

Eksperthinnang nr 22/4155-6

Vara: Äralõige kinnistu registriosa numbriga 2465135 koosseisu kuuluvast katastriüksusest tunnusega 57801:002:0144 (maatulundusmaa 100%)

Aadress: Andre, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond

Väärtuse kuupäev: 07.12.2022
Hindamisaruande kuupäev: 25.01.2023

Hüvitusväärtused: Maaüksus 57801:002:0144:
äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval on 12 550 (kaksteist tuhat viissada viiskümmend) eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine. Avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval on 10400 (kümme tuhat nelisada) eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.

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	11
4. Turuülevaade.....	12
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	12
4.2. Metsamaade segmendi ülevaade	14
4.2.1. Müügitehingud	17
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	18
4.2.3. Pakkumine	18
5. Hindamine	19
5.1. Parim kasutus	19
5.2. KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus.....	19
5.3. Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele	20
5.4. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
5.5. Maa turuväärtuse hindamine.....	23
5.5.1. Äralõike väärtuse hindamine	25
5.5.2. Hüvitusväärtuse hindamine	25
6. Hindamistulemus	26
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	28
Lisa 3. Metsainventeerimise andmed.....	30
Lisa 4. Kasvava metsa turuväärtuse hindamine.....	37
Lisa 5. Metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdiseväärtusena arvutus.....	40
Lisa 6. Hindamise lähteülesanne	42
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	45

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige kinnistu registriosas numbriga 2465135 koosseisu kuuluvast katastriüksusest tunnusega 57801:002:0144 (maatulundusmaa 100%)
Aadress	Andre, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Omanik	OÜ Alanther (registrikood 11951135)
Katastritunnused	57801:002:0144
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuste pindala	5,12 ha
Katastriüksuste sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse ehitised	Puuduvad
Äralõike pindala	0,95 ha sh avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) 0,73 ha
Äralõike hoonestus ja rajatised	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Ekspert hinnang on esitamiseks Maa-ametile
Seos	Kinnitame, et OÜ Inseneribüroo Steiger ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhetega
Ülevaatuse kuupäev	07.12.2022
Väärtuse kuupäev	07.12.2022
Hindamisaruande kuupäev	25.01.2023
Tellija	Maa-amet
Tellimusleping	28.09.2022 raamlepingu nr 4-2/22/163 tööde tellimus nr 2-1 e-kirja teel 24.11.2022
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame keskmiseks. Äralõike likviidsuse hindame madalaks (müügiperioodi ei ole võimalik prognoosida).
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	
puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil Andre, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond maakond asuva hoonestamata katastriüksuse äralõike hindamistulemused järgmised:</p> <p>äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval on 12 550 (kaksteist tuhat viissada viiskümmend) eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine. Avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval on 10400 (kümme tuhat nelisada) eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.</p>	

/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

Adress	Andre, Pikkjärve küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Registriosas nr	2465135
Kinnistu nimi	Andre
Vara liik	Äralõike hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusest
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Maa-ametile.
Väärtuse liik	Kasvava metsaga hoonestamata kinnisasjast tehtava ühe või mitme äralõike hüvitusväärtus.

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

Äralõike (*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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

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).

Hindamisaruande 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 ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Andre katastriüksuse omaniku esindaja juhatuse liige Alar Rähn suuline infovahetus	07.12.2022
Kohapealne ülevaatus	07.12.2022
Elektrilevi infotelefon	28.11.2022
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
Jõgeva valla kodulehekülg https://www.jogeva.ee/	05.12.2022
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
Kaarepere-Tabivere km 394,00-402,100 Raudteelõigu õgvendamine, Eesti Raudtee AS, töö nr 09-2022	24.11.2022

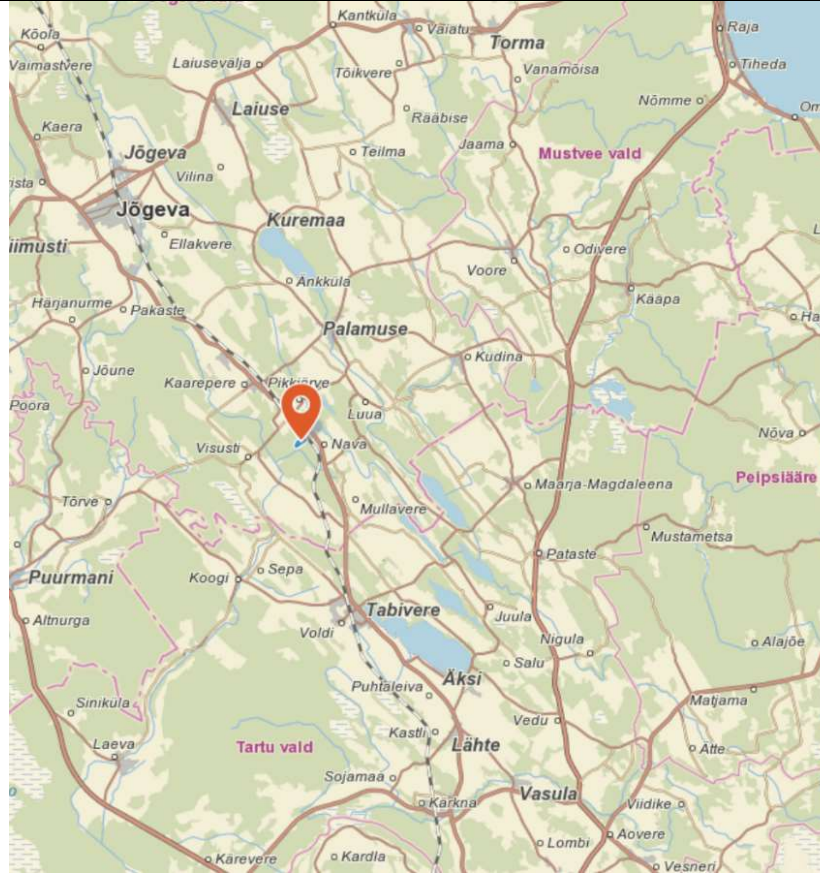
Allhange	Kasvava metsa hindamisel OÜ Metsaekspert, <i>Eksperthinnangu lisad nr 3-5</i>
----------	---


2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	07.12.2022
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatus juures viibinud isikud	Omaniku esindaja juhatuse liige Alar Rähn. Alar Rähni vend Ahto Rähn.
Ülevaatus ulatus	Katastriüksuse ülevaatus teostati osas, mis oli vaadeldav katastriüksuse servast Planeeritava äralõike ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla
Asukohaskeem	<div></div> <p>Allikas: Maa-ameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)</p>
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Katastriüksus paikneb Tapa-Tartu raudteest ca 150 m kaugusel (raudtee ja katastriüksuse vahele jääb katastriüksus 57801:002:0130). Ümbruses hoonestamata maatulundusmaad.



Asukohaskeem:	 <p>Allikas: Maa-ameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)</p>
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	Keskmisest madalam
Koondhinnang asukohale	
Maatulundusmaa (metsamaa) seisukohalt on asukoht hea – metsamaana on tegemist aktiivses metsamajanduslikus piirkonnas asuva varaga.	

3.2. Omandisuhted

Registriosas number	2465135
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	OÜ Alantther (registrikood 11951135)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Puuduvad
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	<p>Omandamise eelmärge Eesti Vabariik kasuks KAHOS § 9 alusel. 19.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2022. Kohtunikuabi Helle Eduvald</p> <p><i>Kandel puudub mõju hindamistulemusele, sest eelmärge on otseses seoses hindamist tingiva asjaolu ehk avalikes huvides omandamisega.</i></p>
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosas IV jaos	Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Geoloogilise uuringu ala, maaparandushoiuala</p> <p>Kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega, ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista selle sihipärasest kasutust.</p>

Kitsenduste kaart ja loetelu:

Allikas: Maa-ameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)

Legend	Kitsenduste mõjuala näitus	VID (kma)*	Nimetus	Uatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti näitus	Seotud VID (kpo)
	Uuringu ala	3665629/6611214	3665629	51216.87	Uuringu ala (geoloogiline)	U1225
	Masparanduskohtu-ala	2103960020640001/6634172	2103960020640001	1060.84	Masparandussüsteemi maa-ala	2103960020640001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Kasutuslepingud

Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud

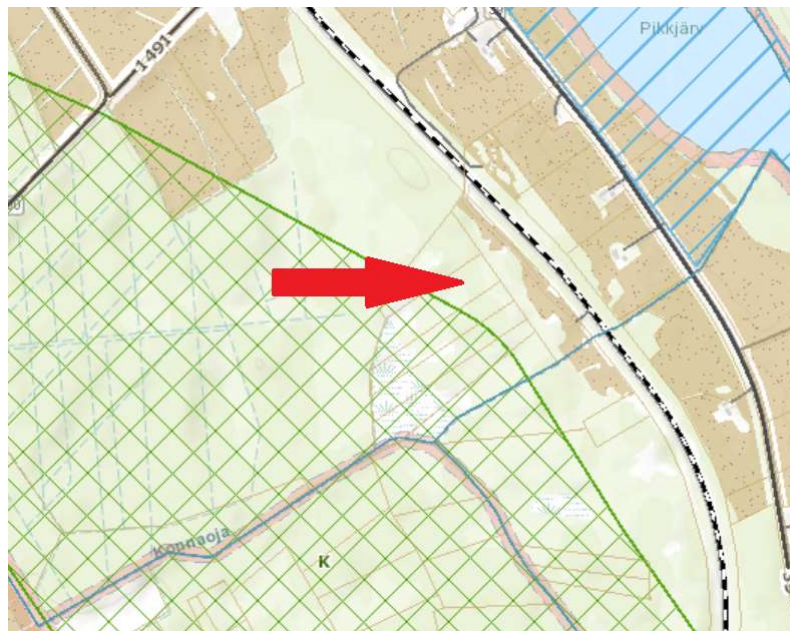
Omaniku esindaja ütlustele tuginedes puuduvad

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 ekspert hinnangus hinnatud vara hüvitusväärtust.

