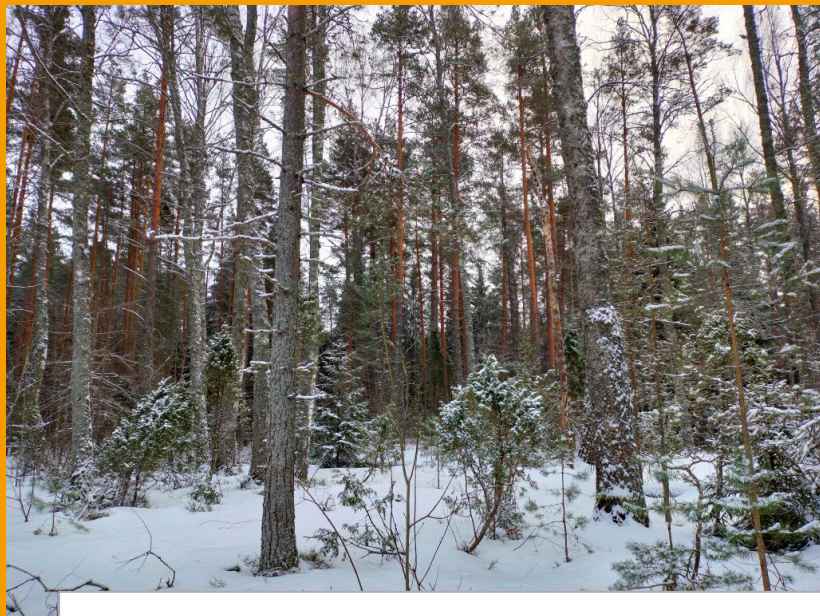


kaanon



Eksperthinnang nr 2401-18291/HH

Aadress:

Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla,
Orava metskond 22

Hindamisaruande kuupäev:

26.01.2024

Kaanon kinnisvarabüroo OÜ

Riia 24, Tartu / (+372) 735 0850

Tartu mnt 80, Tallinn / (+372) 665 9585

info@kaanon.ee

kaanon.ee

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, eeldused ja alused	5
2. Hindamise algandmed ja vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1. Asukoht.....	7
3.2. Omandisuhe.....	8
3.3. Maakasutus.....	9
3.4. Vahetusmaa	14
3.5. Vara kestlikkus.....	15
4. Turuülevaade	15
4.1. Majanduse põhinäitajad.....	15
4.2. Kinnisvaraturg	18
4.3. Hoonestamata kinnisasjade turg Võru maakonnas	20
4.4. Puiduturg.....	24
5. Hindamine.....	26
5.1. Parim kasutus	26
5.2. Turustatavuse analüüs.....	26
5.3. Hindamise metoodilised alused ja põhimõtted.....	27
5.4. Hindamiskäik.....	28
Lisa 1 Fotod hinnatavast varast	32
Lisa 2 Elektroonilise kinnistusraamatu reg-osa nr 14873450 väljavõte.....	34
Lisa 3 Väljavõtted esitatud dokumentidest	35
Lisa 4 Vastavuskinnitus.....	41

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Kinnisasja osa (vahetusmaa) hoonestamata kinnisasjast registriosa numbriga 14873450. Riigi kinnisvararegistris on kinnistu arvel koodiga KV5731.		
Aadress	Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Orava metskond 22		
Omanik	Eesti Vabariik (valitseja Kliimaministeerium ning volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus)		
Omandivorm	Kinnisasi (KAHOS § 1 (6) kohaselt käsitatakse kinnisasjana ka kinnisasja osa)		
Maaüksuse andmed	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
	93401:008:0579	221,58 ha	100% maatulundusmaa
Lähteülesanne ja vara kirjeldus	Hindamise lähteülesandeks on Kõosoo kinnisasjast tehtava äralõike hariliku väärtuse summale vastava vahetusmaa pindala leidmine Orava metskond 22 kinnisasjast. Kõosoo kinnistu osas on Kaanon kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud eksperthinnang (2401-18291/HH) äralõike (vahetusmaa) väärtuse väljaselgitamiseks, mille kohaselt on hinnatud Kõosoo vahetusmaa harilikuks väärtuseks 18 900 €. Orava metskond 22 kinnistu koosseisus on üks katastriüksus, mis on hoonestamata ja valdavalt kasutuses metsamaana. Orava metskond 22 kinnisasjast eraldatav ja siinhinnatav vahetusmaa paikneb kinnisasja lääneosas, piirnedes kõrvalkinnistu koosseisus oleva Kingu katastriüksuse lõunapiiriga (vt hinnangu punkti 3.4 hinnatud ala skeemi)		

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Kinnisasja osa vahetamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS-es ning määruses „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ sätestatust.
Ülevaatuse kuupäev	14.01.2024
Väärtuse kuupäev	10.11.2023 Märkus: lähteülesandest tulenevalt on hinnang koostatud sama väärtuse kuupäeva seisuga, kui Kõosoo eksperthinnang. Lisaks on lähtutud Tellija ütlustest, et väärtuse kuupäeva ja ülevaatuse

	kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud hinnatava vara suhtes olulisi muutusi, mis mõjutaks vara väärtust.
Hindamisaruande kuupäev	26.01.2024
Tellijä	Politsei- ja Piirivalveamet
Tellimusleping	Tellimus e-kirja teel 10.01.2024 (raamleping nr 16-86/930-9)
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Vahetusmaa pindala	1,21 ha
Hinnang likviidsusele	Hindamiskäigus kasutatud enimvõrreldavate varade puhul on senised müügiperioodid olnud kuni 6 kuud
Hindamistulemuste täpsused	Vastava turusegmendi jaoks tavapärasest mõnevõrra madalam (täpsusklass $\pm 10-20\%$)
Käibemaks	Hindamiskäigus hinnatud hariliku väärtuse ühikuväärtus ei sisalda ning sellele ei lisandu käibemaksu (hinnatava turusegmendi tehingud ei ole reeglina käibemaksuga maksustatavad)

Kommentaariid

Puuduvad

Hindamistulemused

Võru maakonnas, Setomaa vallas, Uliitina külas asuva Kõosoo kinnisasjast tehtava äralõike harilikule väärtusele vastav pindala Võru maakond, Setomaa vald, Uliitina küla, Orava metuskond 22 kinnisasjast on väärtuse kuupäeval 1,2 ha.

Koostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

Vara ülevaatuse teostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

Härmo Haljaste
Kutseline hindaja
(7. kutsetase, tunnistus nr 176332)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Rünno Sarapson
Kutseline hindaja
(5. kutsetase, tunnistus nr 202928)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, eeldused ja alused

Hinnatavad varad	Kinnisasja osa (vahetusmaa) hoonestamata kinnisasjast registriosa numbriga 14873450. Riigi kinnisvararegistris on kinnistu arvel koodiga KV5731.
Hinnatava vara iseloomustus	Kinnistu koosseisus on üks katastriüksus, mis on hoonestamata ning maatulundusmaa sihtotstarbega ja valdavalt metsamajanduslikus kasutuses. Orava metskond 22 kinnisasjast eraldatav ja siinhinnatav vahetusmaa paikneb kinnisasja lääneosas, piirnedes kõrvalkinnistu koosseisus oleva Kingu katastriüksuse lõunapiiriga (vt hinnangu punkti 3.4 hinnatud ala skeemi)
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja osa vahetamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 22 lõike 1 punkti 3 alusel. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS-es ning määruses „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ sätestatust.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (Tsiivilseadustiku üldosa seadus).

Nimetatud väärtuseliigi hindamist käsitleb lisaks seaduses sätestatule Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ ning Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875.

Eelnevalt nimetatud määruse § 12 (1) kohaselt hariliku väärtuse hindamiseks tellitakse üldjuhul turuväärtuse hindamine kutseliselt hindajalt, lähtudes §-s 14 sätestatust (§14 turuväärtus).

EVS 875 kohaselt viitab harilik väärtus mõistena kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu osapoolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on üles loetud turuväärtuse definitsioonis (esitatud allpool). EVS 875 kohaselt tuleb hariliku väärtuse hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest ning hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Hindamistulemuse juures nimetatakse hinnatud väärtusena nii harilik väärtus kui ka turuväärtus (EVS 875-3).

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatus kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1)

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

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

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

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

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

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

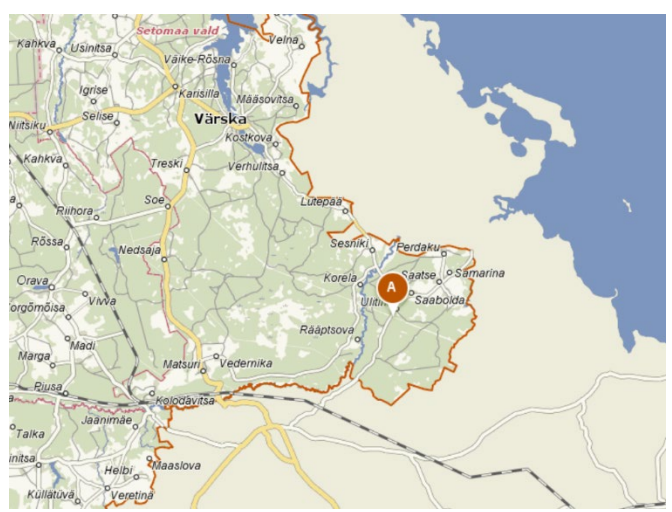
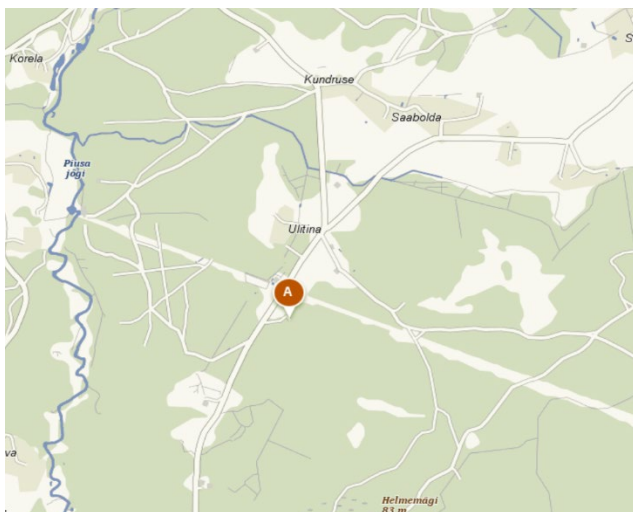
2. Hindamise algandmed ja vara ülevaatus

Tellija	Politsei- ja Piirivalveamet
Tellimusleping	Tellimus e-kirja teel 10.01.2024 (raamleping nr 16-86/930-9)
Ülevaatus	Hinnatava vara ülevaatus teostas hindaja Rünno Sarapson 14.01.2024
Ülevaatus juures viibinud isikud	Ülevaatus tehti juuresolijateta
Ülevaatus ulatus	Teostatud ülevaatus hõlmas vahetusmaaks eraldatavat osa ning selle lähiümbrust
Ülevaatus põhjalikkus	Teostatud on vara visuaalne ülevaatus
Esitatud dokumendid	Kuna hindajal puudub pädevus hinnata kasvavat metsa on Metsakorralduse Büroo OÜ-lt tellitud vahetusmaa alale jääva kasvava metsa hindamise akt (vt. lisa 3)
Kasutatud allikad	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 Riigiteataja: https://www.riigiteataja.ee Kinnistusregistri andmebaas: https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing Ehitisregistri andmebaas: www.ehr.ee Maa-ameti geoportaal: http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS Maa-ameti tehingute andmebaas

	Maa-ameti veebileht: www.maaamet.ee Statistikaameti andmebaas: www.stat.ee Eesti Panga veebileht: www.eestipank.ee Kinnisvaraportaaliid: www.city24.ee ja www.kv.ee Kaardirakendus: kaart.delfi.ee Kohaliku omavalitsuse veebileht: http://setomaa.kovtp.ee
Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsusele	Vastuolusid ei tuvastatud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht



Allikas: kaart.delfi.ee

Aadress		Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Orava metskond 22
Makro-asukoht	Iseloomustus	Setomaa vald tekkis 2017. aasta haldusreformi käigus Meremäe valla, Mikitamäe valla ja Värskas valla ühinemise teel. Samuti liideti Setomaa vallaga Misso valla Luhamaa nulk ehk setu külad Hindsa, Koorla, Kossa, Kriiva, Leimani, Lütä, Mokra, Määsi, Napi, Pruntova, Põrstõ, Saagri, Tiastõ, Tiilige, Toodsi ja Tseribi. Vald paikneb Eesti kaguosas ning maakonna idaosas, piirinaabriteks on Rõpina vald, Võru vald ja Rõuge vald ning Venemaa Föderatsioon. Vald koosneb ühest alevikust (Värskas, elanikke 405) ja 156-st külast, sealhulgas on valla veebilehe andmetel elanike arvult suurimad Mikitamäe (264), Meremäe (155), Obinitsa (153), Väike-Rõsna (93), Treski (78), Võõpsu (80), Lüübnitsa (69), Saatse (61), Matsuri (63), Lobotka (62), Karisilla (62) ja Rõsna (46). Valla

		rahvaarv kokku oli 2023. aasta seisuga 3201. Väljaspool alevikku ja suuremaid külasid on asustustihedus Statistikaameti andmetel võrdlemisi ühtlaselt väike.
	Kaugus keskustest	Suurematest asulatest on lähimad Värskas alevik (15 km), Räpina linn (38 km), Põlva linn (55 km) ning Võru linn (60 km)
Mikro-asukoht	Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb valla idaosas hajaasustusega piirkonnas ning on ümbritsetud valdavalt metsadega ning läänepool ka põldude ning eluhoonetega kinnisasjadega.
	Juurdepääs	Hea – juurdepääs avalikult teel, mis on riigimandis



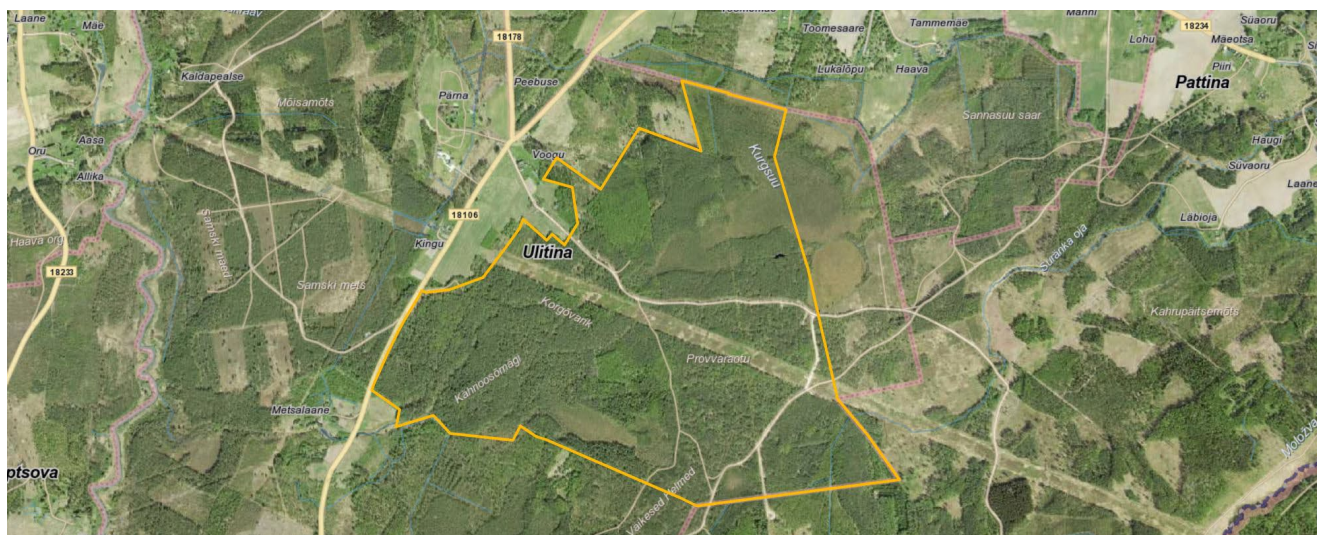
3.2. Omandisuhe¹

Kinnistu registriosa nr	14873450
Omandivorm	Kinnisasi
Omanikud	Eesti Vabariik
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kehtivad kanded puuduvad

¹ Tuginetakse elektroonilise kinnistusraamatu registriosa väljavõttele (lisa 2) ning tellija poolt esitatud andmetele

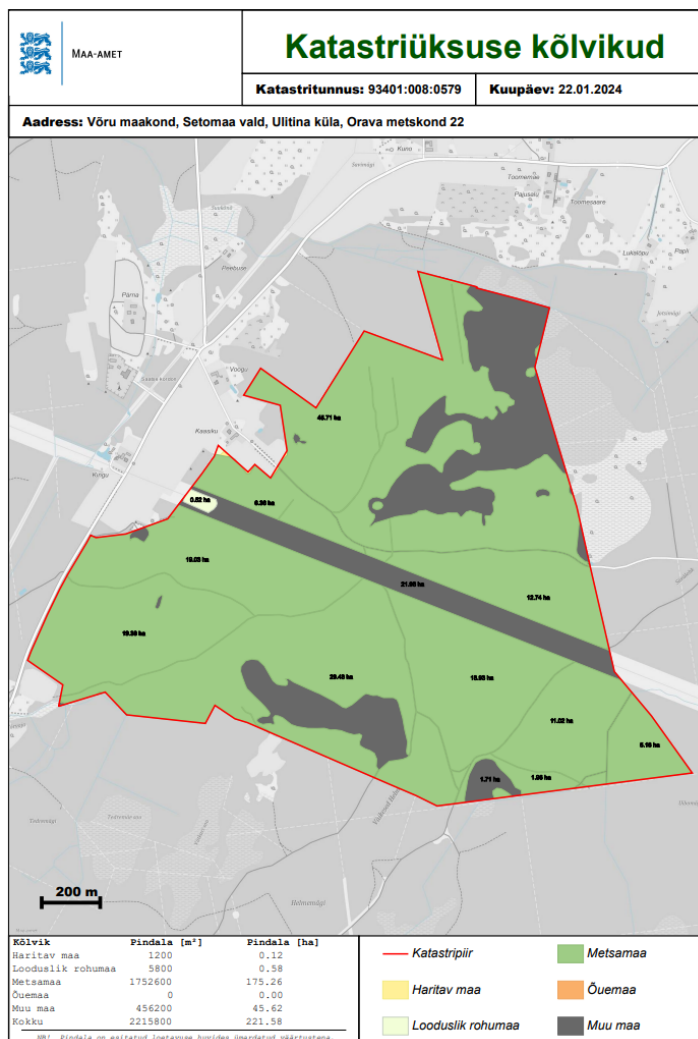
Koormatiseid ja kitsendused	Kehtivad kanded puuduvad
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu neljandas jaos kehtivad kanded puuduvad
Üürilepingud	Üürilepinguid hõlmavaid kandeid kinnistusregistris ei ole, tellija esindaja Ranno Talvik poolt hindajale esitatud informatsiooni kohaselt üürilepingud puuduvad

3.3. Maakasutus

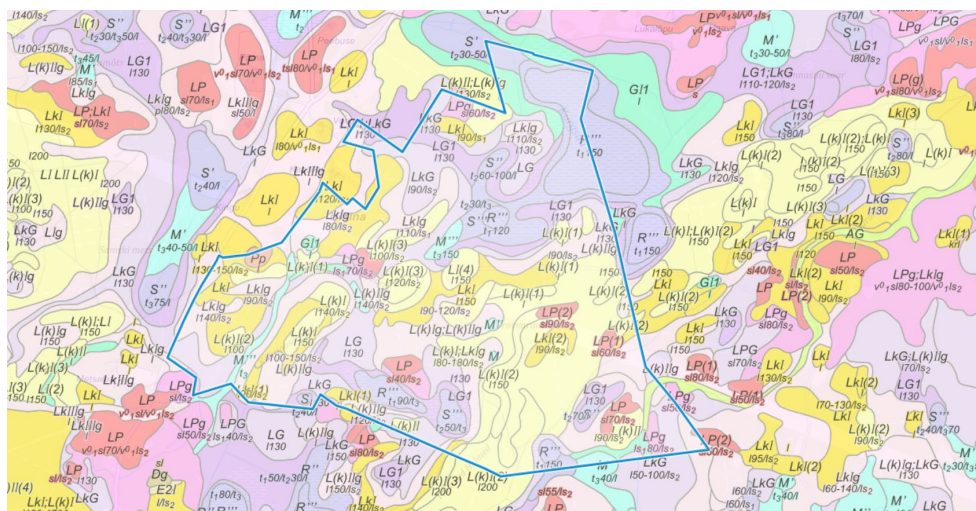


Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 14.05.2023)

Katastritunnus	93401:008:0579
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	221,58 ha
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 175,26 ha, muu maa 45,62 ha, looduslik rohumaa 0,58 ha, haritav maa 0,12 ha. Maa-ameti geoportaali ruumiandmete rakendusest leitava kõlvikute päringu väljavõtte kohaselt on muu maa puhul tegemist osaliselt metsateedega, liinikoridori ning soise alaga



Kirjeldus	Kinnisasi on ebakorrapärase hulknurga kujuga, kinnisasja põhja osa on valdavalt tasase pinnamoega ja osaliselt soine, lõunaossa on reljeefne. Kinnisasi on metsamajanduslikus kasutuses.
Mullad	Tulenevalt suurusest on kinnisasja piires väga erinev mullastik. Vahetusmaa piires valdavalt nõrgalt leetunud muld (Lkl), gleistunud nõrgalt leetunud muld (Lklg), nõrgalt leetunud humuslik leedemuld (L(k)l(2)) ning paljandpinna (Pp).

	
Kasvukohatüüp	Tulenevalt suurusest on kinnisasja piires väga erinevad kasvukohatüübid. Vahetusmaa piires jänesekapsa-pohla ning jänesekapsa-mustika.
Ehitised	Ülevaatusel põhjal paiknevad vahetusmaa alal abihoone (kuur) ja haagissuvila. Ehitisregistris antud ehitised registreeritud ei ole. Tellija lähteülesande kohaselt pole antud ehitistega hindamisel arvestatud.
Tehnovõrgud	Puuduvad
Üldplaneering	Setomaa valla üldplaneering (kehtestatud 24.11.2022 otsusega nr 28) hinnatava kinnisasja valdavas osas maakasutus juhtotstarvet ei täpsusta ning roheline värvi puhul on tegemist puittaimestikuga. <u>Väljavõtte valla üldplaneeringu maakasutuse jooniselt</u>  <u>Väljavõtted ÜP seletuskirjast:</u> Juhtotstarbed on määratud keskmisest tihedamini asustatud piirkondades, nt Värska alevikus ja suuremates külakeskustes. Maalises piirkonnas üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud

	ei ole, va tihedamates ja suuremates külakeskustes. Muud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on väljapoole suuremaid keskusi määratud, kus see on otstarbekas. Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 3.6.1. – 3.6.10.) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele. Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi. Rohevõrgustik Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jm keskkonaelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. <u>Mõned üldised tingimused:</u> - Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema tehiskeskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevat olustikku ning asukohast tulenevaid asjaolusid - Rohevõrgustiku aladel (v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jm.), arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud - Maalises piirkonnas on lubatud kavandada ehitisi, mis järgivad hajaasustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine. <u>Tingimused tugialal:</u> - säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusalade killustumist - tugialadel ei vähendata looduskaitseseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit
Detailplaneering	Hinnatava varaga seotud algatatud ning kehtestatud detailplaneeringute kohta info kohaliku omavalitsuse veebilehel puudub.

Vastavalt avalikule Maa-ameti kitsenduste kaardile piiravad kinnisasja kasutamist täies ulatuses riigipiir ning piirivöönd ja piiriveekogu, osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, maaparandushoiuala, vääriselupaigad ning III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised.



Koormatised ja kitsendused

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	125949.57
	Sideehitise kaitsevöönd	803.52
	Vääriselupaik	1876.97
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	12658.3
	Piirivöönd ja piiriveekogu	2215766.87
	Maaparandushoiu-ala	1046.11

Märkus: kitsenduste olemust, paiknemist ja ulatust arvestades võib väita, et need ei piira oluliselt hinnatava vara hetkekasutust, antud piirkonnas on selliste kitsenduste talumine sisuliselt paratamatu. Seniste ostu-müügitehingute põhjal ei mõjuta selliste maakasutuse kitsenduste olemasolu turusegmendi varade ostu-müügihindasid,

mistõttu võib väita, et olemasolevate kitsenduste mõju hinnatava vara väärtusele puudub.

