99 ha. Kuna äralõike paikneb valdavalt metsamaal ja vähesel määral looduslikul rohumaal ning vabal turul loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikutega tehinguid tavaliselt ei tehta siis sisaldub nende väärtus metsamaa väärtuses. Seega kasutatakse võrdluseks raielankidega kinnistute vabaturu tehinguid ja leitakse sellele turuväärtus.

Toome välja hindajale teadaolevaid maatulundusmaade tehingud sarnastes piirkondades Viljandimaal, kus on valdavalt metsamaa kõlvik ja teostatud lageraie:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Kokaviidika küla	Oktoober 2023	14 100	2,61	2,57	5402	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Ülensi küla	September 2023	30 434	8,51	7,54	3576	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Oiu küla	Märts 2023	14 000	5,56	5,25	2518	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs erateelt.

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

Toodud tehingutest on kasutatud eelmise aasta tehinguid, sest need on ajaliselt kõige uuemad ja seega iseloomustavad turuolukorda väärtuse kuupäeva suhtes kõige paremini. Üldistatult võib öelda, et valik tehingutest on suhteliselt väike, kuna osa tehinguid on tehtud metsa- ja põllumajandusühistute pakett-tehingutena, mille puhul ei saa täpselt öelda ühe objekti hinda.

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

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiotsuse käigus.</li> <li>Võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.</li> </ul>
Võrdlusühiku valik <sup>8</sup>	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik <sup>9</sup>	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ajaline kohandus</b> - Ajalist kohandust ei ole rakendatud, kuna vaadeldava ajaperioodi jooksul on raielankide tehinguid toimunud vähe ning tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks.</li> <li><b>Asukoha kohandus</b> – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Varad on võrreldavad.</li> </ul>

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

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

## Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

- **Kinnistu pindala/metsamaa osakaal** – Metsamaade puhul on suurema metsakõlvikuga maatükkidel kõrgem pinnaühiku hind (ca 10% maamassiivi erinevus annab hinnalisa 5%).
- **Kasvukohatüüp** – Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala. Kasvukohatüübid on nimetatud vastavas kohas enamesineva alustaime järgi. Taimede kasv sõltub mullastiku olemusest ning näitab mulla viljakust ning metsa kasvupotentsiaali. Parema kasvukohatüübi korral on hind kõrgem. Turul on nõudlus metsata metsamaade järele tõusnud ning seetõttu on vähenenud turul 1-2 boniteediga kasvukohatüüpide hinnavahemik.
- **Metsamaa seisukord** - Kõrgema hinnaga on sellised maatükid, kus peale lageraiet on jäänud kinnistule puistu või kus on toimunud metsa uuendamine/uuenemine.
- **Juurdepääs** – Enamhinnatud on kinnistud, millele on juurdepääs teedelt olemas ja see on ka õiguslikult tagatud. Kohandamisel arvestatakse, et ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5-10% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on erateedelt ja tee kasutamiseks servituudid puuduvad või juurdepääs teelt puudub.