3.3. Maakasutus

Tunnus	57801:002:0144
Aadress	Andre
Asustusüksus	Pikkjärve küla
Omavalitsus	Jõgeva vald
Maakond	Jõgeva maakond
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	5,12 ha
Metsamaa	3,02 ha
Looduslik rohumaa	0,50 ha
Muu maa	1,60 ha
Registriosas	2465135
2022. aasta maa korralise hindamise maa maksustamishind (maa väärtus)	6942 € - arutamise kuupäev 11.01.2023. Tegemist on masshindamise põhimõtetel arvestatud tulemusena ja ei ole samastatav turuväärtusega, mis tugineb detailanalüüsil.
Üldplaneering	<p>Jõgeva valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõgeva Vallavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 75) järgi jääb Andre kinnisasja lõunaosa rohevõrgu koridori alasse ning kinnisasja põhjaosale ei ole juhtotstarvet määratud. Vastavalt Jõgeva valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud:</p> <ul style="list-style-type: none"> rohevõrgustikus paiknevat maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama; 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.



Allikas: Väljavõte Jõgeva valla üldplaneeringust

Detailplaneering	Puudub
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	Korrapärase kujuga, tasane reljeef
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad kultuurid, maa seisukord	Metsamaa osas on valdavalt tegemist keskealise metsaga.
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	Puudub
Mullastik	Leostunud gleimuld (Go), Õhuke madalsoomuld (M'')
Mullastiku kaart	

Allikas: Maa-ameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)

Maaparandussüsteemid	Lääne servad ja edela nurgas ca 1000 m ² Maaparandusehitise reguleeriv võrk Maaparandussüst. kood 2103960020640
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Piirded	Puuduvad

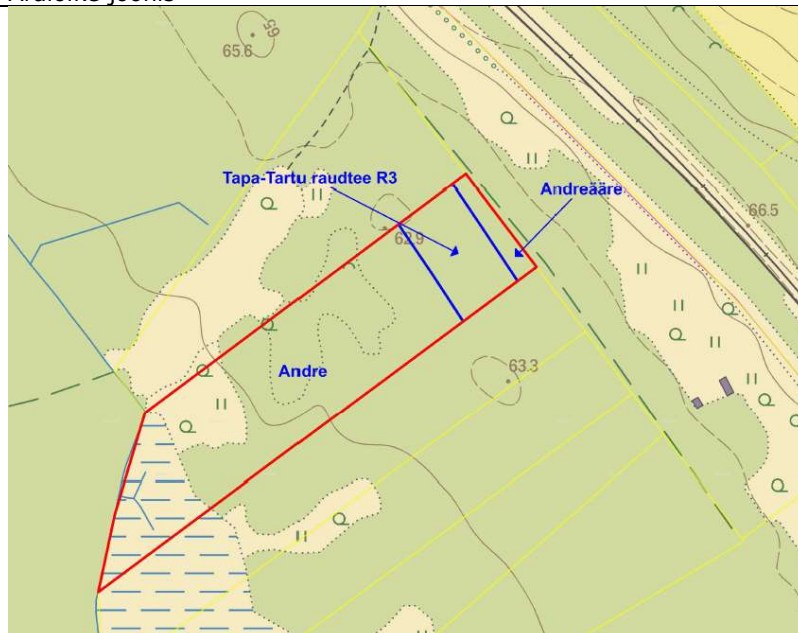
3.4. Tehnosüsteemid

Elekter	Puudub
Veevarustus	Puuduvad
Kanalisatsioon	Puuduvad

3.5. Äralõige

Asukoht	Äralõige teostatakse maaüksuse kirde nurgast
Äralõike kirjeldus ja kõlvikuline jaotus	Kasutuses metsamaana

Äralõike joonis



Allikas: hindamise lähteülesanne

Äralõike pindala	Tellija esitatud andmetel 0,95 ha sh avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) 0,73 ha. Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast ca 19 %, mis on metsamaa.
Äralõike mullastik	Õhuke madalsoomuld (M'')
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 sotsiaalpoliitiline 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.

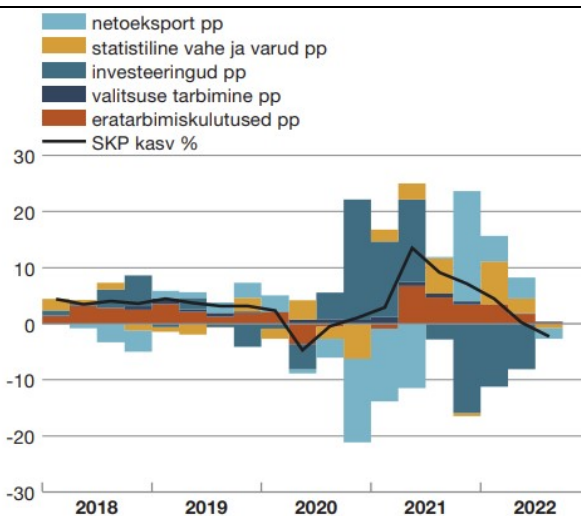
4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist¹

Eesti majanduse seis on seni olnud keskmisest parem. Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule on säilinud väga tugev nõudluskeskkond. Kuni sügiseni reageerisid tarbijad kõrgetele hindadele tagasihoidlikult ning tarbimine suurenes nii jooksevhinnas kui ka koguseliselt. Inimeste soov ja valmisolek hinnatõusuga kaasa minna hoolimata kindlustunde märkimisväärselt vähenemisest sai võimalikuks tänu pandeemia ajal kogunenud säästude ja II pensionisambast välja võetud raha kulutamisele, millest enamus on praeguseks juba kasutust leidnud. Tarbimiskulutuste vähenemine reaktioon on võimaldanud ettevõtetel ka kasumlikkust suurendada kiirelt kasvanud kuludest hoolimata.

Hoogsa hinnatõusu mõju majanduskasvule on üha tugevamalt kohale jõudmas. Mööduva aasta lõpus ja uue aasta esimeses pooles viivad vähenenud ostujõud ja kahanenud säästud tarbimismahu languseni ja ka ettevõtete kasumid satuvad löögi alla. Tänavuselt 0,5% languselt viivad majanduse 0,4% kasvuni tuleval aastal peamiselt valitsemissektori kasvavad kulutused. 2024.–2025. aastal võib oodata majanduskasvu kiirenemist 3–4%-ni, kuid geopoliitilise ebastabiilsuse tõttu ümbritseb nii majanduskasvu kui ka inflatsiooni väljavaadet tavapärasest suurem ebakindlus.

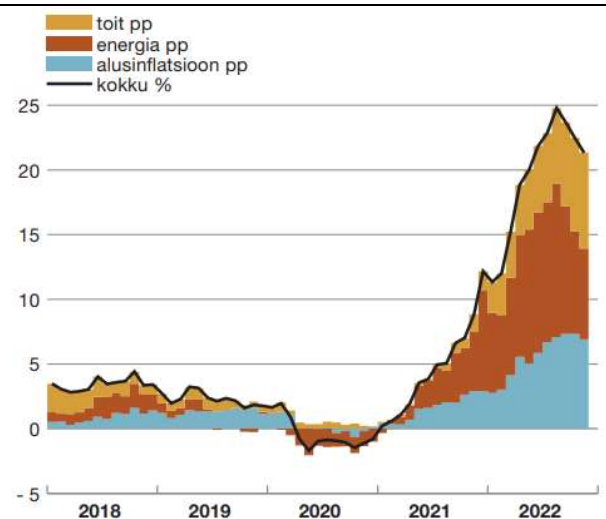
Eesti majandus on jõudnud tehniliselt surutisse, kuna SKP on kahanenud kaks kvartalit järjest. Eesti SKP vähenes kolmandas kvartalis 2021. aasta kolmanda kvartaliga võrreldes 2,4% (SKP muutust ja kasvu allikaid iseloomustab järgnev joonis) ning võrreldes kvartal varasemaga sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeerituna 1,8%. See tähendab, et kvartalivõrdluses langes SKP teist kvartalit järjest üsna järsult, kusjuures viimati kasvas majandus kvartalivõrdluses 2021. aasta neljandas kvartalis.



Allikas: statistikaamet.

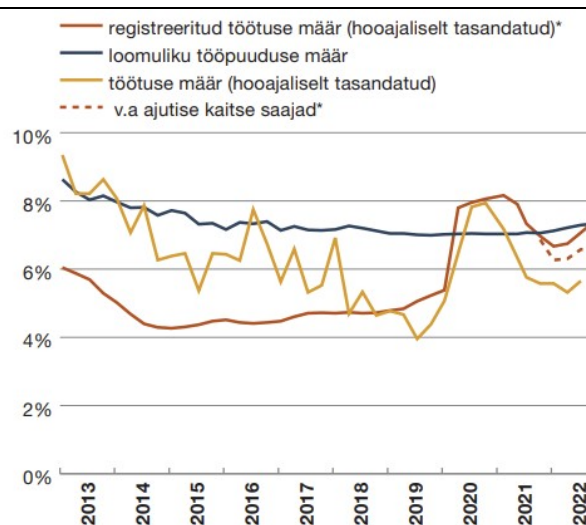
¹ Allikas: Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 4/2022 20.12.2022

Hinnakasv on püsinud kiire ja laiapõhjaline, kuid on alates augustist mõnevõrra aeglustunud. Novembris ulatus tarbijakorvi kallinemine aastavõrdluses 21,3%ni. Hinnakasvu läbiv põhjus on olnud kõrged energiahinnad. Osade tööstuskaupade ja turismiteenuste pakkumine on nõudlusest maha jäänud, mis samuti soosib hinnakasvu.



Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

Tööpuudus kahanes 2022. aasta kolmandas kvartalis statistikaameti andmete järgi 5,6%ni, kuid hooajalisi tegureid arvesse võttes oli see veidi kõrgem. Registreeritud töötus on 2022. aasta jooksul kasvanud kiiremini kui tööjõu-uuringu tulemused näitavad, sest töötuna saavad end arvele võtta ka Ukraina sõjapõgenikud. Detsembri alguses oli neid töötukassas arvel 6300 ehk ligikaudu 12,6% registreeritud töötutest.



* 2022. aasta IV kvartal eeldusel, et alates 6.12 töötute arv ei muutu.
Allikad: statistikaamet, töötukassa, Eesti Pank.

Eesti majanduskasvu pärsib kiire hinnatõus, mis vähendab inimeste ostujõu kaudu nõudlust nii Eestis kui ka eksporditurgudel. Majandusaktiivsuse madalseis jätkub 2023. aasta esimeses pooles, kuna hinnakasv küll aeglustub, ent see toimub visalt ning tarbimisvõimalusi hakkavad lähiettevaates kahandama nii intressimäärade tõus kui ka säästude vähenev tugi. Kiiremat kasvu ja taastumist on oodata alates 2024. aastast (prognoosi põhinäitajad on järgnevas tabelis).

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

	2021	2022	2023	2024	2025
SKP jooksevhindades mld eurodes	31,36	36,13	38,36	40,22	42,82
SKP püsivhindades**	8,1	-0,5	0,4	3,1	4,4
eratarbimine***	6,9	2,8	-1,1	2,1	4,4
valitsemissektori tarbimine	3,9	0,4	3,9	-2,9	-0,2
kapitali kogumahutus põhivaras	7,0	-15,9	-0,5	5,1	5,6
eksport	20,0	4,1	-0,1	2,8	3,4
import	21,3	4,2	-5,4	1,5	2,6
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	3,9	0,5	-2	-2,1	-0,8
tarbijahinnaindeks	4,6	19,4	9,3	2,8	2,2
ühtlustatud tarbijahinnaindeks	4,5	19,4	9,3	2,8	2,1
SKP deflaator	5,8	15,8	5,8	1,7	2,0
töötuse määr (% tööjõust)	6,2	5,7	8,5	8,7	7,6
hõive****	0,1	4,3	-1,3	1,0	1,0
keskmine brutokuupalk (EUR)	1547	1682	1828	1969	2102
keskmine brutokuupalk	6,8	8,7	8,7	7,7	6,8
SKP töötaja kohta püsivhindades	8,0	-4,6	1,7	2,1	3,3
jooksevkonto saldo (% SKPst)	-1,8	0,3	1,4	0,1	0,6
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,4	-1,9	-4,6	-3,8	-3,1

* Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti. ** SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena. *** Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotluseta institutsioone. **** Hõlmab residendist tootmisüksusi.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

4.2. Metsamaade segmendi ülevaade²

Metsamaid müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata 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 raiegevuse, 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 metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittaimestikuta, müüdud ühekaupa ja teadaolevalt sõltumatute osapoolte vahel väljaspool plokktehinguid). Niivõrd väikese tehingute arvu alusel ei ole võimalik välja tuua hindade erinevust piirkonniti ehk tegemist on üleriigilise turuga. Hindaja hinnangul, mis tugineb kogemustel, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 1 ha. Sellest väiksemal alal puidu ülestöötamise kulud on tihti ebamõistlikud. Timber.ee oksjonikeskkonnas on alla 1 ha pindalaga metsamajanduslikke kinnisasju müügipakkumises olnud 35. See moodustab kõigist 953 kinnistu oksjonist ca 3,7%. Pindalaga 1-2 ha on olnud kinnistuid müügipakkumises 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

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

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 elujulisem mets.

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

Looduskaitsepiirangud ja majandamispiirangud. Metsa majandamise piirangud või looduskaitsepiirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsepiirangutest 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 kestav 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 lepalgi hind (19,1%). Möödunud aastaga võrreldes on kasepalk kallinenud juba 47%, kasepalk 67,3%, haavapalk 73,6% ja lepalgi 73,7%!

Ka paberipuiduturul on jätkunud pöörane hinnakasv. Sealhulgas on lehtpuupuidu hinnatõus olnud ka 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 tagase 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

		Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)		
			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, Närapää küla	21.03.2022	7000	2.35	2979	Lageraie, metsamaa 86%, juurdepääs üle naaberkinnistute, M''' mullad
Harju maakond, Saue vald, Äasmäe 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. 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 valdavalt keskealine mets, katastriüksus on 5,12 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 maatüki 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 konkreetselt 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
Müügihind	Järgneva poolaasta jooksul sarnaste varade hinnatasemes, samuti nõudluse ja pakkumise osas muudatusi ei prognoosiks.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

Äralõige

Tulenevalt oma kujust, suuruselt ja paiknemisest ei ole äralõige vabal turul kaubeldav vara, mistõttu sarnastele varadele tavaliselt turustatavuse analüüsi ei koostata: turul selliste varade pakkumised puuduvad ning turuosalistel ei ole ka selliste varade omandamise vastu huvi, st neil varadel puudub turuväärtus. Turuväärtuse mõiste eeldab vara kaubeldavust vabal turul sellele omastel tingimustel ja väljendab turu poolt tunnustatud kasulikkust. Kuna äralõige ei vasta kriteeriumitele, mis on omased vabal turul kaubeldavatele varadele, siis selle likviidsust ei ole võimalik määratleda - puudub turupraktika, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust ja väga madalat hinda. Äralõike ostmisest võib olla huvitatud üksnes rajatava raudtee omanik tee laiendamise või sinna mingi teega seotud rajatise ehitamise eesmärgil. Müügiperioodi pikkust hinnata ei ole võimalik, varal 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 ehituspotsentsiaaliga 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 rohumaad 4,78 ha. Juurdepääs teele üle naaberkinnistu.

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 vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Aadress	Suurus (ha)	Pakkumishind (€)/ €/ha	Info
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. Kruun 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 tulemusel täpsust.

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 Andre kinnisasja lõunaosa jääb rohevõrgu koridori alasse ning kinnisasja põhjaosale 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 kulgevast hooldusteelt (pinnastee). Alles jääval osal juurdepääs projekt lahenduse tulemusel paraneb

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 80 m laiune. Äralõike piirides hooneid ja rajatisi ei asu ning sellel nii iseseisva kinnisasjana kui ka olemasoleva katastriüksuse koosseisus ehitusõigus puudub. Kuna tegemist on ca 0,95 ha maatulundusmaaga (metsamaaga), siis antud juhul äralõike väärtus peegeldab tervikvara väärtuse vähenemist.

Lähtudes eeltoodust on hindaja seisukohal, et planeeritud äralõikel on metsamajanduslik kasutusotstarve. Äralõike maa-ala on planeeritud liita raudteemaa koosseisu.

5.2. KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus

Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 3 kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. KAHOS seletuskirjas on lisatud, et tuleb arvestada võimalusega asendada kinnisvara teise samaväärsega või maksta hüvitist mahus, mis tagab isikule võimaluse soetada asemele samaväärne vara. Lisaks õiglase kohtlemise korral tuleb rakendada kompensatsioonimeetmeid, mis tagaksid maaomanikele otseste kaasnevate kahjude ja saamata jääva tulu hüvitamise.

Kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud oleks 5,12 ha kinnistu 0,95 ha metsamaal kasvanud mets ja omanikul oleks võimalik saada tulu lisaks maa müügile kasvava metsa müügist, kui see kasvaks raieküpseks.

Omandamise asjaolu tekitab antud juhul 0,95 ha suuruse kinnistu pindala vähenemise ca 5,12 ha suuruse äralõike võrra, mille tulemusena jääb omanikule alles 4,17 ha suurune kinnistu.

Pärast omandamist ja projektlahenduse välja ehitamist kinnisasja juurdepääs muutub paremaks.

Hüvitamisel kuulub 0,95 ha ulatuses maa+ kasvava metsa harilikväärtus. Äralõike harilik väärtus väljendab tervikvara väärtuse vähenemist. Sellele lisandub metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdisväärtusena, kui selline saamata jääv tulu esineb.

5.3. Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele

Hüvitamise lähteseisukohad

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

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Äralõike maa-alal ehitised puuduvad, mistõttu nende likvideerimise või kasutuks muutumisega kaasnev kahju puudub.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Katastriüksus on hoonestamata ja ei ole kehtestatud ega algatatud detailplaneeringut. Äralõike maa-ala üldplaneeringu kohaselt on maatulundusala, mistõttu kaasnev kahju puudub.

