



Eksperthinnang nr 22/4155-8

Vara:	Äralõige kinnistu registriosa numbriga 14163450 koosseisu kuuluvast katastriüksusest tunnusega 57801:002:0670 (maatulundusmaa 100%)
Aadress:	Pikknurme metskond 35, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Väärtuse kuupäev:	07.12.2022
Hindamisaruande kuupäev:	14.02.2023
Hüvitusväärtused:	Katastriüksus 57801:002:0670: Andre katastriüksusest tehtava äralõike harilikule väärtusele vastava osa pindala on 0,64 ha.
Koostaja:	Andres Juss Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7 Kutsetunnistuse nr 177142



**Kaasrahastatav ELi Euroopa
ühendamise rahastust**

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid.....	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht.....	6
3.2. Omandisuhted.....	7
3.3. Maakasutus	9
3.4. Tehnosüsteemid	11
3.5. Äralõige	11
3.6. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	12
4. Turuülevaade	13
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	13
4.2. Metsamaade segmendi ülevaade	14
4.2.1. Müügitehingud	17
4.2.2. Äralõike turustatavuse analüüs	18
4.2.3. Pakkumine	18
5. Hindamine	19
5.1. Parim kasutus	19
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	19
5.3. Maa turuväärtuse hindamine.....	20
5.3.1. Äralõike hariliku väärtuse hindamine	22
6. Hindamistulemus	23
Lisa 1. Fotod	24
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	25
Lisa 3. Metsainventeerimise andmed.....	26
Lisa 4. Kasvava metsa turuväärtuse hindamine	29
Lisa 5. Hindamise lähteülesanne	31
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	33

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige kinnistu registriosas numbriga 14163450 koosseisu kuuluvast katastriüksusest tunnusega 57801:002:0670 (maatulundusmaa 100%)
Aadress	Pikknurme metskond 35, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Omanik	Eesti Vabariik, riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4885)
Katastritunnused	57801:002:0670
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuste pindala	169,38 ha
Katastriüksuste sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse ehitised	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Maa-ametile
Seos	Kinnitame, et OÜ Inseneribüroo Steiger ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	07.12.2022
Väärtuse kuupäev	07.12.2022
Hindamisaruande kuupäev	14.02.2023
Tellija	Maa-amet
Tellimusleping	28.09.2022 raamlepingu nr 4-2/22/163 tööde tellimus nr 2-1 e-kirja teel 25.11.2022
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnistu ja äralõike müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu ja äralõike hindamistulemuse täpsus on $\pm 20\%$, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu
VASTUOLUD ANDMETES JA MUUD KOMMENTAARID	
Tellijal ja maaomaniku vaheline kokkulepe, et omanik soovib saada nõ kitsam riba ja mis ulatuks kuni lõunapoolse kraavini (nii nagu Pikkjärve kinnisasi)- selle tulemusena Pikkjärvele (põhjapoolsem osa) ja Andrele (lõunapoolsem osa) vahetusmaa kuju, erineb hindamise lähteülesandest.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil Pikknurme metskond 35, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond asuva hoonestamata katastriüksuse äralõike hindamistulemused järgmised:	
Andre katastriüksusest tehtava äralõike harilikule väärtusele vastava osa pindala on 0,64 ha.	

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Pikknurme metskond 35, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Registriosa nr	14163450
Kinnistu nimi	Pikknurme metskond 35
Vara liik	Äralõige hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel. Hinnata Andre kinnisasja (57801:002:0144) ca 0,95 ha suuruse äralõike turuväärtustele vastava osana vahetamise läbiviimiseks. Turuväärtuste erinevus peab olema minimaalne, võimalusel peaksid vahetatavate kinnisasjade väärtused olema võrdsed.
Väärtuse liik	Kasvava metsaga hoonestamata kinnisasjast tehtava ühe äralõike turuväärtus

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.

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

Harilik väärtus - eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) (EVS 875-3). Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest (EVS 875-3).

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).

Ülevaatuse 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).

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

Käesolev hindamisaruanne on avalik.

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

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

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

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse

ohu. 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 saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Tellijas esindajaga (Ivika Sootla) kirjalik infovahetus	02.02.2023
Kohapealne ülevaatus	07.12.2022
Elektrilevi infotelefon	07.12.2022
Maa-ameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee	07.12.2022
Ehitisregister, https://www.ehr.ee	07.12.2022
Maa-ameti tehingute andmebaas	07.12.2022
Kinnistusraamatu registriosas väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	07.12.2022
Riigi kinnisvararegister www.riigivara.fin.ee	06.02.2023
Jõgeva valla kodulehekülg https://www.jõgeva.ee/	07.12.2022
Kinnisvaraportalid, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	07.12.2022
Majandusinfo www.eestipank.ee Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 4/2022, 20.12.2022	12.01.2023
Turuinfo ja statistika www.maaamet.ee Turuülevaated turusektorite kaupa, Kinnisvara hinnastatistika päring	03.01.2023

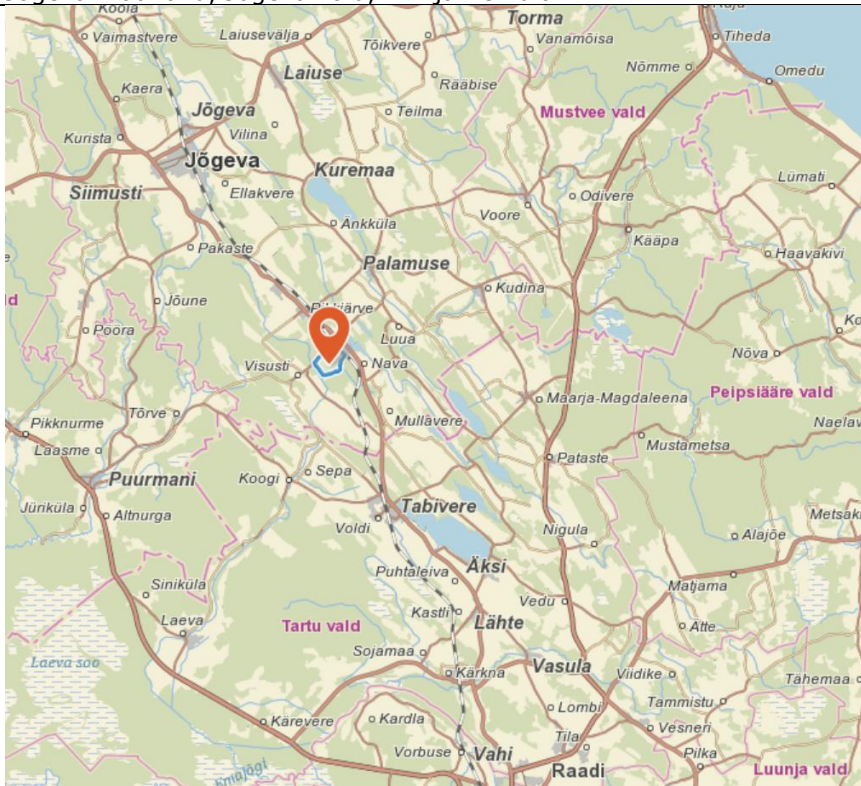

Allhange	Kasvava metsa hindamisel OÜ Metsaekspert, <i>Eksperthinnangu lisad nr 3-4</i>
----------	---

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	07.12.2022
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatus juures viibinud isik	Hindaja ainuisikuliselt.
Ülevaatus ulatus	Katastriüksuse ülevaatus teostati osas, mis oli vaadeldav metsa servas seistes. Planeeritava ärälõike ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla
Asukohaskeem	
Allikas: Maa-ameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)	
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Katastriüksus paikneb Tapa-Tartu Raudtee ääres. Ümbruses hoonestamata maatulundusmaad.
Asukohaskeem:	
Allikas: Maa-ameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)	