Vabariigi Valitsuse määruse „Piirirežiimi eeskirja kinnitamine” kohaselt asub hinnatav kinnisasi piirirežiimi alal ehk piirkonnas, kus võidakse piirata riigipiiri valvamist takistavat või piirirahu häirivat tegevust nagu tulirelvade ja lõhkematerjalide kasutamine, töötamine piiririba vahetus läheduses, jahipidamine ja kalapüük, kariloomade karjatamine ning valgustuse ja lahtise tule kasutamine.

3.4. Vahetusmaa

Vahetusmaa ala paikneb kinnisasja läänenurgas, (alljärgneval joonisel punasega piiritletud ligikaudne pakkumus maakorralduseks) ning on valdavas ulatuses metsamaa kõlvikuga ning väheses osas muu maa kõlvikuga. Ala läänenurgas on teostatud lageraie, põhjaserva keskosas on mõnevõrra lagedam ala ning muus osas ala kaetud kasvava metsaga. Maa-ameti kitsenduste kaardi kohaselt jäävad vahetusmaa alale piirangu- ja kaitsevöönditest ala läänenurka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning koguulatuses piirivöönd ja piiriveekogu.



Märkus – vahetusmaa piiride aluseks on RMK kvartali piir, mis on ka eraldi piiriks

3.5. Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Eristatakse keskkonna, majanduse ja sotsiaal-poliitilist kestlikkust. Nende mõju tuleb arvesse võtta kõigil kinnisvara elutsükli etappidel: looduslik ehk arendamata maa, planeering, ehitus, kasutamine (ja parendamine) ning lammutamine. (EVS 875-10)

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

Antud juhul on tegemist varaga, millel arendustegevust pole lähiminevikus toimunud ning seda ei ole tõenäoliselt planeeritud ka tulevikku, mistõttu ei ole kestlikkust käsitletud.

4. Turuülevaade

4.1. Majanduse põhinäitajad

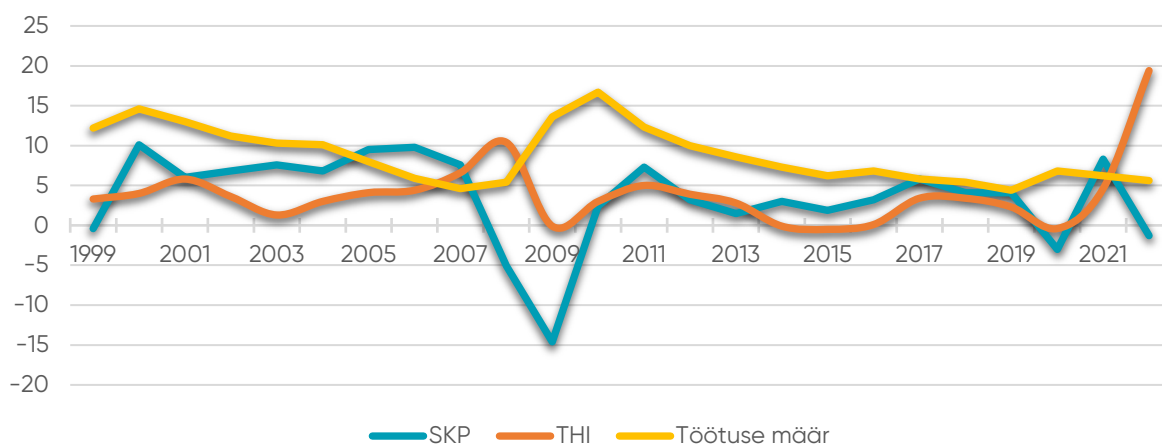
Üldine info²

- Tänavu langeb majandus 2,2% ning pöördub pärast kaheaastast langusperioodi tagasi kasvule 2024. aastal. Majanduse viib kasvule ostujõu paranemine nii Eestis kui ka eksporditurgudel, kuid ostujõu visa taastumine võimaldab järgmisel aastal saavutada üksnes 1,4% suuruse majanduskasvu. Erinevalt Eestist, kus intressitõusude mõju jõuab ujuva intressi tõttu laenuklientideni väga kiiresti, kandub rahapoliitika karmistumise täismõju euroalale tervikuna märksa pikema aja jooksul. See raskendab nõudluse taastumist Eesti eksportijate jaoks olulistel välisurgudel. Nõudluse kasvu piirav mõju on ka sellel, et riigid on pärast kriise võtnud suuna eelarvetoe vähendamisele. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal.
- Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, millel on tulnud ka töötajate hulka vähendada. Samas piirab hõive langust endiselt suhteliselt heas seisus püsiv teenustesektor ja tööjõupuudus avalikus sektoris. Pikaajaline struktuurne tööjõupuudus teeb tööandjad kõrgelt kvalifitseeritud tööjõu koondamise osas varasemast ettevaatlikumaks, kuid mitte lihttööjõu osas. Raskused ekspordivas sektoris kanduvad edaspidi üle majanduse tervikpilti ning töötus suureneb senise majanduslanguse tagajärjel järgmisel aastal 8%ni. Tööotsijate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse.

² Allikas: Eesti Panga majandusprognoos 26.09.2023

- Aastane hinnakasv püsib 4-5% vahemikus kuni käesoleva aasta lõpuni. 2024. aastal aeglustub hinnakasv 3,4%ni ning valdava osa hinnakasvust põhjustavad järgmisel aastal maksutõusud. Suurima panuse annab käibemaksumäära tõus 20%lt 22%ni. 2025. aastaks aeglustub inflatsioon 1,9%ni.

SKP ja THL määra muutus ning töötuse määr, %



Allikad: Eesti Pank, Statistikaamet

Ehitus³

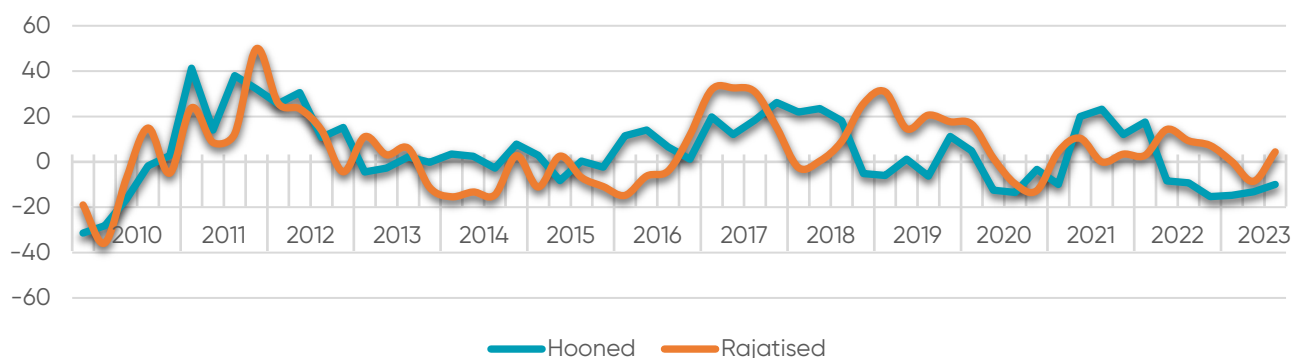
- Statistikaameti andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2023. aasta III kvartalis Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 5% vähem kui aasta varem samal perioodil. Ainult kohaliku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 1,2 miljardi euro eest, sellest hooneid 706 miljoni ja rajatisi 462 miljoni euro eest. Eelmise aasta kolmanda kvartaliga võrreldes ehitati hooneid kümnendiku võrra vähem ning rajatisi 4% rohkem.
- Kohaliku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine, peamiselt hoonete uusehituse vähenemise tõttu. Rajatiste puhul uusehituse maht suurenes, remondi- ja rekonstrueerimistööde maht jäi mullusega samale tasemele.
- Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht suurenes eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes ligi kolmandiku võrra. Välismaal ehitati rohkem nii hooneid kui rajatisi. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli 7%, aasta varem 5%.
- Ehitisregistri andmetel lubati 2023. aasta III kvartalis kasutusse 1599 uut eluruumi ehk 2% rohkem kui aasta varem. Nõudlus uute eluruumide järele III kvartalis pisut suurenes, kuid tagasihoidliku I poolaasta tõttu väljastati ehituslube kolme kvartali kokkuvõttes ligi neljandiku võrra vähem kui eelmise aasta samas ajavahemikus.

³ Allikas: Statistikaameti ülevaade 27.11.2023

Kolmandas kvartalis väljastati ehitusluba 1555 eluruumi ehitamiseks, mida on 2% rohkem kui aasta varem.

- 2023. aasta III kvartalis lubati kasutusse 253 mitteelamut kasuliku pinnaga 260 900 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes mullusega suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind suurenes kui ka maht.

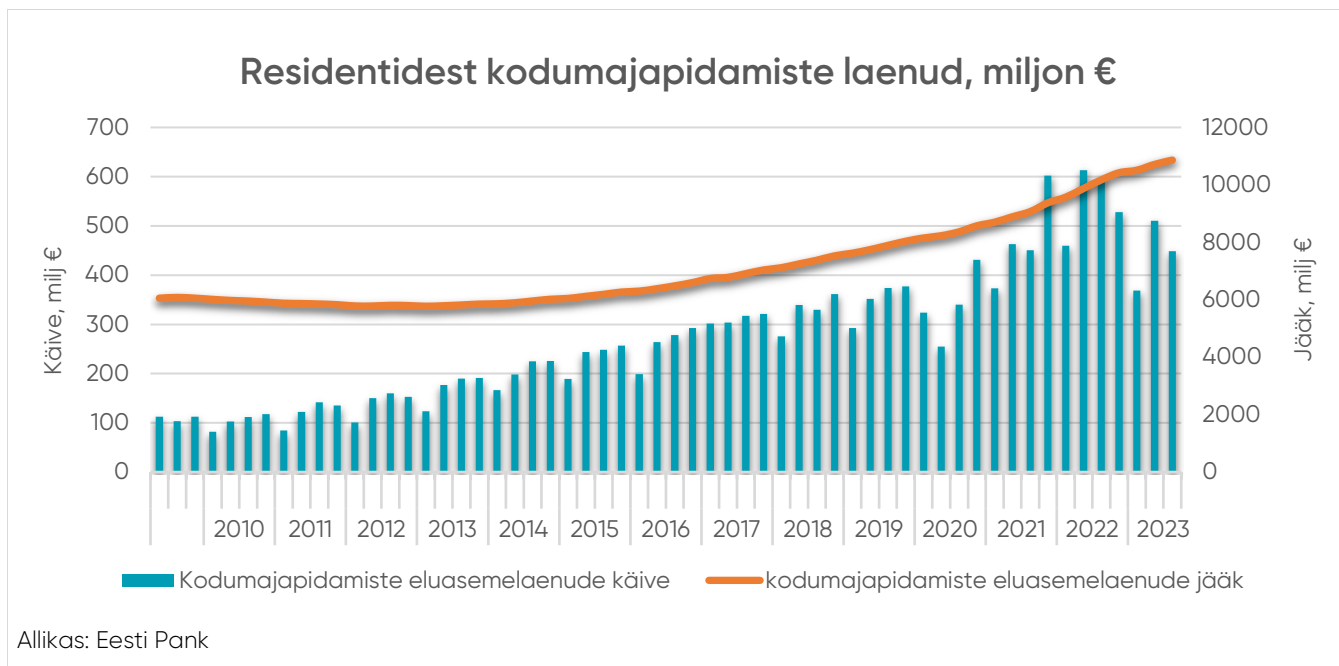
Ehitusmahuindeksi aastane muutus, %



Allikas: Statistikaamet

Laenud

Kodumajapidamiste laenudest moodustavad suurima osa eluasemelaenud, mida 2023. a. oktoobri lõpu seisuga on võetud 10,91 miljardi euro väärtuses. Aastaga on eluasemelaenude jääk kasvanud 6,4%. 2023. aasta oktoobri jooksul väljastatud eluasemelaenude maht oli 147,5 miljonit eurot. Seda on 1 miljon eurot rohkem kui eelmisel kuul ja 27 miljonit eurot vähem kui eelmisel aastal samal ajal. Kodumajapidamistele antud uute tagatisega eluasemelaenude keskmine intressimäär oli oktoobris 5,76%. See on 0,08 protsendipunkti kõrgem kui eelneval kuul ja 1,85 protsendipunkti kõrgem kui aasta tagasi samal ajal.