Metsa hävimine

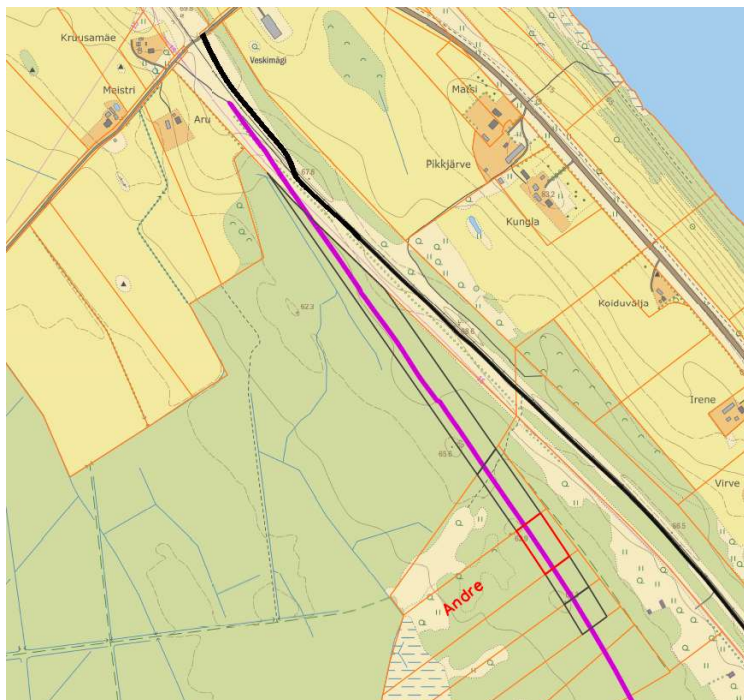
Metsa hävimisena käsitatakse metsa likvideerimist. Kaasnev kahju puudub, sest omanikule alles jääval osal metsa hävinemist ei kaasne

Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasadid ja dekoratiivtaimi.

Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Kuna projekteeritava hooldustee (tähistatud lilla joonega) kaudu on tagatud juurdepääs Andre maaomanikule allesjäävale osale Pikkjärve-Tõrve teelt, siis kaasnevat kahju ei esine. Alles jääval osal juurdepääs projektlahenduse tulemusel paraneb.



Muud kahjud

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

Pärast äralõike teostamist kujuneb allesjääva maaüksuste pindalaks 4,17 ha, mis on ca 19 % väiksem 5,12 ha olemasolevast pindalast. Kuna olemasolev 5,12 ha ja allesjääv 4,17 ha kinnistu on sarnase väärtustasemega €/ha (kui tegemist on üle 2 ha pindalaga metsamaaga, siis Maa-ameti tehingute andmebaasi hinnastatistika põhjal metsamaa pindala suurenedes ühikuväärtus ei kasva), siis kaasnev kahju allesjääva kinnistu pindala vähenemisest puudub.

Allesjäävate maatükkide tükeldumisest, kuju muutusest, kasutusotstarbe kaotamisest tingitud kaasnevat kahju ei kaasne. Muud kaasnevad kahjud puuduvad, kuna äralõike teostamisega ei kaasne muutusi katastriüksuse senisele kasutusele, uusi kitsendusi ja piiranguid. Hindaja hinnangul ei kaasne äralõike teostamisega allesjäävatele katastriüksustele ka mürataseme tõusu ja tolmu suurenemist.

Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral

Kuna koormatised puuduvad, puudub ka kaasnev kahju.

Hüvitis rentnikule ja üürnikule lepingu lõppemise korral

Kuna lepingud puuduvad, siis puudub ka kaasnev kahju.

Saamata jääva tulu hindamine:

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

Kaasatud metsaeksperti arvutuste alusel lisandub metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdisväärtusena.

Kuna antud katastriüksus on metsamaa osas maa omanikul omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Järeldused:

Äralõige on sarnase väärtustasemega €/ha kui olemasolev kinnistu, mistõttu puudub kaasnev kahju allesjääva maatüki suuruse vähenemisest. Äralõige asub maatüki servas, mistõttu allesjääva osa senisel viisil kasutamine on võimalik ja kuju muutusest kahju ei esine. Hindaja on tuvastanud äralõike eraldamisega kaasnevat saamata jäävat tulu.

Hindaja on seisukohal, et hinnatava vara omanikele katastriüksusest planeeritud äralõike eraldamisega kaasneb varaline kahju metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdisväärtusena, mis lisandub äralõike harilikule väärtusele.

Omaniku seisukoht

Hindaja Andres Juss on omaniku esindaja Alar Rähniga suhelnud 07.12.2022 ülevaatusel ja selgitanud hindamise ja hüvitamise asjaolusid. Omaniku esindaja tõi välja, et äralõikel on valdavalt keskealine mets.

5.4. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Kahju hüvitamise aluseks on hüvitusväärtus. Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisasja omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel. Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtusel, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Kuigi EVS 875 käsitleb turuväärtust kui kõige sagedamini hindamisel kasutatavat väärtust, on hüvitusväärtuse hindamisel tihti lähtekohaks vara asendamise, remontimise või ülesehitamise kulud, mis teatud turusituatsiooni ja/või asukohta silmas pidades võivad suurel määral kõrvale kalduda turuväärtusest. Peale kinnisasja väärtuse võidakse hüvitamisel arvesse võtta saamata jääva tulu ja kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga või ühekordseid kahjusid. Hüvitamisele kuuluv saamata jääv tulu ja kaasnevad kahjud on oma olemuselt varaline kahju. Seda siiski üksnes juhul, kui kahju on selgelt tuvastatav. Hüvitamine võib päädida üksnes vara väärtuse hüvitamisega, kuid sellele võib lisanduda hüvitis saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjude eest, samuti võib hüvitamine kätkeda ainult viimati nimetatud komponente või ühte neist (EVS 875-12).

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumeetod. 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).

Kulumeetod

Kulupõhine käsitlus (*cost approach*) ehk kulumeetod 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).

Andre 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.

Kui äralõige hinnatavast katastriüksusest oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib selle hindamisel alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse. Selleks hinnatakse hoonestamata maa turuväärtus koos planeeritava äralõikega, millest äralõike väärtus kujuneb ühikuhinna alusel (EVS 875-12).

Kuna Andre kinnistust tehtav äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on maa hindamise aluseks kogu kinnistu metsamaa väärtus.

5.5. Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatava äralõike pindala on 0,95 ha, mis on metsamaa. Sedalaadi väikese pindalaga metsamaade tehinguid tehakse turul harva ja nõudlus nende vastu on väike. Praegusel juhul on maaüksusel valdav keskealine mets. Maa turuväärtuse hindamisel võetakse aluseks kogu katastriüksuse metsamaa pindalaga 3,02 ha.

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

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, Närapää 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 naaberkinnistu, 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

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

	<p>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%.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asukoha kohandus – Kõik maaüksused paiknevad võrreldava aktiivsusega piirkondades (tegemist on üleriigilise turuga, sest Eesti väike tehingute arv ei võimalda välja tuua hinnatasemete 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. Pindala üle 2 ha tõstab vara hinda 5%. Kuna äralõike väärtus ei väljenda tervikvara väärtuse vähenemist, siis hindamisel on arvestatud kogu jagamise eelse metsamaa pindalaga 3,02 ha ja kohandamise vajadus puudub. • Mullastik – Viljakamate muldade metsamaad on kõrgema hinnaga. Kohandust rakendatakse võrdlustehingul 3 sest seal on hinnatavast kõrgem 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, Andre	Valga maakond, Tõrva vald, Jõgeveste küla	Põlva maakond, Kanepi vald, Närapää 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	M''	M'''	M'''	Go
võrdlus		samaväärne	samaväärne	parem
kohandus		0%	0%	-5%
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		-5%	5%	-10%
Kohandatud tehingu hind		2688.14	3284.04	2466.83
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	10%	10%
Kaalud	1	1/3	1/3	1/3
Kaalutud		896.0	1094.7	822.3
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €/ha	2813.0			
Turuväärtus €	8495			

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.

Kogu kinnistu metsamaa turuväärtus väärtuse kuupäeval on 8495 € ehk ~8500 € (kaheksa tuhat viissada) €, mis taandatud ha kohta on 2815 €/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).

5.5.1. Äralõike väärtuse hindamine

Tervikvara väärtuse vähenemise arvutuse aluseks on see, kui suure osa moodustab 0,95 ha äralõige hinnatud kogu kinnistu metsamaa pindalast 3,02 ha.

Kuna äralõige moodustab metsamaa pindalast 95/302 osa, siis äralõike koosseisu kuuluva maa harilik väärtus on $8500 \text{ €} \times 95/302 = 2674 \text{ €}$ ehk ~2670 €

Äralõike hariliku hariliku väärtuse hindamiseks liidetakse äralõike koosseisu kuuluv metsata maa ja sellel kasvava metsa turuväärtused. Eksperthinnangu lisas nr 4 on toodud kasvava metsa turuväärtus (Järvenurga+ Tapa-Tartu raudtee R3) $1537\text{€}+8340\text{€}= 9877 \text{ €}$ ehk ~9880 €. Äralõike hariliku väärtuse arvutuskäik $2670\text{€} + 9880\text{€}= 12\,550 \text{ €}$

Äralõike harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 12 550 (kaksteist tuhat viissada viiskümmend) eurot. Hindamise tulemus ei sisalda käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20%. Äralõike likviidsuse hindame madalaks (müügiperioodi ei ole võimalik prognoosida).

Avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) hariliku väärtuse arvutuse aluseks on see, kui suure osa moodustab 0,73 ha äralõige hinnatud kogu kinnistu metsamaa pindalast 3,02 ha.