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

Võrdlustabel katastriüksusele 79704:004:0015:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel lähtutakse hektarihinna	14 100 €	30 434 €	14 000 €
Hektarihind €		5 402 €	3 576 €	2 518 €
Tehingu aeg	veebr.23	okt.23	sept.23	märts.23
Võrdlus		Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud
Ajaldamine		0%	0%	0%
Hektarihind pärast ajaldamist €		5 402 €	3 576 €	2 518 €
Asukoht	Viljandi vald, Marjamäe küla, Nurga	Viljandi vald, Kokaviidika küla	Viljandi vald, Ülensi küla	Viljandi vald, Oiu küla
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Üldpind, ha/ metsamaa osakaal	3,99	2,61	8,51	5,56
	(3,41 ha metsamaa, 0,50 ha looduslik rohumaa, 0,08 ha muu maa);	(2,57 ha metsamaa, 0,04 ha muu maa);	(7,54 ha metsamaa, 0,67 ha looduslik rohumaa, 0,3 ha muu maa);	(5,25ha metsamaa, 0,22 ha muu maa);
	85% metsamaa osakaal	98% metsamaa osakaal	89% metsamaa osakaal	94% metsamaa osakaal
Võrdlus		suurem metsamaa osakaal	samaväärne	samaväärne
Kohandus		-5%	0%	0%
Kasvukohatüüp/ boniteet	Jänesekapsa-kõdusoo (2 boniteet)	Naadi (1 boniteet)	Angervaksa (2 ja 3 boniteet)	Naadi (1 boniteet)
Võrdlus		parem	halvem	parem
Kohandus		-5%	5%	-5%
Metsamaa seisukord	eelduslikult metsata metsamaa	teostatud lageraie	teostatud lageraie	teostatud lageraie
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs kinnistule	Piirneb avaliku teega	Piirneb avaliku teega	Juurdepääs avalikult teelt	juurepääs erateelt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Summaarne kohandus:		-10%	5%	0%
Kohandatud hektarihind €		4 862 €	3 755 €	2 518 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		10%	5%	10%
Osakaal lõpphinna:	100%	30%	40%	30%
Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €	3 716 €	1 459 €	1 502 €	755 €

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

Kaalutud keskmine kohandatud hektari hind:  $1459 + 1502 + 755 = 3716 \text{ €/ha}$

Seega saame katastriüksuse puistuta metsamaa koos loodusliku rohumaa maa ja muu maaga turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil

$3,99 \text{ ha} \times 3716 \text{ €/ha} = 14\,826,84 \text{ €}$  ehk **14 827 eurot ehk 0,37 €/m²**

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

### 5.2.2. Äralõikele jääva maa hindamine võrdlusmeetodil katastriüksusel 79704:004:0016

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

Katastriüksuse 79704:004:0016 pindala on 1,63 ha. Kuna ärälõige paikneb valdavalt haritavaal maal siis kasutatakse võrdluseks haritavate maadega kinnistute vabaturu tehinguid ja leitakse sellele turuväärtus.

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

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud turuülevaate tabelist rõhutatult välja toodud Viljandi valla tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind €/€/ha	Pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Valdav mullastik	Vara kirjeldus
Viljandi vald, Järveküla	November 2023	25 044/ 7 589	3,3	3,27	LP, KI	Juurdepäas avalikult teelt, ei ole kompaktne (eratee läbib kinnistut), PRIA registris põllukultuurid 2,7 ha, haritud
Viljandi vald, Vardi küla	Veebruar 2023	11 200/ 7 839	1,429	1,429	LP, LPg	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktne, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris põllukultuurid 1,42 ha, haritud
Viljandi vald, Taganurga küla	Jaauar 2023	9 050/ 5 075	1,783	1,763	KI, Klg, Go, M`	Juurdepäas erateelt, ei ole kompaktne, koosneb 2 eraldi paiknevast lahustükist, asub suurema põllumassiivi koosseisus. PRIA registris 0,79 (ha põllukultuurid) ja 0,92 ha püsirohuma, niidetud

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

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

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

Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus.</li> <li>Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.</li> </ul>
Võrdlusühiku valik <sup>10</sup>	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik <sup>11</sup>	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tehingu aeg</b> - tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks.</li> <li><b>Asukoht</b> – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Võrdlusvara nr 2 asub Ramsi aleviku lähedal ja samuti maakonnakeskusele lähemal, seega kohandame seda -5%, teised varad on võrreldavad hinnatavaga.</li> <li><b>Kinnistu pindala (ha)</b> - Suurema pindalaga kinnistute hektarihind on turul kõrgemad (mastaabiefekt). Ca 3-5 ha annab hinnalisa 5%;</li> <li><b>Deklareeritud haritava maa osakaal maamassiivi pindalast (%)</b> - Suurema haritava maa ja rohumaa maamassiivi osakaal kinnistu pindalast on turul hinnatum, kuna neid on võimalik registreerida PRIA-s ning sinna on võimalik taotleda põllumajandustoetusi maaelu arengu ja põllumajanduse edendamiseks (maamassiivi erinevus ca 10% annab hinnalisa 5%).</li> </ul>

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

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

Hinnataval varal on toetuskõlbuliku haritava maa osakaal võrdlustehingutest oluliselt väiksem, seetõttu kohandame võrdlusvarasid vastavalt -5 kuni -10%.