4.2. Kinnisvaraturg

Üldine statistika⁴

Maa-ameti andmetel toimus 2023 kolme kvartali jooksul ca 30 000 ostu-müügitehingut, koguväärtuses ligi 3,3 miljardit eurot. Sealjuures toimus Harjumaal üle 40% ostu-müügitehingutest, moodustades ca 65% kõikide tehingute koguväärtusest. Korteriomandite müügitehingud moodustasid 58% müügitehingute arvust ning 60% tehingute kogusummast. Hoonestamata maa müügitehingute osakaal oli 24% tehingute arvust (15% kogusummast) ja hoonestatud maa müügitehingute osakaal 17% tehingute arvust (25% kogusummast).

2023. aasta III kvartalis tehti kokku 10 373 ostu-müügitehingut koguväärtuses 1,13 miljardit eurot. Tehingute arv oli 17% ja koguväärtus 17% madalam kui aasta tagasi samal ajal. Eelmise kvartaliga võrdluses oli tehinguaktiivsus 7% ja koguväärtus 10% madalam.

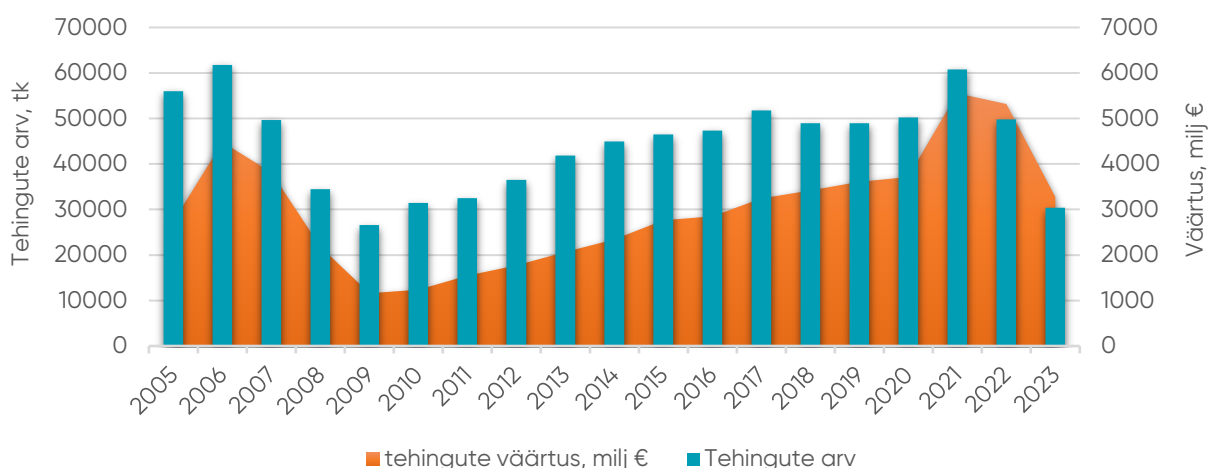
Aastases võrdluses vähenes 2023 aasta III kvartalis tehinguaktiivsus kõikides segmentides: hoonestamata maaga tehti 13%, hoonestatud maaga 17% ning eluruumina müüdud korteriomanditega 18% vähem tehinguid. Võrdluses eelmise kvartaliga tehti III kvartalis hoonestatud maadega ligi 5% rohkem tehinguid ning korteritega ja hoonestamata maaga tehti ligi 8% vähem tehinguid. 2023. aasta III kvartalis moodustasid ostu-müügitehingute koguarvust 52% eluruumina müüdud korteriomandid, 23% hoonestamata maa ja 19% hoonestatud maa.

⁴ Allikas: Maa-amet ning Maa-ameti kinnisvaraturu ülevaade 2023. a III kvartalis (21.10.2023)

Aastases võrdluses kasvas hoonestamata maa tehingute koguväärtus 2%, hoonestatud maa ning korteriomandite koguväärtus langes vastavalt 27% ja 16%. Eelnenud kvartaliga võrdluses kasvas hoonestamata ja hoonestatud maade tehingute käive vastavalt ligi 1% ja 6,5%. Kortritega toimunud tehingute koguväärtus langes kvartali võrdluses 18%. 2023. aasta III kvartalis moodustasid ostu-müügitehingute kogukäibest 53% eluruumina müüdud korteriomandid, 28% hoonestatud maa ja 16% hoonestamata maa.

Kinnisvara hinnaindeks⁵ langes eelmise kvartaliga võrdluses 4,5% ning kasvas aastaga ligi 5%. Võrdluses eelmise kvartaliga langes hoonestamata maa hinnaindeks 13%, korteriomandite hinnaindeks langes 1% võrra ja hoonestatud elamumaa hinnaindeks kasvas 13%. Aastatagusega võrdluses langes korteriomandite indeks 1% võrra, hoonestatud elamumaa indeks langes 20% ning hoonestamata maa indeks kasvas 25%.

Ostu-müügitehingute arv ja maht aastas



Allikas: Maa-amet

Märkus: 2023 aasta andmed on III kvartali seisuga

⁵ Maa-ameti avaldatav kinnisvara hinnaindeksi näitaja, mida arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist, on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest – eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat.

4.3. Hoonestamata kinnisasjade turg Võru maakonnas

Nõudluse analüüs ja prognoos

Nõudluse kinnisvaraturul moodustavad kindlat tüüpi müügi- või rendiobjekti otsivad eri hinnasoovidega potentsiaalsed ostjad või rentnikud. Eeldus on, et muud tegurid, nagu elanike arv, sissetulekud, tarbijate eelistused jm, püsivad muutumatutena. Nõudluse teguriteks võib pidada soovi (vajadus või tahe) ning ostujõudu. Hindajale kättesaadavate andmeallikate lõikes annavad ülevaate nõudlusest nii seniste tehingute arvu dünaamika kui ka enim võrreldavate varade senistest tehingutest tuletatud üldised eelistused varade lõikes.

Maa-ameti hinnastatistika kohaselt müüdi Võru maakonnas eelmisel aastal (2022) kokku 619 hoonestamata kinnisasja. Tehingud jagunesid maa sihtotstarvete järgi järgmiselt: 467 tehingu puhul maatulundusmaa, 52 elamumaad, 11 tootmismaad, 13 segaotstarbega maad, 4 ärimaad ning 72 muu sihtotstarbega, viimaste puhul olid ostjateks enamasti riik või kohalik omavalitsus ning tegemist oli peamiselt tee-ehituse või riigipiiri välja ehitamisega seotud äralõigete omandamisega.

Käesoleval aastal on novembri lõpu seisuga proportsionaalne tehingute arv hoonestamata maadega maakonnas mõnevõrra madalam ehk 392 tehingut, sealhulgas 337 maatulundusmaad, 35 elamumaad, 13 muu maad, 2 segamaad, 4 tootmismaad ning 1 ärimaad.

Maatulundusmaa (üldine)

Võru maakonnas on viimastel aastatel maatulundusmaa tehinguaktiivsus olnud kõikum – perioodil 2012–2016 müüdi 620–720 kinnistut igal aastal, mis on ligikaudu 1,5 korda rohkem aastate 2004–2010 tasemest, 2017. aastal müüdi 787 kinnistut, 2018. aastal 563 ja 2019. aastal 489 ning 2020. aastal taas 723 kinnistut.

2021. aastal hakkas maatulundusmaade tehingute arv taas langema, kui aastast tehti 599 tehingut ning langus jätkus ka eelmisel 2022. aastal, kui tehinguid tehti 467 ning käesoleva aasta üheteistkümnene kuuga 337 tehingut. Languse peamiseks põhjusteks võib pidada müügiks saadaolevate varade vähesust, sealhulgas nii müügipakkumiste vähesust kui ka müüjate valmidust müüa vara, ning üldisest hinnatõusust turusegmenndis.

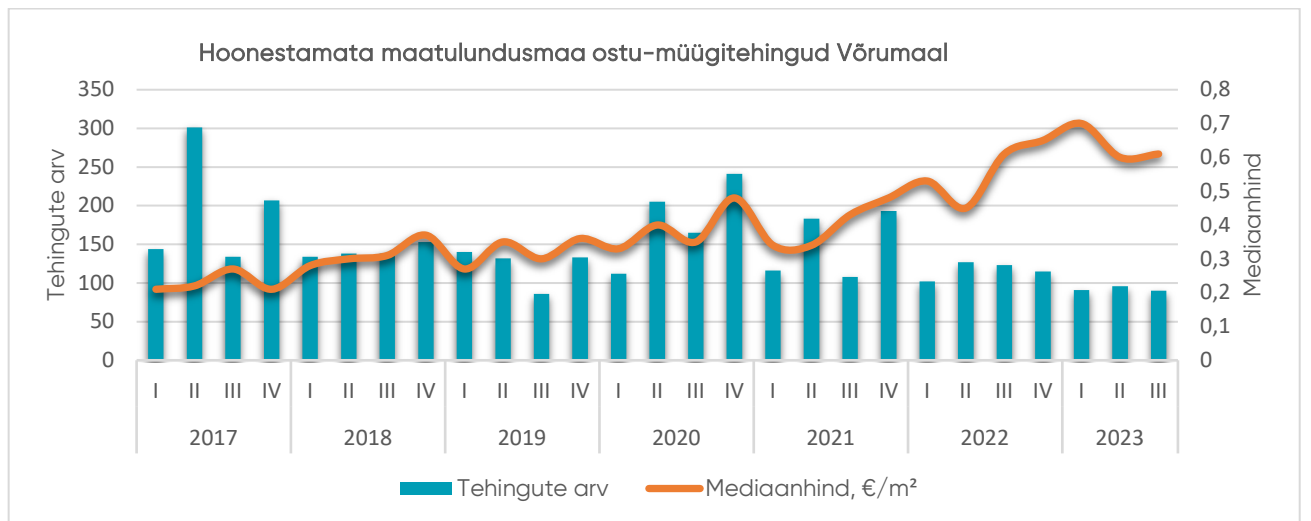
Valdava kõlvikuliigi järgi jaotusid 2023. aasta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade ostu-müügitehingud metsamaadeks ja haritavaks maaks. Ülejäänud juhtudel olid müüdud kinnisasjad rohkemal või vähemal määral segakõlvikulised või muu maa kõlvikuga. Lisaks maatulundusliku kasutusega varadele eelistatakse suurematest asulatest eemal perspektiivsest elukondlikust aspektist tulenevalt privaatseid ja looduslikult atraktiivseid (kuplid, orud, vanad põlispuud, veepiir) maaüksuseid, kuhu on hea juurdepääs.

Metsamaa

Metsaga tehakse tehinguid peamiselt kahel viisil – võõrandades metsaga kinnistu(osa) või võõrandades ainult raieõigust, s.t raiejärgselt jääb metsamaa senisele omanikule. Maa-ameti hinnastatistika kohaselt

on Võru maakonnas tervikkinnistutena viimastel aastatel müüdud keskmiselt 120–145 metsamaad aastas ning selline aktiivsus on olnud sarnane alates 2011. aastast, erandiks 2016. aasta 186 ostu-müügitehinguga. Eelnevalt esitatud vahemiku kõrgeim tehingute arv tehti 2020 aastal, peale mida tehingute arvud langesid oluliselt, kui 2021. aastal müüdi maa-ameti tehingu statistika kohaselt 78 metsamaad ning eelmisel, 2022. aastal oli tehinguid 71 ning käesoleval aastal on tehinguid hindamise päeva seisuga 61. Viimaste aastate tehingute vähesus on põhjendatav müügiks saadaolevate varade vähesusega ning sarnase üldisele maatulundusmaade turule, puudub müüjatel ka valmidus müüa oma vara tulenevalt üldisest majandusolukorrast ning seda ka vaatamata üldisele hinnatõusule turusegmendis. Naaber maakondades (Põlva, Valga) on metsakinnistute tehingu arvud mõnevõrra väiksemad, kui Võru maakonnas, olles viimastel aastatel Valga maakonnas 22–56 tehingu vahemikus ja Põlva maakonnas 33–50 tehingu vahemikus aastas.