Kuna äralõige moodustab metsamaa pindalast 73/302 osa, siis äralõike koosseisu kuuluva maa harilik väärtus on $8500 \text{ €} \times 73/302 = 2055 \text{ €}$ ehk ~2060 €

Äralõike hariliku hariliku väärtuse hindamiseks liidetakse äralõike koosseisu kuuluv metsata maa ja sellel kasvava metsa turuväärtused. Eksperthinnangu lisas nr 4 on toodud kasvava metsa turuväärtus 8340 €. Äralõike hariliku väärtuse arvutuskäik $2060\text{€} + 8340\text{€}= 10400 \text{ €}$

Avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 10 400 (kümme tuhat nelisada) eurot. Hindamise tulemus ei sisalda käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20%. Äralõike likviidsuse hindame madalaks (müügiperioodi ei ole võimalik prognoosida).

5.5.2. Hüvitusväärtuse hindamine

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ning muudel sarnastel eesmärkidel. Peale kinnisasja väärtuse võidakse hüvitamisel arvesse võtta saamata jäävat tulu (nt kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt uue tee ehitamise vajadus juurdepääsu hävimise tõttu). Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukord, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb hüvitusväärtus just sellel väärtusel, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab.

Äralõike teostamisega kaasneb:

Metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdisväärtusena.

Kaasneva kahju arvutamiseks lahutatakse oodatava tulu nüüdisväärtusest kasvava metsa turuväärtus, sest kogu mets kasvatatakse raieküpseks. Ekspert hinnangu lisas nr 5 on toodud kasvava metsa oodatava tulu nüüdisväärtused. Kuna Andreääre kasvava metsa oodatava tulu nüüdisväärtus 1345 € on väiksem kui kasvava metsa turuväärtus 1537€, siis saamata jäävat tulu ei esine. Kuna Tapa-Tartu raudtee R3 kasvava metsa oodatava tulu nüüdisväärtus 7638 € on väiksem kui kasvava metsa turuväärtus 8340 €, siis saamata jäävat tulu ei esine. Diskontomäär on seda suurem, mida kaugemal on raievanus, kuna diskontomäär sisaldab endas ka riske ning kaugem tulevik on selgelt ebamäärasem, s.t ka riskantsem (näiteks võivad esineda metsakahjurid, tuulemurd). Nüüdisväärtuse arvutuses lisas 5 on rakendatud muutuvat diskontomäära vahemikus 3 % (euribori baasintressimääraga samas suurusjärgus) - 5 %. Diskontomäära 3% nendel eraldistel, kus raieni on kuni 20 aastat, diskontomäära 4% nendel eraldistel, kus raieni on 21 kuni 40 aastat ja diskontomäära 5% eraldistel, kus raie on kaugemas tulevikus.

Äralõike teostamisega kaasnevat saamata jääv tulu ei esine.

Avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) äralõike teostamisega kaasnevat saamata jääv tulu ei esine.

6. Hindamistulemus

Hinnatava vara (äralõige kogupindalaga 0,95 ha hoonestamata maatulundusmaa kinnistu katastriüksusest 57801:002:0144) asukohaga Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla, Andre hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval 07.12.2022.a on **12 550 (kaksteist tuhat viissada viiskümmend) eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine. Avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) hüvitusväärtus väärtuse kuupäeval on 10 400 (kümme tuhat nelisada) eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.**

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

Äralõike hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 20\%$ (madalama täpsusega), kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlusega.

Hindamistulemused ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte**Registriosa:**

Registriosa number	2465135
Kinnistusosakond	Tartu Maakohu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	ANDRE
Õiguse märg	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 09.06.2007
Digitalmiks	Kinnistustaliku kõik dokumendid on digitaalsed alates 01.09.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist**

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	57801.002.0144	Maatulundusmaa 100%, Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Piikjärve küla, Andre.	5,12 ha	Maakatastri andmed ole võetud 24.11.2022.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	OÜ Alanther (registrikood 11951135)	29.01.2013 kohtutähturi avalduse alusel sisse kantud 31.01.2013. Kohtunikuabi Karlina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 3.11.2022 kinnistamisavalduse alusel 10.11.2022. Kohtunikuabi Eha Soots	kehtiv
2		Täiteasi 171/2007/1828. Kustutatud 7.05.2008 kohtutähturi avalduse alusel 13.05.2008. Kohtunikuabi Lii Saamits	kehtiv
3		Kustutatud 14.12.2010 kohtutähturi avalduse alusel 15.12.2010. Kohtunikuabi Eva Nemvalts	kehtiv
4		Kustutatud 29.01.2013 kohtutähturi avalduse alusel 31.01.2013. Kohtunikuabi Karlina Orr	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusoiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
5	Omandamise eelmärge Eesti Vabariik kasuks. Omandamise eelmärge KAHOS § 9 alusel.	19.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2022. Kohtunikuabi Helie Eduvald	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Andres Juss

Nimi: Andres Juss

Kuupäev: 07.12.2022 06:43:46

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

Lisa 3. Metsainventeerimise andmed

TAKSEERISELOOMUSTUS

2023 - 2032

Kinnistu nimi: **Andreääre**

Kinnistu reg nr: **2465135**

Katastritunnus: **57801:002:0144**

Omanik:

Asustusüksus: Pikkjärve küla

Omavalitsus: Jõgeva vald

Maakond: Jõgevamaa

Üldpindala: **0.22 ha**

Metsamaa pindala: **0.22 ha**, sellest:
kaasikud 0.22 ha

Kasvava metsa tagavara on 26 tm, keskmiselt 119 tm/ha.

Tagavara juurdekasv I rindes on 0.9 tm aastas.

Soovitav puudukasutuse suurus on 5 tm, sellest kasvava metsana 5 tm 10 aasta kohta.

Metsa majandamisel kitsendust põhjustavate objektide pindala on 0.00 ha.

Välitööd tegi:

Ever Nurme

07.12.2022

Takseeriseloomustus on koostatud 21.12.2022.



METSAEKSPERDI METSAKORRALDUSE OSAÜHING

Andreäare maaüksus, katastritunnus: 57801:002:0144

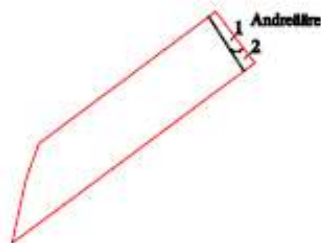
Takseeriseloomustus

Koossels	Van- us	Kõr- gus	Dia- mee- ter	Rinnas- pinda	Täius	Tagavara		Baas- kõr- gus	Väija- raie			Kahjus- tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvat- mets	Lama- puit		R1	R2	R3			
ER-1, 0.14 ha, III bon (H100=22.4) jänesekapsa-kõdusoo kaasik, keskealine mets Tootlik metsamaa, juurdekasv 3.2 tm/(ha*a), 5. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			50			9.9	45	76	11		22.4			2042
1	100	kask	50	16	15	9.9	45	76	11					50
A	100	paju	5	2.0	1									
Alusmetsa katvus 30%														
KAHJUSTUSED														
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse									
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste								
lehtp.süd.mäd. K5	15	50	0...12	nõrk										
Teeäärased: diameeter ebaühtlane, kõrgus ebaühtlane, täius grupiline, vanus ebaühtlane														
Märkused: esineb hülis														
ER-2, 0.08 ha, II bon (H100=24.5) jänesekapsa-kõdusoo kaasik, keskealine mets Tootlik metsamaa, juurdekasv 5.3 tm/(ha*a), 5. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			55			21.6	87	194	16		24.5	30		2037
1	100	kask	55	19	15	21.6	87	194	16			30		15
A	100	paakspuu	5	1.7	1									
J	100	kuusk	25	2.5	2	1000 tk/ha								
Alusmetsa katvus 15%														
KAHJUSTUSED														
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse									
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste								
lehtp.süd.mäd. K5	15	15	0...3	nõrk										
Teeäärased: diameeter ebaühtlane, järelkasv ebaühtlane, kõrgus ebaühtlane														
SOOVITATUD TÖÖD														
tööliik	järjekord										pindala			
harvendusraie	1										0.08			

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

Metsaplaan 1: 10 000

Andre
57801:002:0144



	riigipiir		kravv teesiga kuni 12 m		veolinnust
	maakonnapiir		pinastee		hoone
	valle- või liinapiir		metsatee		looduslik rohumaas
	katastritükkide piir		kruusatee		põllumaa
	kaitseala piir		hõvakattega tee		põlisalustik
	kitsenduse piir		randtee		madalveo
	kõrvikupiir		siht, tees 6...10 m		siirdesoo
	eraldisepiir		elektriliin		raie
	kravv laiusega 0...6 m		hakk või penderida		
	kravv laiusega 6,1...10 m		eraldis jätkub teisel pool kravvi		

ERILIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskregistrari): Keskregistrariagentuur

Aluskaart: Maa-amet 2022

METSAEKSPERT

2022. a

TAKSEERISELOOMUSTUS

2023 - 2032

Kinnistu nimi: *Tapa-Tartu raudtee R3*

Kinnistu reg nr: *2465135*

Katastritunnus: *57801:002:0144*

Omanik:

Asustusüksus: *Pikkjärve küla*

Omavalitsus: *Jõgeva vald*

Maakond: *Jõgevamaa*

Üldpindala: *0.73 ha*

Metsamaa pindala: *0.73 ha*, sellest:
kaasikud *0.73 ha*

Kasvava metsa tagavara on 140 tm, keskmiselt 192 tm/ha.

Tagavara juudekasv I rindes on 4.3 tm aastas.

Soovitav puidukasutuse suurus on 21 tm, sellest kasvava metsana 21 tm 10 aasta kohta.

Metsa majandamisel kitsendust põhjustavate objektide pindala on 0.00 ha.

Välitööd tegi:

Ever Nurme

07.12.2022

Takseeriseloomustus on koostatud 21.12.2022.