- **Kuju, kompaktsus, reljeef** – Ebakorrapärase kujuga kinnistud on madalama hinnaga võrreldes korrapärase kujuga kinnistutega, sest harimine muutub vähem efektiivseks. Väga ebakorrapärase kujuga, lahustükkidena, looduslike takistuste ja kraavitustega liigendatud kinnistutel ning ebatasasel maastikul on maaharimine raskendatud, mistõttu on selliste maatükkide hinnad madalamad. Võrdlusvarad nr 1 ja 3 ei ole kompaktsed (tee poolitab põllumaad ja teisele on kaks lahus paiknevat maatükki), seetõttu kohandame neid 5%.
- **Mullastik/haritava maa mullaviljakus** – Viljakama mullasikuga haritav maa korral on hind kõrgem. Mullaviljakus ehk mulla boniteet (0-100) väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist boniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem boniteet tõstab maatüki algväärtust ja keskmisest madalam boniteet langetab maatüki algväärtust. (ca 5 boniteedipunkti erinevus annab hinnalisa 5%).
- **Haritava maa seisukord** – haritud põllu- ja rohumaad on kõrgemalt hinnatud. Madalamalt on hinnatud söötis rohu- ja põllumaad, kuna nende kasutusele võtuks tuleb teha täiendavaid investeeringuid.
- **PRIA** – registreeritud maaüksustel on olemas toetuse saamise võimalus, mistõttu on need hinnatumad. Kuna põllukultuuride kasvatamiseks ette nähtud kinnistud on hinnatumad ja maakasutuse muutmine on keerukas, siis on rohumaana arvel olevad kinnistud madalamalt väärtustatud. Samuti on toetuste määrad põllukultuuride maakasutusega maatükkide puhul kõrgemad kui püsirohumaadel.
- **Juurdepääs** – Ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on eraomandis teedelt.

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

Võrdlustabel katastriüksusele 79704:004:0016:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehingu hind €	kohandamisel	25 044 €	11 200 €	9 050 €
Hektarihind €	lähtutakse	7 589 €	7 838 €	5 075 €
Tehingu aeg	hektarihinna	nov.23	veebr.23	jaan.23
Ajaldamine		0%	0%	0%
Hektarihind pärast ajaldamist €		7 589 €	7 838 €	5 075 €
Asukoht	Viljandi vald, Maltša küla, Nurga	Viljandi vald, Järveküla	Viljandi vald, Vardi küla	Viljandi vald, Taganurga
Võrdlus	küla, Nurga	samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus	(79704:004:0016)	0%	-5%	0%
Üldpind, ha	1,63	3,3	1,429	1,7832
	(sh 1,17 ha haritav maa, 0,45 ha metsamaa);	(sh 3,27 ha haritav maa, 0,03 ha muu maa);	(sh 1,429 ha haritav maa);	(sh 1,7627 ha haritav maa, õuema 0,0039 ha, muu maa 0,0166 ha);
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Toetuskõlbulik põllumaa	1,16	2,7	1,42	1,71
Deklareeritud haritava maa osakaal maamassiivi pindalast, %	71	82	99	96
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus		-5%	-10%	-10%
Põllumassiivi kompaktsus/ kuju	kompaktne	ei ole kompaktne (eratee läbib kinnistut)	kompaktne	ei ole kompaktne, koosneb kahest lahustükist
Võrdlus		halvem	samaväärne	halvem
Kohandus		5%	0%	5%
Mullastik/ haritava maa mullaviljakuse boniteet	D, DG, Lkl	LP; Kl	LP, LPg	Kl, Klg, Go, M'
	36	47	41	50
Võrdlus		parem	samaväärne	parem
Kohandus		-10%	-5%	-10%
Haritava maa seisukord	Haritud, kasutusel põllumaana	Haritud, kasutusel põllumaana	Haritud, kasutusel põllumaana	Haritud, kasutusel osaliselt põllu- ja osaliselt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
PRIA (toetuskõlblikkus)	registreeritud, (põllukultuurid)	registreeritud, (põllukultuurid)	registreeritud, (põllukultuurid)	registreeritud, (püsirohumaa 0,92 ha ja põllukultuurid 0,79 ha)
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs kinnistule	Piirneb avaliku teega	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs avalikult teelt	Juurdepääs ühele maaüksusele erateelt ja teisele üle naaberkinnistu
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	halvem
Kohandus		0%	0%	10%
Summaarne kohandus:		-10%	-20%	-5%
Kohandatud hektarihind €		6 830 €	6 270 €	4 821 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		20%	20%	35%
Osakaal lõpphinnas:	100%	40%	40%	20%
Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €	6 204 €	2 732 €	2 508 €	964 €