Tegelik tehingute arv metsamajanduslike varadega on maakonnas siiski mõnevõrra suurem, kuna Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu metsamaana alla 2 ha suurused kinnisasjad, lisaks on statistikasse tehingustatistika juhendi järgi kaasatud ainult nende tehingute andmed, mis hõlmavad ainult maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasju ning mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahemiku piiridesse, s.t tegemist kärbitud valimiga. Lisaks statistilistes andmetes kajastatud varade tehingutele tehakse tehinguid ka rahuldavas/halvas seisukorras hooneid hõlmavate kinnistutega, kinnistuosadega ning raieõigusega, mis jäävad samuti statistilistest andmetest välja. Turusegmendis on nõudlus suur, mistõttu ostjate jaoks ei piirdu turupiirkond valla või maakonnaga, vaid hõlmab tihtipeale üsna suurt piirkonda. Ostusoove ja -kuulutusi on rohkelt erinevates meediakanalites ning suurest nõudlusest tulenevalt on turusegmendi iseloomulikuks omaduseks ostjaskonna suur aktiivsus müüdavate varade otsimisel. Lisaks ainult või valdavalt metsamaa kõlvikuga kinnisasjadele soetatakse ka arvestatava metsaga talusid ja segakõlvikulisi kinnisasju, millest eraldatakse metsaga kinnistuosa või teostatakse lubatud raied ning võõrandatakse ettevõtte põhitegevusest üle jääv kinnisasi või selle osa teiste turusegmentide ostjatele.



Allikas: Maa-amet

Märkus 1 – 2023. aasta andmed on esitatud III kvartali seisuga.

Märkus 2 – maatulundusmaa tehingud hõlmavad haritavat maad, metsamaad, rohumaad ja segakõlvikulisi kinnisasju.

Konkureeriv pakkumine

Maatulunduslike varade avalikke müügipakkumisi on enamasti vähe ning vastavalt eespool märgitule tehakse suur osa tehingutest otsekontakti teel ilma avaliku müügipakkumiseta. Avalikus müügipakkumises olevad varad on peamiselt esindatud kolmes suuremas kinnisvaraportaalis – www.kv.ee, www.city24.ee ning www.kinnisvara24.ee ja alljärgnevalt on analüüsitud nimetatud müügikanalite pakkumisi.

Käesoleva hindamisaruande koostamise hetkel on Võru maakonnas www.kv.ee andmetel 87 müügipakkumist hoonestamata kinnisasjadega, sealhulgas 36 on märgitud maatulundusmaa sihtotstarbega ning 28 elamumaa sihtotstarbega. Ülejäänud pakkumised on, kas äri- ja/või tootmismaad või mitme otstarbega ja mõnel juhul on ka sihtotstarbed märkimata. Tegelik jaotus sihtotstarvete lõikes on mõnevõrra erinev, kuna mitmed maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjad on portaalis märgitud elamumaadena, aga ka äri- ja/või tootmismaadena, lisaks eelnevale esineb müügis olevate varade hulgas hoonestatud kinnisasju ja üksikutel juhtudel ka korduvaid pakkumisi, mistõttu on unikaalseid hoonestamata kinnisasju müügipakkumises ligikaudu 70. Portaalil leitava statistika kohaselt on müügipakkumiste arv kõikunud alates 2023 aasta (esitatud varasem statistika on ebatõenäoline) aprillist 76 – 91 pakkumise vahemikus, sealhulgas käesoleva aasta novembris oli pakkumisi 84.

Metsamaa lõikes on kinnisvaraportaalis ostjaskonna jaoks sobivaid pakkumisi kolm-neli (kui arvestada ka segakõlvikulisi maid). Mõnede pakkumiste puhul on olemas ka looduslik atraktiivsus (piirnemine järvega) ning lähtuvalt pakkumise hinnast käsitletakse neid pigem elukondlikute varadena. Hinnad pakkumistel on väga erinevad kuna metsamaa puhul on oluline raieküpse metsa olemasolu või selle puudumine. Lageraiutud metsakinnistuid on pakkumises üks, kuid hinnast tulenevalt (10 300 €/ha) on see pakkumises pigem elukondlikust aspektist kuna paikneb Võru linna

	ja Tamula järve lähedal. Alljärgnevalt on esitatud piirkonna hoonestamata metsamaade pakkumiste lühiinfo:
--	--

Aadress	Krunt, ha	Soovitud hind, € (€/ha)	Kirjeldus
Tukiniidu, Roosisaare, Võru vald	1,45	10 000 (6900)	Kasvava metsa hinnanguline tagavara 285 tm. Kinnistule puudub ligipääs avalikult kasutatavalt teelt www.kv.ee/3596454
Välja, Vana-Vastseliina, Võru vald	1,2261	6 900 (5600)	Kasvava metsa hinnanguline tagavara 40 tm. Kinnistule puudub ligipääs avalikult kasutatavalt teelt www.kv.ee/3598580
Teeveere, Vastseliina, Võru vald	8,2	42 000 (5100)	Hinnanguline metsatagavara ca 240 tihumeetrit. www.kv.ee/3586894

Allikas: kinnisvara portaal www.kv.ee. 05.12.2023

Hinnatasemed	Maa-ameti hinnastatistika kohaselt oli Võru maakonnas 2022. aastal müüdud hoonestamata maatulundusmaade keskmine tehinguhind ca 44 000 € (keskmine pindala ca 6,7 ha) ning mediaanhind ühikhinnana 5600 €/ha. Käesoleval aastal on hindamispäeva seisuga keskmine tehinguhind ca 43 000 € ning mediaanhind ühikhinnana 6400 €/ha. Maatulundusmaa puhul müüdi valdava kõlvikuliigi lõikes kõrgeima hektarihinna enamasti metsamaad, hinnatasemelt järgnesid haritav maa, rohumaa ning viimasena muu maa. Raiutud metsamaa hinnatase oli võrreldav halvemate muldade rohumaa hinnatasemega, samas oli rohumaa puhul osa tehingutest võrreldavad haritava maa hinnatasemega ning tegelikkuses olid varad kasutusel haritava maana, s.t maaregistris märgitud kõlvikud ei vastanud tegelikule kasutusele. Segakõlvikulistele varade puhul sõltusid hinnad ennekõike kõlvikute proportsionaalsest jaotusest. <u>Metsamaa</u> Maa-ameti hinnastatistika kohaselt oli Võru maakonnas 2022. aastal müüdud metsamaa kõlvikuga kinnisasjade mediaanhind 5920 €/ha. 2021. aastal oli vastav näitaja 5481 €/ha ning sellele eelneval viiel aastal 2000–4800 €/ha. Käesoleval aastal on mediaanhinnaks 9691 €/ha. Mediaanhind ei ole metsamaa tehingute puhul siiski parim näitaja ja võrdlusühik, v.a raiutud metsamaa puhul, tulenevalt asjaolust, et primaarse väärtusega on kinnisasjal kasvav mets ning maa moodustab tihtipeale väikese osa väärtusest. Osadel juhtudel võõrandatakse
---------------------	---

	kinnisasja asemel raieõigus, lisaks esineb turusegmendi varade puhul endiselt kokkuleppeid, kus notariaalses ostu-müügilepingus märgitud tehinguhind erineb tegelikust kokkuleppest olulisel määral. Sellegipoolest võib väita, et üldiselt on hinnatase viimase viie aasta jooksul tõusnud, seda ennekõike kasvava metsa osas, aga ka metsata metsamaa osas - varasematel aastatel on hinnatase olnud 900-2000 €/ha ning hindamise hetkel ca 1500-5000 €/ha. Kui on istutatud puid ja/või teostatud hooldustöid, ulatuvad raiutud metsamaa tehinguhinnad mõningatel juhtudel ka üle 6000 €/ha, seejuures ei oma toimunud tehingute põhjal olulist tähtsust ei mullatüüp, kinnisasja pindala ega muud maatulundusmaade puhul olulised karakteristikud, kuid kuna selliste varadega tehakse tehinguid harva, on täpsemate järelduste tegemine raskendatud. Hindajale teadaolevalt hindavad turuosaliselt siiski mingil määral juurdepääsutee olemasolu või selle lähedus ning liigniisked alad on oluliselt vähemsoositud, kuid kuna ainult lageraieala hõlmavate kinnisasjade tehinguid tehakse eraldi harva (peamiselt plokktehingute raames), siis on statistiliste järelduste tegemine raskendatud. Maksimaalsed statistilised hektarihinnad metsamaa kõlvikuga kinnisasjadel on Võrumaal viimase kahe aasta olnud 20 000 - 29000 €/ha vahemikus. Kõrval maakondades (Põlva, Valga) on hinnatasemed sarnased Võru maakonnaga. Metsakinnistute turusegmendi eripäraks on väga ühtse hinnataseme puudumine, mis tuleneb (sarnaselt nõudlusega) ostjaskonna käitumisest - otsekontakti teel tehtavad pakkumised on tihtipeale turu keskmisest tasemest madalamal, eriti esimesed pakkumised (hiljem võidakse pakutavat hinda suurendada) ning kuna turusegmendis ei ole hinnainfo kergesti kättesaadav või üheselt ja lihtsalt määratletav ilma metsahindaja vms osapoole abita, on müüjatel keeruline otsustada pakkumiste turutasemele vastavuse osas. Viimastel aastatel on olukord paranemas ning metsaomanikud on aktiivsemalt hakanud kasutama valdkonna spetsialistide abi müügihinna kujundamisel, samuti toimub üha rohkem tehinguid enampakkumise vormis. Ülevaade hinnastava varaga sarnaste varade ostu-müügi tehingutest on esitatud käesoleva hinnangu p. 5.4.
--	---

4.4. Puiduturg

Üldine statistika ⁶	Erametsaliidu hinnastatistika järgi novembris okaspuupalkide hinnad sisuliselt ei muutunud. Männipalgid odavnesid 0,2% ja kuusepalgid kallinesid samas suurusastmes. Kolme kuu taguse ajaga võrreldes on kõik sortimendid kergelt odavnenud: männipalk 1,9%, männipeenpalk 2,6%, kuusepalk 1,6% ja kuusepeenpalk 0,4%. Aastaga on aga hinnad oluliselt
--------------------------------	---

⁶ Ülevaade 2023. november seisuga (allikas: Erametsaliit)

langenud, kusjuures männipalgid selgelt rohkem kui kuusepalgid. Nii maksis tänavu männipalk 25% (28,1 €/tm) ja männipeenpalk 28,4% (29,4 €/tm) vähem kui 2022. aasta novembris. Kuusepalgi hind langes samal ajal 19,8% (19,2 €/tm) ja kuusepeenpalgil 14,6% (13,1 €/tm).

Lehtpuu jämesortimentide hinnatrendid olid erisuunalised ja hinnamuutused haava- jalepapalgil arvestatavalt suured. Kui kasepakk odavnes kuuga 0,7%, siis kasepalk kallines 1,8%. Haavapalk odavnes kuuga 8,7%, lepapalk aga kallines 4,8%. Kvartalitaguse ajaga võrreldes on ainsana hind tõusnud lepapalgil (3,6%). Kasepakk odavnes kolme kuuga 3,5%, kasepalk 0,8% ja haavapalk 3,7%. Kõige vähem on hind kukkunud kasepakul (9,3% ehk 17,5 €/tm). Kasepalk on aastaga odavnenud 16,2% (22,7 €/tm), lepapalk 20% (17,7 €/tm) ja haavapalk koguni 41,4% (39,8 €/tm).

Ka novembris oli paberipuit ainuke sortimentide grupp, kus hinnad ei langenud. Tõsi, kasepuidu hind kuuga ei muutunud, aga ülejäänud sordid kallinesid täitsa arvestatavalt: kuusepuit 7,3%, männipuit 5,7% ja haavapuit 5,2%. Kallimaks sordiks on tõusnud üle paljude kuude okaspuupuit. Viimati oli see nii 2019. aasta veebruaris. Odavaim paberipuidu sort on traditsiooniliselt haavapuit. Kolme kuuga on okaspuupuit kallinenud 21,3%. Haavapuidu hind on samal ajavahemikul kasvanud 7,5% ja kasepuidul 0,8%. Aastaga on aga kõik paberipuidu sordid teinud läbi väga suure kukkumise. Männipuit on odavnenud 33,5% (29 €/tm), kuusepuit 33,8% (29,4 €/tm), haavapuit 49,6% (45,4 €/tm) ja kasepuit koguni 55% (67,9 €/tm)! Vaatamata väga suurele hindade odavnemisele on tänane hind metsaomaniku vaatevinklist väga hea. Eelmisel aastal olid hinnad lihtsalt tänu väga suurele ebastabiilsusele ebanormaalselt kõrged.

