

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 1066004)
Address: Lohu, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr: 2404-10001-15/AT
Väärtuse kuupäev: 05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev: 23.05.2024
Tellija: Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2. Hindamise eeldused	6
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht.....	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade.....	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Eesti metsamaa turg.....	15
3.3. Tartu maakonna metsamaa turg.....	19
3.4. Turustatavuse analüüs	21
4. Turu- ja hüvitusväärtuse hindamine.....	22
4.1. Parim kasutus.....	22
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
4.3. Kestlikkus	23
4.4. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil.....	23
4.5. Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamine.....	26
4.6. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale..	28
4.7. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitusväärtuse hindamine	28
Lisa 1. Fotod.....	31
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	32
Lisa 3. Kitsenduste kaart	33
Lisa 4. Äralõike asendiplaan.....	34
Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum.....	35
Lisa 6. Metsa plaan	36
Lisa 7. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	37

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 1066004 ¹)
Aadress	Lohu, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	Osaühing Elbrus (reg.kood 10666668, Tartu)
Katastritunnus	38301:003:0367
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	5,09 ha
Äralõike pindala	3 717 m ²
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus metsamaa maa-alale ja korduva üleujutusega alala
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnistu kui terviku turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	05.04.2024
Väärtuse kuupäev	05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev	23.05.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/273-1
Hindamise eeldused	Eeldame, et metsa välitööde tegemise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud selliseid muutuseid hinnatava vara seisukorra osas, mis mõjutaksid turuväärtust
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu see
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
KOMMENTAARID	
Kinnistu äralõike hüvitusväärtus on leitud hoonestamata maatulundusmaa (metsamaa) kasutusest lähtuvalt. Hindamisel on analüüsitud lisaks kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Äralõige tehakse kinnistu põhjapoolsest küljest. Äralõike tegemine ei takista hinnatava vara praegust kasutust, kui maaüksusele tagatakse juurdepääs. Äralõige moodustab kinnisasja kui terviku pindalast ca 7% ning mõju kinnisasja väärtusele on seega suhteliselt väike. Äralõige ei mõjuta otseselt alles jääva osa väärtust.	
Metsa hindamine on tehtud allhankija Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt 13.05.2024	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Lohu, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond maaüksusest tehtava äralõike (3 717 m ²) hüvitusväärtus koos kasvava metsaga on väärtuse kuupäeval 1 325 (üks tuhat kolmsada kaksikümmend viis) € (0,36 €/m ²), millest äralõike turuväärtus on 1 176 € (0,32 €/m ²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 149 € (0,04 €/m ²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.	
Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine	
Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.	

¹ Lohu kinnistu koosneb kolmest katastriüksusest: Lohu (kü 38301:001:0034), Lohu (kü 38301:001:0034) ja Lohu (kü 38301:003:0367). Äralõige tehakse Lohu (kü 38301:003:0367) katastriüksusest. Seega Lohu (kü 38301:001:0034), Lohu (kü 38301:001:0034) katastriüksusi hindamisel ei käsitleta.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 151718)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas asuva Lohu hoonestamata maaüksus. Töö koostatakse kasutamiseks Transpordiametile. Hindamise eesmärk on leida riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 Kärevere möödasõidu lõigu ehitamiseks vajaliku ärälõike hüvitusväärtus, et sellele tuginedes pidada läbirääkimisi maaomanikuga.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hinnatakse turuväärtust, mis on käsitletav hüvitusväärtusena. Hindaja arvates iseloomustab just turuväärtus parimal viisil kahju, mida maaomanik kannab. Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine ning sellest tulenevalt neid ei hinnata. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus, mis on eesti keeles defineeritud EVS 875-s:

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 kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Ka hüvitusväärtus on defineeritud EVS 875-s:

Hüvitusväärtus on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12:2015, p. 3.2.1.)

Hüvitusväärtuse hindamisel on analüüsitud selle kõiki võimalikke komponente: kinnisasja väärtust, kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Kinnisasja väärtuse leidmine tugineb parima kasutuse analüüsile (vt 4.1.) Kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu hindaja arvates ei esine.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hindamise eesmärgiks on leida hinnatava vara turuväärtus ja ärälõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva seisuga.

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada.

Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5)

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6)

1.2. Hindamise eeldused

Eeldame, et metsa välitööde tegemise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud selliseid muutuseid hinnatava vara seisukorra osas, mis mõjutaksid turuväärtust.

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

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-13:2015, p.9.2.5)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 08.04.2024;
- Maa-ameti avalikust teenusest (15.05.2024) ning Maa-ameti tehingute andmebaasist 11.05.2024;
- Tartu valla kodulehelt 15.05.2024;
- Metsaekspertidilt 13.05.2024;
- Transpordiametilt 07.02.2024;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 15.04.2024.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 05.04.2024. Ülevaatus tehti ilma juuresolijateta. Tehti kinnistu visuaalne ülevaatus hinnatava maaüksuse iseloomulikes osades keskendudes eelkõige ärälõikele.

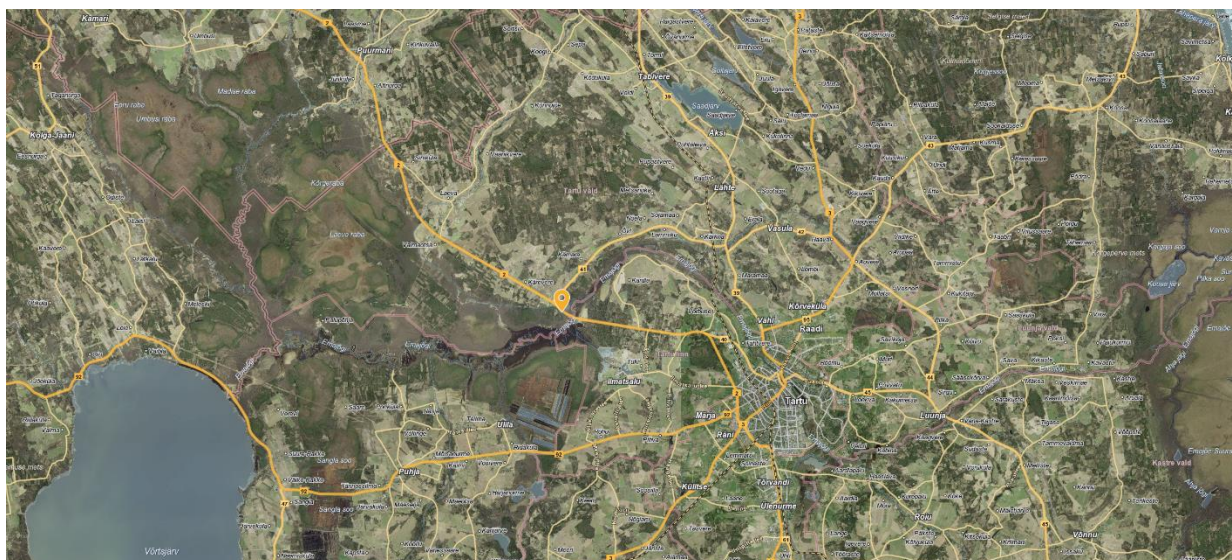
Metsa välitööd tegi Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ töötaja Peep Põntson 24.04.2024. Välitööd tehti ilma juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Tartu vald
Asustusüksus	Kärevere küla
Lähiaadress	Lohu
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas
Kaugus keskusest	Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel




Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on tähistatud oranži noolega


Mikroasukoht	
Kirjeldus	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa
Juurdepääs	Maaüksus piirneb avaliku kõvakattega teega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee; riigimand)
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonid läheduses puuduvad

Hüpoteegid ²	Hüpoteek summas 3 200 000,00 krooni Avari Päck (isikukood 37403112726) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 100304; 100938; 110135; 124204; 144004; 152804; 159038; 185704; 192338; 206804; 210204; 262038; osaühing Elbrus (registrikood 10666668) kaasomandiosa kinnistust nr 381704; 604138; 630439; 696238; 913704; 995204; 1130938; 1293240; 1368638; 1391938; 1547040; 1579904; 1684538; 1713841; 1845935; 1876635; 1883438; 2276904; 2409904; 2469804; 2968404; 3037904; 3045204; 3045604; 3175804; 4062404; 4062504; 4062604. ; 645031; 180602; 7021902; 6810502; 3410108; 2536908.
Omaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja on 19.03.2024.a. e-kirja teel kinnisasja omanikku teavitanud hindamise tegemisest ja küsinud informatsiooni kinnisasjaga seotud üüri- või rendilepingute, samuti võimaliku kaasneva kahju ja saamata jääva tulu kohta. Omaniku esindaja Avari Päck teavitas e-maili teel 21.03.2024, et soovib ülevaatusel viibida, kuid sobiliku aja leidmine osutus keerukaks ja sellest tulenevalt omanik ülevaatuse juures ei viibinud. Omanik on tagasisides esitanud, et soovib kinnistule ehitada metsamaja. Samuti leidis ta, et ärälõikel asuv mets vajab veel kasvamist, mille tulemusel oleks see rohkem väärt.

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega	
Aadress	Lohu, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Katastritunnus	38301:003:0367
Pindala	5,09 ha

² Hindamisel ei arvestata kehtivate hüpoteekidega

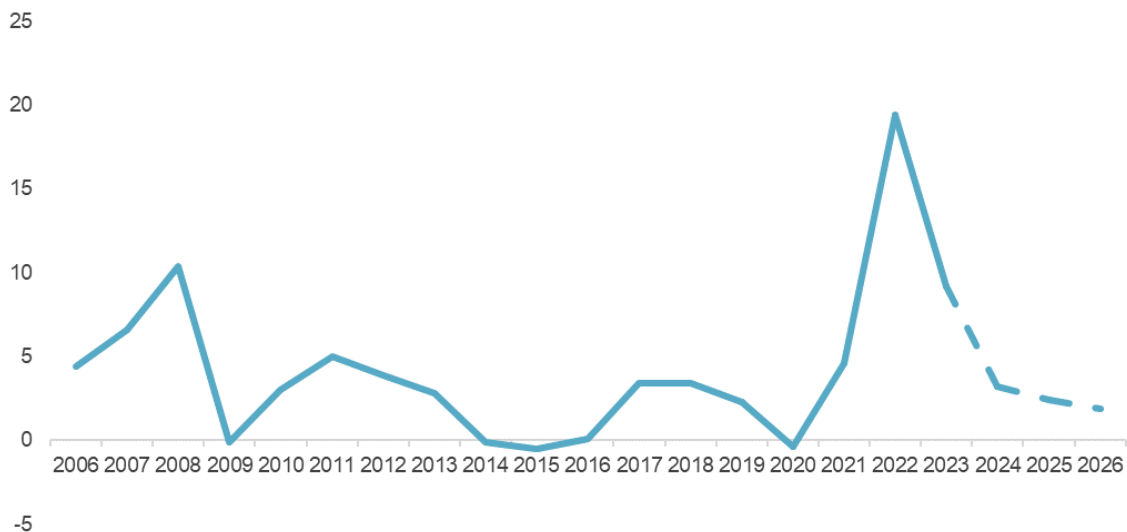
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 5,09 ha (100%)
Kirjeldus	Kompaktne nelinurkne kuju. Valdavalt tasane reljeef Vastavalt Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ koostatud takseeriseloomustuse andmetele on äralõikel tegemist 45 aasta vanuse kaasikuga, puude kõrgus on 8 meetrit ja tüve diameeter 8 cm. Kasvava metsa tagavara on 5,1 tm.
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus metsamaa maa-alale ja korduva üleujutusega alala  <p>Allikas: Tartu valla kodulehekülj; Tartu valla üldplaneeringu põhijoonis</p>
Detailplaneering	Puudub
Hooned ja rajatised	Puudub
Mullastik	Valdavalt sügav lammi-madalsoomuld (AM ^{'''}), vähemal määral ka õhuke madal-soomuld (M ^{''}) ja õhuke lammi-madalsoomuld (AM ^{''})

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. Majandus langes 2023. aasta IV kvartalis 2,7% 2022. aasta IV kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusprognosi kohaselt (avalikustatud 26.03.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,6%, 2025. aastast prognoositakse taas tõusu 3,2% ning 2026. aastal 3,1%. 04.04.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi kohaselt on 2024. aastal majanduskasv 0%. 2025. aasta ja 2026. aasta majanduskasvu prognoos on sarnane Eesti Panga prognoosile.
SKP kasv Eestis	
<p>2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosiga (avalikustatud 26.03.2024). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta märtsis võrreldes 2024. aasta veebruariga 0,4% ning võrreldes eelmise aasta märtsiga 3,9%. Võrreldes 2023. aasta märtsiga olid kaubad 1,9% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,2%, 2025. aastal 2,4% ja 2026. aastal 1,9%.

Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 26.03.2024).

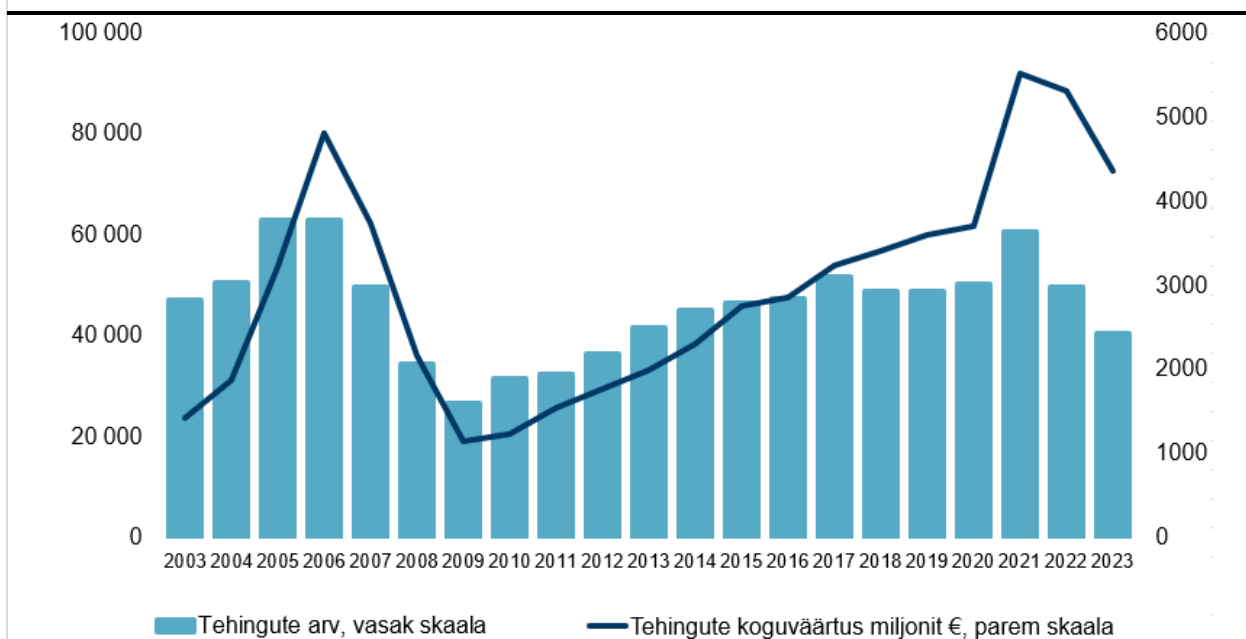
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg	2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist on töötus taas kasvanud. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,2% ning 2026. aastal 6,8%.
----------------	--

Kinnisvaraturg

Üldinfo	Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.
----------------	---

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

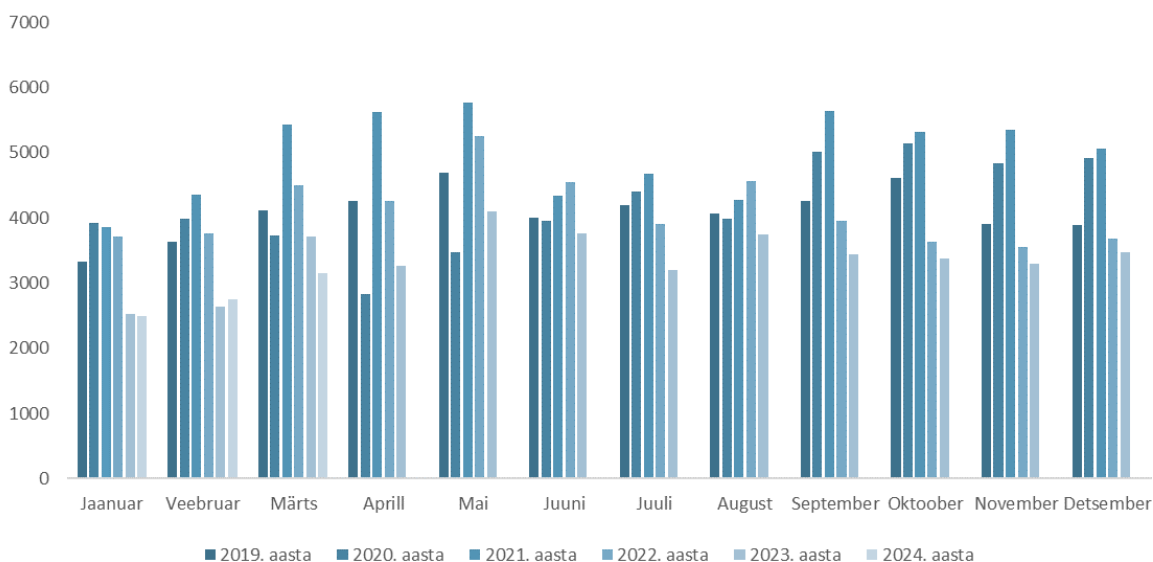


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus oluliselt langenud. Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

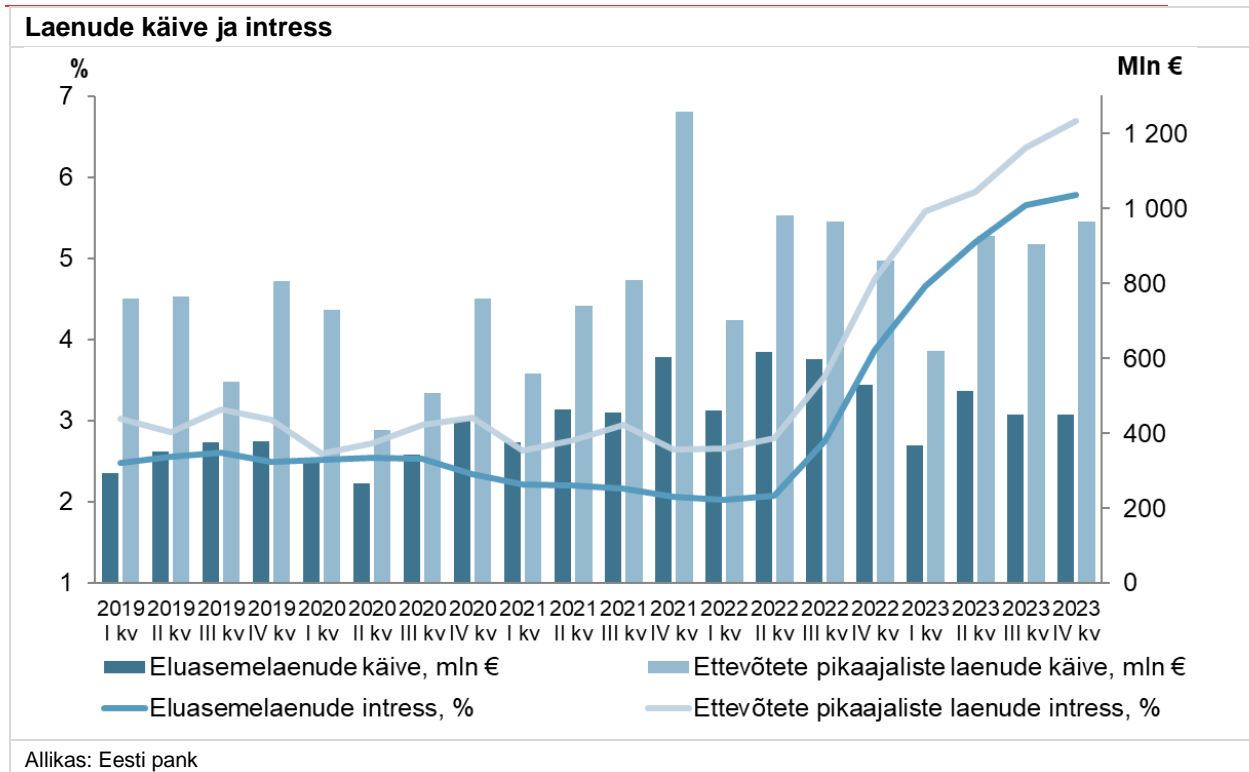
Laenu turg

Eluasemelaenud ja pikaajalised laenud ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intresside tõus on pidurdunud, kuid intressid on jätkuvalt kõrged ning laenukäibed püsivad madalad nii eluasemelaenude kui ettevõtetele antavate laenude osas.



3.2. Eesti metsamaa turg³

Üldist	<p>Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) 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.</p>
--------	--

³ Allikas: Maa-amet, 2022 ja 2023. aasta turuülevaade, MTÜ Eesti Erametsaliit www.erametsaliit.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid

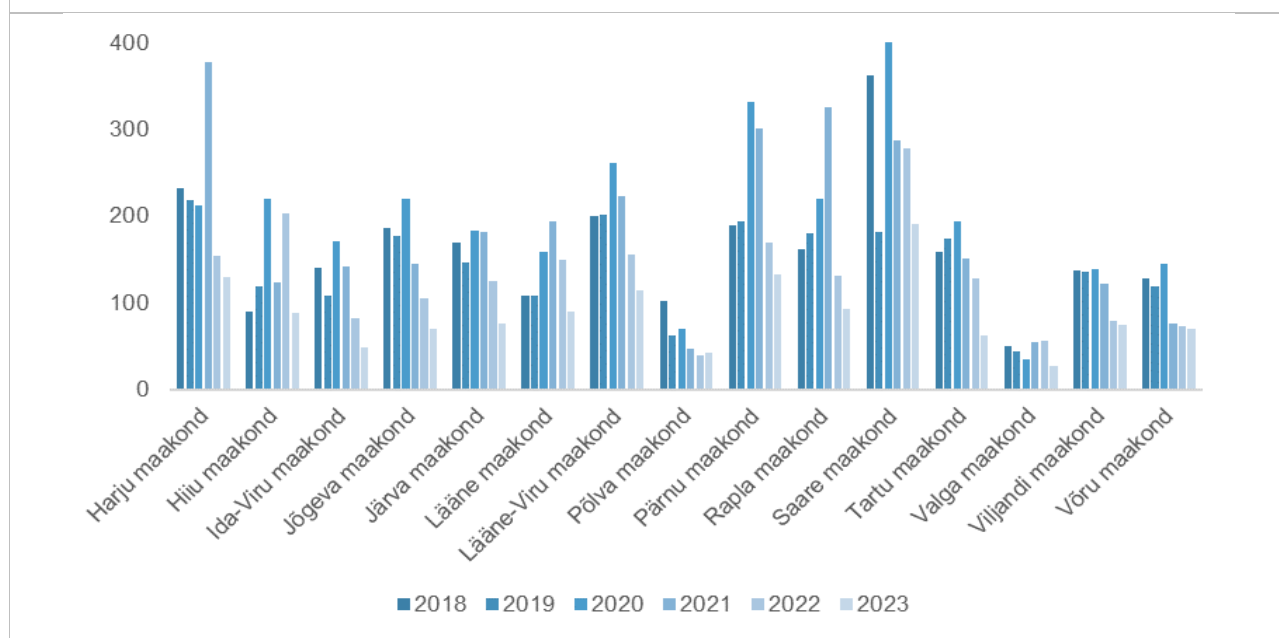
- Asukoht (sh juurdepääs)
 - Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdüd ühekaupa 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. Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega metsakinnistud, kus saab raieid teha aastaringselt – see tähendab, et metsa aluspind suudab metsatehnikat kanda ka vihmasel sügisel ja kevadisel sulaperioodil. Teede olemasolu muudab lihtsamaks nii raietegevuse, maaparanduse, väljaveo kui ka uue metsa istutamise ja majandamise – mis tõstab ostjatel silmis kinnistu atraktiivsust.
- Pindala
 - Hindaja hinnangul, mis tugineb Timber.ee statistikal, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 0,5 ha (selliseid tehinguid tehakse, kuid nende osakaal on võrdlemisi väike ja märgatavalt suurem on tehingute arv pindalaga alates 1,0 ha). Sellest väiksemal alal puidu ülestötamise kuld on tihti ebamõistlikud. Kui tavaliselt kehtib reegel, mida suurem kinnistu seda kõrgem hind, siis metsakinnistute puhul see ei kehti. Väiksemad kinnistud on ostjatele kättesaadavamad ehk likviidsemad, kuna metsa soovivad lisaks suurfirmadele osta ka eraisikud, kes on valmis ostma kättesaadavuse tõttu just väiksemaid kinnistuid. Suuremad metsakinnistud on atraktiivsed just suuremate metsafirmade jaoks, sest metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korruga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat.
- Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp
 - Puistu kasvu kiirus ja puidu kvaliteet sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata metsamaadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Parimat hinda saab I ja II klassi boniteediga metsamaadelt, madalaimat V boniteediklassiga maadelt. Siinkohal tasub silmas pidada, et õige hooldusega on võimalik boniteeti isegi kuni 3 klassi võrra tõsta. Maaparandust saab teha peale raiet. Enimlevinud probleem ja mulla viljakuse alandaja meie metsades on liigne niiskus, mida saab tavaliselt reguleerida kraavide rajamisega. Metsamaa puhul tasub jälgida ka kasvukohatüüpi ehk kindlaks teha, milline puuliik sobib metsamaadele kõige paremini. Puistu liigi ja kasvukohatüübi omavahelisel sobivusel kasvab tervem, kvaliteetsem ja elujõulisem mets.
- Metsa liigiline ja vanuseline koosseis
 - Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. See tähendab tavaliselt 80-100 aasta vanust kuusikut või 100-120 aastast männikut.
- Looduskaitsetised piirangud ja majandamipiirangud
 - Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetised piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetistest piirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.

Metsata metsamaa tehingute arv, pindala ja koguväärtus	2023. aastal toimus 59 metsata metsamaa tehingut, kogupindalaga 224,2 ha. Keskmine pindala oli 4,7 ha. Tehingute kogusumma oli 786 505 €. Selge piir metsata metsamaa määratlemiseks puudub ja seetõttu pikaajalist dünaamikat analüüsitud ei ole.
Metsata metsamaa keskmised hinnad	2023. aastal oli aritmeetiline keskmine tehinguhind 3 718 €/ha. Maa-ameti 2023. aasta IV kvartali turuülevaate kohaselt on metsata metsamaa mediaan keskmine hind viimase nelja kvartali jooksul 3 471 €/ha.

Tehingud kasvava metsaga

Tehinguaktiivsuse poolest oli 2023. aastal esirinnas Saare ja Pärnu maakond, kus tehti 2023. aastal vastavalt 191 ja 133 tehingut.

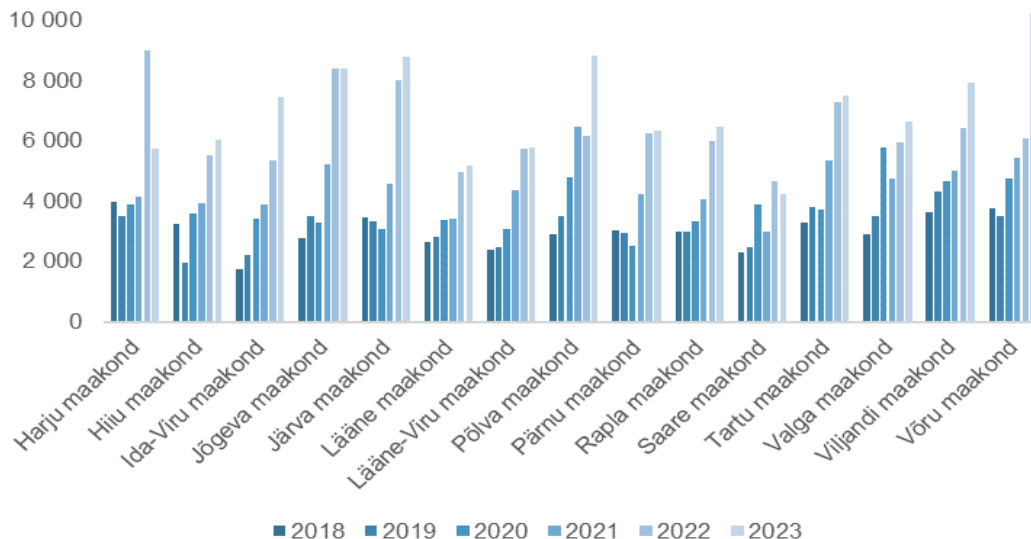
Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

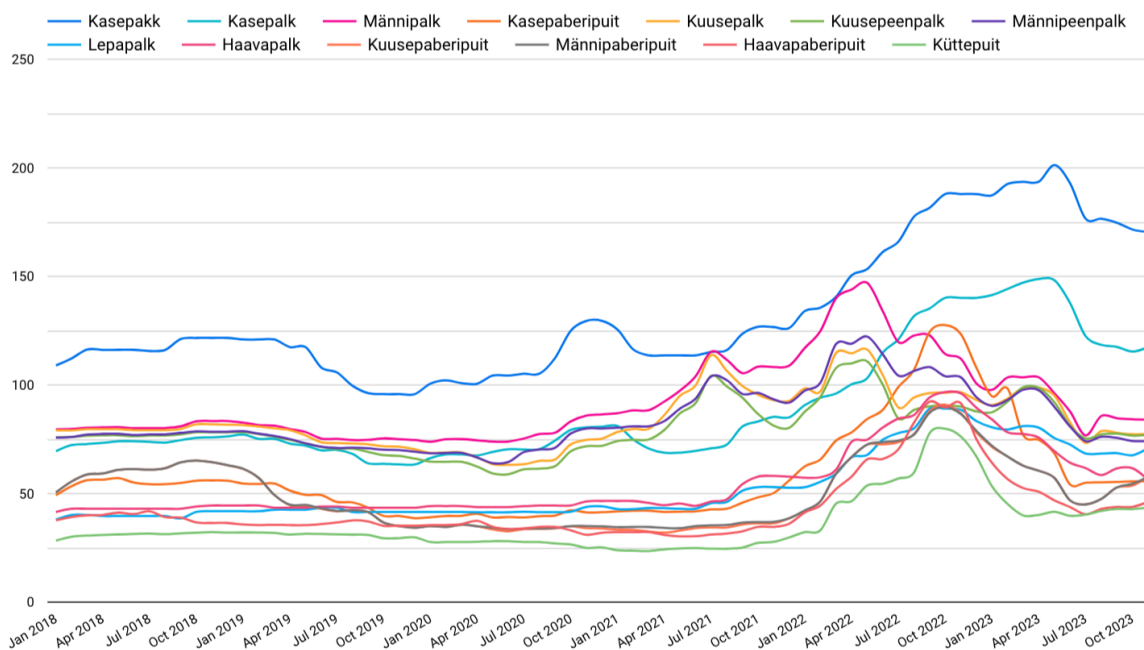
Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Võru maakonnas 9857 €/ha. Rapla maakonna keskmine 6459 €/ha oli Eesti keskmisest 6381 €/ha ca 1% kõrgem.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Erametsade puiduhindade statistika, €/tm



Allikas: MTÜ Eesti Erametsaliit, www.erametsaliit.ee

3.3. Tartu maakonna metsamaa turg

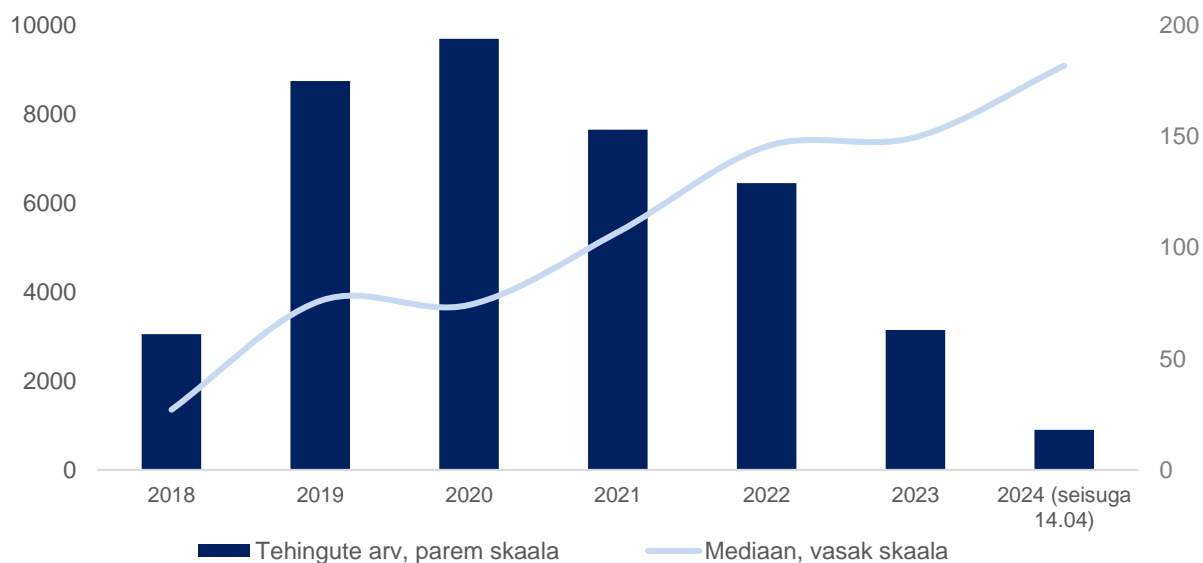
Tartu maakonna metsamaa müügitehingud

Viimastel aastatel on Tartu maakonna metsamaa mediaanhind teinud läbi kiire kasvu. Neil aastatel toimus üldine kiire hinnakasv, mis puudutas kõiki turusektoreid. Tartu maakonnas on aastate jooksul metsamaa mediaanhinnad hüppeliselt kasvanud, mis on omane kogu Eestile. Sel aastal on Tartu maakonnas toimunud 18 metsamaa tehingut, mediaanhinnaks 9 091 €/ha.

	Pindala, ha		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2019	175	5,7	4 762 258	1 000	155 000	270	16 686	3 802	4 830
2020	194	6,3	5 154 113	1 000	135 200	314	19 608	3 710	4 426
2021	153	6,2	5 666 046	1 000	211 600	206	21 716	5 348	6 189
2022	129	6,0	7 115 360	1 500	291 101	314	32 037	7 278	9 339
2023	63	6,7	3 935 609	5 000	500 000	1 264	27 778	7 483	8 996
2024 (seisuga 14.04)	18	5,9	1 179 655	8 000	500 000	2 934	18 854	9 091	9 677

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

Metsamaa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Tartu maakonnas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Tartu ja Jõgeva maakonna metsamaa müügitehingud 2023.-2024. aastal⁴						
Vald/linn	Küla	Tehingu kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Metsamaa osakaal
Tartu maakond						
Peipsiääre vald	Sudemäe küla	07.09.2023	32000	3,36	9524	71%
Peipsiääre vald	Kauda küla	22.11.2023	10000	1,0959	9125	90%
Nõo vald	Meeri küla	14.06.2023	27000	3,09	8738	90%
Peipsiääre vald	Sudemäe küla	31.07.2023	28100	3,36	8363	71%
Peipsiääre vald	Toruküla	20.10.2023	9900	1,4149	6997	87%
Peipsiääre vald	Naelavere küla	11.10.2023	48690	7,94	6132	99%
Kastre vald	Kõnnu küla	06.10.2023	11500	2,02	5693	93%
Kambja vald	Raanitsa küla	02.02.2023	16000	2,95	5424	84%
Tartu linn	Vorbuse küla	15.11.2023	23500	4,69	5011	96%
Luunja vald	Poksi küla	03.05.2023	34000	7,12	4775	98%
Tartu vald	Nigula küla	07.12.2023	50000	10,72	4664	93%
Elva vald	Teedla küla	15.05.2023	33000	8,32	3966	80%
Elva vald	Lapetukme küla	15.08.2023	17000	4,64	3664	98%
Elva vald	Lapetukme küla	11.08.2023	15000	4,64	3233	98%
Luunja vald	Poksi küla	03.05.2023	22100	7,12	3104	98%
Peipsiääre vald	Toruküla	30.04.2024	6900	2,29	3013	96%
Nõo vald	Illu küla	19.10.2023	3500	1,1948	2929	98%
Jõgeva maakond						
Mustvee vald	Tiheda küla	07.09.2023	30000	5,41	5545	94%
Mustvee vald	Lohusuu alevik	15.01.2024	6500	1,2461	5216	100%
Jõgeva vald	Kassinurme küla	15.01.2024	15000	3,29	4559	98%
Põltsamaa vald	Arisvere küla	15.01.2024	35000	7,73	4528	98%
Mustvee vald	Kükita küla	13.02.2023	9000	2,35	3830	97%
Jõgeva vald	Pikkjärve küla	11.09.2023	22800	7,03	3243	76%
Jõgeva vald	Vaimastvere küla	27.12.2023	22000	6,95	3165	79%
Põltsamaa vald	Pudivere küla	05.09.2023	50000	15,97	3131	98%
Mustvee vald	Ruskavere küla	15.02.2023	20000	6,68	2994	95%
Põltsamaa vald	Esku küla	08.02.2024	5000	1,9867	2517	95%
Jõgeva vald	Visusti küla	15.02.2024	16000	6,43	2488	90%
Mustvee vald	Vilusi küla	31.01.2024	8000	4,352	1838	82%

Tartu maakonnas asuvate metsamaa müügipakkumised (15.04.2024 seisuga)				
Address	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaariid
Kulbimetsa, Taabri küla, Tartu vald	51 000	6,01	8 486	Maatulundusmaa. Metsamaa 90%. Tegemist on AS Timber

⁴ Tehingufid pärineb Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Tartu maakonnas, mille pindala on vähemalt 1 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 70% ulatuses metsamaa ja tehtud on metsa raiet. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturtehinguga. Tartu maakonnas ei ole lähiaastatel müüdüd hinnatavaga sarnaseid madalsoo muldadel paiknevaid metsata metsamaid, mistõttu on valimisse võetud ka Jõgeva maakonna tehingud. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturtehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2024. aasta tehingud on esitatud seisuga 11.05.2024.

				korraldava enampakkumisega. Müügihinna puhul on tegemist alghinnaga. Juurdepääs avalikult teelt.
Kogre, Teedla küla, Elva vald	46 830	7,87	5 950	Maatulundusmaa. Metsamaa 99%. Metsa tagavara ca 390 tihumeetrit. Juurdepääs avalikult teelt.
Kaasiku, Pühaste küla, Elva vald	33 900	2,48	13 669	Maatulundusmaa. Metsamaa 100%. Juurdepääs avalikult teelt puudub. Tegemist on AS Timber korraldava enampakkumisega. Müügihinna puhul on tegemist alghinnaga.
Tedreturba, Möllatsi küla, Tartu vald	65 000	24,66	2 636	Maatulundusmaa. Metsamaa 50% ja muu maa 50%. Tegemist on soostunud alaga.
<i>Allikas: kv.ee</i>				

3.4. Turustatavuse analüüs⁵

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on metsamajandusettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on väiksemad kohalikud metsamajandusettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara pindalast ja kujust, on tegemist metsamajandusturu kontekstis atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Väiksemad kohalikud metsamajandusettevõtted. Tõenäoliselt ei paku see huvi nendele, kellel varasemalt piirkonnas tegevus puudub.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga konkureerivad pakkumised Tartu maakonnas 15 (neli neist on toodud välja hinnangu punktis 3.3).
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

⁵ Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui varasema terviku kohta, sest ärälõige pole kujust tulenevalt eraldiseisvalt kasutatav.

4. Turu- ja hüvitusväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Maa-ameti avaliku teenuse järgselt on maaüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa, mis koosneb metsamaa kõlvikust. Hinnatava vara ümbruses on metsamaa. 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus metsamaa maa-alale ja korduva üleujutusega alala. Detailplaneering puudub. Turu kontekstis ehituslik potentsiaal puudub ja seda ei näe ette ka üldplaneering. Leiame, et maaüksuse kasutus metsamaana on õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse ärälõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav ärälõige on iseseisvalt kasutatav. Kui ärälõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast ärälõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Ärälõige on pindalalt väike, seega seda ei ole võimalik käsitleda metsamaa kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse ärälõigete hindamisel omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemisest. Ärälõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdü varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kasvava metsa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse tulumeetodit.

Tulumeetodi ehk tulupõhise käsitluse korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlused on - tulu kapitaliseerimine, - diskonteeritud rahavoo analüüs. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.1).

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.3).

4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2013, p. 10.1.2)

Hinnatava vara puhul tuleb arendamisel järgida kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja seeläbi on võimalik saavutada vara kestlikkus.

4.4. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted				
Võrdlustehingute valik	Võrdlustehinguteks on võetud punktis 3.3. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste (madal soo muldadel paiknevaid metsata metsamaid) varadega tehtud tehingud. Vaadeldud on 2023.-2024. (seisuga 11.05.2024) aastal toimunud metsamaa tehinguid Tartu ja Jõgeva maakonnas, mille puhul on tehtud ulatuslikku raiet. Kuna Tartu maakonnas ei ole lähiaastatel toimunud sarnaseid madal soo muldadel metsata metsamaid siis kaks võrreldavat on valitud Jõgeva ⁶ maakonnast.			
		Võrdlustehing 1	Võrdlustehing 2	Võrdlustehing 3
	Vald, küla	Tartu maakond, Elva vald, Teedla küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Vaimastvere küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla
	Tehingu kuupäev	15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
	Tehingusumma, €	33 000	22 000	16 000
	Tehingusumma, €/ha	3 966	3 165	2 488
	Pindala, ha	8,32	6,95	6,43
	Metsamaa osakaal,%	80%	79%	90%
	Kasvukohatüüp	100% naadi	60% naadi ja 40% jänesekapsa-kõdusoo	100% jänesekapsa-kõdusoo
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/ha)			

⁶ Hinnatase Tartu maakonna suhtes suhteliselt sarnane.

Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> • Kuna hinnad on üle Eesti pigem ühtlustumas, siis makroasukoha mõju on vähenemas. Kui tegemist on mõnekümne kilomeetri raadiuses paiknevate üksustega, siis erisused tavaliselt puuduvad. • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> • Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. • Maatüki suurus <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti. Metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korraga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. Seetõttu on suuremad metsakinnistud reeglina kõrgemalt hinnatud. Mõju suurus ei ületa tavaliselt 5-10% piiri. • Kõlvikuline koosseis <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Alates 01.01.2019 hakkas Maa-amet uuendama kõlvikute koosseisu, kuid enne seda toimunud tehingutel on kõlvikuline koosseis tehingu kuupäeva seisuga. • Kasvukohatüüp ja boniteet <ul style="list-style-type: none"> ○ Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala, millest sõltub milline puuliik sinna paremini sobib. Taimede kasv sõltub mullastikust, mille viljakuse näitajaks on boniteet. Lisaks mulla viljakusele mõjutavad puude ja muude taimede kasvu mulla liik, reljeef ja veerežiim. Boniteet sõltub peamiselt mullaliigist, veerežiimist ja reljeefist. Kõige kiirema kasvuga on la boniteedi, kõige aeglasema kasvuga Va boniteedi puistud. Maa-amet on teinud statistika metsa kasvukohatüübile vastavate maade hindade kohta ja toonud välja konfitsendid, millest tulenevalt oleme teinud kohandusi. • Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju ja reljeef on oluline väärtust mõjutav tegur, kuid mõjutab väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt reljeefilt tasased ja kujult kompaktsed ning vajadus kohanduste järgi puudub.

Alljärgnevat tabelites on toodud võrdlustehingute detailsemad andmed ning tehtud ühtlasi ka võrdlustehingute kohandamine.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Jõgeva maakond	Jõgeva maakond
	Tartu vald	Elva vald	Jõgeva vald	Jõgeva vald
	Kärevere küla	Teedla küla	Vaimastvere küla	Visusti küla

	Lohu			
Tehinguhind, €		33 000	22 000	16 000
Tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Tehingu aeg		15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Makroasukoht	Asub Tartu vallas Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Tartu linna keskusest ca 40 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Vaimastvere külas. Tartu linna keskusest ca 59 km ja Jõgeva linn ca 11 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Visusti külas. Tartu linna keskusest ca 38 km ja Jõgeva linn ca 19 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 200 m kaugusel	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaaja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult kruuskattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 120 m kaugusel
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Halvem
Kohandus		10%	0%	10%
Maatüki suurus, ha	5,09	8,32	6,95	6,43
Kommentaar		Pisut suurem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-5%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 100%	Metsamaa 80%, haritav maa 2%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 18%	Metsamaa 79%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 21%	Metsamaa 90% , looduslik rohumaa ja muu maa kokku 10%
Kommentaar		Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Sarnane
Kohandus		5%	5%	0%
Kasvukohatüüp ja boniteet	madalsoo (metsamaa V boniteet), kuivendatud (madalsoomullad)	100% naadi (metsamaa I boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalsoomullad)	60% naadi ja 40% jänesekapsa-kõdusoo (metsamaa I ja III boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalsoomullad)	100% jänesekapsa-kõdusoo (metsamaa II boniteet), kuivendatud (madalsoomullad)
Kommentaar		Parem, parem kasvukohatüüp	Parem, parem kasvukohatüüp	Pisut parem, parem kasvukohatüüp
Kohandus		-35%	-25%	-10%

Reljeef ja kuju	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-25%	-20%	0%
Summaarne kohandus, €/ha		-991,59	-633,09	0,00
Kohandatud tehinguhind, €/ha		2 974,76	2 532,37	2 488,34
Kohanduste absoluutväärtuste summa		55%	30%	20%
Kaalud		0,25	0,35	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	2 625,36	743,69	886,33	995,33

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike metsata metsamaa turuväärtus on 2 625,36 €/ha * 0,3717 ha (metsata metsamaa äralõike pindala) = 976 € (0,26 €/m²). Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

4.5. Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamine

Metsa hindamiseks kasutati allhanget. Metsa hindamise teostas Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ.

Metsa hindamine koostati 13.05.2024 seisuga, mille kohaselt on äralõike alal kasvava metsa harilik väärtus 200 €.

Metsa takseeriseloomustus

Kooseis	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnas-pindala	Täius	Tagavara		Baas-kõrgus	Välja-raie			Kahjus-tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvav mets	Lama-puit		R1	R2	R3			
ER:1, 0.37 ha, Kallas, rand 0.37 ha, V bon (H100=13.6) kuivendatud madalsoo kaasik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 1.5 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			45			5.6	40	27	10		13.6	100		2049
1	100	kask	45	8.0	8	5.6	40	27	10		100		1	
KAHJUSTUSED							SOOVITATUD TÖÖD							
kahjustus			puu-	d	%	puude	kahjustuse		tööliik		järjekord		pindala	
			liik	cm	arvust	ulatus	m	aste	lageraie		1		0.37	
köverus			KS	8	1	0...8	keskmise							

Metsa hindamine

Kinnistu nimi: Lohu (ärälõige)

Katastritunnus: 38301:003:0367

Omanik:

Maakond: Tartumaa

Vald: Tartu vald

Küla: Kärevere küla

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

v07

Lohu (ärälõige) 38301:003:0367

ID: X-625724

Er. nr.	Pind-ala ha	Kaitse-põhjus	Rinne	TAKSEERTUNNUSED								Raie			Raieist saadavad sortimendid					Bruto-tulu kokku EUR	
				Koos-seis %	Puu-liik	Vanus a	Kõr-gus m	Dia-meet. cm	T %	G m ² /ha	Taga-vara tm/er	viis. jrk	pind-prot. %	välja-raie %	tm/er	Palk tm/er	Peen-palk tm/er	Paberipuit tm/er	Küttepuit tm/er		Kokku tm/er
1	0,37	K	1	100	KS	45	8	8	40	6	9,9	LR 1	100	100	9,9			3,6	1,5	5,1	293,7
				Kokku:				9,9*		9,9		3,6		1,5		5,1		293,7			

Kokku: 0,37

9,9*

9,9

3,6

1,5

5,1

293,7

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
38301:003:0367	I	0,0	0,0	3,6	1,5	5,1
	Kokku	0,0	0,0	3,6	1,5	5,1
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	0,0	0,0	3,6	1,5	5,1
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	0,0	0,0	3,6	1,5	5,1

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud):	
1. Sortimentide müügist	294 EUR
Kulud (diskonteeritud):	
1. Raided (7,00 EUR/tm)	36 EUR
2. Kokkuvõde (7,00 EUR/tm)	36 EUR
3. Autotransport	67 EUR
Kasum (diskonteeritud):	156 EUR

Välitööd tehti: 24.04.2024.

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	Paberi- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paberi- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber	Küte
KS	18	16	6	3	0,0	0,0	3,6	1,5	123	113	64	42

- Raiemahu määramisel on võetud aluseks suurim õigusaktidega lubatud raiemaht, mitte kavas projekteeritud raiemaht.
- Arvutuses on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju.
- Kasvava metsa väärtus on hindamise koostamise kuupäeval 200 €, sealhulgas raidmed väärtusega 44 €

Märkused:

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.
Hindamine on koostatud 13.05.2024

Seega on kasvava metsa harilik väärtus on **200 €**.

Äralõike turuväärtuse hindamine

Koos kasvava metsaga maa turuväärtuse hindamiseks liidetakse metsata maa ja sellel kasvava metsa väärtused. 976 € (metsata metsamaa) + 200 € (kasvav mets) = 1 176 € (0,32 €/m²).

4.6. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale

Vastavalt KAHOS § 12 lg 3 viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Hüvitusväärtus, mis muuhulgas sisaldab saamata jäävat tulu, iseloomustab omanikule tekitatavat kahju.

4.7. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitusväärtuse hindamine

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. (EVS 875-12:2016, p. 7.1.1)

Saamata jääva tuluna käsitletakse eelkõige tegutseva ettevõtte tegevuse peatamise kaudu tekkivat kahju, aga ka ilma majandustegevust silmas pidamata saamata jäävat tulu, mis tuleneb kinnisasja tulupotentsiaalset seonduvalt kasvava metsa, maaomanikule kuuluvate maavaradega jms. (EVS 875-12:2016, p. 7.4.1)

Püsiv kahju on alati seotud juhtumitega, kui tegemist on äralõikega ja mingi osa kinnisasjast jääb omanikule alles, püsiv kahju eeldab, et omandiõigus kinnisasja mingile osale säilib. (EVS 875-12:2016, p. 7.3.1)

Ühekordne kahju võib esineda nii kinnisasja kui terviku kui ka äralõigete võõrandamise puhul, peale selle võib ühekordne kahju esineda ka kolmandate isikute suhtes (üürnike kolimine jms). (EVS 875-12:2016, p. 7.2.1)

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

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

1) Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine ning ülevaatuse käigus kinnisasjale tehtud parendusi ei tuvastatud.

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

3) Väärtuse kuupäeval on tegemist osaliselt noore metsaga ning kasvav mets kohe raiudes maksimaalset väärtust ei oma. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Seetõttu on kasvavat metsa käsitletud raieküpsena ning arvesse võtmaks aega, mis kulub raieküpsuseni, on tulused ja kulusid diskonteeritud.

Alljärgnevalt on hinnatud äralõike alale jääva kasvava metsa hüvitusväärtus.

Kinnistu äralõikel kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: **Lohu kinnistust kavandatav äralõige**
 Kinnistu reg nr: **1066004**
 Katastritunnus: **38301:003:0367**
 Maakond: **Tartumaa**
 Omavalitsus: **Tartu vald**
 Asustusüksus: **Kärevere küla**

Äralõike

Metsamaa pindala:	0,37 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	10 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Keskealine mets	0,37	100
LR tagavara:	10 tm	Kokku	0,37	100
Boniteedi kaalutud keskmine:	5,00	Puuliigid		
Kokkoveokaugus:	100 m	Puuliik	Tagavara, tm	%
		KS	10	100
		Kokku	10	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
Metsa hüvitusväärtus:	349,12 EUR	KKT	Pindala, ha	%
	943,57 EUR/ha	MD	0,37	100
		Kokku	0,37	100

Metsa hüvitusväärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad * ja kuluhinnad ***

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
KS	301,41	210,93	107,34	70,37	50,65	59,35	20,30

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (aprill, mai, september 2023. aasta)

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 meetodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: **24.04.2024**
 Arvutuse kuupäev: **11.05.2024**

Metsa hindamine koostati 11.05.2024 seisuga, mille kohaselt on küpse metsa hüvitusväärtus 349 €. Tegemist on nüüdiseväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras on 200 € (vt pt 4.5). Saamata jääv tulu on seega 349 € – 200 € = **149 €**.

4) Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee ei pikene ning seda ei likvideerita.

Omanik esitas hindajale tagasisidena, et soovib maaüksusele ehitada metsamaja. Hindaja leiab, et äralõike tegemine ei takista ehitamist, kuna äralõike näol on tegemist suhteliselt väikese osaga kinnistust. Kinnistu ehituslik potentsiaal ei ole siiski märkimisväärne (hindaja ei anna siinkohal hinnangut ehitamise õigusliku lubatavuse kohta) ning seetõttu ei ole sellega väärtuse kujunemisel arvestatud.

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval seega **1 325 €** (0,36 €/m²), millest äralõike turuväärtus on 1 176 € (0,32 €/m²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 149 € (0,04 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine. Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 1066004
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Kinnistu nimi Lohu

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	38301.001.0034 38301.003.0365 38301.003.0367	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Lohu. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Lohu. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Lohu.	5,17 ha 4,69 ha 5,09 ha	Maakatastri andmed üle võetud 28.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Osühing Elbrus (reg.kood 10666668, Tartu)	17.10.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.10.2001. Kohtunikuabi A.Perv	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

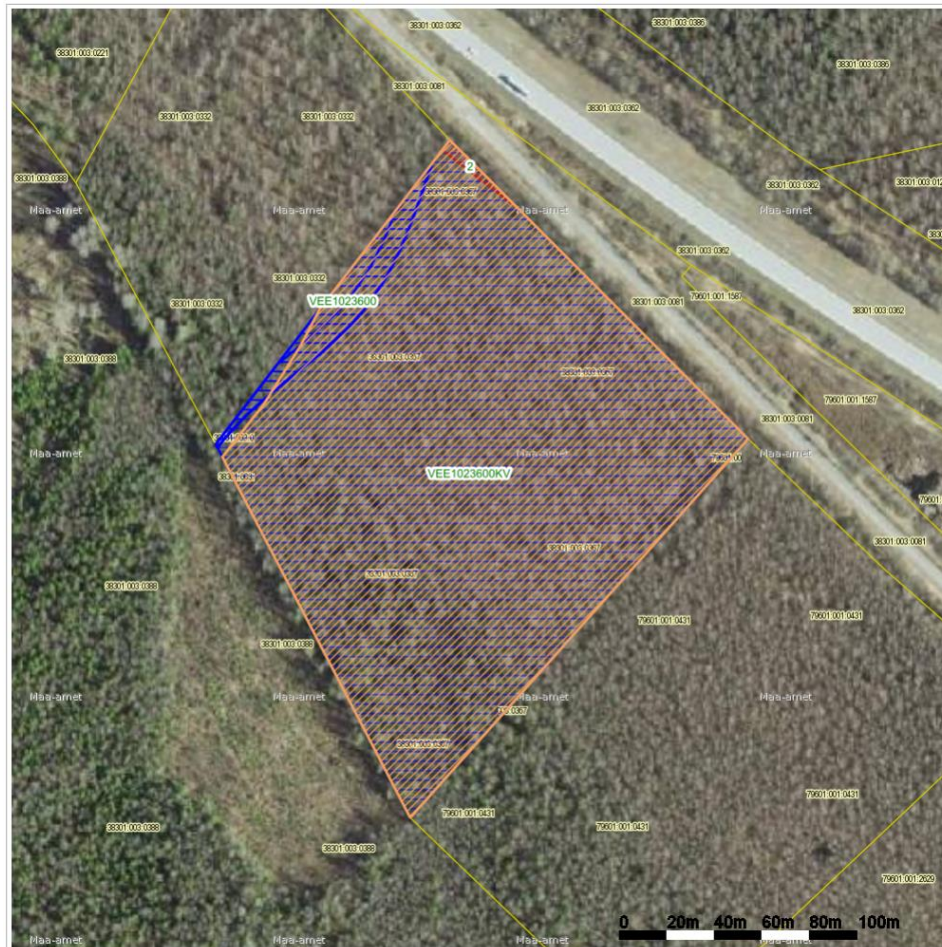
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 24.09.2015 kinnistamisavalduse alusel 30.09.2015. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 3 200 000,00 krooni Avari Pääk	3 200 000,00	Sisse kantud 23.09.2010. 21.09.2022	kehtiv
	(isikukood 37403112726) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga lagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 100304; 100938; 110135; 124204; 144004; 152804; 159038; 185704; 192338; 206804; 210204; 262038; osühing Elbrus (registrikood 10666668) kaasomandiosa kinnistust nr 381704; 604138; 630439; 696238; 913704; 995204; 1130938; 1293240; 1368638; 1391938; 1547040; 1579904; 1684538; 1713841; 1845935; 1876635; 1883438; 2278904; 2409904; 2469804; 2968404; 3037904; 3045204; 3045604; 3175804; 4062404; 4062504; 4062604 ; 645031; 180602; 7021902; 6810502; 3410108; 2536908.	EEK	kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.09.2022. Kohtunikuabi Tiit Karu	

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
 nimi: Aivar Tomson
 Kuupäev: 08.04.2024 13:24:22
 Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

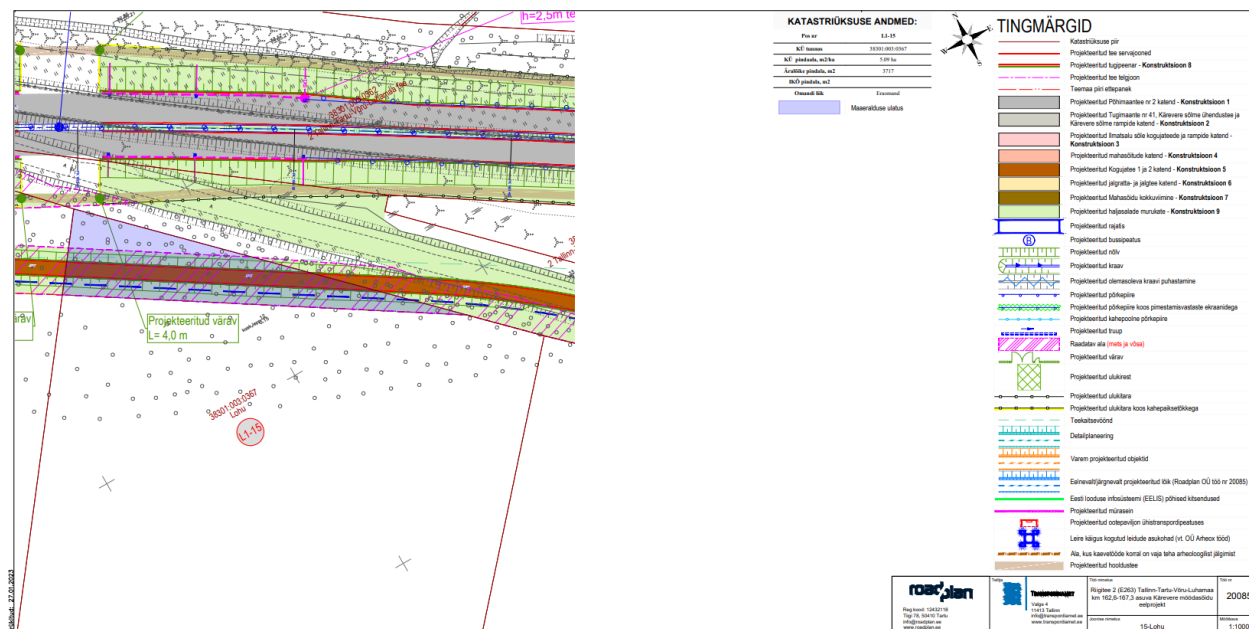
Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Maardla	50464.32
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	169.57
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	1485.0
	Ranna või kalda piiranguvöönd	2059.71
	Ranna või kalda chituskeeluvöönd	2059.71
	Kõrgvee ala	48888.15

Lisa 4. Äralõike asendiplaan



Allikas: Tellija poolt esitatud äralõike joonis.

Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum

Saaja: avari.pakk@mail.ee <avari.pakk@mail.ee>
Saadetud: neljapäev, 21. märts 2024 11:26
Adressaat: avartomson@kinnisvarekspert.ee <avartomson@kinnisvarekspert.ee>
Teema: Re: Lohu maaukuse hindamine teeprojektiga seonduvalt

Tere

Sovin osaleda ülevaatuse juures. Mida tähendab ca 3717m² kõigepealt tuleb kinnistu jagada kaheks katastrüksuseks, siis täpselt teada piirid. Meil oli plaanis rajada metsamaja ja ligipääs olemas. Kinnistul metsamaterjal ja vajab veel kasvamist. Loomulikult kaasneb varaline kahju ja saamata jääv tulu kui äriplaan rikutakse ära.

Lugupidamisega

Osahing Elbrus

Avari Pakk

----- Reply to message -----

Subject: Lohu maaukuse hindamine teeprojektiga seonduvalt

Date: T, 19. märts 2024, 15:27

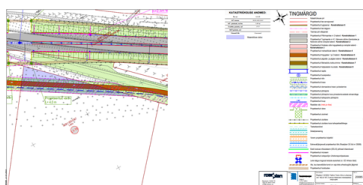
From: avartomson@kinnisvarekspert.ee <avartomson@kinnisvarekspert.ee>

To: avari.pakk@mail.ee <avari.pakk@mail.ee>

Osahing Elbrus

Kinnisvarekspert OÜ on Transpordiameti tellimusel tegelemas riigtee 2 (E263) Tallin-Tartu-Võu-Luhamaa km 162,6-167,3 Kärevere möödasõidu rajamisega seonduvalt kinnisasjade hindamisega.

Hindamise koht on Osahing Elbrus (registrikood 10666666) omandis olev kinnisasi aadressil Lohu (reg osa nr 1066004, kü 38301 003 0367), mis paikneb Kärevere külas Tartu vallas Tartu maakonnas. Hüvitamise eesmärgil hinnatav ala on äralõige pindalaga ca 3 717 m².



Töö eesmärgiks on kinnisasi hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasi avalikes hüvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11, 12, 13, 14, 16 ja 20 alusel

Ekspertimangu esitame Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse alusaks hüvitise määramisel.

Ekspertimangu koostamise käigus teeme kohapealse ülevaate. Ülevaate juures viibimine ei ole vajalik. Kui soovite siiski ülevaate juures viibida, palun andke teada sobilikest aegadest. Kinnisvarekspert OÜ ülevaatus on planeeritud ajavahemikus 21.03.-28.03.2024. Kui Teile sobilik aeg ei ole nendes ajavahemikes, siis andke teada, milline aeg Teile sobib. Palun informeerige ka sellest, kui Te ei soovi ülevaate juures viibida.

Omandes infot, mis Teile arvates on hindamisel oluline, andke sellest teada. Mõ psuudab see lisaks kinnisasi väärtusele ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu, kui Teile arvates võiks neid esineda.

Andke teada ka sellest, kas omandavatel ärilistel on loomitud lepingutega, mis ei kajastu kinnistustramatus.

Vajadusel võrke ühendust e-kirja teel avartomson@kinnisvarekspert.ee või telefoni teel 51 70 573. Võimalusel saate info hiljemalt 28.03.2024 või andke teada, kui vajate selleks rohkem aega.

Lugupidamisega,

Avartomson

hindamise osakonna juhataja | Kinnisvarekspert OÜ



Järve tn. 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti
Tel: +372 626 4250
Mob: +372 5178573
www.kinnisvarekspert.ee

Lisa 7. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7
(kutsetunnistus nr. 151718)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4266

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700