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

Kaalutud kohandatud keskmine hektari hindade võrdlemise põhjal:  $2732 + 2508 + 964 = 6204$  €/ha. Seega saame hinnatava haritava maa ja rohumaa turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil  $1,63 \text{ ha} \times 6204 \text{ €/ha} = 10\,112,52$  € ehk 10 113 eurot ehk 0,62 €/m<sup>2</sup>

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

### 5.2.3. Äralõike väärtuse hindamine

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

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

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

**Katastriüksusel 79704:004:0015** on vastavalt projektile planeeritava äralõike pindala 635 m<sup>2</sup>, mis koosneb haritavast maast ja vähesel määral looduslikust rohumaast ning muust maast. Kuna vabal turul tavaliselt loodusliku rohumaad ja muu maa kõlvikutega tehinguid ei tehta siis sisaldub nende väärtus haritava maa väärtuses.

Katastriüksuse 79704:004:0015 turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 3,99 ha x 3716 €/ha = 14 826,84 € ehk 14 827 eurot ehk **0,37 €/m<sup>2</sup>**

**Äralõige 635 m<sup>2</sup> x 0,37 €/m<sup>2</sup> = 234,95 € ehk 230 eurot**

**Katastriüksusel 79704:004:0016** on vastavalt projektile planeeritava äralõike pindala 561 m<sup>2</sup>, mis koosneb valdavalt haritavast maast ja vähesel määral metsamaast.

Katastriüksuse 79704:004:0016 turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 1,63 ha x 6204 €/ha = 10 112,52 € ehk 10 113 eurot ehk **0,62 €/m<sup>2</sup>**

**Äralõige 561 m<sup>2</sup> x 0,62 €/m<sup>2</sup> = 347,82 € ehk 350 eurot**

## 6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **hinnatava vara** aadressil **Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla ja Maltša küla, Nurga** hüvitusväärtus:

**1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0015 on 0,37 (null koma kolmkümmend seitse) €/m<sup>2</sup>**

**Äralõike 635 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 230 (kakssada kolmkümmend) eurot**

**Kaasnev kahju on 151 eurot.**

**Saamata jäävat tulu ei esinenud.**

**1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus katastriüksusel 79704:004:0016 on 0,62 (null koma kuuskümmend kaks) €/m<sup>2</sup>**

**äralõike 561 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 350 (kolmsada viiskümmend) eurot**

**Kaasnev kahju ja saamata jäävat tulu ei esinenud.**

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

## Lisa 1. Fotod

Vaated äralõike osale katastriüksusel 79704:004:0015



*Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus*

Vaated äralõike osale katastriüksusel 79704:004:0016





*Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus*

## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte<sup>12</sup>

Registriosa:

Registriosa number 2814039  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
Kinnistu nimi NURGA