METSAEKSPERDI METSAKORRALDUSE OSAÜHING

Tapa-Tartu raudtee R3 maaüksus, katastritunnus: 57801:002:0144

Takseeriseloomustus

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnas-pindala	Täius	Tagavara		Baas-kõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates	
						Kasvatamets	Lamapuit		R1	R2	R3			
ER-1, 0.36 ha, I bon (H100=29.1) naadi kaasik, valmiv mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 7.4 tmv/ha a, 4. tuleohuklass														
rinne	%	puutük	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			54			24.6	86	238	86		29.1			2053
1	45	kask	50	22	19	20.6	67	96	34					
1	40	kuusk	55	20	19			87	31				30	
1	15	kuusk	60	26	32			32	12					
2	100	kuusk	25	9.0	10	4.0	19	23	8					
Alusmetsa katvus 15%														
KAHJUSTUSED														
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse									
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste								
põder	KU	19	30	0...6	tugev									
Iselärasused: diameeter ebahütlane, kasvutahetõp varieerub, koosseis ebahütlane, kõrgus ebahütlane, täius või liitus ebahütlane														
ER-2, 0.13 ha, III bon (H100=22.4) jänesekapsa-kõdusoo kaasik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.6 tmv/ha a, 5. tuleohuklass														
rinne	%	puutük	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			50			7.7	35	59	8		22.4	90		2042
1	100	kask	50	16	15	7.7	35	59	8			90		50
A	100	paju	5	2.0	1						100			
Alusmetsa katvus 35%														
KAHJUSTUSED														
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse									
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste								
külmakahjustus K5	15	50	0...12	nõrk										
SOOVITATUD TÖÖD														
tööliik	järjekord			puude arv		pindala								
lageraie	1					0.13								
maap. mineralis.	1					0.13								
KU istutamine	1			3000 tk/ha		0.13								
kult. hoold.	1					0.13								
kult. hoold.	1					0.13								
Iselärasused: diameeter ebahütlane, kõrgus ebahütlane, täius grupiline, vanus ebahütlane														
Märkused: esineb häile, jätta K5 seemnepuid, vajadusel valgustusraie														

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

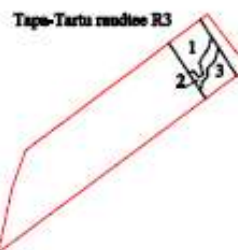
Tapa-Tartu raudtee R3 maaüksus, katastritunnus: 57801:002:0144

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Dia- mee- ter	Rinnas- pindala	Täius	Tagavara		Baas- kõr- gus	Välja- raie			Kahlus- tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvat- mets	Lama- puit		R1	R2	R3			
ER:3, 0.24 ha, II bon (H100=24.5) jänesekapsa-kõdusoo kaasik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 5.3 tm/(ha*a), 5. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			55			21.6	87	194	47		24.5	30		2037
I	100	kask	55	19	14	21.6	87	194	47			30		15
J	100	kuusk	25	2.8	2	1000 tk/ha								
Alusmetsa kaivus 20%														
KAHJUSTUSED														
kahjustus		puu-	d	%	puude	kahjustuse								
		liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
lehtp.süd.mäd. K5		14	15	0...3		nõrk								
Iseärasused: diameeter ebaühtlane, järelkasv ebaühtlane, kõrgus ebaühtlane														
SOOVITATUD TÖÖD														
tooliik		järjekord			pindala									
harvendusraie		1			0.24									

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

Metsaplaan 1: 10 000

Andre
57801:002:0144



	rõõlpiir		kraav tavalisega kuni 12 m		veohamund
	maakraanapiir		pinnaetse		hoone
	valle- või liinapiir		metasetse		looduslik roheline
	katastrilise piir		kranaetse		põllumaa
	kultuse piir		kõvakattega tee		põllustik
	kõnealus piir		raudtee		metsaloo
	kõrvikupiir		siht, tase 6...10 m		aldrasoo
	erakraanapiir		elektriliin		raha
	kraav laiusaga 0...6 m		hakk või puudekõla		
	kraav laiusaga 6,1...10 m		eraldis jätkub teisel pool kraavi		

ERILIS (Ensti Looduse Informatsioon - Kaitsealaregister): Kaitsealaregister

Aluskaart: Maa-amet 2022

METSAEKSPERT

2022. a

Lisa 4. Kasvava metsa turuväärtuse hindamine

ID: X-602323

Hindamine tulumetodil raadamise alusel

Kinnistu nimi: Andreääre

Katastritunnus: 57801.002.0144

Omanik:

Maakond: Jõgevamaa

Vald:

Jõgeva vald

Küla:

Pikkjärve küla

Arvutustes ei ole kasutatud dikonteerimistegurit

v07

Andreääre 57801.002.0144

ID: X-602323

TAKSEERTUNNUSED											Raie			Raieist saadavad sortimendid						Bruto- tulu kokku	
Er. nr.	Pind- ala	Kaitse põhjus	Rinne	Koos- seis	Puu- liik	Va- nus	Kõr- gus	Dia- meet.	T	G	Taga- vara	viis, jrk	pind- prot.	välja- raie	Palk	Peen- palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku		
	ha			%	a	m	cm	%	m ² /ha		tm/er		%	%	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er		
1	0,14		1	100	KS	50	16	15	45	10	10,7	RD 1	100	100	10,7			6,8	0,4	7,2	749,0
			A	100	PA	5	2	1						100							
Kokku:											10,7 *			10,7						7,2	749,0
2	0,08		1	100	KS	55	19	15	87	22	15,5	RD 1	100	100	15,5	0,3	0,4	9,4	0,5	10,5	1124,0
			A	100	PK	5	2	1						100							
			J	100	KU	25	3	2			0,1			100	0,1						
Kokku:											15,6 *			15,6						10,5	1124,0
Kokku: 0,22											26,3 *			26,3	0,3	0,4	16,2	0,9	17,7	1873,0	

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

©METSÆKSPERT OÜ

Leht 1/3

Andreääre 57801.002.0144

ID: X-602323

Raieist saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järjekord	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku
		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er
57801.002.0144	I	0,3	0,4	16,2	0,9	17,7
	Kokku	0,3	0,4	16,2	0,9	17,7
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	0,3	0,4	16,2	0,9	17,7
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	0,3	0,4	16,2	0,9	17,7

Andressare 57801:002:0144

ID: X-602323

Kokkuvõte:

Tulud	
1. Sortimentide müügist	1 873 EUR
Kulud	
1. Raied (7,00 EUR/tm)	124 EUR
2. Kokkuvõde (7,00 EUR/tm)	124 EUR
3. Autotransport	218 EUR
Kasum	1 408 EUR

Valitööd tehti: 07.12.2022.

Arvutustes on kasutatud:

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

Puu- liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber	Küte
KU	18	13	6	3	0,0	0,0	0,0	0,0	99	90	76	62
KS	18	16	6	3	0,3	0,4	16,2	0,9	161	151	106	69
PA			3					0,0				62

- Kõikidesse puistutesse on kavandatud raadamine.
- Arvutustes on kasutatud suuremata puidu kokkuostjate hinnakirju.
- Autotranspordi kaugus on keskmiselt 40...60 km
- Kasvava metsa turuväärtus on hindamise koostamise kuupäeval 1 537 €, sealhulgas raidmeid väärtusega 129 €

Hindamine on koostatud 21.12.2022

©METSÄEKSPERT OÜ

Leht 3/3

ID: X-602423

Hindamine tulumeetodil raadamise alusel

Kinnistu nimi: Tapa-Tartu raudtee R3

Katastritunnus: 57801:002:0144

Omanik:

Maakond: Jõgevamaa

Vald: Jõgeva vald

Küla: Pikkjärve küla

Arvutustes ei ole kasutatud dikonteerimistegurit

v07

Tapa-Tartu raudtee R3 57801:002:0144

ID: X-602423

TAKSEERTUNNUSED												Raie			Raieist saadavad sortimendid					Bruto- tulu kokku	
Er. nr.	Pind- ala ha	Kaitse põhjus	Rin- ne	Koos- aia %	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
														tm/er	tm/er						
1	0,36		1	40	KU	55	20	19	67	21	31,5	RD 1	100	100	31,5	8,6	5,7	8,4	0,7	23,4	2048,3
			1	45	KS	60	22	19		34,4	100			34,4	6,2	1,7	15,8	0,6	24,3	2966,6	
			1	15	KU	80	26	32		11,6	100			11,6	7,1	0,9	1,0	0,1	9,1	866,6	
			2	100	KU	35	9	10		8,2	100			8,2			4,1	0,9	5,0	369,8	
		Kokku:												85,7 *			85,7				61,9
2	0,13		1	100	KS	50	16	15	35	8	7,7	RD 1	100	100	7,7			4,9	0,3	5,2	540,9
			A	100	PA	5	2	1			100										
		Kokku:												7,7 *			7,7				5,2
3	0,24		1	100	KS	55	19	14	87	22	46,5	RD 1	100	100	46,5	0,4	1,0	27,5	2,2	31,0	3277,1
			J	100	KU	25	3	2		0,3	100			0,3							
		Kokku:												46,8 *			46,8				31,0
Kokku:		0,73									140,1 *			140,1	22,3	9,3	61,8	4,7	98,1	10069,4	

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

©METSÄEKSPERT OÜ

Leht 1/3

Tapa-Tartu raudtee R3_57801.002.0144

ID: X-602423

Raieist saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järjekord	Palk tm/er	Peen-palk tm/er	Paberipuit tm/er	Küttepuit tm/er	Kokku tm/er
57801.002.0144	I	22,3	9,3	61,8	4,7	98,1
	Kokku	22,3	9,3	61,8	4,7	98,1
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	22,3	9,3	61,8	4,7	98,1
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	22,3	9,3	61,8	4,7	98,1

©METSÄEKSPERT OÜ

Leht 2/3

Tapa-Tartu raudtee R3_57801.002.0144

ID: X-602423

Kokkuvõte:

Tulud	
1. Sortimontida müügist	10 069 EUR
Kulud	
1. Raieid (7,00 EUR/tm)	687 EUR
2. Kokkuvedu (7,00 EUR/tm)	687 EUR
3. Autotransport	1 042 EUR
Kasum	7 654 EUR

Välitööd tehti: 07.12.2022.