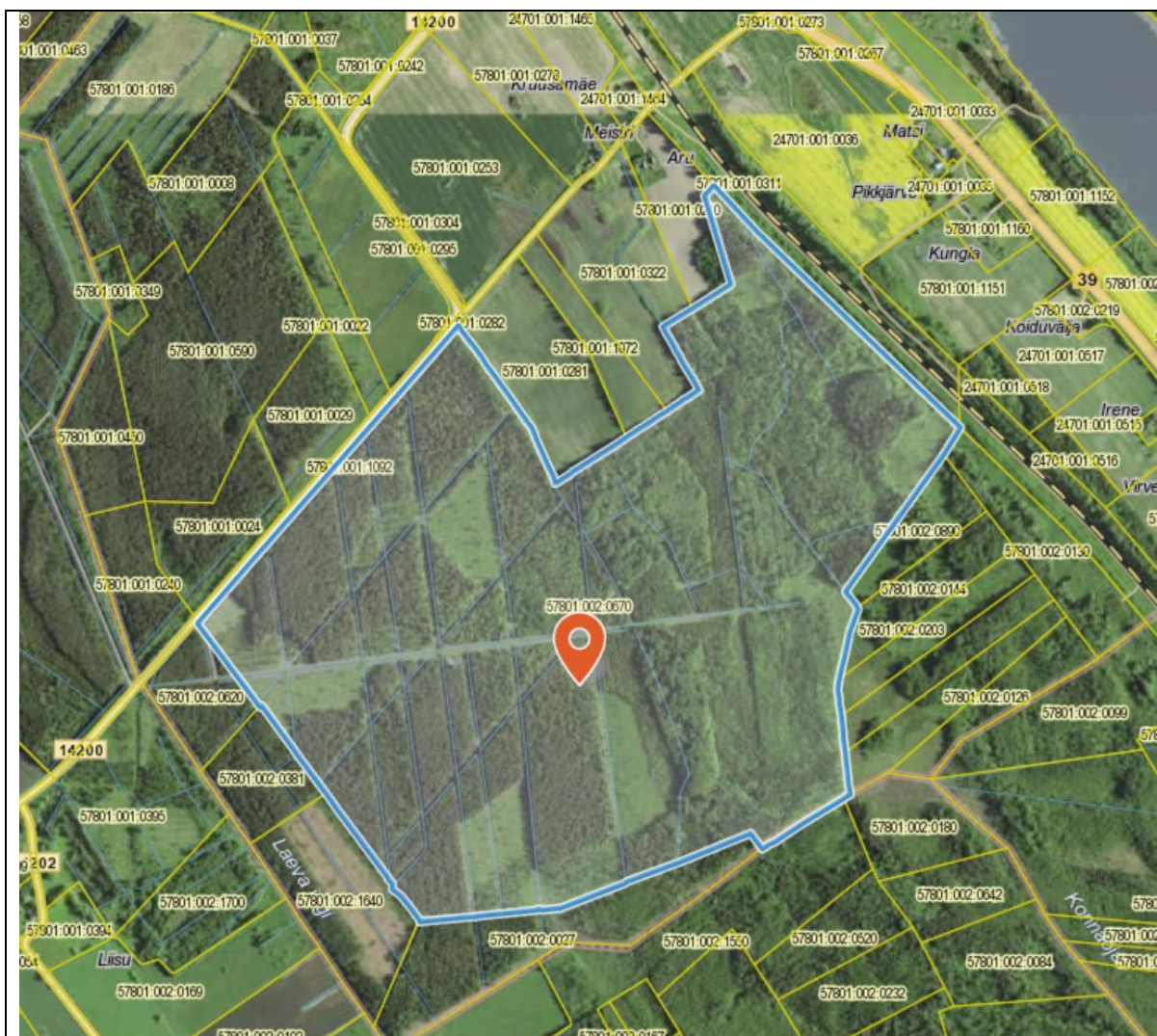
Konkureerivad turupiirkonnad	Kesk-Eesti maakonnad, kuid peamiselt Jõgeva vald
Juurdepääs	Juurdepääs maaüksusele on üle naaberkinnistute kulgeva raudtee hooldusteelt (pinnastee), mis viib Pikkjärve-Tõrve tee.
Kaugused	Lähim kauplus Kaarepere ca 4 km, Jõgeva ca 15 km
Õhu saastatus ja müra	Madal (vaid raudtee ääres keskmisest kõrgem)
Koondhinnang asukohale	
Maatulundusmaa (metsamaa) seisukohalt on asukoht hea – metsamaana on tegemist aktiivses metsamajanduslikus piirkonnas asuva varaga.	

3.2. Omandisuhted

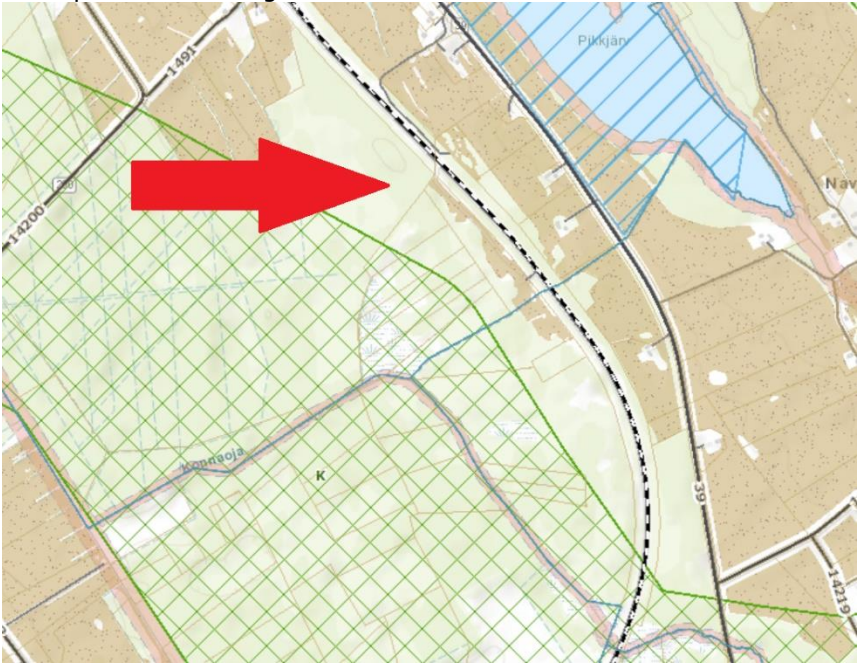
Registriosas number	14163450
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik, riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4885)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Puuduvad
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	Puuduvad
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosas IV jaos	Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Vääriselupaik, Maaparandushoiu-ala, Tee avalik kasutus, Eesvoolu kaitsevöönd, Ranna või kalda Veekaitsevöönd, Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Maardla, Uuringu ala, Ranna või kalda ehituskeeluvöönd, Ranna või kalda piiranguvöönd, Elektripaigaldise kaitsevöönd</p> <p><i>Kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega, ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.</i></p>
Kitsenduste kaart ja loetelu: Allikas: Maa-ameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)	

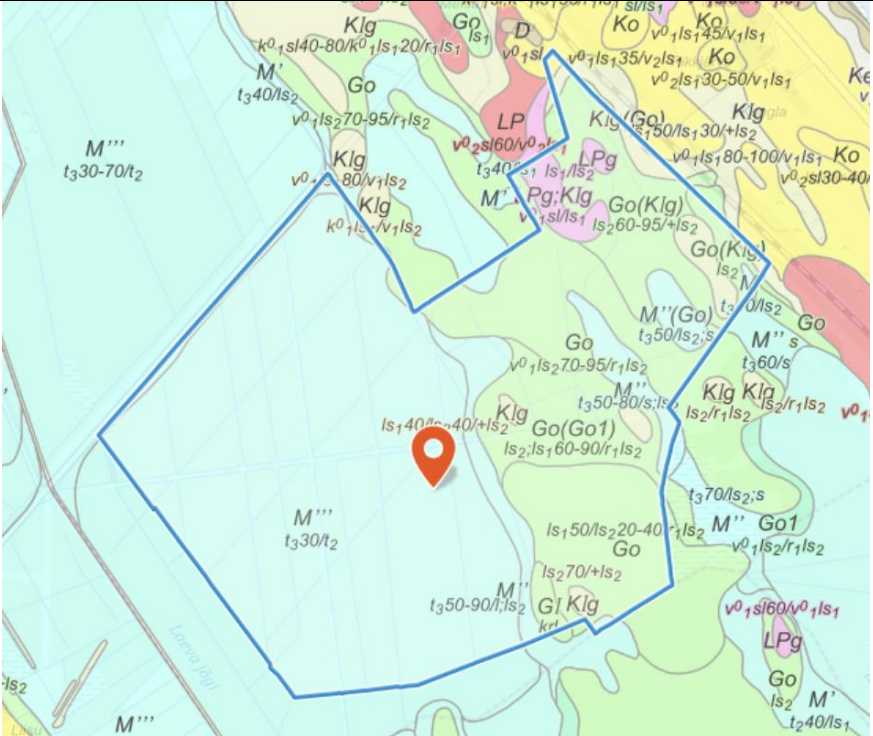
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kms)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Väriselupaik	6669358/6636411	6669358	54548.14	Väriselupaik	VEP204937
	Maaparrandushoiu-ala	2103960020650001/6637173	2103960020650001	4566.32	Maaparrandussüsteemi maa-ala	2103960020650001
	Tee avalik kasutus	6875544/6683776	6875544	1667.17	Maantee	1491
	Eesvoolu kaitsevöönd	21039600206500011M/6955990	21039600206500011M	12336.17	Maaparrandussüsteemi eesvoolu kuni 10km ²	21039600206500011M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21039600206500011M/6955991	21039600206500011M	1085.18	Maaparrandussüsteemi eesvoolu kuni 10km ²	21039600206500011M
	Väriselupaik	6669355/6606087	6669355	13769.52	Väriselupaik	VEP204936
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	14200/6684341	14200	24347.59	Maantee	14200
	Maardla	3665426/6611724	3665426	815969.47	Maardla	M138
	Uuringu ala	3665629/6611214	3665629	1694254.61	Uuringu ala (geoloogiline)	U1225
	Maaparrandushoiu-ala	2103960020640001/6634172	2103960020640001	1684628.01	Maaparrandussüsteemi maa-ala	2103960020640001
	Eesvoolu kaitsevöönd	21039600206400021M/6954786	21039600206400021M	2521.64	Maaparrandussüsteemi eesvoolu kuni 10km ²	21039600206400021M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21039600206400021M/6954787	21039600206400021M	131.03	Maaparrandussüsteemi eesvoolu kuni 10km ²	21039600206400021M
	Eesvoolu kaitsevöönd	21039600206400012M/6957732	21039600206400012M	19598.92	Maaparrandussüsteemi eesvoolu kuni 10km ²	21039600206400012M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	21039600206400012M/6957733	21039600206400012M	1761.11	Maaparrandussüsteemi eesvoolu kuni 10km ²	21039600206400012M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	7191972/7000641	7191972	2422.06	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valguala veekogu	VEE1039700_
	Ranna või kalda ohutuskahevöönd	7191973/7000642	7191973	6238.79	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valguala veekogu	VEE1039700_
	Ranna või kalda piirangvöönd	7191974/7000643	7191974	12881.52	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valguala veekogu	VEE1039700_
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150028198/2147960	150028198	89.2	Elektriühin 1-20 kV (Keskpingseliin)	150028198
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150028196/2147961	150028196	1162.1	Elektriühin 1-20 kV (Keskpingseliin)	150028196
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150028197/2147029	150028197	551.44	Elektriühin 1-20 kV (Keskpingseliin)	150028197
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150027328/2147008	150027328	5.82	Elektrivaskabelliin	150027328
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150028478/2148009	150028478	5.82	Elektrivaskabelliin	150028478
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150028201/2148151	150028201	410.06	Elektriühin 1-20 kV (Keskpingseliin)	150028201
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150028200/2148152	150028200	48.03	Elektriühin 1-20 kV (Keskpingseliin)	150028200
* VID (kms) - Kitsenduste mõjuala identifikaator						
Kasutuslepingud		Riigi kinnisvararegistri andmetele tuginedes puuduvad				
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 hüvitusväärtust.				