Küttepuidu hind on novembris kergelt kasvanud (1,6%) ja tihumeeter 3-meetrist segaküttepuitu maksis 43,54 eurot. Kodutarbijale lisandub veel käibemaks, mis tõstab hinna tasemele 52,25 €/tm. Kui viimase kolme kuuga on hind tõusnud 3,8%, siis viimase 12 kuuga ehk aastaga on hind langenud ikka väga palju (42,9% ehk 32,8 €/tm). Eelmise aasta rekordiliste hindade taga oli Venemaa laiaulatuslik sõda Ukraina vastu, mis omakorda põhjustas terves Euroopas suure energiakriisi ja tõstis küttepuidu hinna meeletult kõrgele.

Puidu hinnainfot koostab Eesti Erametsaliidu tellimusel Heiki Hepner ja OÜ Tark Mets. Erametsaliidu hinnastatistika tugineb Keskühistule Eramets ja Eesti Puidumüügikeskusele ettevõtete poolt pakutud lõpplaa kokkuostuhindadele. Muutunud on okaspuupalkide hinnastatistika koostamise meetoodika. Kui varem näitas hinnastatistika okaspuupalkide hinnalage ehk kallima pikkusega (enamasti 5,2 või 6,1 m) sortimendi hinda, siis nüüd kasutatakse enamraiutavate pikkustega (4,3 ja 5,2 m) palkide keskmist hinda. Ka eelmiste kuude palkide hinnad on ümber arvutatud uue meetoodika alusel. Hinnad ilma käibemaksuta.

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus

Hinnatava vahetusmaa hindamisel lähtutakse standardiseeria EVS 875 kohaselt hinnatava vara parimast kasutusest.

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguspäraselt lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1)

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb vahetusmaa alal, kus maakasutuse juhottstarvet täpsustatud ei ole. Parima kasutuse analüüs tugineb muuhulgas kõrgeima väärtuse saavutamisel ning väärtus eeldab kasulikkust teatavale grupele turuosalistest, s.t tuleb analüüsida turupõhiselt kaubeldavaid kasutus- ja sihtotstarbeid, milleks kinnisvaraturul on peamiselt elamumaa, maatulundusmaa, ärimaa ja tootmismaa. Teiste sihtotstarvetega reeglina turupõhiseid tehinguid ei tehta.

Hindamise hetkel on vahetusmaa ala maatulundusmaa (valdavalt metsamajandusliku kasutusega) sihtotstarbega. Muude kasutusotstarvete (nt. äriotstarbeline, tootmisotstarbeline) vajalikkus antud asukohas turuosalistele väärtushinnangutele tuginedes pole põhjendatud ning sellisel juhul ei ületaks kinnisasja koosseisu kuuluva maa turuväärtus turuanalüüsi kohaselt olemasoleva kinnisasja kasutuse (maatulundusmaa) turuväärtust. Sarnastes piirkondades on ka elukondlik kasutus suhteliselt vähetõenäoline, kuna kinnisasjal puudub oluline looduslik atraktiivsus (nt. veekogu), lisaks kinnisasjast eraldatav vahetusmaa jääb liiga kaugemale lähimast alajaamast amprpõhiseks liitumiseks ning ka suuremad keskused jäävad liiga kaugemale.

Eelnevat arvestades on hindaja hinnangul vahetusmaa ala hetkekasutus maatulundusmaana (metsamajanduslik), kooskõlas parima kasutusega kuna sellisel käsitlusel omandab vara kõrgeima väärtuse.

5.2. Turustatavuse analüüs

Turupõhiste väärtushinnangute andmisel tuleb analüüsida ka vara turustatavust. Vahetusmaa on oma suuruse poolest vähe likviidne, kuid sellise suurusega kinnisasjadega siiski kaubeldakse. Selliste kinnisasjade omandajateks on peamiselt metsamaa ostu ning vahendamise tegelevad ettevõtted, aga ka naaberkinnistute omanikud sooviga laiendada oma valdusi. Samas metsata metsamaa, aga ka sarnase suurusega metsakinnistute ostjateks on üha enam ka eraisikud, kes paigutavad vabu vahendeid metsamaa ostu investeerimise eesmärgil. Hinnatav vara rahuldab turusegmendi ostjaskonna nõudeid ennekõike kasvava metsa olemasolu poolest, sest selline asjaolu mõjutab varade väärtust kõige rohkem. Turusegmendile omase karakteristikuna ei jõua sellised kinnisasjad või nende osad tihtipeale avalikku müüki – ostuhuvilised otsivad enamasti kontakti otse maaomanikuga. Tulenevalt jätkuvast nõudlusest ja piiratud hulgast avalikest pakkumistest on sellise vara osas ostjaskonna poolt ostusoov tõenäoline ning selliseid varasid on võimeline soetama suurem osa ostjaskonnast. Hindaja hinnangul sellistel varadel finantsmajanduslikult otstarbekad alternatiivsed kasutused puuduvad – muud kasutused (elukondlik, äri- ja/või tootmisotstarbeline) ei ole tõenäolised või finantsmajanduslikult otstarbekad

ning arvestades piirkonna üldist hinnataset teistes kinnisvaraturu segmentides, omandab vara kõrgeima väärtuse ja likviidsuse olemasolevast (metsamajanduslikust) aspektist tulenevalt.

Kokku on Võru maakonnas hindajale teadaolevalt alla viie metsakinnistutega müügipakkumise ning on tõenäoline, et teistes (hindajale teadmata) müügikanalites on täiendavate unikaalsete pakkumiste arv sarnane. Naaber maakondades on pakkumiste arv sarnane Võru maakonnaga. Keskmise müügiperioodi pikkust on keeruline välja tuua tulenevalt turusegmendi eripärast (avalikku müüki enamasti ei toimu), kuid turuväärtusele vastava müügihinna puhul võib selleks prognoosida kuni 6 kuud, turuväärtusest oluliselt kõrgema müügipakkumise hinna juures ulatuvad müügiperioodid tõenäoliselt üle aasta, mida kinnitavad ka osad müügipakkumised. Järgneva kuue kuu jooksul metsamaa turusegmendis tõenäoliselt olulisi hinnamuutusi ei toimu.

5.3. Hindamise metoodilised alused ja põhimõtted

Käesoleva hinnangu koostamise lähteülesandeks on riigile kuuluva vahetusmaa pindala leidmine, mis vastaks eraomandis oleva kinnisasja harilikule väärtusele, eesmärgiga maa vahetamine riigivara vastu vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele. Sellist toimingut käsitlevad kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), riigivaraseadus (RVS) ning määrusena kinnisasja erakorralise hindamise kord (KEHK).

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 1 (6) kohaselt käsitatakse kinnisasjana ka kinnisasja osa. Samas seaduse § 24 kohaselt:

- (1) Kinnisasja võib vahetada kinnisasja omandajale kuuluva teise kinnisasja vastu.
- (2) Kinnisasja vahetamisel motivatsioonitasu ei maksta.
- (3) Kinnisasja vahetamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:
 - vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele;
 - vahetatavad kinnisasjad peavad paiknema sarnases turupiirkonnas.
- (4) Kinnisasja omanikule hüvitatakse vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel. Vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja.

Riigile kuuluvast Orava metskond 22 kinnisasjast (Ulitina küla) on kavas eraldada vahetusmaa, käesoleva hinnangu kokkuvõttes esitatud Kõosoo (Uliitina küla) kinnisasja hariliku väärtuse (18 900 €) vastu. Hinnangu punktis 3.4 on esitatud joonis potentsiaalseks maakorralduseks Kõosoo kinnisasja omaniku poolt huvitatud alale. Vastavalt esitatud joonisele on võimaliku vahetusmaa ala valdavalt metsamaa kõlvikuga, mis on osaliselt lageraiutud ja osaliselt kaetud kasvava metsaga. Metsakorralduse Büroo OÜ poolt on antud ala jagatud eraldisteks ning on koostatud hinnang eraldistel kasvava metsa väärtuse kohta.

Hindamiskäigus on leitud metsamaa (ilma kasvava metsata) ühikuväärtus, mille kaudu on eraldiste pindalasid ja nendel kasvava metsa väärtuseid kombineerides leitud vahetusmaa pindala.

Metsata maa ühikuväärtuse hindamisel on aluseks turupõhine lähenemine ning selliselt hinnatud väärtuse puhul on tegemist hariliku väärtusega, mille hindamisel tuleb KEHK-i ja hindamisstandardi EVS 875 kohaselt lähtuda turuväärtuse hindamise põhimõtetest.

Võrdlusmeetod põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud 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 arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

5.4. Hindamiskäik

Võrdlustehingute valik

Alljärgnevasse valimis on esitatud perioodi 01.05.2022–30.11.2023 Võru, Põlva ja Valga maakondade tehinguinfo. Kuna kasvava metsa hindamine ei ole hindaja pädevuses, on alljärgnevalt esitatud eespool märgitud perioodil toimunud ostu-müügitehingute info hoonestamata kinnisasjadega, mis hõlmasid kõlvikuliselt üle 80% metsamaad ning millel puudus hindajale teadaolevalt arvestatav mets. Täiendavate kriteeriumite alusel on valimist eemaldatud:

- tehingud, mille kohta Maa-ameti andmebaasis olid märged osapoolte seotuse kohta;
- tehingud, kus ostjaks oli riik või kohalik omavalitsus;
- eemaldatud on nende kinnistute tehingud, mis võõrandati pakett-tehingute raames koos metsaga kinnistutega;
- tehingud, kus hektarihind oli üle 6000 €/ha, sest sellise hinnataseme juures võõrandatakse ilma kasvava metsata kinnistuid ainult erihuvides (nt naaberkinnistute omanikele), suuremate asulate läheduses või looduslikult väga atraktiivsetes piirkondades ning sellistel tehingutel puudub otsene seos metsamaa turusegmendiga.

Lisaks, kuna hindaja tugineb muuhulgas Maa-ameti ortofotodele, siis on välistatud tehingud, mille puhul ei ole selge, kas lageraie toimus või mitte. Eelnevast tulenevalt võib viimastel kuudel olla tehinguid, mis tegelikult hõlmasid raiutud metsamaad, kuid mis Maa-ameti kaardirakenduses olid aerofotode tegemise ajal metsaga.

Antud valimist on võrreldavateks tehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnased (lagedad või/ja taasmetsastuva osa osakaal väga väike) ja ajaliselt väärtuse kuupäevale võimalikult lähedal olevad tehingud ning mille kohta on hindajal piisavalt taustainformatsiooni (valitud on tehingud, mille kohandamise vajadus on kõige väiksem ning need on alljärgnevas tabelis markeeritud).