Arvutustes on kasutatud:

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

Puu- liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küte
KU	18	13	6	3	15,7	6,6	13,6	1,7	99	90	76	62
KS	18	16	6	3	6,5	2,6	48,2	3,1	161	151	106	69
PA				3				0,0				62

- Kõikidesse puistustesse on kavandatud raadamine.
- Arvutuses on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju.
- Autotranspordi kaugus on keskmiselt 40..60 km
- Kasvava metsa turuväärtus on hindamise kuupäeval 8 340 €, sealhulgas raidmeid väärtusega 686 €

Hindamine on koostatud 21.12.2022

©METSÄEKSPERT OÜ

Leht 3/3

Lisa 5. Metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdisväärtusena arvutus

Metsa kasvatamine, raied ja prognoositavad tulud kuni lageraieni

Kinnistu nimi: Andreääre

katastritunnus: 57801:002:0144

Maakond: Jõgevamaa

Vald: Jõgeva vald

Küla: Pikkjärve küla

leht 1/1

Raiest saadavad sortimendid									Sortimentide tm hinnad				Tulu				Kulud			
Eraldis	Proj TL	Pindala	Puuliik	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	kokku	Dis-konto-määr	Aeg raieni	Nüüdisväärtus	Üles-töötamine	Autotrans-port	Kulud kokku	Nüüdisväärtus
ha									eur/tm	eur/tm	eur/tm	eur/tm	eur		a	eur	eur	eur	eur	eur
1	LR	0,14	KS	2,9	0,9	7,4	0,3	11,5	128	116	96	60	1204	0,03	20	667	161	114	275	152
2	HR	0,08	KS	0,3	0,2	2,4	0,1	3,0	128	116	96	60	298	0,03	0	298	66	34	100	100
2	LR	0,08	KS	2,1	1,1	6,9	0,3	10,4	128	116	96	60	1077	0,03	15	691	148	105	250	161
KOKKU													2579			1656	373	252	625	413

Kokkuvõte: diskonteerimata

Tulu 25 tm sortimentide müügist	2579 eur	keskmiselt 104 eur/tm
Kulud 25 tm sortimentide ülestöötamisele ja kokkuveole	373 eur	15,0 eur/tm
Kulud 25 tm sortimentide autotranspordile	252 eur	10,1 eur/tm
Kasum sortimentide müügist	1954 eur	
Tulu 1 tm raidmete müügist	44 eur	49 eur/tm
Kasum kokku:	1998 eur	

Kokkuvõte: diskonteeritud

Tulu 25 tm sortimentide müügist	1656 eur	keskmiselt 66 eur/tm
Kulud 25 tm sortimentide ülestöötamisele ja kokkuveole	183 eur	7,3 eur/tm
Kulud 25 tm sortimentide autotranspordile	164 eur	6,6 eur/tm
Kasum sortimentide müügist	1309 eur	
Tulu 1 tm raidmete müügist	36 eur	40 eur/tm
Kasum kokku:	1345 eur	

Märkused:

- Hindamises on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju
- Autotranspordi kaugus on keskmiselt 40...60 km
- Hindamises on kasutatud eelneva aasta keskmiseid hindu
- Hindamine on koostatud 21.12.2022

Metsa kasvatamine, raied ja prognoositavad tulud kuni lageraieni

Kinnistu nimi: Tapa-Tartu raudtee R3

katastritunnus: 57801:002:0144

Maakond: Jõgevamaa

Vald: Jõgeva vald

Küla: Pikkjärve küla

leht 1/2

Raleist saadavad sortimendid									Sortimentide tm hinnad				Tulu				Kulud			
Eraldis	Proj TL	Pindala	Puuliik	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	kokku	Dis-konto-määr	Aeg raleini	Nöödisväärtus	Üles-töötamine	Autotrans-port	Kulud kokku	Nöödisväärtus
		ha		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	eur/tm	eur/tm	eur/tm	eur/tm	eur		a	eur	eur	eur	eur	eur
1	HR	0,36	KU	4,4	1,9	3,2	0,3	9,8	107	99	71	58	904	0,03	0	904	216	91	307	307
			KS	1,3	0,3	2,0	0,1	3,7	128	116	96	60	399	0,03	0	399	81	33	115	115
1	LR	0,36	KU	16,5	10,7	9,4	1,0	37,6	107	99	71	58	3550	0,03	10	2642	526	336	862	641
			KS	9,5	2,8	13,0	0,4	25,7	128	116	96	60	2813	0,03	10	2093	360	222	582	433
2	LR	0,13	KS			4,9	0,3	5,2			96	60	488	0,03	0	488	73	65	138	138
3	HR	0,24	KS	0,6	0,6	7,4	0,7	9,3	128	116	96	60	899	0,03	0	899	205	106	310	310
3	LR	0,24	KS	5,5	2,7	21,6	1,2	31,0	128	116	96	60	3163	0,03	15	2030	434	322	756	485
KOKKU									122,3				12216			9455	1895	1176	3071	2430

Kokkuvõte: diskonteerimata

		keskmiselt
Tulu 122 tm sortimentide müügist	12216 eur	100 eur/tm
Kulud 122 tm sortimentide ülestöötamisele ja kokkuveole	1895 eur	15,5 eur/tm
Kulud 122 tm sortimentide autotranspordile	1176 eur	9,6 eur/tm
Kasum sortimentide müügist	9145 eur	
Tulu 16 tm raidmete müügist	799 eur	49 eur/tm
Kasum kokku:	9944 eur	

Kokkuvõte: diskonteeritud

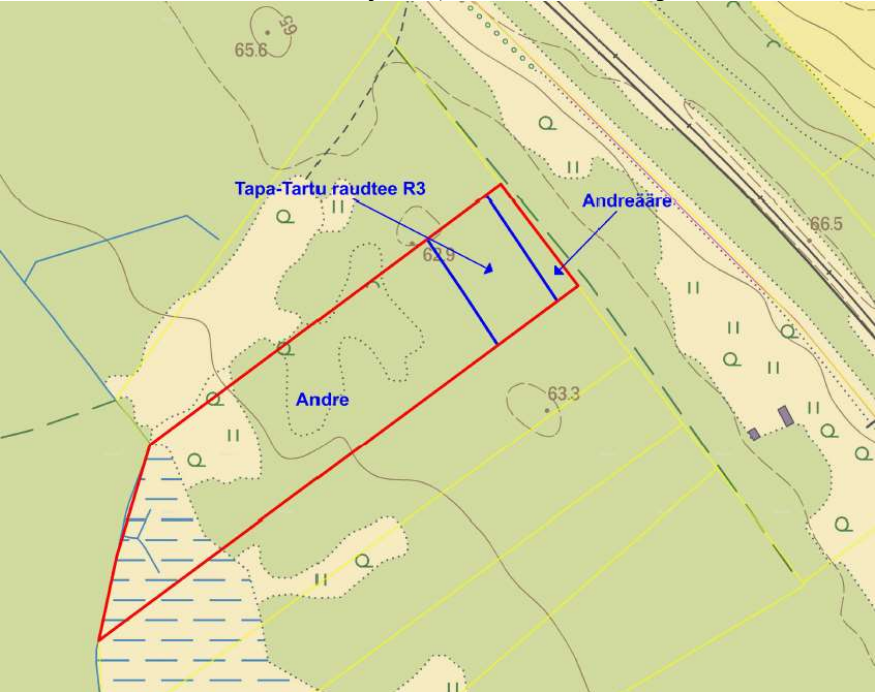
		keskmiselt
Tulu 122 tm sortimentide müügist	9455 eur	77 eur/tm
Kulud 122 tm sortimentide ülestöötamisele ja kokkuveole	1512 eur	12,4 eur/tm
Kulud 122 tm sortimentide autotranspordile	918 eur	7,5 eur/tm
Kasum sortimentide müügist	7024 eur	
Tulu 16 tm raidmete müügist	614 eur	38 eur/tm
Kasum kokku:	7638 eur	

Märkused:

- ☐ Hindamises on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju
- ☐ Autotranspordi kaugus on keskmiselt 40...60 km
- ☐ Hindamises on kasutatud eelneva aasta keskmiseid hindu
- ☐ Hindamine on koostatud 21.12.2022

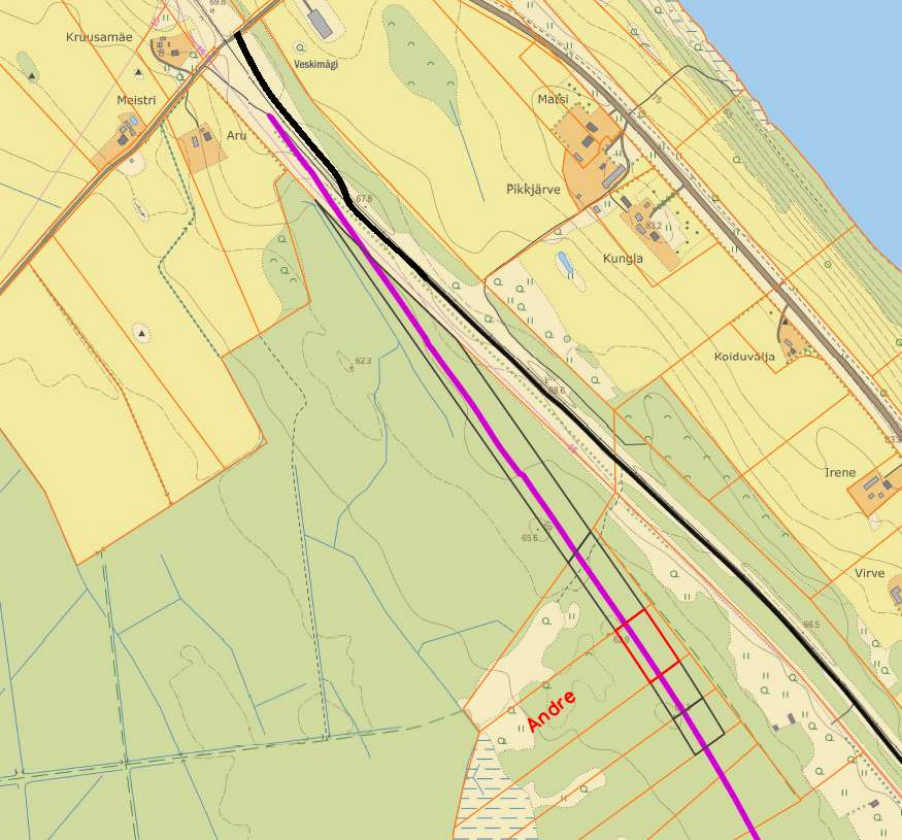
Lisa 6. Hindamise lähteülesanne

Hinnatav vara	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Pikkjärve küla, Andre
Kinnistu registriosas	2465135
Katastritunnus	57801:002:0144
Pindala	5,10 ha
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusraamatu registriosas nr 2465135 III jakku on sisse kantud omandamise eelmärge Eesti Vabariik kasuks (KAHOS § 9 alusel).
Hüpoteegid	-
Omanik	OÜ Alanther (registrikood 11951135)

Hinnatav ala	<p>Hinnatavaks alaks on Andre kinnisasja ca 0,95 ha suurune äralõige.</p>  <p>Hinnatav ala koosneb avalikes huvides omandatavast osas 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) pindalaga ca 0,73 ha, mis on esitatud krundijaotuskaval (Lisa 1), ja kinnisasja osast 2 (Andreääre) pindalaga ca 0,22 ha, mida ei saa enam otstarbekalt kasutada ning mille omandamist kinnisasja omanik soovib.</p>
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel
Tellimuse alus	Raamleping nr 4-2/22/163, 28.09.2022
Hindamise alusdokumendid	KAHOS § 12-14; 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 äralõike hüvitusväärtus
Hindamisaruande vorm	Ekspert hinnang
Kaasatavad isikud	1. Kaasata kinnisasja omanik, teavitada teda hindamisest ja kinnisasja ülevaatusest. Isiku soovi korral pakkuda võimalust viibida ülevaatuse juures. Hindamisaruandes esitada info, millal ja mis vormis esitati isikule kutse viibida ülevaatuse juures ning isiku vastus.

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

	<p>Vajadusel anda kinnisasja omanikule selgitusi hüvitusväärtuse määramise põhimõtete kohta.</p> <p>2. Vajadusel kaasata teiste erialade eksperte. Eksperti kaasamise tasu tuleb tööde teostajal endal eraldi kokku leppida ning tasustada.</p>
Isikute kontaktandmed	

<p>Selgitus projektialanduse kohta</p>	<p>Juurdepääs kinnisasjale oluliselt ei muutu – projekteeritava hooldustee (tähistatud lilla joonega) kaudu on tagatud juurdepääs Andre maaomanikule allesjäävale osale Pikkjärve-Tõrve teelt.</p> 
<p>Projekti mõju allesjäävale kinnisasjale</p>	<p>Andre kinnisasjast omandatakse äralõike pindalaga ca 0,95 ha, seega allesjääva kinnisasja pindala on ca 4,15 ha.</p>
<p>Kinnisasja omanikult kogutud info</p>	<p>Omanikult saadud info kohaselt ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.</p>
<p>Teadaolev info senise maakasutuse kohta ning kasvava metsa andmed</p>	<p>Äralõike kõlvikuline koosseis on maakatastri andmete kohaselt metsamaa. Ortofoto kohaselt on tegemist puittaimestiku alaga. Tellijale teadaolevalt on kinnisasi kasutuses metsamaana. Juurdepääs kinnisasjale on hetkel olemasoleva raudtee kõrval paikneva hooldustee kaudu läbi Lodu ja Pikkjärve kinnisasja.</p> <p>Äralõikele jääva kasvava metsa inventeerimise on teostanud 24.10.2022 Metsabüroo OÜ (Lisa 2). Kui hindaja lähtub lähteülesandele lisatud inventeerimis-andmetest, tuleb nii hindajal kui ka kaasatud eksperdil ülevaatuse põhjal ja maaomaniku poolt esitatud infole tuginedes veenduda, et inventeerimisest kuni ülevaatuse kuupäevani pole toimunud kahjustusi, raietöid ja uuendustöid, mis võivad mõjutada inventeerimise andmete usaldusväärsust ja kasutuskõlblikkust.</p>
<p>Planeeringute info</p>	<p>Jõgeva valla üldplaneeringu (vastu võetud Jõgeva Vallavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 75) järgi jääb Andre kinnisasja lõunaosa rohevõrgu koridori alasse ning kinnisasja põhjaosale ei ole juhtotstarvet määratud. Vastavalt Jõgeva valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud:</p> <ul style="list-style-type: none"> rohevõrgustikus paiknevat maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Kaasnevad kahjud ja saamata jäänud tulu	<p>Tellijal on kooskõlastanud kinnisasja omanikuga võimalikud kaasnevad kahjud ja/või saamata jääva tulu. Palume hindamisaruandes analüüsida ja vajadusel hinnata järgmiste kaasnevate kahjude ja/või saamata jääva tulu esinemine ja neile vastav hüvitise suurus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • allesjääva kinnisasja turuväärtuse vähenemine • kasvava metsa turuväärtus (harilik väärtus) hinnata kohese raadamisest saadava tulu alusel ning hüvituseväärtuse hindamisel hinnata metsa teoreetilisest kasvatamisest saadav väärtusele lisanduv saamata jääv tulu oodatava tulu nüüdisväärtusena, kui selline saamata jääv tulu esineb • hindamise käigus anda kinnisasja omanikule võimalus esitada täiendavalt info kaasnevate kahjude ja/või saamata jääva tulu kohta • hindamisaruande koostaja hinnangul lisanduvad kahjud või saamata jääv tulu, mida eespool olevad punktid ei sisalda <p>Hindamisaruandes tuleb esitada hinnang omandamisega kaasneva otsese varalise kahju ja saamata jääva tulu esinemise kohta ning välja tuua selgitus, millest asjaoludega arvestati ja milliste asjaoludega jäeti arvestamata.</p> <p>Hindamisaruandes tuleb eraldi peatükis kirjeldada KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorda, mis oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Samas peatükis tuleb kirjeldada ka olukorda, mis arvestab omandamise asjaoluga. Mõlema olukorra erinevused tuleb hindamisaruandes selgelt välja tuua.</p> <p>KAHOS § 15 lõike 2 kohaselt makstakse motivatsioonitasu iga omandatava kinnisasja kohta vaid osa eest, mis on vajalik avalikes huvides. Kui kinnisasi omandatakse avalikust huvist suuremas ulatuses, siis motivatsioonitasu selle osa eest ei maksta. Hindamisaruandes tuua välja avalikes huvides omandatava osa 1 (Tapa-Tartu raudtee R3) hüvituseväärtus arvestades asjaolu, et osad 1 ja 2 omandatakse ühiselt.</p> <p>Hüvituseväärtus tuleb esitada kujul, mis võimaldab eristada: 1) äralõike väärtust, 2) selgelt tuvastatud ja tõendatud asjaolu, mis põhjustavad otseselt kaasnevat varalist kahju ja sellele vastavat hüvitist, 3) saamata jääva tulu ehk eeldatavat tulevikutulu, mida isik oleks teinud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud. Kui saamata jääv tulu ja/või otseselt kaasnev varaline kahju sisaldub äralõike väärtuses, siis tuleb see hindamisaruandes selgelt kirjeldada ning põhjendada. Kui hüvituseväärtus tugineb tervikvara turuväärtuse vähenemisel, siis tuleb eristada otseselt kaasnev varaline kahju ning saamata jääv tulu ainult siis, kui see on võimalik.</p>
Äralõike parima kasutuse analüüs	<p>Kinnisasja parima kasutuse analüüsil hinnatakse, kas äralõige on iseseisvalt kasutatav või mitte ning antakse esialgne hinnang kaasnevate kahjude ja/või saamata jääva tulu esinemise kohta.</p>

Lisatingimused	<p>Hindamisel tuleb arvestada pindala 0,01 ha täpsusega, kuna kinnisasja jagamise käigus võivad tekkivate maaüksuste pindalad mõnevõrra erineda kavandatud ning seda pole võimalik ette näha. Lähtudes KAHOS § 11 lõikest 6 ümardada hindamistulemus alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.</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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eesti Raudtee eelprojekti krundijaotuskava 2. Metsainventeerimise andmed

Tellijal	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