3.3. Maakasutus



Tunnus	57801:002:0670
Aadress	Pikknurme metskond 35
Asustusüksus	Pikkjärve küla
Omavalitsus	Jõgeva vald
Maakond	Jõgeva maakond
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	169,43 ha
Metsamaa	162,81 ha
Looduslik rohumaa	-
Haritav maa	0,01 ha
Muu maa	6,61 ha
Registriosa	14163450
2022. aasta maa korralise hindamise maa maksustamishind (maa väärtus)	263123 € - arvutamise kuupäev 11.01.2023. Tegemist on masshindamise põhimõtetel arvestatud tulemusega ja ei ole samastatav turuväärtusega, mis tugineb detailanalüüsil.
Üldplaneering	Jõgeva valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõgeva Vallavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 75) järgi ei ole Pikknurme metskond 35 kinnisasja piiride muutmisel moodustatava üksusele juhtotstarvet määratud. Vastavalt Jõgeva valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele ning soovitud

	<p>otstarbega ette nähtud tingimustele ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele.</p>  <p>Allikas: Väljavõte Jõgeva valla üldplaneeringust</p>
Detailplaneering	Puudub
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	Korrapärase kujuga, tasane reljeef
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad kultuurid, maa seisukord	Metsamaa osas on tegemist mitmekesise metsaga (raieküpselt kuni raielankideni).
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	Puudub
Mullastik	Sügav madalsoomuld (M''') ja Leostunud gleimuld (Go)

Mullastiku kaart	
	Allikas: Maa-ameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)
Maaparandussüsteemid	Maaparandusehitise reguleeriv võrk kood 2103960020640 (kuivendus)
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Piirded	Puuduvad

3.4. Tehnosüsteemid

Elekter	Puudub
Veevarustus	Puuduvad
Kanaliseatsioon	Puuduvad

3.5. Äralõige

Asukoht	Äralõige teostatakse maaüksuse kirde nurgast
Äralõike kirjeldus ja kõlvikuline jaotus	Kasutuses metsamaana (valdavalt keskealine mets)
Äralõike joonis	



Allikas: Tellija ja maaomaniku vaheline kokkulepe, et omanik soovib saada nõ kitsam riba ja mis ulatuks kuni lõunapoolse kraavini (nii nagu Pikkjärve kinnisasi)- selle tulemusena Pikkjärvele (põhjapoolsem osa) ja Andrele (lõunapoolsem osa), erineb hindamise lähteülesandest

Äralõike pindala	Tellija esitatud esialgsetel andmetel 0,95 ha. Tegelik 0,64 ha, sest äralõike asukoht muutus ja kasvava metsa maht pinnaühiku kohta on metskonna maal suurem. Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast ca 0,4 %, mis on metsamaa.
Äralõike mullastik	Leostunud gleimuld (Go)
Äralõike ehitised	Puuduvad
Äralõike tehnosüsteemid	Puuduvad
Äralõike mõju	Arvestades äralõike pindala, kuju ja paiknemisega ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõike võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel otstarbel kasutamine võimalik, vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega püsiv kahju, sh negatiivne mõju omanikule alles jääva vara turuväärtusele.

3.6. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval katastriüksusel järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist¹

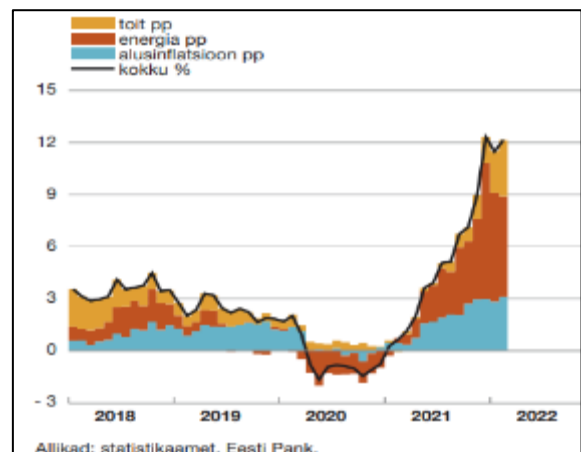
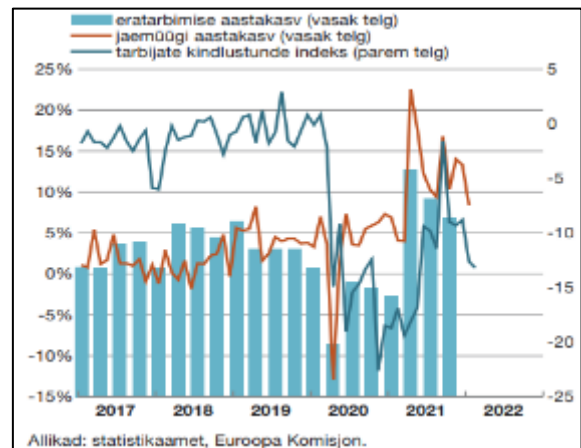
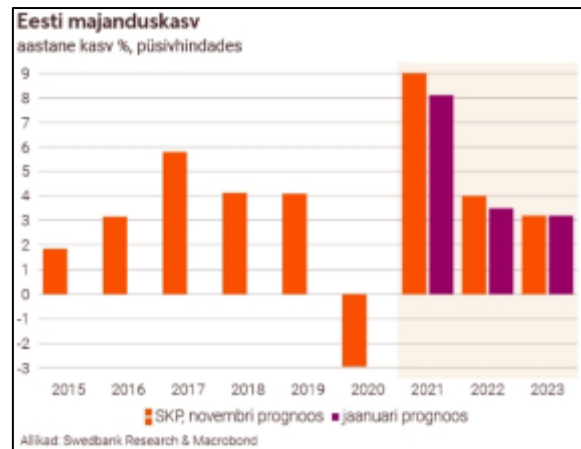
Nii Eesti kui ka ülejäänud maailma majanduse edasine käekäik on seotud Venemaa sõjalise agressiooniga ning sellega, millise suuna sõda võtab. Praegustes oludes tehtud prognoose ümbritseb ulatuslik määramatus, sest nii toormete hinnad kui ka tarneaahelaprobleemide lahenumine sõltuvad olulisel määral sõja käigust ja lääneriikide sanktsioonidest Venemaale.

Eesti majanduse maht eurodes (jooksevhinnas) mõõdetuna kasvab käesoleval aastal jõudsasti (üle 9%), kuid hinnatõusu välja taandamisel jääb majanduskasv tõenäoliselt nulli lähedale või väikesse miinusesse. Eesti majandus oli eelmise aasta lõpuks jõudnud tootmisvõimsuse piiri lähedale ja varasemad prognoosid näitasid kasvu järsku aeglustumist. Muutunud geopoliitilised olud ja nende majandusmõju kärbibavad väljavaadet veelgi ning selle aasta kokkuvõttes on oodata majanduse nullkasvu või mõningast kahanemist püsivhindades (nominaalne majanduse maht miinus hinnatõus). Majanduskasvu peatumise või väikese languse põhjusteks on kahanev kaubavahetus, ostujõu vähenemine oodatust kiirema hinnakasvu tõttu, ebakindluse suurenemine ja ühekordsete suurte tehingute väljajätmine.

Sissetulekud ja maksutulu suurenevad sel aastal. Kuna majanduse maht kasvab sel aastal kiire hinnakasvu tõttu jõudsalt, tähendab see, et ka palkade ja sissetulekute kasv püsib hoogne, kuigi hinnakasvust mõnevõrra aeglasem. Riigirahanduse vaatenurgast laekub seega ootamatute kulude (täiendavad kaitsekulud ja sõjapõgenike abistamine) katmiseks maksutulu rohkem, kui eelmises prognoosis oodati.

Riik saab aidata erasektoril kriisis kiiremini kohaneda. Vene ja Valgevene, aga ka Ukraina turu kadumisest puudutatud ettevõtteid tasub abistada uutele turgudele sisenemisel. Enam kannatavates majandusharudes töö kaotavaid inimesi saab abistada töö leidmisel teistes harudes. Äsjane koroonakriisi kogemus näitab, et selline tööjõu ümberpaiknemine tegevusalade vahel on võimalik ka suhteliselt lühikese aja jooksul. Töötajate kiire ümberpaiknemine oli ka üks põhjustest, mis võimaldas Eesti majandusel koroonakriisist taastuda kiiremini, kui seda on teinud enamik teisi Euroopa Liidu riike.

Kiire hinnakasv peaks taanduma lähiaastatel, kui toormehindade tõus peatub. Käesoleval aastal võib oodata tarbijakorvi kallinemist umbes 10%, millest lõviosa põhjustab energia hinnatõus. Praeguses olukorras on väga keeruline prognoosida, milliseks kujuneb gaasi, elektri ja mootorikütuste hind lähiaastail. Eesti hinnatõus on üks kiiremaid euroalal ja osa hinnatõususturvest on põhjustatud Eesti-sisestest põhjustest. Seega tuleb arvestada, et Eesti turule suunatud riiklike kulutuste suurendamine annab hoogu niigi kiirele hinnatõusule. Kui seada eesmärgiks, et riik ei tekitaks survet täiendavaks hinnatõusuks, siis võiks 2022. a lisaearve kajastada üksnes ootamatuid ühekordseid lisakulusid (täiendavad kaitsekulud ja sõjapõgenike abistamine) ja abimeetmed peaksid olema suunatud võimalikult täpselt abivajajatele.



¹ Allikas: Eesti Pank, Swedbank, Statistikaamet 30.03.2022

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

	2020	2021	2022*	2023*	2024*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	26,82	30,59	33,45	35,23	37,34
majanduskasv püsihindades** (%)	-2,60%	8,20%	-0,40%	2,00%	3,50%
SKP muutus püsivhindades töötaja kohta (%)	0,10%	8,10%	-1,00%	1,40%	2,50%
hinnatõus (%)	-0,40%	4,60%	10,20%	2,40%	1,70%
töötus (%)	6,90%	6,20%	6,70%	7,10%	6,30%
keskmine brutopalk (eurodes)	1448	1547	1670	1786	1900
keskmise palga muutus (%)	2,90%	6,80%	7,90%	7,00%	6,40%
Eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,60%	-2,40%	-2,70%	-1,90%	-1,20%

4.2. Metsamaade segmendi ülevaade²

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

Metsamaa müügihinda mõjutavad metsakinnistu asukoht ja ligipääsetavus. Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega metsakinnistud, kus saab raieid teha aastaringelt – see tähendab, et metsa aluspind suudab metsatehnikat kanda ka vihmasel sügisel ja kevadisel sulaperioodil. Teede olemasolu muudab lihtsamaks nii raietegevuse, maaparanduse, väljaveo kui ka uue metsa istutamise ja majandamise – mis tõstab ostjatel silmis kinnistu atraktiivsust.

Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. Ilma kasvava metsa metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdud ühekaupa ja teadaolevalt sõltumatute osapoolte vahel väljaspool plokkttehinguid). Niivõrd väikese tehingute arvu alusel ei ole võimalik välja tuua hindade erinevust piirkonniti ehk tegemist on üleriigilise turuga. Hindaja hinnangul, mis tugineb kogemustel, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 1 ha. Sellest väiksemal alal puidu ülestõotamise kulud on tihti ebamõistlikud. Timber.ee oksjonikeskkonnas on alla 1 ha pindalaga metsamajanduslikke kinnisasju müügi-pakkumises olnud 35. See moodustab kõigest 953 kinnistu oksjonist ca 3,7%. Pindalaga 1-2 ha on olnud kinnistuid müügi-pakkumises 83.

Metsakinnistu suurus. Tavaliselt kehtib reegel, mida suurem kinnistu seda kõrgem hind. Pindala kõrval omab mõju ka puistu ühetaolisus (arenguklass, liigiline koosseis jne), looduslikud takistused jms tegurid. Metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korraga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnikat ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. Seetõttu on suuremad metsakinnistud reeglina kõrgemas hinnas. Kuna väiksemad kinnistud on ostjatele kättesaadavamad ehk likviidsemad, siis pindalast alates 2 ha mastaabiefekti ei teki. Kui pindala on üle 2 ha, siis ühikuväärtus suureneb 5% võrreldes maatükkidega, mille pindala on alla 2 ha.

Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp. Puistu kasvu kiirus ja puidu kvaliteet sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata metsamaadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Parimat hinda saab I ja II klassi boniteediga metsamaadelt, madalaimat V boniteediklassiga maadelt. Siinkohal tasub silmas pidada, et õige hooldusega on võimalik boniteeti isegi kuni 3 klassi võrra tõsta. Maaparandust saab teha peale raiet. Enimlevinud probleem ja mulla viljakuse alandaja meie metsades on liigne niiskus, mida saab tavaliselt reguleerida kraavide rajamisega.

Metsamaa puhul tasub jälgida ka kasvukohatüüpi ehk kindlaks teha, milline puuliik sobib metsamaadele kõige paremini. Puistu liigi ja kasvukohatüübi omavahelisel sobivusel kasvab tervem, kvaliteetsem ja elujõulisem mets.

Metsa liigiline ja vanuseline koosseis Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raiekupsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. See tähendab tavaliselt 80-100 aasta vanust kuusikut või 100-120 aastast männikut.

² Allikas: Maa-amet, 2021. aasta turuülevaade, Erametsakeskus www.eramets.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

Looduskaitsetud piirangud ja majandamispiirangud. Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetud piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetest piirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.

Kasvava metsata metsamaa tehingud 2021. aastal

Piirkond	Arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standard-hälve (€/ha)	Minimaalne hind (€/ha)	Maksimaalne hind (€/ha)
Eesti kokku	20	79,6	4,3	151 322	1 859	1 960	602	711	2 836

Allikas: Maa-amet

Erametsakeskuse 2022. aasta III kvartali puiduturu ülevaate andmetel Kolmandas kvartalis jätkasid okaspuupalkide hinnad võrreldes teise kvartaliga langustrendis. Samal ajal lehtpuupalkide hinnad jätkuvalt kasvasid. Uskumatult kõrged paberipuidu ja küttepuidu hinnad kallinesid märgatavalt veelgi vaatamata oma niigi erakordselt kõrgele hinnatasemele, selgub Erametsakeskuse kvartaalsest puiduhindade statistikast.

Euroopas kestev sõda ja Venemaa poolt tekitatud energiakriis on kaasa toonud ebanormaalsed arengud puiduturul. Pikaajaliselt välja kujunenud proportsioonid puidusortimentide hindade vahel on oluliselt muutunud. Männipalkide hinnad langesid kolmandas kvartalis ligi 5%, kuusepalk ligi 9% ja kuusepeenpalk 11,5%. Kindlasti on hinnalanguses oma osa ka kuni kolmanda kvartali alguseni toimunud küllaltki intensiivsel palkide impordil Venemaalt ja kuuse-kooreüraski rüüste jätkumisel, aga järjest rohkem hakkab mõju avaldama ka majanduse jahtumine.

Kõikide erametsast müüdavate lehtpuu jämesortimentide hinnad on kvartaliga kallinenud – kasepalk 12,6%, haavapalk 17,2% ja kasepalk 17,6%. Kõige rohkem tõusis kõige odavama sortimendi ehk lepapalgi hind (19,1%). Möödunud aastaga võrreldes on kasepalk on kallinenud juba 47%, kasepalk 67,3%, haavapalk 73,6% ja lepapalk 73,7%!

Ka paberipuiduturul on jätkunud pöörane hinnakasv. Sealhulgas on lehtpuupuidu hinnatõus on olnud ca kaks korda kiirem kui okaspuupuidul. Tuleb aga märkida, et kõikide sortide hinnad on läbi aegade kõrgeimad. Nii on männipuit aastaga kallinenud 138,2%, kuusepuit 145,7%, kasepuit 171,6% ja haavapuit koguni 182,9%! Sellise pöörase hinnakasvu taga on lisaks Venemaa puidu ära langemisele ka Euroopat vallutanud energiakriis ja energiapuidu suurem nõudlus ning sellest tulenev energiapuidu erakordselt suur hinnakasv.

Tegelikult ongi just küttepuidu hind olnud puiduturul hinnatõusu vedaja ning alates eelmise aasta augustist igakuiselt kasvanud. Nimelt on küttepuidu hind aastaga tõusnud enam kui kolm korda. Kolme kuu taguse ajaga võrreldes on hind tõusnud 42,7% ja aastaga 209,8%. Kokkuvõtteks võib öelda, et kui energiapuidu hinnad peaksid ühel hetkel hakkama langema, siis toob see kaasa paberipuidu hinnalanguse ja vähendab survet ka palgihindadele, kuid hetkel veel neid märke näha ei ole.

Ümarpuidu lõpplaohinnad

Sortiment	September 2022 hind €/tm	Hinnamuutus % võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuutus % võrreldes aastataguse hinnaga
männipalk	128.43	-4.88	17.77
männipeenpalk	109.82	-4.70	12.59
kuusepalk	100.19	-8.83	-4.28
kuusepeenpalk	93.41	-11.52	-4.47
kasepakk	181.60	12.62	46.99
kasepalk	135.24	17.61	67.25
haavapalk	94.28	17.24	73.56
lepapalk	89.11	19.14	73.67
männipaberipuit	87.18	18.35	138.20
kuusepaberipuit	87.96	21.04	145.69
kasepaberipuit	124.39	40.50	171.59
haavapaberipuit	92.31	40.00	182.91
küttepuit	77.79	42.68	209.76

Allikas: Erametsakeskuse 2022. aasta III kvartali puiduturu ülevaade

Tehinguaktiivsuse poolest oli 2021. aastal esirinnas Saare ja Harju maakond, kus tehti 2021. aastal vastavalt 81 ja 80 tehingut. Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Põlva maakonnas 7534 €/ha. Lääne-Viru maakonna keskmine 5145 €/ha oli Eesti keskmisest ca 10% madalam.

Kasvava metsaga metsamaa tehingud maakondades 2021. aastal

Piirkond	Arv	Kogu- pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standard- hälve (€/ha)	Minimaalne hind (€/ha)	Maksimaalne hind (€/ha)
Harju maakond	80	582,3	7,3	3 867 614	7 111	6 732	3 356	1 481	16 031
Hiiu maakond	41	251,3	6,1	1 297 416	5 662	4 906	3 095	1 527	15 042
Ida-Viru maakond	27	226,7	8,4	1 419 825	5 952	4 847	3 685	1 202	13 453
Jõgeva maakond	56	458,7	8,2	3 115 251	7 497	6 831	3 654	1 151	19 386
Järva maakond	46	402,8	8,8	2 370 033	6 534	6 220	2 612	1 823	14 813
Lääne maakond	40	292,1	7,3	1 724 022	5 415	4 429	3 411	1 103	14 544
Lääne-Viru maakond	69	457,9	6,6	2 714 273	6 149	5 145	3 884	1 036	16 742
Põlva maakond	21	112,3	5,3	1 073 590	9 728	7 534	6 777	2 652	24 096
Pärnu maakond	77	629,0	8,2	3 623 547	5 677	4 749	3 470	1 071	21 231
Rapla maakond	63	627,2	10,0	3 806 929	6 154	6 114	2 996	1 427	11 307
Saare maakond	81	726,8	9,0	3 328 529	5 040	3 719	3 266	1 154	14 889
Tartu maakond	58	348,5	6,0	2 329 264	6 733	5 401	4 030	1 309	16 495
Valga maakond	15	134,0	8,9	1 311 699	7 885	6 531	4 449	4 232	18 219
Viljandi maakond	41	343,6	8,4	2 285 200	6 647	6 349	3 315	1 741	15 472
Võru maakond	35	275,2	7,9	2 366 700	8 340	6 288	5 645	1 101	20 492
Eesti kokku	750	5 868,3	7,8	36 633 892	6 445	5 573	3 814	1 036	24 096

Allikas: Maa-amet

Jõgeva maakonna metsamaa segment

Jõgeva maakonnas on võimalik välja tuua koos metsaga müüdud metsamaa tehingute statistika. Kuna iga mets on unikaalne ja väärtus sõltub eelkõige sellest, milline on seal kasvav mets, on keeruline välja tuua hindade dünaamikat, kuid koos puidu hinna kasvuga on ka kinnistute keskmised hinnad tõusnud. Kõige aktiivsem on 2022. aastal metsamaade turg Jõgeva vallas, kus on tehtud 43 tehingut, kuid keskmine hind oli omavalitsustest kõige kõrgem Mustvee vallas 9640 €/ha.

Kasvava metsaga metsamaa tehingud Jõgeva maakonna omavalitsustes

			Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan
2016	Jõgeva vald	73	9.20	1 645 855	500	187 700	176.26	8 645.16	1 792.45
	Mustvee vald	60	7.50	1 014 428	1 200	75 800	406.52	9 900.00	2 063.32
	Põltsamaa vald	67	12.70	1 315 755	1 350	68 000	293.28	7 736.06	1 230.77
2017	Jõgeva vald	103	9.20	2 061 291	1 500	85 000	319.68	9 523.81	2 002.67
	Mustvee vald	75	7.00	1 502 353	1 300	320 000	590.91	10 345.91	1 886.79
	Põltsamaa vald	58	10.80	1 516 124	1 200	156 000	269.66	9 404.39	1 929.21
2018	Jõgeva vald	80	7.80	2 172 201	1 000	155 000	400.00	11 143.06	2 659.18
	Mustvee vald	57	7.40	1 163 635	1 000	115 200	176.06	12 000.00	2 502.50
	Põltsamaa vald	49	9.70	1 791 645	1 475	117 000	153.97	15 492.96	3 548.39
2019	Jõgeva vald	68	8.10	1 882 768	1 000	120 800	361.01	12 345.68	3 305.30
	Mustvee vald	58	7.20	1 979 709	2 000	117 253	178.09	15 626.37	3 489.83
	Põltsamaa vald	52	9.10	2 111 012	3 000	206 000	272.73	15 052.26	3 954.26
2020	Jõgeva vald	92	7.20	2 694 151	1 000	171 615	172.41	11 711.71	3 453.72
	Mustvee vald	89	6.50	2 389 734	2 400	130 000	308.24	14 666.67	3 332.03
	Põltsamaa vald	40	12.20	1 566 023	3 000	168 000	501.07	13 856.81	2 938.04
2021	Jõgeva vald	48	8.30	2 364 210	2 800	250 000	275.32	15 673.98	5 317.84
	Mustvee vald	55	7.00	2 607 724	2 000	224 000	336.70	19 385.67	5 145.41
	Põltsamaa vald	42	9.20	2 364 106	2 500	240 000	525.76	18 098.16	5 435.62
2022	Jõgeva vald	43	8.10	2 707 845	7 000	420 000	1 280.79	18 967.14	7 621.95
	Mustvee vald	40	8.30	3 289 938	4 000	410 000	222.43	23 892.77	9 639.54
	Põltsamaa vald	20	10.10	1 604 086	6 800	230 000	2 008.03	18 691.59	8 043.61

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

4.2.1. Müügitehingud

Hindajale on teada järgmised metsamajanduslike maadega tehtud tehingud. Välja on toodud tehingud, mis ei ole enampakkumistehingud ja komplekstehingud. Enamustel välja toodud tehingutel puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Tehinguobjektide mullastik on samaväärne või halvem kui hinnataval varal ning metsamaa osakaal on üle 80%.

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Kirjeldus
Valga maakond, Tõrva vald, Jõgeveste küla	03.03.2022	12100	4.49	2695	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 96%, juurdepääs üle naaberkinnistute, M''' mullad
Põlva maakond, Kanepi vald, Närpää küla	21.03.2022	7000	2.35	2979	Lageraie, metsamaa 86%, juurdepääs üle naaberkinnistute, M''' mullad
Harju maakond, Saue vald, Ääsmäe küla	14.06.2022	5640	5.64	1000	Lageraie, metsamaa 99%, juurdepääs üle naaberkinnistu, GI,LkG mullad
Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Uuemõisa küla	30.06.2022	6000	6.09	985	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 99%, juurdepääs üle naaberkinnistute, LP,Kor,K mullad
Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Jalukse küla	04.07.2022	16000	4.55	3516	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 100%, avaliku tee kõrval, Go mullad
Saare maakond, Saaremaa vald, Sepa küla	19.07.2022	10000	5.13	1949	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 82%, avaliku tee üle naaberkinnistu 10 m kaugusel, Korg mullad
Pärnu maakond, Pärnu linn, Kavaru küla	01.09.2022	8100	3.81	2126	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 100%, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go mullad
Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõpe küla	15.09.2022	11320	4.13	2741	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 93%, juurdepääs üle naaberkinnistu, Go mullad

4.2.2. Äralõike turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Metsamaade ostjaks võib olla üle riigi tegutsev või kohalik metsa- ja põllumajandusettevõtja, suurima tõenäosusega keegi naaberkinnistute omanike hulgast, kel on eesmärk kasutada maad ise metsamajanduslikul otstarbel (metsa kasvatamiseks). Teine sihtgrupp on isikud, kes ostavad metsamaid raha paigutamise eesmärgil, mis toob omanikule iga-aastast tulu hinna tõusust. Siia kuuluvad nii ettevõtted kui eraisikud. Kolmas sihtgrupp on isikud, kes tegelevad metsa- ja põllumaade vahendamisega – kokkuost ja vaheltkasuga edasimüük.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Põllumajandusettevõtted ja metsamajandusettevõtted
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Metsamajandusettevõtjate, põllumajandusettevõtjate, investeerijate, vahendajate vaatest rahuldab vara turusegmendi nõudeid: metsamaal on keskealine mets, äralõige on ca 3,02 ha ning tegemist keskmisest väiksema maaüksusega, asub suurema metsamassiivi koosseisus, on kompaktse kujuga.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Metsamaade osas valitseb turul suur nõudlus ja pakkumisi on üksikuid. Metsa ja -põllumajandusettevõtjad soovivad enim osta maatükke, kus metsamaa ja haritava maa osakaal maadükki kogupindalast oleks suurem ega ole valmis maksma osade eest, mida pole võimalik metsa- ja põllumajanduslikul otstarbel kasutada.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetset öelda, kuid soetama on vara võimelised pigem keskmine hulk potentsiaalsetest lõppkasutajatest.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p. 4.2.3.
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	6-12 kuud
Müügihinnad	Järgneva poolaasta jooksul sarnaste varade hinnatasemes, samuti nõudluse ja pakkumise osas muudatusi ei prognoosiks.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Avalikes kinnisvaraportalides hinnatava varaga samaväärseid metsamaa pakkumisi sisuliselt ei ole. Üldjuhul on müügis maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud vähese metsamaa osaga või müüakse maad kui ehituspotsentiaaliga krunti. Toome välja valiku olemasolevaid pakkumisi:

Aadress	Suurus (ha)	Pakkumishind (€)/ €/ha	Info
Sepa, Samma küla, Viru-Nigula vald	4,91 ha	17 900 € 3600 €/ha	Põõsaste ja üksikute puudega kaetud kasutusest väljas looduslik rohumaa 4,78 ha. Juurdepääs teele üle naaberkinnistu.
Soome, Maardla küla, Mustvee vald	17,95 ha	124 900 € 7000 €/ha	8,34 ha metsamaa, 9,05 ha haritav maa (PRIA põllumassiiv olemas) ha muu maa. Metsamaal on kasvamas noormets, mis on juba ca. 8-9 a. kasvanud. Juurdepääs mitteavalikult kohalikult teelt.
Tannisaare, Kaavere küla, Põltsamaa vald	3,97 ha	39 000 € 9800 €/ha	2,1 ha metsamaa, 1,62 ha looduslik rohumaa, Juurdepääs mitteavalikult teelt. Metsamaal ca 20 m kõrgused puud. Kruut piirneb ühest küljest Veskissaare kraaviga. Kinnistu on koormatud erinevate kitsendustega - maaparandussüsteemi maa-ala, maaparandushoiuala, nitraaditud ala, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd.

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

³ 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 vahetõrke hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

5. Hindamine

5.1. 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).

Õiguslik lubatavus: Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Vastavalt Jõgeva valla üldplaneeringule piiride muutmisel moodustatava üksusele ei ole juhtotstarvet määratud.

Füüsiline võimalikkus: katastriüksuse asukoht, paiknemine, naabrus, suurus, kuju, haljastus ja kõlvikuline koosseis võimaldab metsamajandusliku maana kasutust. Juurdepääs on kinnistule raudtee ääres kulgevalt hooldusteelt (pinnastee).

Finantsmajanduslik otstarbekus: tegemist on atraktiivses piirkonnas asuva varaga, millel puudub Elektrilevi andmetel ampripõhine elektriga liitumise võimalus ja mille vastu on turul nõudlus. Kuna maatükk asub suurematest keskustest kaugel, puudub avalikult teelt juurdepääs ja elektriga ampripõhine liitumise võimalus, siis arenduspotentsiaal puudub.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parim kasutus on selle olemasolev kasutus maatulundusmaana.

Äralõige

Äralõige on ca 50 m laiune. Äralõike piirides hooneid ja rajatisi ei asu ning sellel nii iseseisva kinnisasjana kui ka olemasoleva katastriüksuse koosseisus ehitusõigus puudub.

Lähtudes eeltoodust on hindaja seisukohal, et planeeritud äralõikel on metsamajanduslik kasutusotstarve. Äralõike maa-alal on planeeritud viia läbi vahetamine Andre kinnisasja ca 0,95 ha suuruse äralõikega.

5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Tulumetod

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

Kulumetod

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

Pikknurme metskond 35 kinnistu kasvavat metsa ja metsata maad on hinnatud eraldi, sest turg kohtleb neid erinevalt. Kasvavat metsa on hinnatud tulumetodil, sest kasvava metsa ostja jaoks on oluline raiutava puidu m³ müügist saadav tulu. Seetõttu tihti müüakse kasvavat metsa ka raieõiguse

kujul. Kuna maad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on selle turuväärtuse hindamise hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil, piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Pikknurme metskond 35 kinnistust tehtav 0,95 ha äralõike ei ole iseseisvalt kasutatav ja hindamisel on aluseks Andre 0,95 äralõike hindamisel aluseks olnud sama pindalaga 3,02 ha äralõike turuväärtus.

5.3. Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatav ala on Andre 0,95 äralõike hindamisel aluseks olnud sama pindalaga 3,02 ha ala, mis on metsamaa. Sedalaadi väikese pindalaga metsamaade tehinguid tehakse turul harva, kuid nõudlus nende vastu on suur. Praegusel juhul on maaüksusel valdav keskealine mets.

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste valdavalt metsamaa kõlvikuga varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti tehingute andmebaasi tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav 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.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehinguid

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Kirjeldus
Valga maakond, Tõrva vald, Jõgeveste küla	03.03.2022	12100	4.49	2695	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 96%, juurdepääs üle naaberkinnistute, M''' mullad
Põlva maakond, Kanepi vald, Närpää küla	21.03.2022	7000	2.35	2979	Lageraie, metsamaa 86%, juurdepääs üle naaberkinnistute, M''' mullad
Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõpe küla	15.09.2022	11320	4.13	2741	Lageraie (üksikud seemnepuud), metsamaa 93%, juurdepääs üle naaberkinnistute, Go mullad

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 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"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaks.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁵	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus ehk ajaldamine⁶ - Ajalist kohandust on rakendatud võrdlustehingutel 1,2, sest vaadeldava ajaperioodi jooksul maade hinnad on muutunud. Kuigi kasvava metsaga metsamaade turg on muutunud üle 10% on turu muutus eelkõige seotud sellega, et kasvanud on kõigi energiaallikate hinnad (puidu kõrval gaas jne). Hindamisel on arvestatud, et ilma kasvava metsata metsamaade hinnad on samuti tõusnud, kuid väiksemas ulatuses ja seetõttu rakendatakse antud juhul kohandust 5%.

⁴ 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)

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

⁶ Võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või hinnalangust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11).

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
	<ul style="list-style-type: none"> • Asukohta kohandus – Kõik maaüksused paiknevad võrreldava aktiivsusega piirkondades (tegemist on üleriigilise turuga, sest Eesti väike tehingute arv ei võimalda välja tuua hinnatasemetes erinevust piirkondades), mistõttu kohandamise vajadus puudub. • Juurdepääs – Enamhinnatud on kinnistud, millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid. Kohandamise vajadus puudub. • Kinnistu pindala – metsamaade puhul on 2 ha suurema pindalaga maatükkidel kõrgem pinnaühiku hind, kuna suurema maatüki majandamine on seotud väiksemate kulutustega ühe pinnaühiku kohta. Kohandamise vajadus puudub • Mullastik – Viljakamate muldade metsamaad on kõrgema hinnaga. Kohandust rakendatakse võrdlustehingul 1,2, sest seal on hinnatavast madalam mullaviljakus. • Kõlvikuline koosseis– Kõrgema hinnaga on need metsamaad, kus metsamaa kõrval ei ole madalama väärtusega kõlvikuid. Kohandust rakendatakse võrdlustehingul 2, sest seal on vooluveekogu ja rohumaa. • Puittaimestiku olemasolu – enam on hinnatud kinnistud, kus on puittaimestik. Kohandust 5% rakendatakse võrdlustehingul 1 ja 3, sest seal on lageraie säilinud üksikud seemnepuud. <p>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.</p>

Võrdlustabel:

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Tehingu summa €		12100	7000	11320
Tehingu summa €/ha		2694.9	2978.7	2740.9
Tehingu aeg	07.12.2022	03.03.2022	21.03.2022	15.09.2022
võrdlus		turusituatsioon on muutunud	turusituatsioon on muutunud	turusituatsioon ei ole muutunud
kohandus		5%	5%	0%
Ajaliselt kohandatud hind		2829.6	3127.7	2740.9
pindala ha	3.02	4.49	2.35	4.13
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Asukoht	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla, Pikknurme metskond 35	Valga maakond, Tõrva vald, Jõgeveste küla	Põlva maakond, Kanepi vald, Närpää küla	Pärnu maakond, Lääneranna vald, Lõpe küla
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs	juurdepääs üle naaberkinnistu	juurdepääs üle naaberkinnistute	juurdepääs üle naaberkinnistu	juurdepääs üle naaberkinnistu
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Mullastik	Go	M'''	M'''	Go
võrdlus		halvem	halvem	samaväärne
kohandus		5%	5%	0%
Metsamaa osakaal	1	0.96	0.86	0.93
võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
kohandus		0%	5%	0%
Puittaimestiku osakaal	lageraie	üksikud puud	lageraie	üksikud puud
võrdlus		parem	samaväärne	parem
kohandus		-5%	0%	-5%
Summaarne kohandus		0%	10%	-5%
Kohandatud tehingu hind		2829.62	3440.43	2603.87
Kohanduste absoluutväärtuste summa		15%	15%	5%
Kaalud	1	0.3	0.3	0.4

Kaalutud		848.9	1032.1	1041.5
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €/ha	2922.6			
Turuväärtus €	8826			

Kohandatud tehingute hinnad on erinevad ja meie hinnangul see on seotud sellega, et metsata metsamaa turg on volatiilne ja samaväärseid tehinguid piirkonnas ei ole piisavalt tehtud.

Andre kinnistust tehtava äralõike hindamisel aluseks olnud 3,02 ha äralõikega sama pindalaga Pikknurme metskond 35 kinnistu **maa turuväärtus väärtuse kuupäeval on 8826 € (kaheksa tuhat kaheksasada kaksikümmend kuus) €, mis taandatud ha kohta on 2923 €/ha**. Hindamise tulemus ei sisalda käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20% ja likviidsus keskmine (müügiperiood 6-12 kuud).

5.3.1. Äralõike hariliku väärtuse hindamine

Äralõike väärtuse hindamiseks võetakse aluseks kaasatud Metsaeksperdi leitud Andres kinnistust tehtava äralõikega saranase väärtusega kasvava metsa pindala 0,65 ha ning liidetakse äralõike koosseisu kuuluva 0,65 ha maa ja lisas 4 toodud sellel äralõikel kasvava metsa turuväärtus 10872 €. Kasvava metsa pindala 0,65 ha leidmisel on aluseks võetud peatükis 5.3 leitud maa turuväärtus 2923 €/ha. Äralõike piiride nihutamisel teel (kuna Andre 0,95 ha väärtus oli suurem, siis katsetati, kas sobib 0,94 ha, kuna ka selle väärtus oli liiga suur 0,93 ha jne kuni jõuti sarnase väärtusega pindalani 0,65 ha) on leitud sobiva 0,65 ha pindalaga Pikknurme metskond 35 äralõike, kus maa+kasvav mets turuväärtus on sarnane Andre katastriüksusest tehtava 0,95 ha äralõike väärtusega kokku 12550 €.

Metsata maa väärtuse aluseks võetakse peatükis 5.3 leitud Andre kogu metsamaale vastava äralõike turuväärtus 2923 €/ha, sest ka äralõike ala 0,65 ha sarnaselt esialgse 0,95 ha ei ole vabalt turul kaubeldav ja aluseks on kinnistu väärtus €/ha. Äralõike maa turuväärtuse arvutuskäik 0,65 ha x 2923€/ha = 1900 €.

Äralõike maa koos kasvava metsaga hariliku väärtuse arvutuskäik 10872 € + 1900 € = 12772 € ehk ~12770 €

Äralõike harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 12 770€ (kaksteist tuhat seitsesada seitsekümmend) eurot, mis taandatud ha kohta on 19646 €/ha.

Hindamise tulemus ei sisalda käibemaksu.

Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20% ja likviidsus keskmine (müügiperiood 6-12 kuud). Töö tellijaga on kooskõlastatud äralõike paiknemine Pikkjärve kinnistu lääneservas.

Kuna Andre katastriüksusest tehtava äralõike väärtus oli 12550 €, siis on Pikknurme metskond 35 väärtusega 12550 € osa pindala leitav jagamistehtega 12550 € : 19646 €/ha (Pikknurme metskond 35 äralõike 0,65 ha harilik väärtus taandatud ha kohta) = 0,64 ha. Pikknurme metskond 35 äralõike pindala on väiksem, kui Andre katastriüksusest tehtava äralõike 0,95 ha, sest seal on rohkem tm kasvavat metsa.



Hindaja koostatud joonis

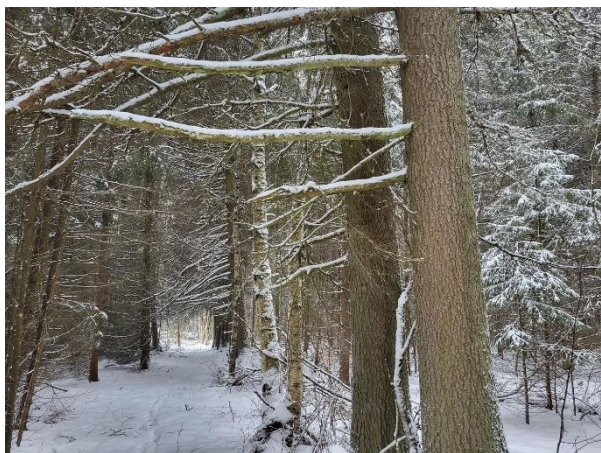
6. Hindamistulemus

Andre katastriüksusest tehtava äralõike turuväärtusele vastava osa pindala on 0,64 ha.

Turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja tavapäraselt sarnaste varade väärtusele ei lisandu käibemaksu. Hindaja hindab tõenäoliseks vara lõpliku tehinguhinna kõikumist vahemikus +/-20%.

Hindamistulemused ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosas:

Registriosas number	14163450
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektroniline registriosas omab õiguslikku tähendust: 14.03.2019
Digitolmik	Kinnistustolmiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 14.03.2019

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	57801:002:0670	Maatulundusmaa 100%, Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla, Pikkjärve metsakond 35. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjalil alusel.	169,43 ha	Maakatastri andmed ole võetud 25.11.2022.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	8.02.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.03.2019. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Andres Juss
Nimi: Andres Juss

Kuupäev: 07.12.2022 06:44:18
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Metsainventeerimise andmed

TAKSEERISELOOMUSTUS

2023 - 2032

Kinnistu nimi: **Pikknurme metskond 35 äralõige 2**

Kinnistu reg nr: **14163450**

Katastritunnus: **57801:002:0670**

Omanik:

Asustusüksus: **Pikkjärve küla**

Omavalitsus: **Jõgeva vald**

Maakond: **Jõgevamaa**

Üldpindala: **0.65 ha**

Metsamaa pindala: **0.62 ha**, sellest:
kuusikud 0.62 ha

Kasvava metsa tagavara on 190 tm, keskmiselt 307 tm/ha.

Sumud puid on 4 tm.

Tagavara juurdekasv I rindes on 6.9 tm aastas.

Soovitav puidukasutuse suurus on 189 tm, sellest kasvava metsana 185 tm 10 aasta kohta.

Metsa majandamisel kitsendust põhjustavate objektide pindala on 0.00 ha.

Välitööd tegi:

Ever Nurme

07.12.2022

Takseeriseloomustus on koostatud 16.12.2022.



METSAEKSPERDI METSAKORRALDUSE OSAÜHING

Pikknurme metskond 35 ärälõige 2 maaüksus, katastritunnus: 57801:002:0670

Takseeriseloomustus

Koosselts	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara		Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates	
						Kasvatamets	Lamapuit		R1	R2	R3			
ER:1, 0.62 ha, la bon (H100=35.0) jänesekapsa kuusik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 11.1 tm/(ha*a), 3. tuleohuklass														
rinne	%	puutük	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			49			27.0	77	312	194		35.0	97		2032
1	56	kuusk	45	22	20	27.0	77	170	105		100		20	
1	20	kuusk	65	27	38			60	37		100			
1	10	kask	45	24	22			30	18		100			
1	10	lehis	45	22	26			31	19		100			
1	3	haab	60	27	52			9	5		100		100	
1	1	mänd	65	24	36			3	2					
Y	100	kask	90	31	47	2 tk/ha		5	3				100	
S	100	kuusk	45	21	19	20 tk/ha		6	4		100			
KAHJUSTUSED														
kahjustus						puu-	d	%	puude	kahjustuse				
						liik	cm	arvust	ulatus	m	aste			
kooreürask	KU	20	10	3...18	nõrk									
haavataelik	HB	52	100	0...24	keskmine									
lehtp.süd.mäd.	KS	47	100	0...9	nõrk									
põder	KU	20	10	0...6	tugev									
						SOOVITATUD TÖÖD								
						tööliik	järjekord		puude arv		pindala			
						lageraie	2				0.62			
						maap. mineralis.	2				0.62			
						KU istutamine	2		3000 tk/ha		0.62			
						kult. hoold.	2				0.62			
						kult. hoold.	2				0.62			
Iselärasused: diameeter ebaühtlane, kasvukohatüüp varieerub, kuusk osaliselt teises rindes, kõrgus ebaühtlane, reljeef ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane														
Märkused: istutatud puistuelemendi vanus sisaldab istutusmaterjali vanust, jätta seemnepuid, vajadusel valgustusraie														

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

Metsaplaan 1: 10 000



ERILIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskregistrari): Keskregistrari

Aluskaart: Maa-amet 2022

METSAEKSPERT

2022. a

Lisa 4. Kasvava metsa turuväärtuse hindamine

ID: X-608923

Hindamine tulumetodil raadamise alusel

Kinnistu nimi: Pikknurme metskond 35 äraltõige 2

Katastritunnus: 57801:002:0670

Omanik:

Maakond: Jõgevamaa

Vald: Jõgeva vald

Küla: Pikjärve küla

Arvutustes ei ole kasutatud dikonteerimistegurit

v07

Pikknurme metskond 35 äraltõige 2 57801:002:0670

ID: X-608923

TAKSEERTUNNUSED												Raie			Raieist saadavad sortimendid						Bruto- tulu kokku		
Er. nr.	Pind- ala ha	Kaitse põhjus	Rin- ne	Koos- seis %	Puu- liik	Va- nus	Kõr- gus	Dia- meet.	T	G	Taga- vara	viis, jrk	pind- prot.	välja- raie	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Kokku	EUR			
						a	m	cm	%	m ² /ha	tm/er		%	%		tm/er	tm/er	tm/er			tm/er	tm/er	
1	0,62		1	56	KU	45	22	20	77	27	105,4	RD 1	100	100	105,4	31,2	17,7	28,3	1,4	78,6	6923,6		
			1	20	KU	85	27	38			37,1		100	100	37,1	24,1	2,0	3,3	0,2	29,5	2825,1		
			1	10	LH	45	22	26			18,9		100	100	18,9				14,8	14,8	965,0		
			1	10	KS	45	24	22			18,4		100	100	18,4	4,6	1,2	7,2	0,3	13,2	1710,4		
			1	3	HB	80	27	52			5,5		100	100	5,5				4,3	4,3	273,6		
			1	1	MA	85	24	36			1,9		100	100	1,9	1,3	0,1	0,1		1,5	155,0		
			S	100	KU	45	21	19			3,5		100	100	3,5				2,7	2,7	174,4		
			Y	100	KS	90	31	47			2,9		100	100	2,9	0,4		1,8		2,3	266,3		
Kokku:															193,6 *		193,6					147,0	13293,3
Kokku: 0,62															193,6 *		193,6	61,6	21,1	40,7	23,7	147,0	13293,3

* summa sisaldab kõiki rindeid, mis on kirjeldatud koosseisus elemendina; ** väljaraieprotsent on eraldise esialgselt tagavarast;

©METSÆKSPERT OÜ

Leht 1/3

Pikknurme metskond 35 äraltõige 2 57801:002:0670

ID: X-608923

Raieist saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järje- kord	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Kokku
		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er
57801:002:0670	I	61,6	21,1	40,7	23,7	147,0
	Kokku	61,6	21,1	40,7	23,7	147,0
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	61,6	21,1	40,7	23,7	147,0
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	61,6	21,1	40,7	23,7	147,0

Pikkurme metskond 35. ärarüga 2 57801.002.0670

ID: X-508923

Kokkuvõtte:**Tulud**

1. Sortimentide müügist 13 293 EUR

Kulud

1. Raided (7,00 EUR/tm) 1 029 EUR

2. Kokkuvõttu (7,00 EUR/tm) 1 029 EUR

3. Autotransport 1 312 EUR

Kasum

9 923 EUR

Valitööd tehti: 07.12.2022.

Arvutustes on kasutatud:

1. Sortimentide minimaalne pikkus on 3 m.

2. Sortimentide minimaalsed läbimõõdud.

Puu- liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber	Küte
MA	18	13	6	3	1,3	0,1	0,1	0,0	106	99	74	65
KU	18	13	6	3	55,3	19,7	31,6	4,2	99	90	76	65
HB	18		6	3	0,0		0,0	4,3	90		81	63
KS	18	16	6	3	5,0	1,2	9,0	0,3	161	151	107	71
LH				3				14,8				65

□ Kõikidesse puistutesse on kavandatud raadamine.

□ Arvutuses on kasutatud suuremate puidu kokkustajate hinnakirju.

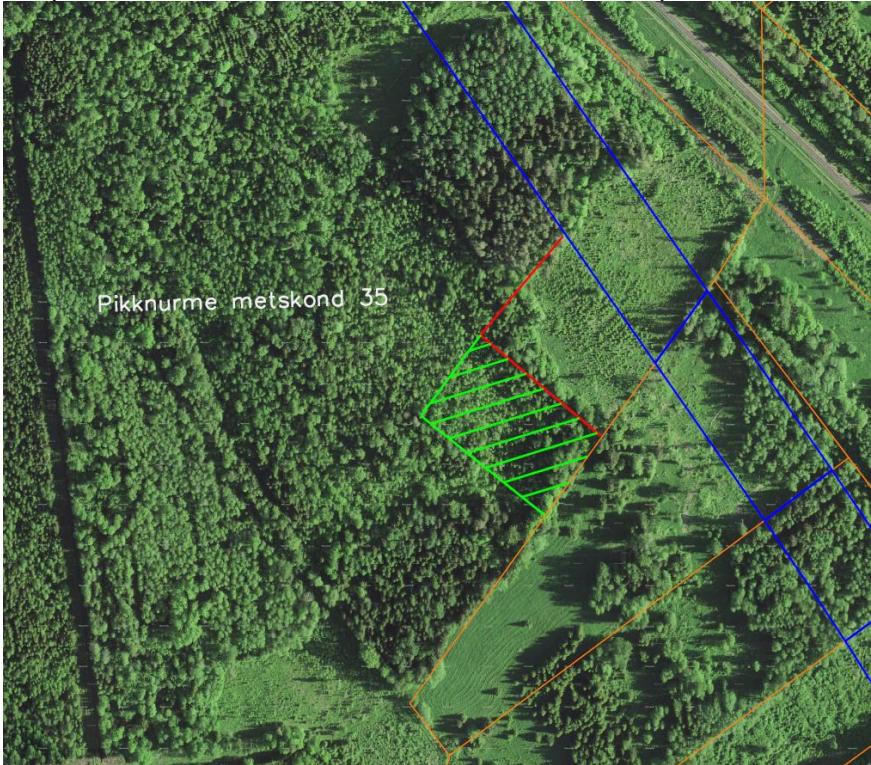
□ Autotranspordi kaugus on keskmiselt 40...60 km

□ Kasvava metsa turuväärtus on hindamise koostamise kuupäeval 10 872 €, sealhulgas raidmed väärtusega 949 €

Hindamine on koostatud 10.12.2022

Lisa 5. Hindamise lähteülesanne

Hinnatav vara	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla, Pikknurme metskond 35
Kinnistu registriosas	14163450
Katastritunnus	57801:002:0670
Pindala	169,38 ha
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Koormatise ja kitsendused	-
Hüpoteegid	-
Omanik	Eesti Vabariik, riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4885)

Hinnatav ala	<p>Hinnatavaks alaks on joonisel rohelisega viirutatud Pikknurme metskond 35 kinnisasja osa (metsainventeerimise andmete kohaselt eraldis 2, vt lisa):</p>  <p>Hinnata Andre kinnisasja (57801:002:0144) ca 0,95 ha suuruse äraloike turuväärtustele vastava osana. Turuväärtuste erinevus peab olema minimaalne, võimalusel peaksid vahetatavate kinnisasjade väärtused olema võrdsed.</p> <p>Vahetusmaa võimalikud piirid tuleb kooskõlastada tellijaga hindamise käigus. Vahetuseks pakutava üksuse (roheline joon) ja piiride muutmisel moodustatava üksuse (punane piir) piirid tuleb kokku viia.</p>
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel
Tellimuse alus	Raamleping nr 4-2/22/163, 28.09.2022
Hindamise alusdokumendid	Standardiseeria EVS 875 „Vara hindamine“; Raamlepingule lisatud „Tööde tehnilisest kirjeldusest“; Vajadusel ja soovituslikult Maa-ameti peadirektori 22.04.2021 käskkirjast nr 1-1/21/39 „Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend“ ⁷ .
Määratav väärtus	Kasvava metsaga hoonestamata kinnisasjast tehtava ühe äraloike turuväärtus
Kasvava metsa väärtuse hindamine	Kasvava metsa turuväärtus (harilik väärtus) hinnata kohese raadamisest saadava tulu alusel
Hindamisaruande vorm	Eksperthinnang

⁷ <https://maaamet.ee/media/811/download>

Kaasatavad isikud	Vajadusel kaasata teiste erialade eksperte. Eksperdi kaasamise tasu tuleb tööde teostajal endal eraldi kokku leppida ning tasustada.
Isikute kontaktandmed	Ivika Sootla, Maa-ameti maakorralduse osakond, tel 5385 3607, e-post Ivika.Sootla@maaamet.ee

Teadaolev info senise maakasutuse kohta ning kasvava metsa andmed	<p>Äralõike kõlvikuline koosseis on maakatastri andmete kohaselt metsamaa. Ortofoto kohaselt on tegemist puittaimestikuga. Tellijale teadaolevalt on kinnisasi kasutuses metsamaana. Kinnisasjale puudub otsene juurdepääs avalikult teelt. Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasi koormatud kasutuslepingutega.</p> <p>Äralõikele jääva kasvava metsa inventeerimise on teostanud 26.10.2022 Metsabüroo OÜ (lisatud lähteülesandele). Kui hindaja lähtub lähteülesandele lisatud inventeerimisandmetest, tuleb nii hindajal kui ka kaasatud eksperdil ülevaatusel põhjal ja maaomaniku poolt esitatud infole tuginedes veenduda, et inventeerimisest kuni ülevaatusel kuupäevani pole toimunud kahjustusi, raieid ja uuendusteid, mis võivad mõjutada inventeerimise andmete usaldusväärsust ja kasutuskõlblikkust.</p>
Planeeringute info	Jõgeva valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõgeva Vallavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 75) järgi jääb Pikknurme metskond 35 kinnisasja moodustatav vahetusmaa osas ei ole juhtotstarvet määratud. Vastavalt Jõgeva valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele.
Äralõike parima kasutuse analüüs	Enne hindamisaruande koostamist tuleb tellijale teadmiseks ja kooskõlastamiseks esitada parima kasutuse analüüs. Koos parima kasutus analüüsiga peab hindaja esitama info, kas vahetatavad kinnisasjad asuvad samas või sarnases turupiirkonnas või ei asu.

Lisatingimused	<p>Hindamisel tuleb arvestada pindala 0,01 ha täpsusega, kuna kinnisasja jagamise käigus võivad tekkivate maaüksuste pindalad mõnevõrra erineda kavandatust ning seda pole võimalik ette näha.</p> <p>Hindamisaruandes tuleb kokkuvõttes esitada info hinnatava kinnisasja ja omandatavate kinnisasjade turupiirkonna samasuse/sarnasuse kohta.</p> <p>Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.</p> <p>Hindamisaruanne peab olema varustatud logo ja märgiga „Kaasrahaastatav ELi Euroopa ühendamise rahastust“. Logo on kättesaadav veebilehel INEA website.</p>
Lisatud dokumendid	Metsainventeerimise andmed

Tellija	Maa-amet
Tellimuse kuupäev	24.11.2022

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

Hindamisaruande koostaja
/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142