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Muu info
Põlva maakond, Kanepi vald	mai.2022	14915	3445	4,33	lage, raied teostatud lähiajal, piirneb avaliku teega, kasvukohatüüp jänesekapsa
Võru maakond, Setomaa vald	juuni.2022	7300	3120	2,34	lage, raied teostatud lähiajal, piirneb avaliku teega, kasvukohatüüp ida osas karusambla-mustika, siirdesoo ja lääneosas kanarbiku, pohla
Põlva maakond, Kanepi vald	sept.2022	10300	3340	3,084	lage, raied teostatud lähiajal, kinnisasi koosneb kahest katastriüksusest ning neid eraldab avaliktee, kasvukohatüüp jänesekapsa-mustika
Võru maakond, Võru vald	veebr.2023	10002	3985	2,51	lage (raitud vahemikus2019-20), piirneb avaliku teeg, kasvukohatüübid jänesekapsa-mustika, jänesekapsa, angervaksa, jänesekapsa-kõdusoo
Valga maakond, Valga vald	apr.2023	12000	2797	4,29	lage (raitud2022 ja 18/19), väheses osas raiitud varem ja see taasmetsastumas, piirneb avaliku teeg, kasvukohatüübid jänesekapsa-mustika, jänesekapsa, angervaksa, jänesekapsa-kõdusoo
Võru maakond, Võru vald	juuni.2023	20000	5236	3,82	valdavalt lage (raided 2017/19), kinnisasi nurgas väike tukake, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp jänesekapsa-kõdusoo
Võru maakond, Antsla vald	juuli.2023	30000	4695	6,39	lage (2021/22),osaliselt raiitud varem ja see taasmetsastumas, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp valdavalt naadi
Põlva maakond, Põlva vald	sept.2023	2200	3336	0,6594	raideteostatud aastaid tagasi (2014), taasmetsastumas, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp naadi, jääb metsamassiividest eemale
Põlva maakond, Kanepi vald	sept.2023	19700	5846	3,37	raideteostatud aastaid tagasi, taasmetsastumas, juurdepääs läbi naaber kinnisasjade, kasvukohatüüp jänesekapsa, naadi
Võru maakond, Rõuge vald	sept.2023	41700	4002	10,42	lage, raided teostatud alates 2015, suur osa 2021/22aastal, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade
Põlva maakond, Räpina vald	sept.2023	11700	4916	2,38	lage (raided 2016/17), taasmetsastuimas kinnisasi nurgas väike tukake, juurdepääs läbi naaberkinnisasi, kasvukohatüüp jänesekapsa mustika
Võru maakond, Setomaa vald	nov.2023	6600	5781	1,1416	lage, raied teostatud 2016/17, piirneb avalikult kasutatava teega kasvukohatüüp jänesekapsa- pohla. Asuas tihedama asustusega küla servas ehk ostueesmärk võis olla muu, kui metsasmajanduslik
Valga maakond, Otepää vald	nov.2023	11109	3925	2,83	lage, raied teostatud lähiajal, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp jänesekapsa, angervaksa jänesekapsa-kõdusoo

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Märkus 1 – tulenevalt tehinguandmete konfidentsiaalsusest on asukohad esitatud valla täpsusega

Märkus 2 – ükski tehinguhind ei sisaldanud Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt käibemaksu.

Hinnatava vara koosseisu kuuluva metsamaa ühikuväärtuse hindamine

Eelnevas tabelis on esitatud hindajale teadaolev tehinguinformatsioon ilma olulise metsatagavaradega metsamaadega. Nii varasemate aastate kui ka viimase aasta tehingutest nähtub, et ilma metsata metsamaa hind või väärtus ei sõltu otseselt kinnisasi pindalast, mullatüübist ega muudest teiste turusegmentide varade olulistest teguritest (väljaarvatud varad, mis paiknevad soistel aladel või liigniisketel aladel) ning metsamaa turusegmendi eripärast

tulenevalt esinevad tehinguhindades suured kõikumised ka omavahel väga sarnaste omaduste ja asukohaga varadel. Eelnevat arvestades on hindaja arvamusel, et antud juhul ei ole erinevate tegurite lõikes kohandamine põhjendatud või vajalik ning hinnatava vara koosseisu kuuluva maa ühikuväärtus on hinnatav täpsusklassi piires ka tehinguhindade keskmist kasutades, kuna see arvestab juba ka juurdepääsu ning ajalise faktoriga vara väärtusele. Turusegmendi varade puhul on võrdlemisi levinud maksukoormuse vältimise eesmärgil või erikokkulepetest tulenevalt madalama tehinguhinna märkimine notariaalses lepingus, kuid selliste tehingute hulk või osakaal ei ole hindajale teada. Eelpool nimetatud valimist on välja jäetud kinnisasjad, millel metsaraided on toimunud aastaid tagasi. Kuna ülejäänud tehingute hinnad erinevad üksteisest mõningal määral ning müüdnud kinnisasjad on erineva pindalaga, on otstarbekas raiutud metsamaa ühikuväärtus (€/ha) avaldada ülejäänud tehingute (eelnevas tabelis tähistatud tumedalt) põhjal kaalutud keskmisena ehk tehinguhindade summa jagatuna kinnisasjade pindalade summaga.

Asukoht	Hind, €	Pindala
Valga maakond, Valga vald	12000	4,29
Võru maakond, Setomaa vald	7300	2,34
Põlva maakond, Kanepi vald	10300	3,084
Põlva maakond, Kanepi vald	14915	4,33
Valga maakond, Otepää vald	11109	2,83
Võru maakond, Võru vald	10002	2,51
Võru maakond, Rõuge vald	41700	10,42
Kokku	107326	29,804
Kaalutud keskmine, €/ha	3601	

Eespool esitatud tehingud hõlmasid kinnistuid, millel raided on teostatud lähiajal ning puudus arvestatav taas metsastuv või istikutega ala. Ülevaatus põhjal on tulevase vahetusmaa osas ala osaliselt (ligikaudu viiendik) lähiajal lageraiutud, ning seal kasvasid männiistikud. Nii varasema kui ka lähiaja tehingute info põhjal on sarnased kinnisasjad (mis on taas metsastunud või tagasi istutatud) ligikaudu 15–25% kõrgemalt väärtustatud, mistõttu on eelnevalt leitud metsata metsamaa ühikuväärtust tagasi istutatud ala osas kohandatud vahemiku keskmise, ehk 20% võrra kõrgemaks.

Hinnatava vara koosseisu kuuluva metsamaa ühikuväärtus avaldub seega järgmiselt

$$((3601 \text{ €/ha} \times 0,2) + 20\%) + (3601 \text{ €/ha} \times 0,8) = 3745 \text{ €/ha}$$

Vahetusmaa pindala hindamine

Tellijapoolt esitatud informatsiooni kohaselt on Kõosoo kinnisasja omanik huvitatud Orava metskond 22 kinnisasja läänenurgast (Kingu katastriüksusega piirnevast osast), mistõttu on metsahindaja poolt kombineeritud eraldi (vt lisa 3) antud alal. Metsakorralduse Büroo OÜ poolt koostatud hinnangus on antud alal kasvava metsa harilikuks väärtuseks arvestades ülestöötamis kulusid ümardatult 12 566 €. Kaanon kinnisvarabüroo OÜ poolt on koostatud eksperthinnang (2401-

18291/HH) Uliitina külas asuva Kõosoo kinnisasja harilik väärtuse väljaselgitamiseks, mille kohaselt on kinnistu harilikuks väärtuseks 18 900 €.

Alljärgnevasse, vahetusmaa avaldamiseks koostatud arvutustabelisse on lisatud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt esitatud eraldiste pindalad ja nendel kasvava metsa summaarne väärtus arvestades ülestöötamise kulusid, Kaanon kinnisvarabüroo OÜ poolt hinnatud vahetatava maa (Kõosoo) harilikku väärtust ning eelnevalt hinnatud vahetusmaa (Orava metskond 22) kasvava metsata metsamaa ühikuväärtusest tulenev maaväärtus. Täiendavalt on vahetusmaa pindalale liidetud metsaeraldiste vahele jääv lagedama ala pind, mille suuruseks on metsaregistrist mõõdetuna ca 0,2 ha.

Eelnevast tulenevalt avaldub vahetusmaa pindala järgmiselt:

Eraldise nr	Eraldise pindala, ha	Kõosoo harilik väärtus, €	Võimaliku vahetusmaa (Orava metskond 22) maa väärtus, € (3745 €/ha)	Eraldistel (Orava metskond 22) kasvava metsa väärtust, €	Vahetusmaa Orava metskond 22 väärtus kokku, €	Vahetusmaa pindala, ha	Kõosoo ja vastu antava vahetusmaa väärtuste vahe, €
6	0,22	18900	4531	12 566	17 097	1,21	-1803
7	0,13						
8	0,04						
20	0,11						
21	0,51						
Lagedam ala	0,20						
Kokku:	1,21						

Seega on Kaanon kinnisvarabüroo poolt koostatud vahetusmaa (Kõosoo) kinnisasja hinnangus hinnatud hariliku väärtusele vastav pindala Orava metskond 22 kinnisasjast 1,21 ha.

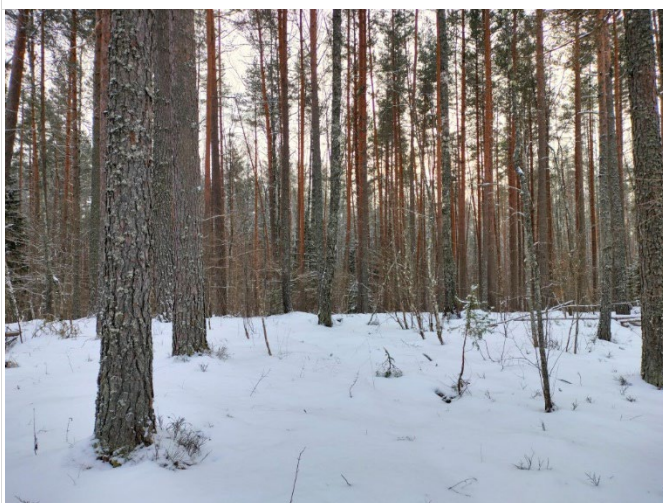
Lisa 1 Fotod hinnatavast varast



Vaated vahetusmaa alale



Vaated vahetusmaa alale



Vaated vahetusmaa alale



Vaated vahetusmaa alale



Vaated vahetusmaa alale



Vaated vahetusmaa alale

Lisa 2 Elektroonilise kinnistusraamatu reg-osa nr 14873450 väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	14873450
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 04.06.2019
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 04.06.2019

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	93401:008:0579	Maatulundusmaa 100%, Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Orava metskond 22.	221,58 ha	Maakatastri andmed üle võetud 27.11.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	3.05.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.06.2019. Kohtunikuabi Tiit Karu	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
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kaanon kinnisvarabüroo OÜ
Nimi: Terje Kriisk
Kuupäev: 12.01.2024 11:08:17

Lisa 3 Väljavõtted esitatud dokumentidest



METSAKORRALDUSE
BÜROO

Kasvava metsa vahetuse hindamise akt.

Käesolev akt on koostatud 25.01.2024 a. Võru maakonnas, Setomaa vallas paikneva ORAVA METSKOND 22 (katastritunnus 93401:008:0579) kasvava metsa vahetuse hindamiseks.

Algandmetena on kasutatud RMK metsa inventeerimisandmeid 2015-2022 a.

Lisatud plaan

Kinnistu üldpindala on 221,6 ha

Metsamaa pindala on 1,01 ha

Kasvava metsa üldtagavara on 223 tm

Kogu kasvava metsa sortimentide väärtus vahelao hindades:

Sortiment	kogus (tm)	hind	summa
HB jänepalk	0,07	55,09	3,86
HB peenpalk	0,01	55,09	0,55
HB paber	0,67	34,24	22,94
KU jänepalk	1,71	88,71	151,69
KU peenpalk	0,6	76,03	45,62
KU paber	0,6	47,17	28,3
TA peenpalk	0,09	36,14	3,25
KS palk	32,64	146,51	4782,09
KS paber	37,71	47,61	1795,37
MA jänepalk	63,9	92,4	5904,36
MA peenpalk	9,58	76,31	731,05
MA paber	6,49	46,5	301,79
Küte	34,47	36,14	1245,75
Kokku	188,54		15016,62

raldmed: 34.50 tm

*kasutatud on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) avaldatud viimast hinnastatistikat 2023 november sortimentide keskmised vahelao hinnad (eur/tm ilma käibemaksuta).

*hall-lepp on kogumatus arvestatud küttepauks

*sortimentide jaotuse arvutuse aluseks on Vabariigi Valitsuse 09. märts 2023 a. määrus nr 22 Lisa 5

Kogu kasvava metsa väärtus metsamaterjalina on **15016,62 EUR**

Hüpoteetiline metsamaterjalide väärtus, arvestades ülestöötamiskuluks 2 451 EUR (13 EUR/tm), on 12 565,6 EUR.