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79704:004:0015</a> <a href="#">79704:004:0016</a>	Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Marjamäe küla, Nurga. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Maltša küla, Nurga.	3,99 ha 16253,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 18.02.2021.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Expertline OÜ (registrikood <a href="#">11095481</a> )	17.11.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.11.2015. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 80 500,00 eurot Metsä Forest Eesti AS (registrikood <a href="#">10326257</a> ) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude	80 500,00 EUR		kehtiv

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

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: <a href="#">13808</a> ; <a href="#">552508</a> ; <a href="#">1376708</a> ; <a href="#">1618808</a> ; <a href="#">1749008</a> ; <a href="#">2189108</a> ; <a href="#">3325108</a> ; <a href="#">3354708</a> ; <a href="#">3635908</a> ; <a href="#">3651008</a> ; <a href="#">4425308</a> ; <a href="#">4537608</a> ; <a href="#">4682408</a> ; <a href="#">5125508</a> ; <a href="#">10990050</a> ; <a href="#">12966050</a> ; <a href="#">13148450</a> ; <a href="#">14685050</a> . 27.03.2020 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 31.03.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas			

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Mirje Kallaste

Kuupäev: 02.04.2024 17:04:34

### Lisa 3. Kasvava metsa hindamisakt

#### HINDAMISAKT

NURGA - 79704:004:0015 - kasvava metsa hind

#### KINNISTU ÜLDANDMED

Üldpindala (ha)	5,60
Metsamaa pindala (ha)	0,06
Kasvava metsa tagavara (tm)	3
Metsakasutuse maht (tm)	3

#### METSAKASUTUSEST TULENEVAD HINNAD

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

26.02.2024

Kännuraha - hind, millest on ülestöötamise kulud maha arvestatud.

Puidu hinnainfo - Tark Mets OÜ (Heiki Hepner)

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

NURGA Viljandi vald

TAKSEERKIRJELDUS 79704:004:0015



## Eraldis 1

Pindala: 0,06 ha  $M_{ha} = 50 \text{ tm}$   $M_{er} = 3 \text{ tm}$

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

Üksikpuude rinne: puude arv 133 tk/ha  $M_{ha} = 50 \text{ tm}$

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
Y	74	KS	70	25,0	29	S	37	2	50	100
Y	26	RE	30	12,0	18	V	13	1	83	100
							50	3		

Planeeritud tööd: Lageraie 1. järekord, pindala 0,06 ha

## UUENDUSRAIETE NIMEKIRI

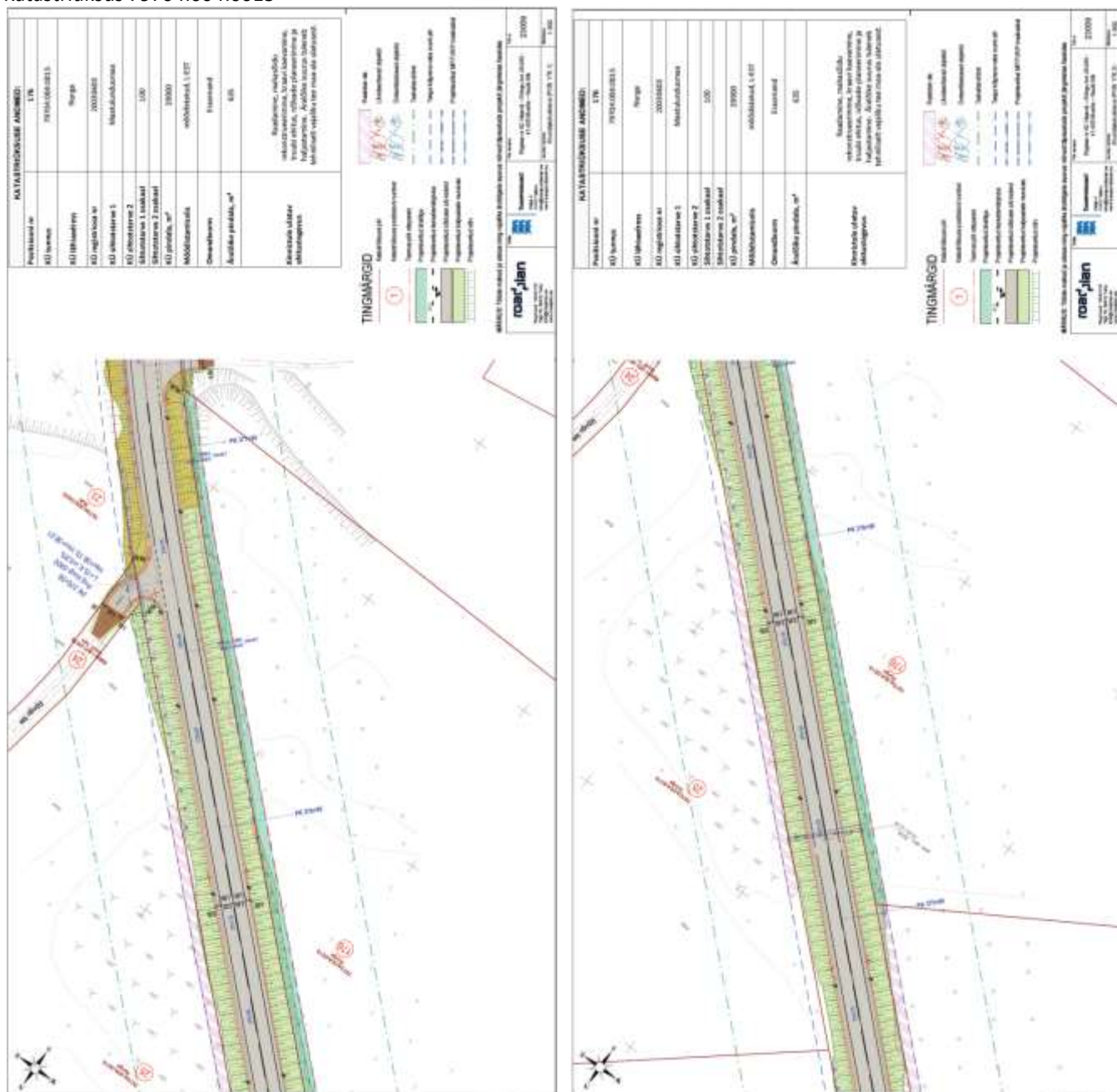
Eraldise number	Raieliik	Pea-puuliik	Raie järjekord	Pindala (ha)	Väljaraiutatav tagavara (tm)		
					KS	RE	Kokku
1	Lageraie	Kask	1	0,06	2	1	3
Kokku				0,06	2	1	3

Sealhulgas:

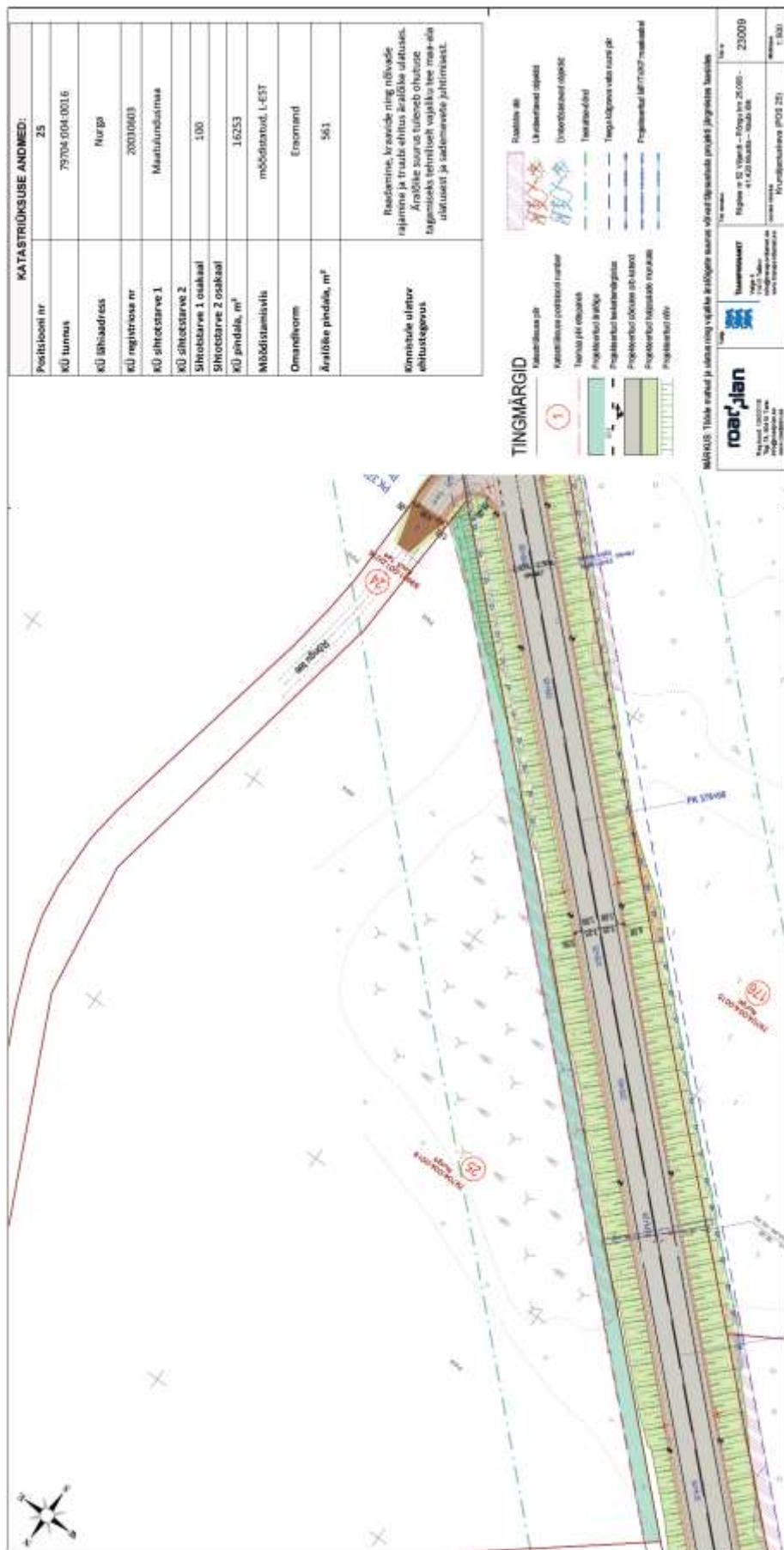
Lageraied Kaasik 0,06 ha

## Lisa 4. Äralõike joonis

Katastriüksus 79704:004:0015



Katastriüksus 79704:004:0016



Allikas: Lähteülesanne

## Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus<sup>13</sup>

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

### A. Head põllutüübilised haritavad maad

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

### B. Keskmised põllutüübilised haritavad maad

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

<sup>13</sup> [https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi\\_seletuskiri.pdf](https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf)

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

### C. Rohumaatüübilised haritavad maad

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

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

**Lõimised:**

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

**Kivisus:**

II<sup>1</sup> v<sub>1</sub><sup>o</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
I<sup>1</sup> – maht 2-5 m<sup>3</sup>/ha  
II<sup>1</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha  
II<sup>1</sup> v<sub>2</sub><sup>o</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
IIk<sub>2,1</sub><sup>o</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkivid

**Märkus:**

**A21, A41, A42** – teravilja kasvatamiseks parimad mullad  
**B51** – keskmine põllumaa  
**A+B** – põllutüübiline haritav maa  
**C** – rohumadeks sobiv maa

**Vastavuskinnitus standardi nõuetele:**

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

Hindamisaruande koostaja

Hindaja assistent<sup>14</sup>*/allkirjastatud digitaalselt/**/allkirjastatud digitaalselt/*

Krista Õigus

Mirje Kallaste

Kutseline hindaja

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960

Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

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