



### **Ekspert hinnang nr 022-24-VIL**

Vara: Äralõige hoonestatud kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 4042039, millele vastab katastriüksus 79704:002:0122

Aadress: Viljandi maakond, Viljandi vald, Unametsa küla, Annimetsa

Väärtuse kuupäev: 18.02.2024

Hindamisaruande kuupäev: 15.03.2024

Hüvitusväärtused: 1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus metsata metsamaal 0,41 €/m<sup>2</sup>

äralõike 1671 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 690 €

Kaasnevaid kahjud 108 eurot.  
Saamata jäävat tulu ei esinenud.

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

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

**Sisukord**

<b>KOKKUVÕTE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid .....</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine .....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta .....	5
<b>2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....</b>	<b>5</b>
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
<b>3. Hinnatava vara kirjeldus .....</b>	<b>5</b>
3.1. Asukoht .....	5
3.2. Omandisuhted .....	7
3.3. Maakasutus .....	8
3.4. Äralõige .....	11
<b>4. Turuülevaade.....</b>	<b>12</b>
4.1. Majandusülevaade.....	12
4.2. Maatulundusmaade turuülevaade (2023 seisuga) .....	13
4.2.1. Müügitehingud .....	18
<b>4.2.2. Turustatavuse analüüs .....</b>	<b>19</b>
<b>4.2.3. Pakkumine .....</b>	<b>19</b>
4.3. Parim kasutus.....	20
<b>5. Hindamine .....</b>	<b>22</b>
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	22
5.2. Hüvitusväärtuse hindamine .....	22
5.2.1. Äralõikele jääva metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil .....	22
5.2.2. Äralõike väärtuse hindamine .....	25
<b>6. Hindamistulemus.....</b>	<b>25</b>
<b>Lisa 1. Fotod .....</b>	<b>26</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....</b>	<b>27</b>
<b>Lisa 3. Äralõike joonised .....</b>	<b>29</b>
<b>Lisa 4. Kasvava metsa hindamisakt .....</b>	<b>31</b>
<b>Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus .....</b>	<b>33</b>
<b>Lisa 6. Metsa kasvukohatüüpid.....</b>	<b>36</b>
<b>Vastavuskinnitus standardi nõuetele:.....</b>	<b>37</b>

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Äralõige hoonestamata kinnistust (maatulundusmaa 100%), reg. osa nr 4042039, millele vastab katastriüksus 79704:002:0122
Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Unametsa küla, Annimetsa
Omanik	Valma Saeveski OÜ (registrikood 11185818)
Katastritunnused	Kinnistu koosneb kahest katastriüksusest: 79704:002:0122 ja 79704:002:0124 <b>Äralõige paikneb katastriüksusel 79704:002:0122</b>
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse 79704:002:0122 pindala	3,1 ha
Kõlvikute koosseis katastriüksusel 79704:002:0122	Metsamaa 3,04 ha, muu maa 0,06 ha
Katastriüksuse hoonestus	Puudub
Planeeringud	Viljandi valla kehtiva <sup>1</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus metsamaa alale. Detailplaneering puudub.
Äralõike pindala	1671 m <sup>2</sup>
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOSe §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust. Ekspert hinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava varaga.
Ülevaatuse kuupäev	18.02.2024
Väärtuse kuupäev	18.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	15.03.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/164-1, 25.01.2024. Kirjalike hindamisaruannete koostamine riigitee 52 Viljandi–Rõngu km 25,093–41,420 Mustla–Kaubi lõigul.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Katastriüksuse müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Likviidsuse hindame keskmiseks. Äralõike likviidsust hinnata ei ole võimalik, kuna tegemist ei ole turul vabalt kaubeldavate varadega ehk puudub turupraktika, mistõttu eeldatakse selle osas väga madalat likviidsust.
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu metsata metsamaa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlusega. Tegelikud tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu
VASTUOLUD	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel olulisi vastuolusid tegelike andmete ja avalike registrite vahel.	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul <b>hinnatava vara</b> aadressil <b>Viljandi maakond, Viljandi vald, Unametsa küla, Annimetsa</b> hüvitusväärtus:</p> <p><b>1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus kasvava metsata metsamaal 0,41 (null koma nelikümmend üks) €/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>äralõike kasvava metsata metsamaast ca 1671 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 690 €</b></p> <p><b>Kinnistu kasvava metsata metsamaa turuväärtus on 12 610 (kaksteist tuhat kuussada kümme) eurot</b></p> <p><b>Kaasnevaid kahjud 108 eurot.</b></p> <p><b>Saamata jäävat tulu ei esinenud.</b></p>	

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

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

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

### 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Viljandi maakond, Viljandi vald, Unametsa küla, Annimetsa
Registriora nr	4042039
Vara liik	Kinnisasi (maatulundusmaa)
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel kinnisasja äralõike hüvitusväärtuse hindamine. Hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatust.
Väärtuse liik	Hüvitusväärtus

### 1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut 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).

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

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

**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).

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

Käesolev 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).

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

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

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

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

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

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

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Tellija kirjalikud selgitused tellimuskirjas (lähteülesanne, äralõigete joonised)	25.01.2024
Kohapealne ülevaatus	18.02.2024
Omaniku esindaja Olav Arusega infovahetus telefoni teel	12.03.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, <a href="https://geoportaal.maaamet.ee">https://geoportaal.maaamet.ee</a>	18.02.2024
Päring ehitisregistrist, <a href="https://www.ehr.ee">https://www.ehr.ee</a>	18.02.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	15.02.2024
Kinnistusregistri registriora väljavõte, <a href="https://kinnistusraamat.rik.ee">https://kinnistusraamat.rik.ee</a>	29.02.2024
Avalike kinnisvaraportalide andmed, <a href="https://kinnisvara24.delfi.ee">https://kinnisvara24.delfi.ee</a> , <a href="https://www.kv.ee">https://www.kv.ee</a>	29.02.2024
Viljandi valla koduleht. Endise Tarvastu valla üldplaneering on kehtestatud Tarvastu Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10. <a href="https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering">https://www.viljandivald.ee/tarvastu-uldplaneering</a>	21.02.2024
Detailplaneeringute info päring planeeringuteregister, <a href="https://viljandivald.ee/">https://viljandivald.ee/</a>	29.02.2024

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

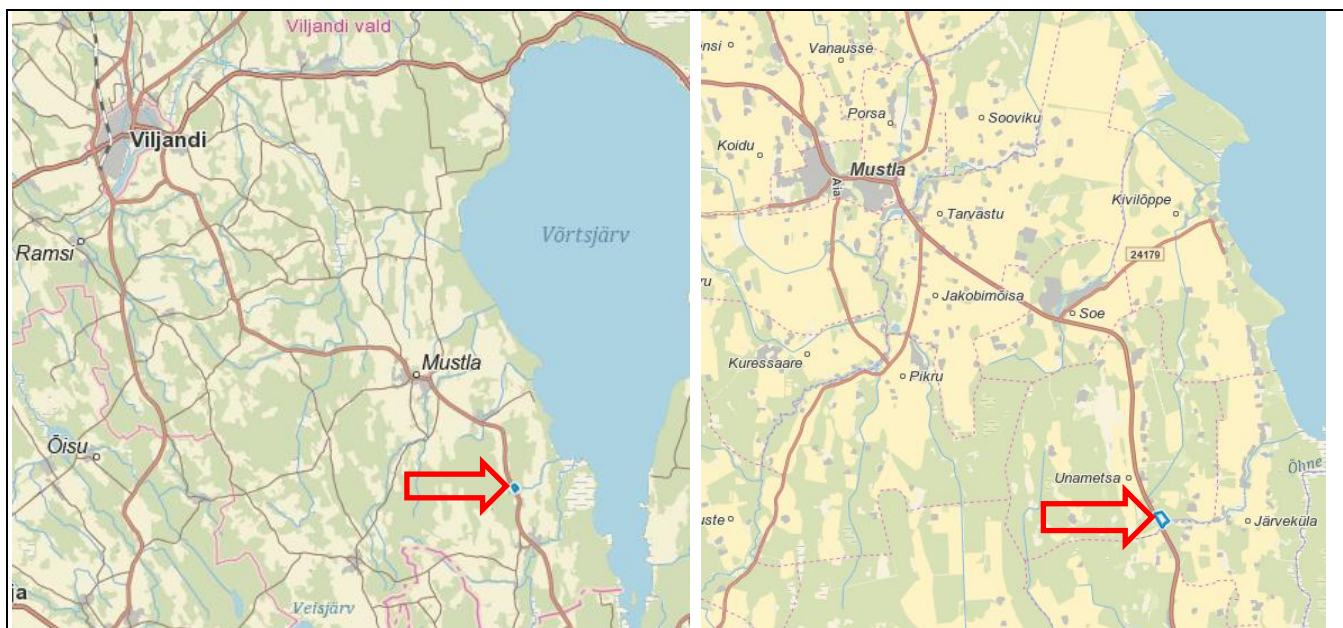
### 2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	18.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Krista Õigus ja kutseline hindaja Mirje Kallaste
Ülevaatus juures viibinud isik	Ülevaatus teostatud iseseisvalt.
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara äralõike osa.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Kinnistu piire hindajale looduses ettenäidatud ei ole.


## 3. Hinnatava vara kirjeldus

### 3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Viljandi maakonnas Viljandi vallas Unametsa külas, 52 Viljandi-Rõngu tee ääres ja piirneb hoonestatud ja hoonestamata kinnistutega ning ühest küljest Anni ojaga.



Allikas: <http://www.maaamet.ee/>




Mikroasukoht		
Iseloomustus	Tegemist on hajaasustusalaga, ümbrusesse jäävad valdavalt põllu- ja metsamaad, vähesed üksikelaamud koos abihoonetega. Maakonna keskus, Viljandi kesklinn, paikneb ca 30 km kaugusel kagu suunas. Mustla aleviku keskus jääb ca 8 km kaugusele.	
Konkureerivad turupiirkonnad	Viljandi vald ja selle lähialad. Ca 20 km raadiuses on mitmed põllu- ja metsamajandusettevõtted.	
Piirkonna hoonestus	Ümbruskonna hoonestuse moodustab valdavalt hõredam hoonestus (üksikelaamud ja nende abihooned, n-aegsed laudad jms).	
Infrastruktuur	Sotsiaalobjektid ja teenindusasutused	Kaubanduskeskus-meelelahutus
	Viljandi linnas ja Mustla alevikus	Viljandi linnas
Haljastus ja heakord	Rohkelt looduslik madal- ja kõrghaljastus	
Veekogud	Puuduvad	
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmine, sest vara asub suurema maantee ääres.	
Juurdepääs	Juurdepääs 52 Viljandi-Rõngu teelt, tugimaantee, asfalteeritud ja avalik (riigimand)	
Tee skeem	 <p>Allikas: <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister</a></p>	
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad läheduses puuduvad.	
Parkimine	Piirkonnas parkimine tasuta. Ümbruses parkimisvõimalused sõiduteedel.	
Ühistransport	Läheduses, ca 500 m	




### 3.2. Omandisuhted

Registriosia number	4042039
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Valma Saeveski OÜ (registrikood 11185818)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosia I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosia III jaos	Puuduvad
Vara hüpoteegi kanded registriosia IV jaos	Hüpoteek Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Hindamisel ei ole arvestatud hüpoteekidega. <i>Ekspert hinnangu lisas nr 2 on toodud kinnistusregistriosia väljavõte.</i>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, eesvoolu kaitsevöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd, ranna või kalda piiranguvöönd, maaparandushoiuala.  <i>Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust</i>

Kitsenduste kaart ja loetelu:



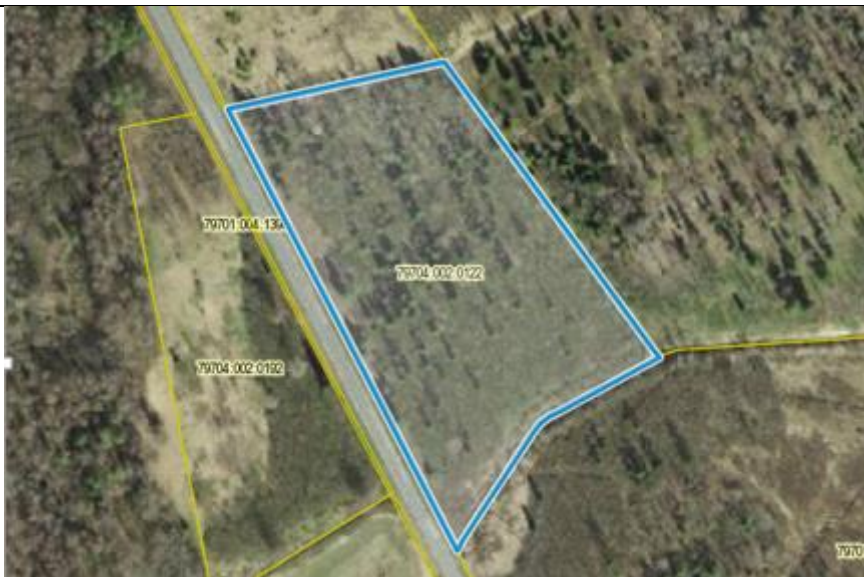
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6296.21
	Eesvoolu kaitsevöönd	1921.36
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	1604.09

	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	3961.39
	Ranna või kalda piiranguvöönd	7799.61
	Maaparandushoiu-ala	79.82

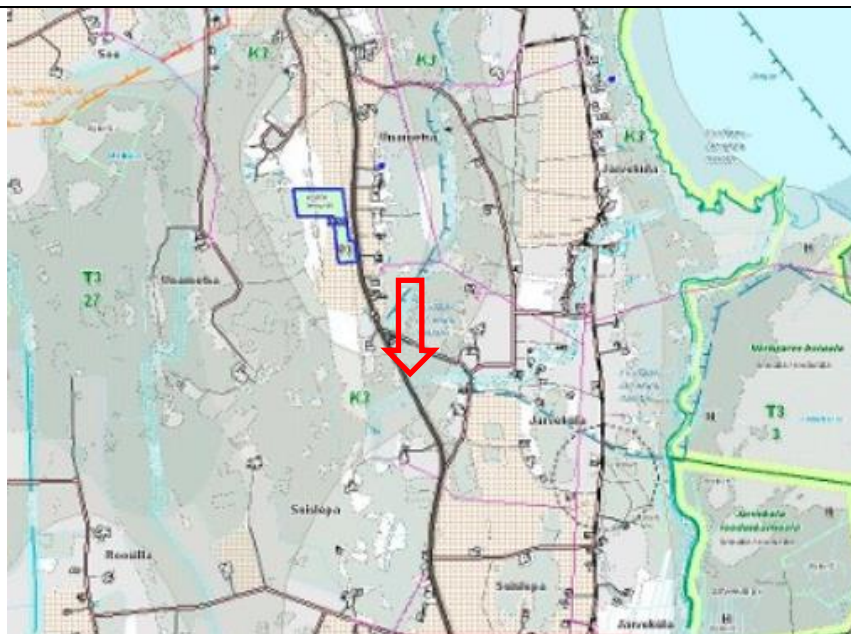
Allikas: [geoportaal.maaamet.ee](http://geoportaal.maaamet.ee)





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

### 3.3. Maakasutus

Katastritunnus	79704:002:0122
Ortofoto	 <p>Allikas: <a href="http://geoportaal.maaamet.ee">geoportaal.maaamet.ee</a></p>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	3,1 ha
Kõlvikute koosseis kokku	Metsamaa 3,04 ha, muu maa 0,06 ha
Üldplaneering	Viljandi valla kehtiva <sup>3</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus metsamaa alale. Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide funktsioneerimine.
Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:	















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




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

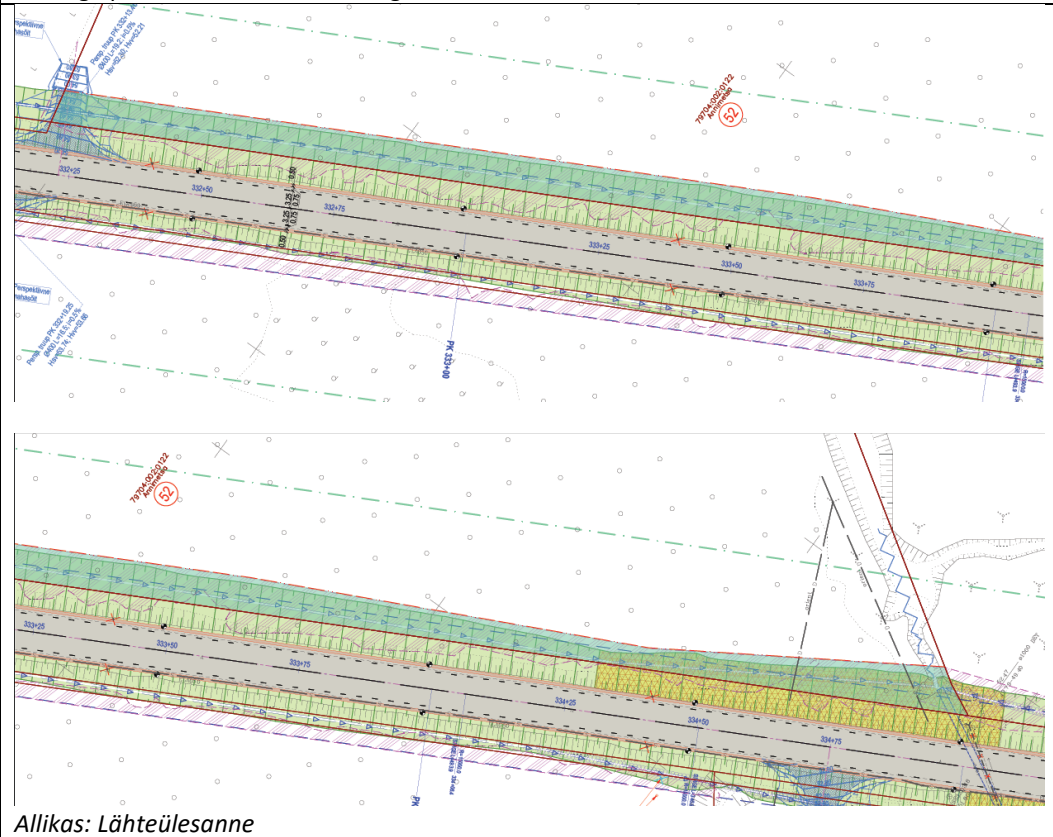
Allikas: Viljandi valla üldplaneering

Detailplaneering	Puudub
Detailplaneeringu joonis: Puudub	
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Miljööväärtusliku ala joonis: Puudub	
Kuju, reljeef	Kinnisasjast tehtav äraloike kuju on valdavalt kitsas siilakas, tasase reljeefiga. Piirneb maanteega, katastriüksus on korrapärase kujuga ja kompaktne metsamaa.
Hooned	Puuduvad
Rajatised	Puuduvad
2022 maa hindamise alusel väärtus (€/m <sup>2</sup> )	Maa maksustamishind (alates 01.01.2024) Metsamaa 0,20 €/m <sup>2</sup> , muu maa 0,04 €/m <sup>2</sup>
Perspektiivne boniteet	Metsamaal 38 (LPg muldadel), 48 (Go muldadel), 37 (Go1;Go muldadel), 53 (M' muldadel)
Mullastik	Kinnistu mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist põllutüübilise maaga (mulla nimetus LPg, Go, Go1;Go ) <b>Gleistunud kahkjad leetunud mullad (LPg)</b> on kultuurmaana kasutamise mõttes üle keskmise viljakad. Kuna mulla ülakihi on valdavalt saviliiv või kerge liivsavi siis on hästi haritavad aga vajavad lupjamist. Lubjatult on sobilikud enamiku põllukultuuride kasvatamiseks. <b>Leostunud gleimullad (Go)</b> on alaliselt liigniisked mullad. Põllumajanduslikus kasutuses olevaid gleimuldi on enamasti parandatud kuivendamisega, kuivendamata mullad üldjuhul kultuurmaaks ei sobi. Kuivendatud leostunud gleimullad põllumuldadena on neutraalse reaktsiooniga. Mullad on suhteliselt tüseda huumushorisondiga, kõrge huumusesisaldusega, hea ja püsiva struktuuriga, suure aktiivveemahutavusega ja harimiskindlad.

	 <p>Allikas: <a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart</a></p>				
Maaparandus-süsteemid	<p>Maaparandussüsteemide kaardirakendusel piirneb kinnistu maaparandusehitiste reguleeriva võrkuga ning jääb maaparandushoialasse.</p> <p>Maaparanduskraavide olemasolu mõjutab turuväärtust positiivselt.</p>				
	 <p>  Maaparandusehitise eesvool          Maaparandusehitise kollektoreesvool          Maaparandusehitise reguleeriv võrk       </p> <p>  Maaparandussüsteem (KPOIS)          Riigi poolt korrashoitavad ühiseesvoolud       </p>				
Kõlvikute koosseis	<p>Metsamaa 3,04 ha, muu maa 0,06 ha.</p> <p>Hinnatav äralõike osa jääb metsamaa kõlviku alale.</p>				
	 <p>Kõlvikute info</p> <table> <tr> <td> Metsamaa</td> <td>30394 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td> Muu maa</td> <td>644 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Allikas: <a href="https://www.minu.kataster.ee/Katastriüksuse_kõlvikute_päring">https://www.minu.kataster.ee/Katastriüksuse_kõlvikute_päring</a></p>	 Metsamaa	30394 m <sup>2</sup>	 Muu maa	644 m <sup>2</sup>
 Metsamaa	30394 m <sup>2</sup>				
 Muu maa	644 m <sup>2</sup>				
Piirded	<p>Äralõike osas puuduvad</p>				

<p>Metsaportaalis metsamaa eraldiste kaart</p> <p>Allikas: <a href="https://register.metsad.ee/#/">https://register.metsad.ee/#/</a></p>	
<p>Äralõikega piirnevate eraldiste kasvukohatüüp</p>	<p>Eraldis nr 2, I boniteediklass, naadi kasvukohatüüp Eraldis nr 3, I boniteediklass, naadi kasvukohatüüp</p>

### 3.4. Äralõige

<p>Äralõike pindala</p>	<p>Tellija esitatud andmetel on kokku äralõige 1671 m<sup>2</sup>. Äralõige moodustab kinnistu pindalast 5,39 %.</p>
<p>Asukoht</p>	<p>Vastavalt hindajale esitatud 52 Viljandi-Rõngu tee lõigu rekonstrueerimise joonisele paikneb äralõige kitsaste ribadena piki kinnistul maanteeäärset rohtunud osa mille sisse jääb osaliselt ka metsamaa. Äralõige jääb maantee kaitsevööndisse.</p>
<p>Äralõike kirjeldus</p>	<p>Äralõiked on kitsa siilu kujulised. Äralõigete alal on teeperv ja nõva ning osaliselt metsamaa. Tellija poolt hindajale looduses äralõike piire ei näidatud. Tulenevalt oma pindalast, kujust ja paiknemisest äralõige eraldiseisvana elu- ja ärikondlikku ehitusõigust ei oma – tegemist on turule mittesuunatud varaga. Äralõige piirneb metsamaa kõlvikuga.</p>
<p>Äralõike paiknemine</p>	 <p>Allikas: Lähteülesanne</p>
<p>Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:</p>	<p>Raadamine, kraavide ja nõlvade rajamine äralõike ulatuses, kraavi puhastamine. Äralõike suurus tuleneb ohutuse tagamiseks tehniliselt vajaliku tee maa-ala ulatusest ja sademeveete juhtimisest.</p>
<p>Mullastik</p>	<p>Kinnistu äralõikel mullastiku näitajad on valdavalt head ehk valdavalt on tegemist keskmisest kõrgema viljakusega maaga (valdavalt mulla nimetus LPg,Go)</p>
<p>Äralõike ehitised</p>	<p>Puuduvad</p>













Viljandimaal on põllu- ja metsamaade vastu ostuhuvi olemas ning piirkonnas on mitmeid aktiivsemaid põllu- ja metsamajandustootjaid.

#### 4.2.1. Müügitehingud

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

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Kokaviidika küla	Oktoober 2023	14 100	2,61	2,57	5402	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Ülensi küla	September 2023	30 434	8,51	7,54	3576	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Oiu küla	Märts 2023	14 000	5,56	5,25	2518	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs erateelt.
Mulgi vald, Veskimäe küla	August 2022	12 000	4,52	3,57	2655	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp jänesekapsa. Juurdepääs teelt puudub.
Põhja-Sakala vald, Paelama küla	Mai 2022	8500	2,69	2,65	3160	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp jänesekapsa-mustika ja naadi. Juurdepääs teelt puudub.
Viljandi vald, Leie küla	Mai 2022	58 500	15,87	15,83	3686	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa, naadi, jänesekapsa-kõdusoo. Juurdepääs avalikult teelt.
Viljandi vald, Parika küla	Aprill 2022	6000	2,93	2,71	2048	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp angervaksa. Juurdepääs teelt puudub.
Viljandi vald, Lolu küla	Oktoober 2021	6 000	2,01	1,96	2985	Teostatud lageraie, kasvukohatüüp jänesekapsa-mustika. Juurdepääs puudub.
Viljandi vald, Riuma küla	Oktoober 2021	18 018	8,58	8,55	2100	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, kasvukohatüüp valdavalt jänesekapsa-kõdusoo ja naadi, vähesel määral angervaksa.
Viljandi vald, Odiste küla	Juuni 2021	5 990	2,58	2,56	2322	Teostatud lageraie, kasvukohatüübid valdavalt naadi ja vähemal määral angervaksa. Juurdepääs teelt puudub.
Viljandi vald, Lätkalu küla	Detsember 2020	3 700	2,75	2,69	1345	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, 1,4 ha kasvab valdavalt haab ja vähesel määral kuuse ca 10a
Põhja-Sakala vald, Punaküla	August 2020	8 000	5,54	4,44	1444	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, 0,3 ha on raieküpsed kaske ja 0,5 ha kasvab 18-28a valdavalt hall lepp
Viljandi vald, Vaibla küla	Juuli 2020	21 310	11,23	8,11	1898	Valdavalt kinnistul teostatud lageraiet, raieküpsed metsa kasvab veel 0,54 ha (valdav puuliik mänd) ja 0,42 ha kasvab 5a lepa ja kase noorendik.

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

Kuna metsata metsamaa tehingute hulk väike ning ka raielankide turg ei ole alati läbipaistev, tuginetakse metsamaa väärtuse määramisel teadaolevalt vabaturutingimustes tehtud tehingute ja kasvukohatüüpide analüüsile. Seega lähtutakse metsamaa hindamisel tulupotentsiaalset ja leitakse baasväärtus kasvukohatüüpide lõikes. Analüüsides raielankidega tehtud tehinguid 2017-2023 aastatel ja kasvukohatüüpide tulutootlikkuse seost, on turul kujunenud välja vastavalt metsamaa boniteedile ka hektarite hinnavahemikud.

Viljakamate 1A-1 boniteediga kasvukohtatüüpide (jänesekapsa, jänesekapsa-mustika, jänesekapsa-pohla, naadi, sinilille) raielankide keskmine metsata metsamaa hinnavahemik on turul 3000-5000 €/ha, 2-3 boniteediga kasvukohatüüpide (jänesekapsa-kõdusoo, angervaksa, karusambla-mustika, lodu, mustika, pohla, sõnajala) puhul on hinnavahemik 2000-3000 €/ha ning 3-4 boniteediga maade puhul (kastikuloo, karusambla, mustika-kõdusoo, tarna-angervaksa) puhul keskmine hinnavahemik 1000-1500 €/ha ja boniteediga 4-5A (madalsoo, kanarbiku, osja, sambliku, sinika, siirdesoo, tarna, raba) puhul keskmine hinnavahemik 300-1000 €/ha.

Samas võib mõjutada raielankide hinda ka asukoht suurema metsamassiivi kõrval, juurdepääsuteed, kokkuveo tingimused ja lõpploa kaugus.

#### 4.2.2. Turustatavuse analüüs<sup>10</sup>

Hinnatava vara lõppkasutajad	Metsamaade lõppkasutajad on reeglina põllumajandus- ning metsamajandusettevõtted. Piirkonnas on mitmeid suuremaid aktiivseid põllumaade ja metsamaade ostjad, kes kasutavad maad oma ettevõtluse tarbeks (näiteks Roger Puit OÜ, Metsamaahaldus AS, OÜ Metsagrupp, OÜ Karpo, AS Põlluvara, Eesti Maavara OÜ, Undi Vili OÜ, OÜ Sakalamaad, OÜ Suislepa Vili, Milligrupp OÜ, Laanekuru OÜ, Saimre Kinnisvara OÜ jt).
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Turul kohanenud isikud, kelle tegevusala on seotud metsamajandusega ja kes reeglina on antud tegevusharus aktiivselt tegutsemas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Kogu kinnistu rahuldab turusegmendi nõudeid, sest tegemist on suuremasse metsamassiivi jääva varaga, keskmisest suurema pindalaga ja keskmise viljakusega metsamaaga.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt suurem osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara, sest maade pakkumine on suhteliselt pikalt olnud defitsiitne, mistõttu on ootused täiendava maa soetamise vastu kasvanud.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Pigem väiksem osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Keskised müügiperioodid on sarnastel varadel 6-12 kuud
Müügihinnad	Müügihinnad tõenäoliselt lähiajal jätkavad kasvamist, sest metsamaa nõudlus ületab pakkumist.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused puuduvad, kuna vara asukohta arvestades ei oleks maa kasutamine muul sihtotstarbel vajalikult põhjendatud (turul puudub oluliselt suurem nõudlus muu sihtotstarbe või kasutusfunktsiooni vastu, või on eelpool nimetatuga sarnaseid varasid piirkonnas pakkumisel mitmeid, mille vahelt valida).

#### 4.2.3. Pakkumine


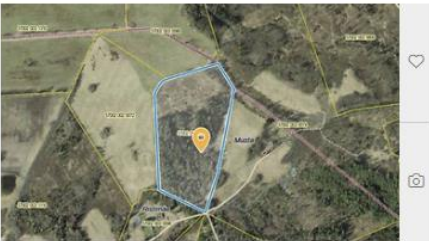

Kinnisvaraportalides on metsamajandusliku maa valik kesine ja turutasemest kõrgemate hindadega. Hindamisaruande koostamise ajal on hinnatavas turupiirkonnas, Viljandimaal, pakkumises üksikud metsamajanduslikud maatulundusmaad. Nende pakkumishinnad algavad umbes 5700 €/ha raiutud metsamaade puhul ja lõppevad mitu korda kõrgemate hindadega. Kohati puudub maa majandusliku kasutusotstarbe ja hindade vahel loogiline seos ehk paljud põllu- ja metsamaad püütakse müüa elamuarenduse tarbeks turutasemest oluliselt kõrgema hinnaga, mis koheselt välistab põllu- ja metsamajandusettevõtte otstarbekuse maad osta.

Metsamaa pakkumiste arv on püsinud viimastel aastatel stabiilselt madal, isegi võib öelda, et pakkumiste maht on viimasel poolaastal veelgi vähenenud. Kui umbes pool aastat tagasi oli metsamaade pakkumisi avalikes portalides umbes kümnekond, siis hindamise hetkel 3. Väheste pakkumiste ja püsiva nõudluse tõttu on pakkumiste hind tõusnud ja kuna ei ole näha põhjust, miks pakkumisi peaks turule lisanduma, siis on oodata hindade kasvu veelgi. Samuti on pakkumiste hind tõusnud, sest soodsama hinnaga varad on ära müüdud.

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

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

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

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

Ülejäänud avalike kinnisvaraportaali pakkumisi ei ole välja toodud, sest need ei aita iseloomustada metsamajandusliku maa tegelikku hinnataset või vähemalt mõistlikku omanikupoolset küsitavat metsamajanduslikule maale omast hinda.

Pakkumishinnad tõenäoliselt lähiajal ei muutu.

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

#### 4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava vara puhul on tegemist Viljandi maakonnas Viljandi vallas Unametsa külas paikneva Annimetsa kinnistuga, mis on igapäevaselt kasutusel metsamaana.

Õiguslikult on hinnatavat vara lubatud kasutada maatulundusmaana, sest Viljandi valla kehtiva<sup>11</sup> üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus valdavalt metsamajandusmaa alale.

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

Finantsmajanduslikult oleks hoonestusse investeerimine väheotstarbekas, sest nõudlus piirkonna uute hoonete vastu on võrdlemisi madal, millele viitab ka väike tehingute maht ja varade madal hinnatase. Samuti ei soosi maad kasutada hoonestatud tootmiskaasas asjaolu, et hinnatavaga analoogilistes hajaasustuspriirkondades on suurem nõudlus just hoonestamata maatulundusmaade vastu. Seega oleks kinnistu kasutus finantsmajanduslikult otstarbekas maatulundusmaana, mida võib lugeda ka vajalikult põhjendatuks.

<sup>11</sup> Kinnisasi asub Viljandi vallas, enne haldusreformi Tarvaste valla territooriumil. Endise Tarvaste valla üldplaneering on kehtestatud Tarvaste Vallavolikogu 06.02.2008 määrusega nr 10..

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

#### Hinnatav ala

Vastavalt lähteülesandele on hinnatavaks alaks äralõike pindalaga ca 1671 m<sup>2</sup>. Tegemist on tee maaeralduseks mõeldud pikliku maatükiga, mis moodustab metsamaa ja muu maa kõlvikute pindalast. Äralõikega piirnev maa on igapäevaselt kasutusel metsamaana. Äralõike koosseisu jääb teeperv ja nõva ning osaliselt metsamaa. Äralõike kuju tõttu ei saa seda seda pidada vabal turul kaubeldavaks varaks.

#### Hüvitamise lähtekohad

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

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

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

Äralõike koosseis ei ole ehitisi ja rajatisi ja kinnistu ei kuulu maaparandussüsteemi koosseisu. Kraavi rajamisega tuleb maaparandussüsteemide toimimine Tellijal tagada ka peale äralõike teostamist, mistõttu võib järeldada, et äralõikel ja projektlaheandusel ei ole olulist mõju allesjääva kinnisasja osale.

- Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

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

- Metsa hävimine

Äralõike koosseis on puistu, seetõttu omanikule tekiks selle hävimisel mõõdetav kahju. Äralõike alale jäävad metsamaa kõlvikule mõned puud. Metsakorraldaja Marko Tiik (tunnistus nr 63) poolt koostatud puistu hindamisakti alusel on puistu väärtus 108 €. Ekspert hinnangu lisas nr 4 on toodud 26.02.2024.a. koostatud akti väljavõte.

**Seega otseselt kaasnev varaline kahju on 108 eurot.**

- Muu taimestiku ja istanduse hävimine

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

- Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

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

Peale äralõiget juurdepääs säilib olemasoleval kujul.

- Äralõike mõju hoonestusele

Kinnistul ei paikne hoonestust ja seetõttu äralõige ei avalda mõju hoonestusele.

- Muud kahjud

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

Tee äralõike puhul väheneb olemasolev maatükk ca 5,39% võrra, kuid see ei muuda kasutusvõimalusi.

#### Saamata jääv tulu:

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

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

#### Järeldused

Vara parim kasutus on olemasoleval kujul maatulundusmaa (metsamajanduslik maa).

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

#### Omaniku seisukoht vara väärtuse kuupäeva seisuga

Omaniku esindaja Olav Arus vastas telefoni teel, et on teadlik äralõike suurusest ning lõiked on vastuvõetavad.

## 5. Hindamine

### 5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hinnatavale varale leitakse turuväärtus võrdlusmeetodil.

#### Võrdlusmeetod:

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

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

### 5.2. Hüvitusväärtuse hindamine

Vastavalt EVS 875-12 punktile 6.3.3 tuleb eriti suuremate varade puhul silmas pidada, et nende eri osad võivad turu kontekstis olla eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb arvesse võtta. Mistõttu hinnatava vara kontekstis, kus äralõige katastriüksusest tunnusega 79704:002:0122 maatulundusmaa osast ning see tervikuna koosneb metsamaa ja muu maa kõlvikust, on kinnisasja kui terviku turuväärtus hinnatud hoonestamata maatulundusmaana. Kuna äralõige piirneb valdavalt metsamaa kõlvikuga siis kasutame hüvitusväärtuse analüüsis metsata metsamaade tehinguid.

#### 5.2.1. Äralõikele jääva metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil

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

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

Kinnistu metsamaa pindala on 3,10 ha. Kuna äralõige paikneb valdavalt metsamaal siis kasutatakse võrdluseks raielankidega kinnistute vabaturu tehinguid ja leitakse sellele turuväärtus.

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

Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €	Pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Tehingu hind €/ha	Metsamaa
Viljandi vald, Kokaviidika küla	Oktoober 2023	14 100	2,61	2,57	5402	Teostatud lageraiet, kasvukohatüüp naadi. Juurdepääs avalikult teelt.

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

Allikas: Maa ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara tehinguinfo

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

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

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus.</li> <li>Võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.</li> </ul>
Võrdlusühiku valik <sup>12</sup>	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik <sup>13</sup>	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ajaline kohandus</b> - Ajalist kohandust ei ole rakendatud, kuna vaadeldava ajaperioodi jooksul on raielankide tehinguid toimunud vähe ning tehingute toimumisest käesoleva hinnangu väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis, mida nimetada püsivaks suundumuseks.</li> <li><b>Asukoha kohandus</b> – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Varad on võrreldavad.</li> <li><b>Kinnistu pindala/metsamaa osakaal</b> – Metsamaade puhul on suurema metsakõlvikuga maatükkidel kõrgem pinnaühiku hind (ca 10% maamassiivi erinevus annab hinnalisa 5%).</li> <li><b>Kasvukohatüüp</b> – Kasvukohatüüp on mullastikult ja kasvutingimustelt ühtlane metsala. Kasvukohatüübid on nimetatud vastavas kohas enamesineva alustaimi järgi. Taimede kasv sõltub mullastiku olemusest ning näitab mulla viljakust ning metsa kasvupotentsiaali. Parema kasvukohatüübi korral on hind kõrgem. Kohandame 5% halvema kasvukohatüübi tõttu võrdlusvara nr 2. Turul on nõudlus metsata metsamaade järele tõusnud ning seetõttu on vähenenud turul 1-2 boniteediga kasvukohatüüpide hinnavahek.</li> <li><b>Metsamaa seisukord</b> - Kõrgema hinnaga on sellised maatükid, kus peale lageraie on jäänud kinnistule puistu või kus on toimunud metsa uuendamine/uenemine.</li> <li><b>Juurdepääs</b> – Enamhinnatud on kinnistud, millele on juurdepääs teedelt olemas ja see on ka õiguslikult tagatud. Kohandamisel arvestatakse, et ilma juurdepääsuteeta kinnistute hinnad on 10-15% madalamad võrreldes kinnistutega, kus juurdepääsuteed on olemas. Samuti on arvestatud, et avalikult teelt juurdepääsuga kinnistud on 5-10% kõrgema hinnaga võrreldes kinnistutega, kus juurdepääs on erateedelt ja tee kasutamiseks servituudid puuduvad või juurdepääs teelt puudub.</li> </ul>

<sup>12</sup> Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

<sup>13</sup> Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

**Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted**

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

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD		
	VARA	1	2	3
<b>Tehingu hind €</b>	kohandamisel	14 100 €	30 434 €	14 000 €
<b>Hektarihind €</b>	lähtutakse	5 402 €	3 576 €	2 518 €
<b>Tehingu aeg</b>	hektarihinna	okt.23	sept.23	märts.23
Võrdlus		Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud	Hinnad ei ole muutunud
Ajaldamine		0%	0%	0%
<b>Hektarihind pärast ajaldamist €</b>		5 402 €	3 576 €	2 518 €
<b>Asukoht</b>	Viljandi vald, Unametsa küla, Annimetsa	Viljandi vald, Kokaviidika küla	Viljandi vald, Ülensi küla	Viljandi vald, Oiu küla
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Üldpind, ha/ metsamaa osakaal</b>	3,1	2,61	8,51	5,56
	(3,04 ha metsamaa, 0,06 ha muu maa);	(2,57 ha metsamaa, 0,04 ha muu maa);	(7,54 ha metsamaa, 0,67 ha looduslik rohumaa, 0,3 ha muu maa);	(5,25ha metsamaa, 0,22 ha muu maa);
	98% metsamaa osakaal	98% metsamaa osakaal	89% metsamaa osakaal	94% metsamaa osakaal
Võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
<b>Kasvukohatüüp/ boniteet</b>	Jänesekapsa (1 boniteet)	Naadi (1 boniteet)	Angervaksa (2 ja 3 boniteet)	Naadi (1 boniteet)
Võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
Kohandus		0%	5%	0%
<b>Metsamaa seisukord</b>	eelduslikult metsata metsamaa	teostatud lageraie	teostatud lageraie	teostatud lageraie
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Juurdepääs kinnistule</b>	Piirneb avaliku teega	Piirneb avaliku teega	Juurdepääs avalikult teelt	juurepääs erateelt
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	Halvem
Kohandus		0%	0%	5%
<b>Summaarne kohandus:</b>		0%	10%	5%
<b>Kohandatud hektarihind €</b>		5 402 €	3 934 €	2 644 €
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		0%	10%	5%
<b>Osakaal lõpphinna:</b>	100%	40%	25%	35%
<b>Kaalutud keskmine kohandatud hektarihind, €</b>	<b>4 069 €</b>	2 161 €	983 €	925 €

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

Kaalutud keskmine kohandatud hektari hind:  $2161 + 983 + 925 = 4069 \text{ €/ha}$

Seega saame kinnistu puistuta metsamaa koos muu maaga turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil  $3,10 \text{ ha} \times 4069 \text{ €/ha} = 12\,614 \text{ €}$  ümardatult **12 610 eurot ehk 0,41 €/m²**

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

### 5.2.2. Äralõike väärtuse hindamine

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

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

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

Vastavalt projektile on kinnistust planeeritava äralõike pindala 1671 m<sup>2</sup>, mis koosneb metsamaast ja muust maast. Kuna vabal turul muu maa kõlvikuga tehinguid ei tehta siis sisaldub muu maa väärtus metsamaa väärtuses.

Kasvava metsata metsamaa koos muu maaga turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 3,10 ha x 4069 €/ha = 12 614 € ümardatult 12 610 eurot **ehk 0,41 €/m<sup>2</sup>**

**Äralõige 1671 m<sup>2</sup> x 0,41 €/m<sup>2</sup> = 685,11 € ehk 690 eurot**

## 6. Hindamistulemus

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

**1 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus kasvava metsata metsamaal 0,41 (null koma nelikümmend üks) €/m<sup>2</sup>**

**äralõike kasvava metsata metsamaast ca 1671 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 690 €**

**Kinnistu kasvava metsata metsamaa turuväärtus on 12 610 (kaksteist tuhat kuussada kümme) eurot**

**Kaasnevaid kahjud 108 eurot.**

**Saamata jäävat tulu ei esinenud.**

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-12 kuud. Kinnistu metsata metsamaa hindamistulemuse täpsus on ±10%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane.

Äralõike hindamistulemuse täpsus on keskmisest madalam, ±20%, kuna tegemist ei ole turupõhise käsitlemisega. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

## Lisa 1. Fotod

Vaated äralõike osale



*Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus*

## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte<sup>14</sup>

Registriosa:

Registriosa number 4042039

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">79704:002:0122</a> <a href="#">79704:002:0124</a>	Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Unametsa küla, Annimetsa. Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi vald, Järveküla, Veski.	3,1 ha 4,99 ha	Maakatastri andmed üle võetud 15.01.2021.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Valma Saeveski OÜ (registrikood 11185818)	15.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.09.2021. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

### IV jagu - HÜPOTEEGID

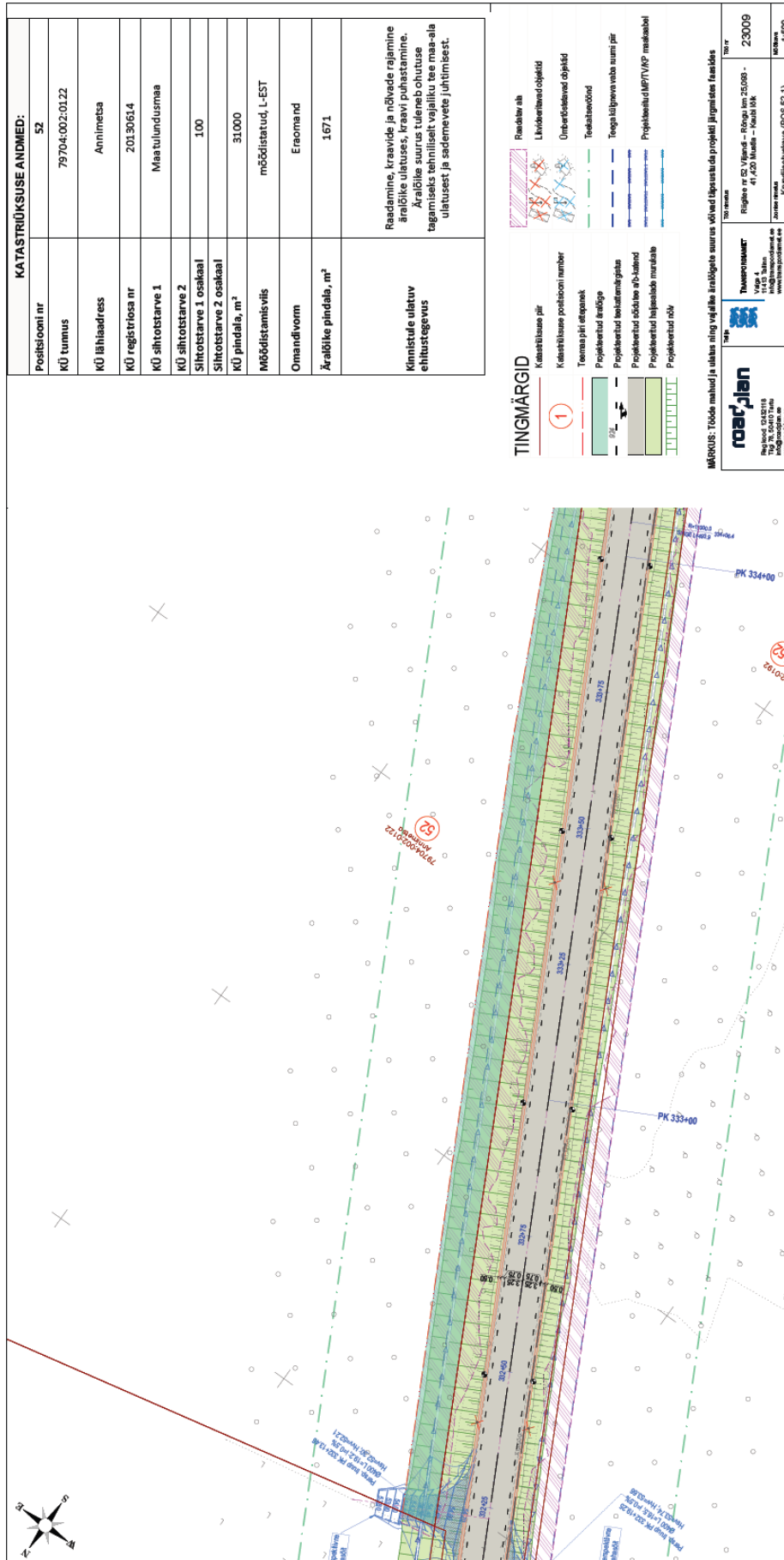
Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 2.06.2021 kinnistamisavalduse alusel 23.06.2021. Kohtunikuabi Anu Raidla-Kuljus	kehtiv

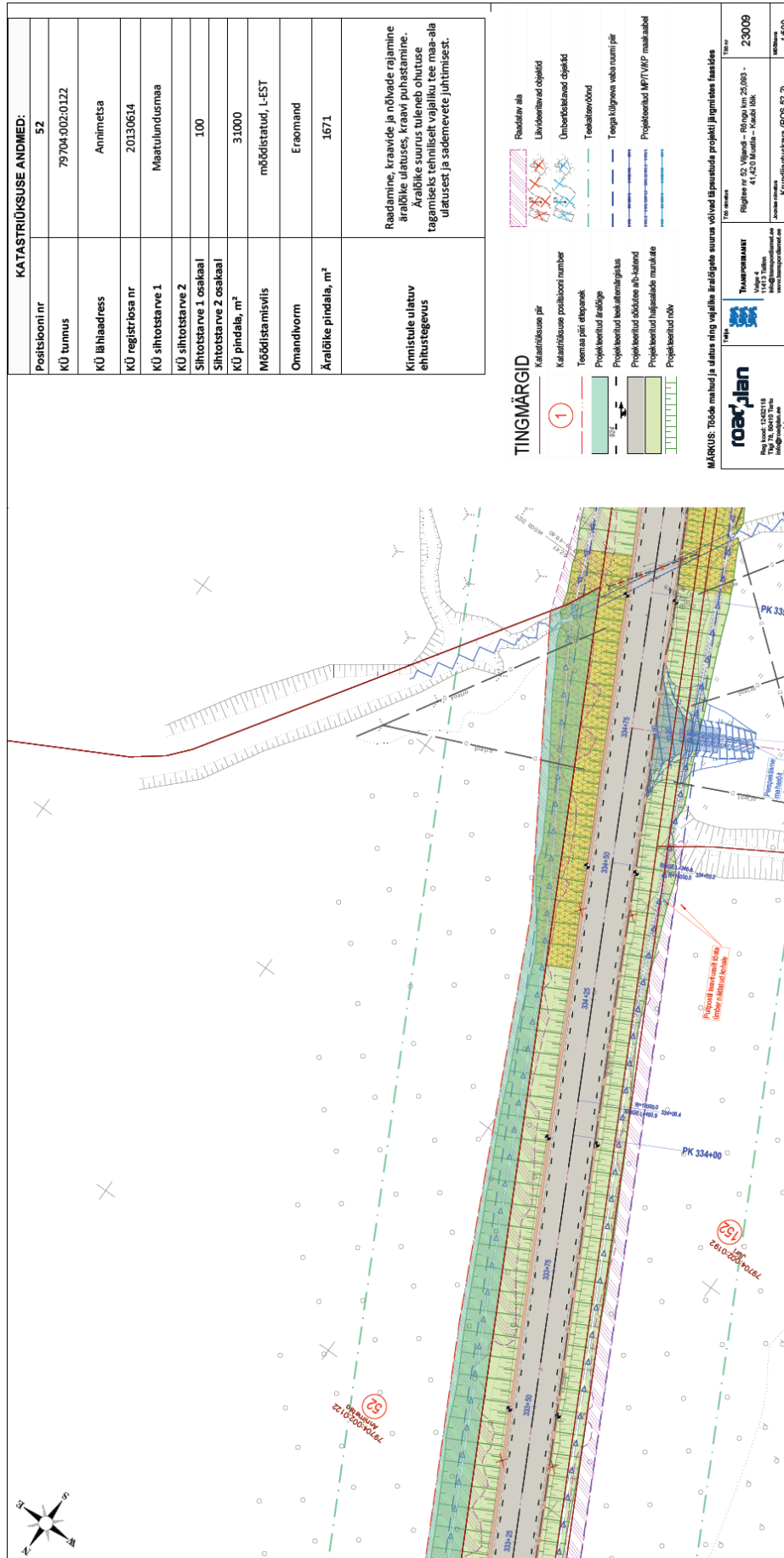
<sup>14</sup> Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee/>

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2	Hüpoteek summas 580 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 52950; 131339; 152339; 223939; 470239; 576735; 1625239; 1806339; 1944240; 2180539; 2242950; 2359639; 2415939; 2499139; 2600350; 2760439; 2816739; 2828239; 2846739; 2849739; 2886039; 2901936; 2902939; 3019639; 3046439; 3267339; 3353539; 3450039; 3485150; 3780739; 3856539; 3857039; 3976539; 3980339; 3989039; 4000839; 4008439; 4009139; 4014939; 4032139; 4061839; 4062339; 4127839; 4142239; 4318650; 4749750; 5134350; 5337350; 6096750; 6358650; 6733850; 6733950; 6734050; 11305350; 11801050; 11958150; 11958250; 12919550; 12919650; 12920850; 13581050; 14460450; 16324350; 19265250.	580 000,00 EUR	Sisse kantud 1.11.2021. 12.04.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 16.04.2023. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv
3	Hüpoteek summas 520 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 28640; 52950; 131339; 152339; 223939; 470239; 576735; 1204839; 1625239; 1806339; 1835239; 1944240; 2180539; 2242950; 2359639; 2415939; 2499139; 2600350; 2668139; 2760439; 2816739; 2828239; 2846739; 2849739; 2886039; 2890039; 2901936; 2902939; 2994239; 3019639; 3046439; 3267339; 3274239; 3353539; 3450039; 3485150; 3780739; 3856539; 3857039; 3976539; 3980339; 3989039; 4000839; 4008439; 4009139; 4014939; 4032139; 4061839; 4062339; 4127839; 4142239; 4318650; 4749750; 5134350; 5337350; 6096750; 6358650; 6733850; 6733950; 6734050; 11305350; 11801050; 11958150; 11958250; 12919550; 12919650; 12920850; 13581050; 14460450; 16324350; 16529750; 19265250; 20295850; 21118950.	520 000,00 EUR	12.04.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.04.2023. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ  
Nimi: Mirje Kallaste  
Kuupäev: 29.02.2024 18:36:43

### Lisa 3. Äralõike joonised





Allikas: Lähteülesanne

## Lisa 4. Kasvava metsa hindamisakt

### HINDAMISAKT

ANNIMETSA - 79704:002:0122 - kasvava metsa hind

#### KINNISTU ÜLDANDMED

Üldpindala (ha)	3,10
Metsamaa pindala (ha)	0,17
Kasvava metsa tagavara (tm)	2
Metsakasutuse maht (tm)	2

#### METSAKASUTUSEST TULENEVAD HINNAD

SORTIMENT	KOGUS (TM)	jaanuar 2024 a. (keskmise kännuraha km-ta) €/tm	KOKKU (€)
Kuuse jämepalk	2	69	138,00
Metsamaterjal kokku	2		138,00
Materjali vedu lõpplattu	2	15 €	30,00
Metsamaterjali turuväärtus			<b>108,00</b>

26.02.2024

**Kännuraha** - hind, millest on ülestöötamise kulud maha arvestatud.

Puidu hinnainfo - Tark Mets OÜ (Heiki Hepner)

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

ANNIMETSA Viljandi vald

TAKSEERKIRJELDUS 79704:002:0122



### Eraldis 1

Pindala: 0,17 ha  $M_{ha} = 11 \text{ tm}$   $M_{er} = 2 \text{ tm}$

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

Üksikpuude rinne: puude arv 12 tk/ha  $M_{ha} = 11 \text{ tm}$

Rinne	%	Puuliik	Vanus	H (m)	D (cm)	Päritolu	Tagavara		Arvutuslik puude arv (tk/ha)	Raie (%)
							tm/ha	tm/er		
Y	100	KU	70	23,0	32	S	11	2	12	100
							11	2		

Planeeritud tööd: Lageraie 1. järjekord, pindala 0,17 ha

### UUENDUSRAIETE NIMEKIRI

Eraldise number	Raie liik	Pea-puuliik	Raie järjekord	Pindala (ha)	Väljaraiutav tagavara (tm)	
					KU	Kokku
1	Lageraie	Kuusk	1	0,17	2	2
Kokku				0,17	2	2

Sealhulgas:

Lageraied Kuusik 0,17 ha

## Lisa 5. Mullastiku näitajate selgitus<sup>15</sup>

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

### A. Head põllutüübilised haritavad maad

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

### B. Keskmised põllutüübilised haritavad maad

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

<sup>15</sup> [https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi\\_seletuskiri.pdf](https://geoportaal.maaamet.ee/docs/muld/mullakaardi_seletuskiri.pdf)

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

### C. Rohumaatüübilised haritavad maad

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

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

#### Lõimised:

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

#### Kivisus:

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

#### Märkus:

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

## Lisa 6. Metsa kasvukohatüüpid

Boniteet näitab metsa kasvuvõimet, mis avaldub metsa kõrguses antud vanuses. Et metsakasv sõltub eelkõige mulla viljakusest, iseloomustab ka boniteet antud metsaosa kasvupotentsiaali.

Boniteediskaala on jagatud seitsmesse klassi, mida tähistatakse järgmiselt: 1A, 1, 2, 3, 4, 5, 5A.

1A boniteedi metsad on parima, 5A boniteedi metsad halvima kasvuga.

Tüübirühm	Lühend	Nimetus	Sagedamad enamuspuuliigid	Valitsevad boniteedid	Enamlevinud liigid alustaimestik
Loometsad	Ll	leesikaloo	mänd	5-5A	leesikas, verev kurereha, nõmm-liivatee, kassikäpp
	Kl	kastikuloo	mänd, kuusk	3-4	metskastik, mägitarn, angerpist, longus helmikas, sulg-aruluste
	Lu	lubikaloo	mänd	5-5A	lubikas, vesihaljas tarn, hirsstarn, angerpist, peetrileht
Nõmmemetsad	Sm	sambliku	mänd	4-5A	alpi ja harilik põdrasamblik, pohl, kanarbik, leesikas
	Kn	kanarbiku	mänd	4-5	kanarbik, pohl, kukemari, palu-härghein, võnk-kastevars
Palumetsad	Ph	pohla	mänd	1-3	pohl, mustikas, kanarbik, karvane piiphein, kilpjalg
	Jp	jänesekapsa-pohla	mänd, kuusk	1A-2	kilpjalg, leseleht, metskastik, jänesekapsas
	Ms	mustika	mänd	2-3	mustikas, pohl, kattedekold, palu-härghein, leseleht
	Km	karusambla-mustika	mänd, kuusk	2-3	mustikas, keratarn, sinikas, sinihelmikas
	Jm	jänesekapsa-mustika	kuusk, mänd	1A-2	mustikas, jänesekapsas, metskastik, laanelill
Laanemetsad	Jk	jänesekapsa	kuusk, arukask	1A-2	jänesekapsas, leseleht, laanelill, jänesealat, võsaülane
Salumetsad	Sl	sinilille	kuusk, mänd, arukask	1A-3	sinilill, jänesekapsas, ussilakk, võsaülane, mets-kurereha
	Nd	naadi	kask, kuusk	1A-1	püsik-seljarohi, naat, saluhein, koldnõges, harilik kopsurohi
	Sj	sõnajala	aru- ja sookask, sanglepp, kuusk	1A-2	naistesõnajalg, laanesõnajalg, laiuv sõnajalg, seaohakas
Soovikumetsad	Os	osja	sookask, kuusk, mänd	3-5A	tupptarn, soo-osi, sookastik, ojamõõl, luht-kastevars
	Tr	tarna	sookask, mänd, kuusk, sanglepp	3-5A	sinihelmikas, jänesekestik, harilik tarn, soo-piimputk
	An	angervaksa	sanglepp, kuusk, aru- ja sookask	2-3	angervaks, soo-koeratubakas, roomav tulikas, sookastik
	Ta	tarna-angervaksa	sookask, kuusk, sanglepp	2-4	ojamõõl, sookastik, mätastarn, soomadar
Rabastuvad metsad	Sn	sinika	mänd	4-5A	sinikas, kanarbik, sookail, tupp-villpea, rabamurakas
	Kr	karusambla	mänd, sookask	3-4	mustikas, keratarn, metsosi, tähttarn, ohtene sõnajalg
Rohusoometsad	Ld	lodu	sookask, sanglepp	2-3	soovõhk, varsakabi, lodutarn, ussilill, kollane võhumõök
	Md	madalsoo	sookask	4-5A	niitjas tarn, pikk tarn, pudeltarn, eristarn, sookastik
Samblasoometsad	Ss	siirdesoo	mänd, sookask	5-5A	niitjas tarn, alsstarn, pudeltarn, pilliroog, püstkastik
	Rb	raba	mänd	5-5A	sookail, ümaralehine huulhein, tupp-villpea, sinikas, küüvits
Kõdusoometsad	Jo	jänesekapsa-kõdusoo	kuusk	1-3	jänesekapsas, ussilakk, kattedekold, lillakas, kõrve- ja koldnõges
	Mo	mustika-kõdusoo	mänd	2-4	mustikas, sinikas, kattedekold, palu-härghein, tupp-villpea

Allikas: Maa-amet

**Vastavuskinnitus standardi nõuetele:**

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

Hindamisaruande koostaja

Hindaja assistent<sup>16</sup>*/allkirjastatud digitaalselt/**/allkirjastatud digitaalselt/*

Krista Õigus

Mirje Kallaste

Kutseline hindaja

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr. 202960

Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr. 176312

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

<sup>16</sup> Assistent on teostanud hindamisaruande koostamiseks vajalike andmete kogumist registritest ja andmebaasidest, suhelnud hinnangu tellijaga ja hinnatav vara omanikuga.