Metsakorralduse Büroo OÜ (tegevusluba nr. 4)

juhataja

Lembit Maamets

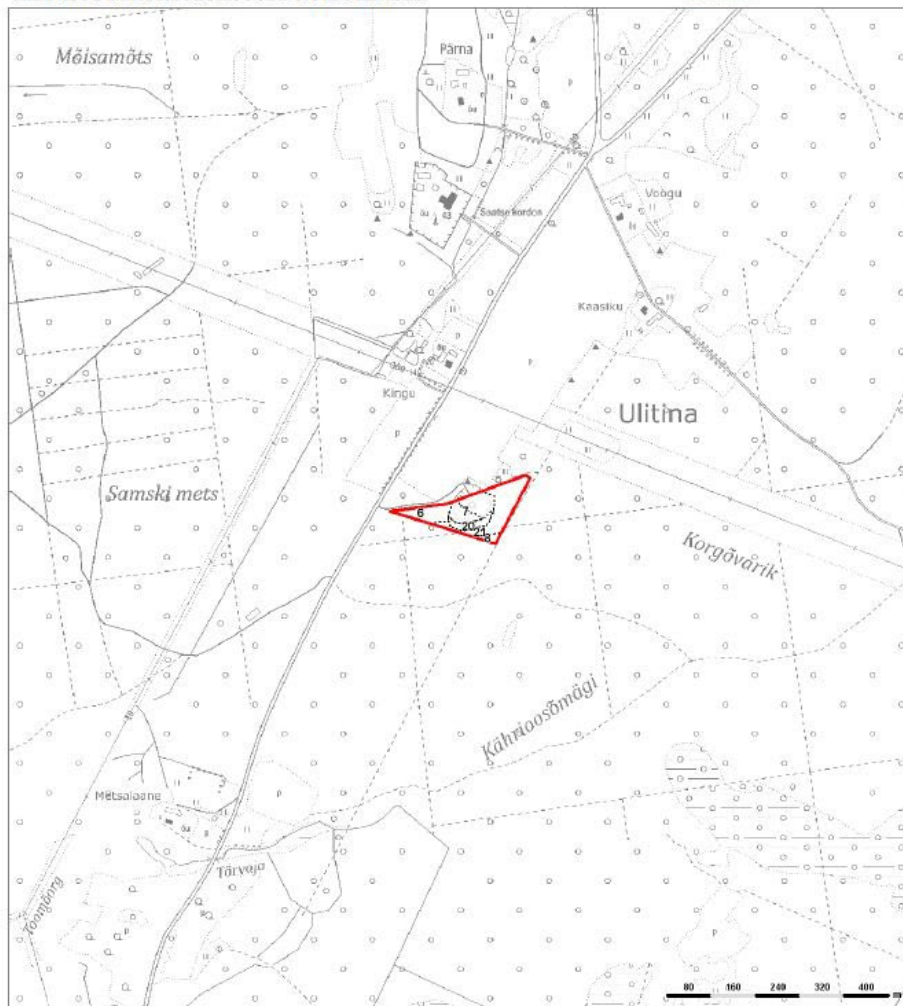
Metsakorralduse Büroo OÜ	tel. 3220833	IBAN:EE021010220029455011
Puistee 2 Sõmeru	Reg.nr.: 10905669	BIC:EEUHEE2X
Lääne-Virumaa	KMKR:EE100796780	Pank: AS SEB Kood: 401
44201		

ORAVA METSKOND 22 Setomaa vald



METSAKORRALDUSE
BÜROO

KINNISTU KATASTRÜKSUSED JA ERALDISED



Aluskaart: Riigi Maa-amet

METSAKORRALDUSE BÜROO OÜ 2024

Kaardi mõõtkava 1 : 10000

ORAVA METSKOND 22
93401:008:0579

Ulitina küla
Setomaa vald
Võru maakond

kitsendused puuduvad	katastrüksuse piir
loolad	kõlvikupiir
loodusreservaat	eraldise piir
sihtkaitsevöönd	kraav kuni 12 m laiuse trassiga
piiranguvöönd	pinnasetee
hoiuala	siht, trass laius 6-10 m
üksikobjekt	oja, kraav, jõgi
kohalik loodusobjekt	kruusatee
püsielupaiga sihtkaitsevöönd	metsatee
püsielupaiga piiranguvöönd	eraldis jätkub üle joone
kallas, rand piiranguvöönd	katastritunnus
muud piirangud	31 eraldise nr

ORAVA METSKOND 22 Setomaa vald

TAKSEERIKIRJELDUS 93401:008:0579



Eraldis 6

Pindala: 0,22 ha $M_{ba} = 0$ tm $M_{er} = 0$ tm

Lage ala jänesekapsa-pohla kaasik; I bon; $H_{100} = 30,0$; Keskmine tuleht (III)

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
-	100	KS				-				
							0	0		

Eraldis 7

Pindala: 0,13 ha $M_{ba} = 197$ tm $M_{er} = 26$ tm

Keskealine jänesekapsa-pohla hall-lepik; II bon; $H_{100} = 27,4$; Väike tuleht (IV)

Rinne I: T = 72 % $G = 18$ m²/ha $M_{ba} = 135$ tm

Üksikpuude rinne: puude arv 50 tk/ha $M_{ba} = 62$ tm

Alusmetsa liitus 40 %

Jooksev juurdekasv: 9.0 tm/ha/a Tagavara 198 tm/ha, prognoositav tagavara 10a. pärast 289 tm/ha

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
I	56	LV	30	15,0	14	S	76	10	688	
I	41	KS	30	18,0	16	S	55	7	321	
I	3	KU	30	12,0	12	S	4	1	51	
A	50	PK		3,0						
A	50	TP		3,0						
Y	60	MA	90	27,0	36	S	37	5	30	
Y	40	KS	90	28,0	36	S	25	3	20	
							197	26		

Iseärasused: Kasvukohatüüp varieerub

Vanus ebaühtlane

Koosseis ebaühtlane

ORAVA METSKOND 22 Setomaa vald

TAKSEERIKIRJELDUS 93401:008:0579



Eraldis 8

Pindala: 0,04 ha $M_{ha} = 416$ tm $M_{er} = 17$ tm

Keskealine jänesekapsa-pohla männik; Ia bon; $H_{100} = 33,7$; Suur tuleoht (II)

Rinne I: T = 88 % $G = 32$ m²/ha $M_{ha} = 416$ tm $A_k = 72$ $A_{kr} = 89$ $D_k = 29$ $D_{kr} = 28$

Alusmetsa liitus 40 %

Jooksev juurdekasv: 7.6 tm/ha/a Tagavara 417 tm/ha, prognoositav tagavara 10a. pärast 461 tm/ha

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
1	84	MA	70	29,0	29	S	350	15	411	
1	14	KS	70	29,0	27	S	58	2	78	
1	1	HB	70	30,0	36	S	4		3	
1	1	KU	70	24,0	24	S	4		8	
A	60	PK		3,0						
A	30	PI		4,0						
A	10	SP		6,0						
							416	17		

Iseärasused: Täius või liitus ebaühtlane

Vanus ebaühtlane

Eraldis 20

Pindala: 0,11 ha $M_{ha} = 243$ tm $M_{er} = 27$ tm

Valmiv jänesekapsa-mustika männik; I bon; $H_{100} = 29,3$; Suur tuleoht (II)

Rinne I: T = 54 % $G = 20$ m²/ha $M_{ha} = 243$ tm $A_k = 92$ $A_{kr} = 87$ $D_k = 32$ $D_{kr} = 28$

Jooksev juurdekasv: 3.4 tm/ha/a Tagavara 243 tm/ha, prognoositav tagavara 10a. pärast 254 tm/ha

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
1	75	MA	83	27,0	32	S	182	20	186	
1	25	KS	83	30,0	30	S	61	7	64	
							243	27		

ORAVA METSKOND 22 Setomaa vald

TAKSEERIKIRJELDUS 93401:008:0579



Eraldis 21

Pindala: 0,51 ha $M_{100} = 354$ tm $M_{er} = 181$ tm

Küps jänesekapsa-pohla kaasik; I bon; $H_{100} = 31,0$; Väike tuleoht (IV)

Rinne I: T = 75 % $G = 27$ m²/ha $M_{ha} = 348$ tm $A_k = 92$ $A_{kr} = 71$ $D_k = 31$ $D_{kr} = 26$

Rinne II: T = 5 % $G = 1$ m²/ha $M_{ha} = 6$ tm

Alusmetsa liitus 50 %

Jooksev juurdekasv: 3.9 tm/ha/a Tagavara 354 tm/ha, prognoositav tagavara 10a. pärast 367 tm/ha

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
1	55	KS	87	30,0	31	S	192	97	190	
1	42	MA	87	29,0	34	S	146	74	125	
1	2	KU	87	26,0	28	S	7	4	9	
1	1	HB	87	30,0	33	S	3	2	3	
2	50	LV	37	12,0	10	S	3	2	61	
2	40	TA	37	10,0	10	S	2	1	53	
2	10	RE	37	12,0	12	S	1	1	9	
A	70	PK		3,0						
A	30	TM		3,0						
							354	181		

Iseärasused: Kuusk osaliselt teises rindes

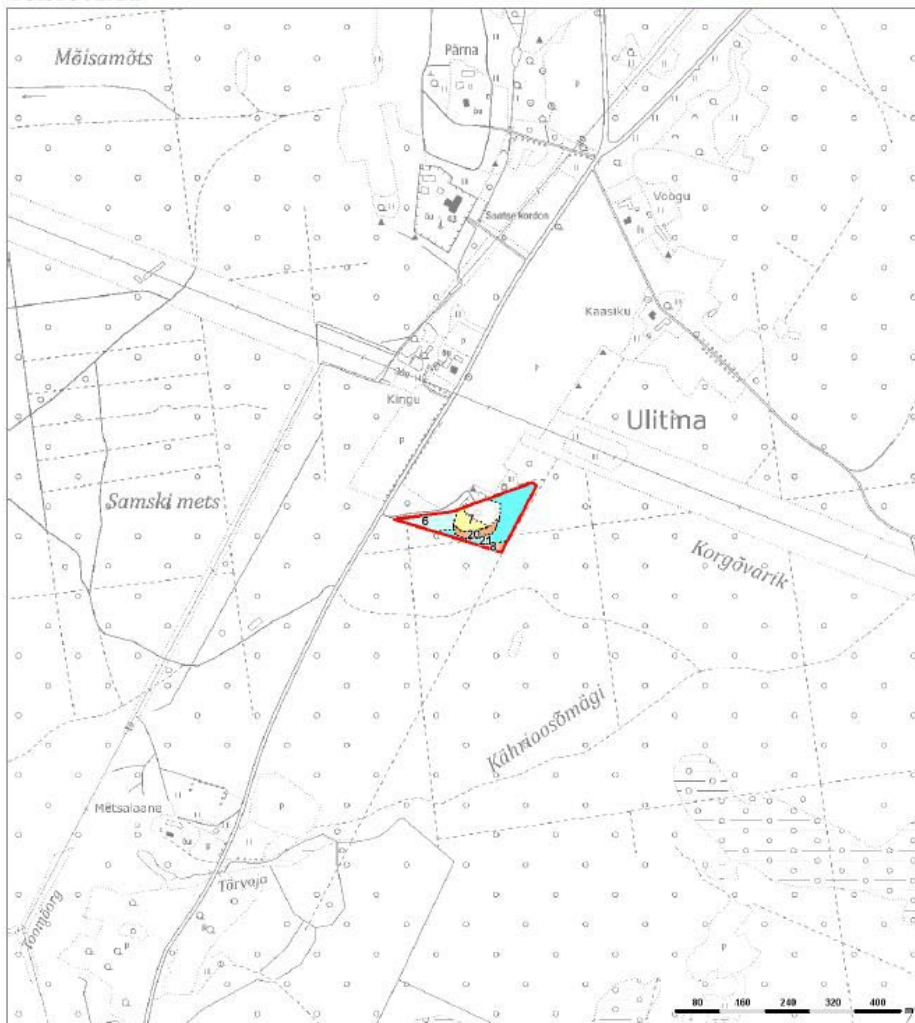
Kasvukohatüüp varieerub

Koosseis ebatühtlane

ORAVA METSKOND 22 Setomaa vald

PUISTU PLAAN

METSAKORRALDUSE
BÜROO



Aluskaart: Riigi Maa-amet

METSAKORRALDUSE BÜROO OÜ 2024

Kaardi mõõtkava 1 : 10000

ORAVA METSKOND 22
93401:008:0579

Ulitina küla
Setomaa vald
Võru maakond

	Mänd	Kuusk	Kask	Haab	Tamm	Saar	Sanglepp	Hall-lepp
Lage ala								
Selguseta ala								
Noorendik								
Latimets								Teised
Keskealine mets								
Küps mets								

Lisa 4 Vastavuskinnitus

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

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

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

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

Hindajal puudub seos hinnatava varaga ja kliendiga, st tegemist on välishindajaga.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

Vara ülevaatusse teostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

Härmo Haljaste
Kutseline hindaja
(7. kutsetase, tunnistus nr 176332)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Rünno Sarapson
Kutseline hindaja
(5. kutsetase, tunnistus nr 202928)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige