kaanon

Eksperthinnang nr 2401-18290/HH

Aadress:
Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Kõosoo

Hindamisaruande kuupäev:
26.01.2024

Kaanon kinnisvarabüroo OÜ

Riia 24, Tartu / (+372) 735 0850

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

info@kaanon.ee

kaanon.ee

Sisukord

Kokkuvõte ... 3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, eeldused ja alused ... 5
2. Hindamise algandmed ja vara ülevaatus ... 6
3. Hinnatava vara kirjeldus ... 7
3.1. Asukoht ... 7
3.2. Omandisuhe ... 8
3.3. Maakasutus ... 9
3.4. Äralõige ... 13
3.5. Vara kestlikkus ... 14
4. Turuülevaade ... 14
4.1. Majanduse põhinäitajad ... 14
4.2. Kinnisvaraturg ... 17
4.3. Hoonestamata kinnisasjade turg Võru maakonnas ... 19
4.4. Puiduturg ... 23
5. Hindamine ... 25
5.1. Parim kasutus ... 25
5.2. Turustatavuse analüüs ... 25
5.3. Hindamise metoodilised alused ja põhimõtted ... 26
5.4. Hindamiskäik ... 27
Lisa 1 Fotod hinnatavast varast ... 30
Lisa 2 Elektroonilise kinnistusraamatu reg-osa nr 1780538 väljavõte ... 31
Lisa 3 Väljavõtted esitatud dokumentidest ... 32
Lisa 4 Vastavuskinnitus ... 33

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed			
Hinnatav vara	6504 m² suurune äralõige hoonestamata kinnisasjast registriosa numbriga 1780538		
Aadress	Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Kõosoo		
Omanik	Lembitu Labe (isikukood 35405106540)		
Katastritunnus	93401:008:0038		
Maaüksuse andmed	Pindala	Äralõige	Sihtotstarve
	7,03 ha	6504 m²	100% maatulundusmaa
Hindamisaruande koondandmed			
Hinnangu eesmärk	Hindamise eesmärgiks on kinnisasjast tehtava äralõike hariliku väärtuse hindamine maade vahetuseks. Äralõike teostamine vajadus tuleneb avalikust huvist, mis on seotud piiritaristuga. Hindamise õiguslik alus on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punktid 17-19 ning hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS § 24 ning määruses „Kinnisasja erakorralise hindamise kord" sätestatust.		
Ülevaatuse kuupäev	10.11.2023		
Väärtuse kuupäev	10.11.2023		
Hindamisaruande kuupäev	26.01.2024		
Tellija	Politsei- ja Piirivalveamet		
Tellimusleping	Tellimus e-kirja teel 19.10.2023 (raamleping nr 16-86/930-9)		
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad		
Kinnisasja harilikväärtus	18 900 € (2,91 €/m² äralõike pindala kohta).		
Hinnang likviidsusele	Äralõike ala ei ole eraldiseisvalt käsitledes oma suuruse tõttu turul vabalt kaubeldav, mistõttu likviidsusele hinnangut pole antud		

Hindamistulemuste täpsused	Vastava turusegmendi jaoks tavapärasest mõnevõrra madalam (täpsusklass ±10-20%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ning sellele ei lisandu käibemaksu (hinnatava turusegmendi tehingud ei ole reeglina käibemaksuga maksustatavad)

Kommentaarid

Puuduvad

Hindamistulemused

Käesolevas hinnangus kirjeldatud 6504 m^2 suuruse äralõike hoonestamata kinnistust, registriosa numbriga 1780538 ja asukohaga Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Kõosoo harilikuks väärtuseks väärtuse kuupäeval ja seisukorras on 18 900 € (kaheksateist tuhat üheksasada eurot).

Koostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

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

Vara ülevaatuse teostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

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

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, eeldused ja alused

Hinnatavad varad	6504 m² suurune äralõige hoonestamata kinnisasjast registriosa numbriga 1780538
Hinnatavate varade iseloomustus	Kinnistu koosseisus on üks katastriüksus, mis on hoonestamata ning maatulundusmaa sihtotstarbega ning metsamajanduslikus kasutuses. Tellija poolt esitatud joonise kohaselt kulgeb äralõige ala kitsa ribana mööda kinnisasja lõunaserva ning seal kasvavad puud (vt hinnangu p. 3.4). Äralõike ala pindala moodustab ligikaudu 9% kinnisasja pindalast.
Hinnangu eesmärk	Hindamise eesmärgiks on äralõike hariliku väärtuse hindamine. Äralõike teostamine vajadus tuleneb avalikust huvist, mis on seotud piiritaristuga. Hindamise õiguslik alus on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punktid 17-19 ning hindamise läbiviimisel lähtutakse KAHOS § 12-14 sätestatust.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad

Käesoleva hindamise eesmärgiks on hinnata vara harilikku väärtust. Nimetatud väärtuseliigi hindamist käsitleb lisaks seaduses sätestatule Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord" ning Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875.
Eelnevalt nimetatud määruse § 12 (1) kohaselt hariliku väärtuse hindamiseks tellitakse üldjuhul turuväärtuse hindamine kutseliselt hindajalt, lähtudes §-s 14 sätestatust (§14 turuväärtus).
EVS 875 kohaselt viitab harilik väärtus mõistena kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu osapoolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on üles loetud turuväärtuse definitsioonis (esitatud allpool). EVS 875 kohaselt tuleb hariliku väärtuse hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest ning hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Hindamistulemuse juures nimetatakse hinnatud väärtusena nii harilik väärtus kui ka turuväärtus (EVS 875-3).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

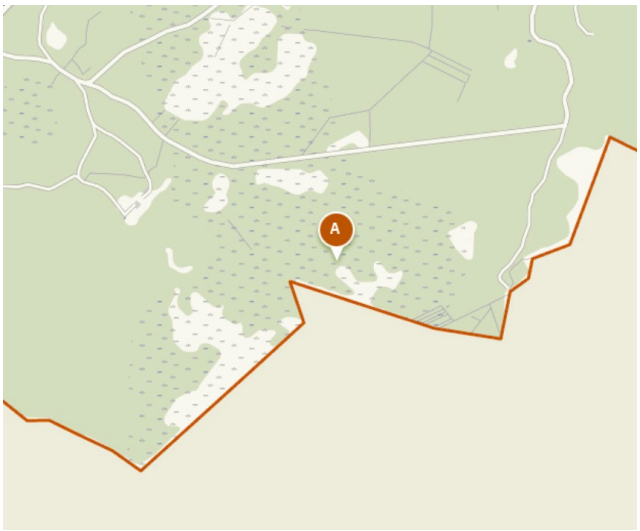
2. Hindamise algandmed ja vara ülevaatus

Tellija	Politsei- ja Piirivalveamet
Tellimusleping	Tellimus e-kirja teel 19.10.2023 (raamleping nr 16-86/930-9)
Ülevaatus	Hinnatavade varade ülevaatuse teostas hindaja Rünno Sarapson 10.11.2023
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Vaidor Duberg (PPA esindajad). Hinnatava vara omaniku kaasamisega on tegelenud hinnangu tellija.
Ülevaatuse ulatus	Teostatud ülevaatus hõlmas äralõike ala ning selle lähiümbrust
Ülevaatuse põhjalikkus	Teostatud on vara visuaalne ülevaatus
Esitatud dokumendid	Hindajale esitati Tellija poolt äralõike ala joonis (vt. p 3.4). Kuna hindajal puudub pädevus hinnata kasvavat metsa on Metsakorralduse Büroo OÜ-lt tellitud äralõike alale jääva kasvava metsa hindamise akt (vt. lisa 3)
Kasutatud allikad	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 Riigiteataja: https://www.riigiteataja.ee Kinnistusregistri andmebaas: https://kinnistusraamat.rik.ee/detailparing Ehitisregistri andmebaas: www.ehr.ee Maa-ameti geoportaal: http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis

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

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht



Allikas: kaart.delfi.ee

Aadress		Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Kõosoo
Makro-asukoht	Iseloomustus	Setomaa vald tekkis 2017. aasta haldusreformi käigus Meremäe valla, Mikitamäe valla ja Värska valla ühinemise teel. Samuti liideti Setomaa vallaga Misso valla Luhamaa nulk ehk setu külad Hindsa, Koorla, Kossa, Kriiva, Leimani, Lütä, Mokra, Määsi, Napi, Pruntova, Põrstõ, Saagri, Tiastõ, Tiilige, Toodsi ja Tserebi. Vald paikneb Eesti kaguosas ning maakonna idaosas, piirinaabriteks on Räpina vald, Võru vald ja Rõuge vald ning Venemaa Föderatsioon. Vald koosneb ühest alevikust (Värska, elanikke 405) ja 156-st külast, sealhulgas on valla veebilehe andmetel elanike arvult suurimad Mikitamäe (264), Meremäe (155),

		Obinitsa (153), Väike-Rõsna (93), Treski (78), Võõpsu (80), Lüübnitsa (69), Saatse (61), Matsuri (63), Lobotka (62), Karisilla (62) ja Rõsna (46). Valla rahvaarv kokku oli 2023. aasta seisuga 3201. Väljaspool alevikku ja suuremaid külasid on asustustihedus Statistikaameti andmetel võrdlemisi ühtlaselt väike.
	Kaugus keskustest	Suurematest asulatest on lähimad Värska alevik (17 km), Räpina linn (40 km), Põlva linn (59 km) ning Võru linn (65 km)
Mikro-asukoht	Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb valla idaosas hajaasustusega piirkonnas ning on ümbritsetud metsadega. Linnulennult ligikaudu 900 m kaugusel asub üksik elukondlik kinnisasi.
	Juurdepääs	Halb – juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, mis on eraomandis. Lähim riigiomandis tee jääb linnulennult ca 2 km kauguse ning lähima eraomandis olevaid kinnisasju läbiva avaliku kasutusega teeni on linnulennult ca 900 m. Hilisemate vaidluste vältimiseks on soovitav naaberkinnisasjadele seada juurdepääsu tagavad servituudid hinnatava vara igakordse omaniku kasuks. Toimunud tehingutele tuginedes servituudi puudumisest tulenev mõju vara turuväärtusele puudub.

Põhimaantee
Tugimaantee
Kõrvalmaantee
Ramp, ühendustee
Muu riigitee
trassi osa
Kohalik tee
Eratee
Metsatee
EO eraomand
RO riigiomand
MO munitsipaalomand
SO segaomand

3.2. Omandisuhe[1]

Kinnistu registriosa nr	1780538

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

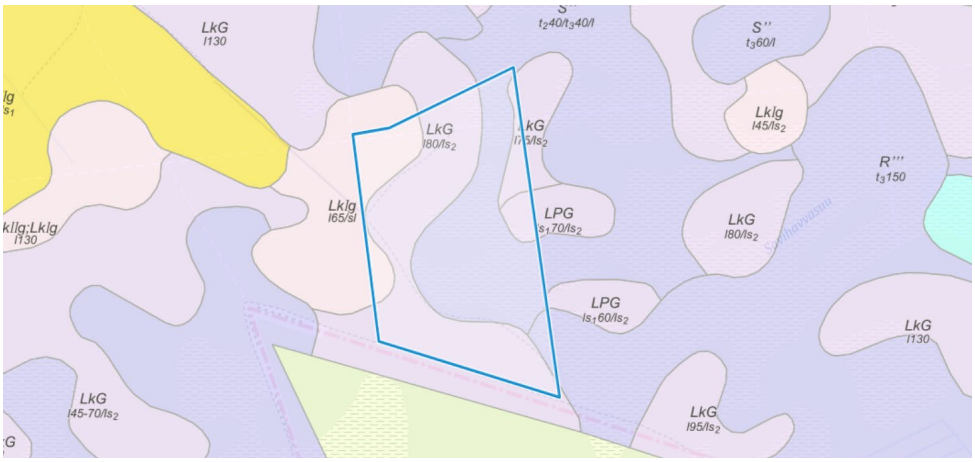
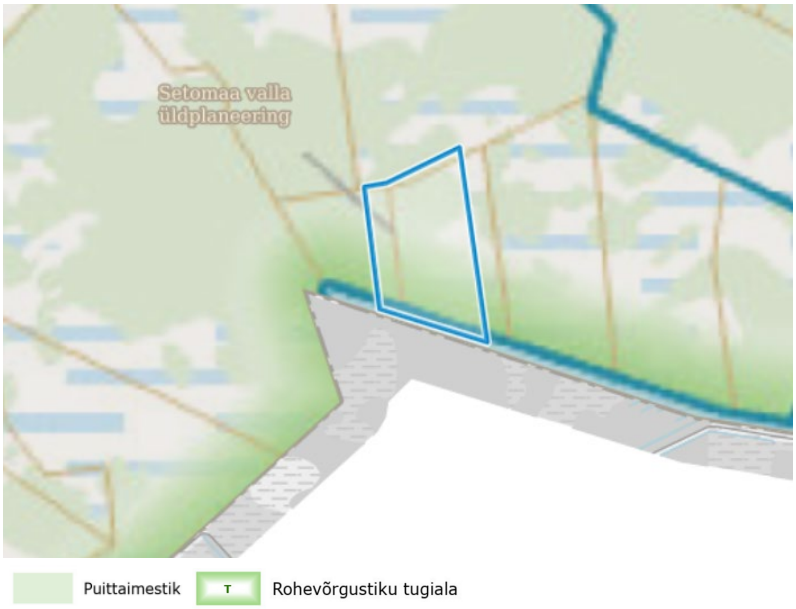
Omandivorm	Kinnisasi
Omanikud	Lembitu Labe (isikukood 35405106540)
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kehtivad kanded puuduvad
Koormatised ja kitsendused	Keelumärge kinnisasja võõrandamise, hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormamise kohta kuni 17. oktoober 2005.a. maareformi seaduse § 23 lg.5,1 p. 7 alusel Eesti Vabariigi kasuks.17.10.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.12.2003. Kohtunikuabi A. Luur Märkus: tulenevalt hindamise eesmärgist ja registriosa III jaos märgitud keelumärke kande sisust (tähtaeg möödunud) ei oma nimetatud registrikanne käesoleva hindamise kontekstis tähtsust ning mõju hindamiskäigule puudub
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu neljandas jaos kehtivad kanded puuduvad
Üürilepingud	Üürilepinguid hõlmavaid kandeid kinnistusregistris ei ole, tellija esindaja Ranno Talvik poolt hindajale esitatud informatsiooni kohaselt üürilepingud puuduvad

3.3. Maakasutus

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 14.05.2023)

Katastritunnus	93401:008:0038

Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	7,03 ha
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 4,65 ha, muu maa 2,38 ha. Maa-ameti geoportaali ruumiandmete rakendusest leitava kõlvikute päringu väljavõtte kohaselt on muu maa puhul tegemist osaliselt metsateedega ning valdavalt soise alaga
Kirjeldus	Kinnisasi on ebakorrapärase hulgnurga kujuga, vastavalt tasane ning metsamajanduslikus kasutuses
Mullad	Kinnisasja lääneosas valdavalt on gleistunud knõrgalt leetunud muld (LkIg) ja leetunud gleimuld (LkG), kesk- ja idaosas valdavalt õhuke siirdesoomuld ning väheses osas leetunud gleimuld (LkG) ja sügav rabamuld (R´´)

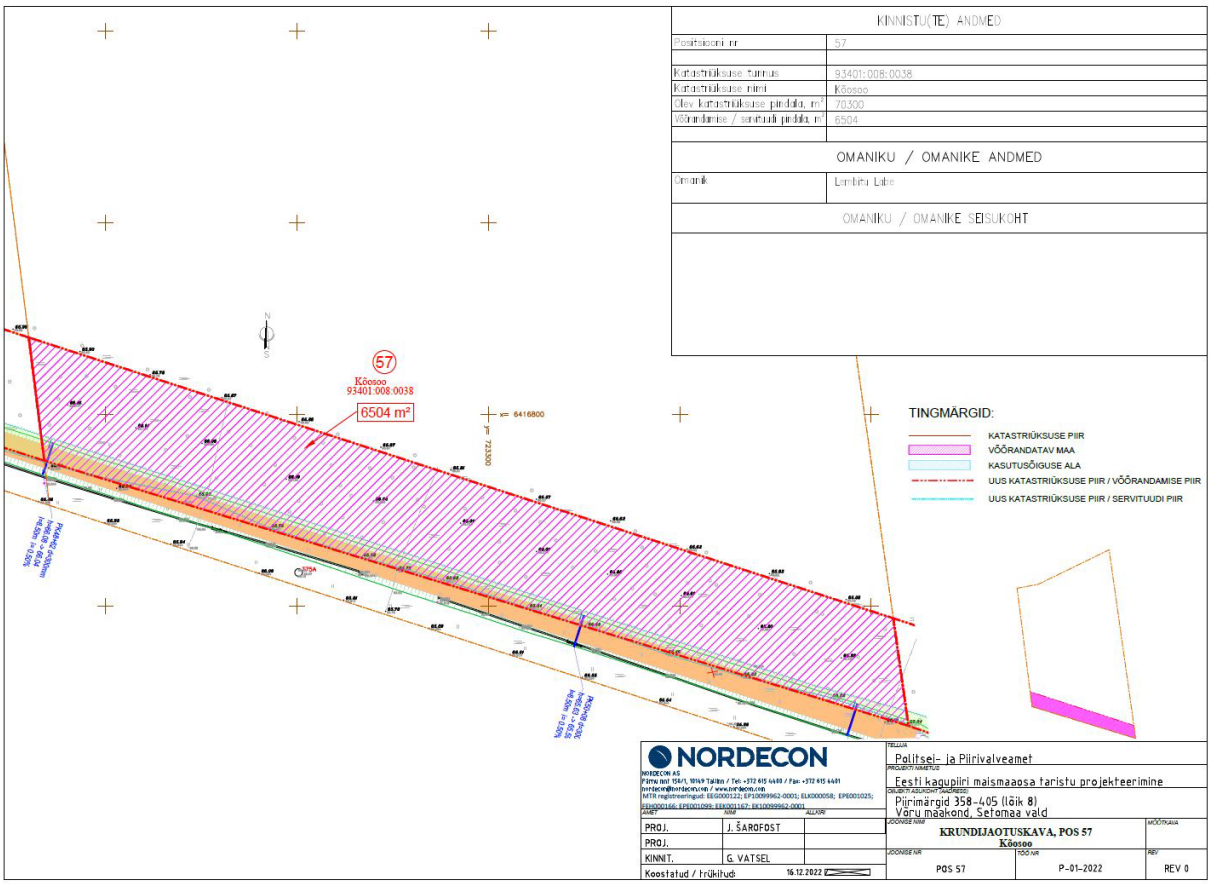
	
Kasvukohatüüp	Jänesekapsa-pohla, pohla ja mustika, siirdesoo
Ehitised	Puuduvad
Tehnovõrgud	Puuduvad
Üldplaneering	Setomaa valla üldplaneering (kehtestatud 24.11.2022 otsusega nr 28) hinnatava kinnisasja valdavas osas maakasutus juhtotstarvet ei täpsusta ning rohelise värvi puhul on tegemist puittaimestikuga. <u>Väljavõte valla üldplaneeringu maakasutuse jooniselt</u>  <u>Väljavõtted ÜP seletuskirjast:</u> Juhtotstarbed on määratud keskmisest tihedamini asustatud piirkondades, nt Värska alevikus ja suuremates külakeskustes. Maalises piirkonnas üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud ei ole, va tihedamates ja suuremates külakeskustes. Muud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus,

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

Koormatised ja kitsendused	Vastavalt avalikule Maa-ameti kitsenduste kaardile piiravad kinnisasja kasutamist täies ulatuses riigipiir ning piirivöönd ja piiriveekogu. Muud kitsendus- ja piiranguvööndid puuduvad. Märkus: kitsenduste olemust, paiknemist ja ulatust arvestades võib väita, et need ei piira oluliselt hinnatava vara hetkekasutust, antud piirkonnas on selliste kitsenduste talumine sisuliselt paratamatu. Seniste ostu-müügitehingute põhjal ei mõjuta selliste maakasutuse kitsenduste olemasolu turusegmendi varade ostu-müügihindasid, mistõttu võib väita, et olemasolevate kitsenduste mõju hinnatava vara väärtusele puudub. *Vabariigi Valitsuse määruse „Piirirežiimi eeskirja kinnitamine" kohaselt asub hinnatav kinnisasi piirirežiimi alal ehk piirkonnas, kus võidakse piirata riigipiiri valvamist takistavat või piirirahu häirivat tegevust nagu tulirelvade ja lõhkematerjalide kasutamine, töötamine piiririba vahetus läheduses, jahipidamine ja kalapüük, kariloomade karjatamine ning valgustuse ja lahtise tule kasutamine.*

3.4. Äralõige

Äralõige hõlmab kinnisasjast 6504 m² suurust ala, mis kulgeb kitsa ribana mööda kinnisasja lõunanaserva (alljärgneval joonisel punasega viirutatud ala) ning on kogu ulatuses metsamaa kõlvikuga. Maa-ameti kitsenduste kaardi kohaselt asuvad äralõike alal piirangu- ja kaitsevöönditest piirivöönd ja piiriveekogu.



3.5. Vara kestlikkus

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

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

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

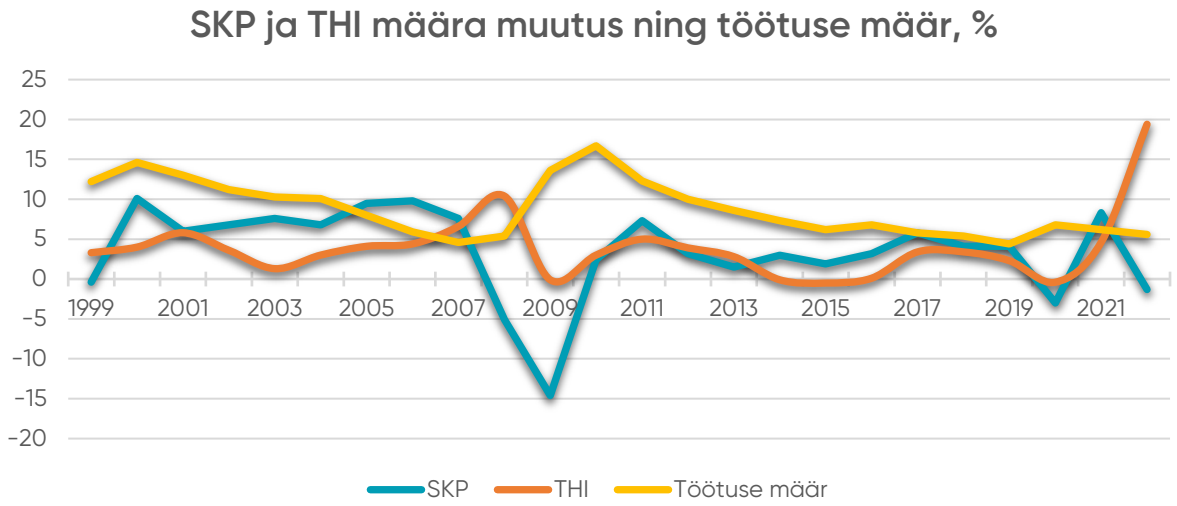
4. Turuülevaade

4.1. Majanduse põhinäitajad

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

[2] Allikas: Eesti Panga majandusprognoos 26.09.2023

	Tööotsijate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse. ▪ Aastane hinnakasv püsib 4-5% vahemikus kuni käesoleva aasta lõpuni. 2024. aastal aeglustub hinnakasv 3,4%ni ning valdava osa hinnakasvust põhjustavad järgmisel aastal maksutõusud. Suurima panuse annab käibemaksumäära tõus 20%lt 22%ni. 2025. aastaks aeglustub inflatsioon 1,9%ni.

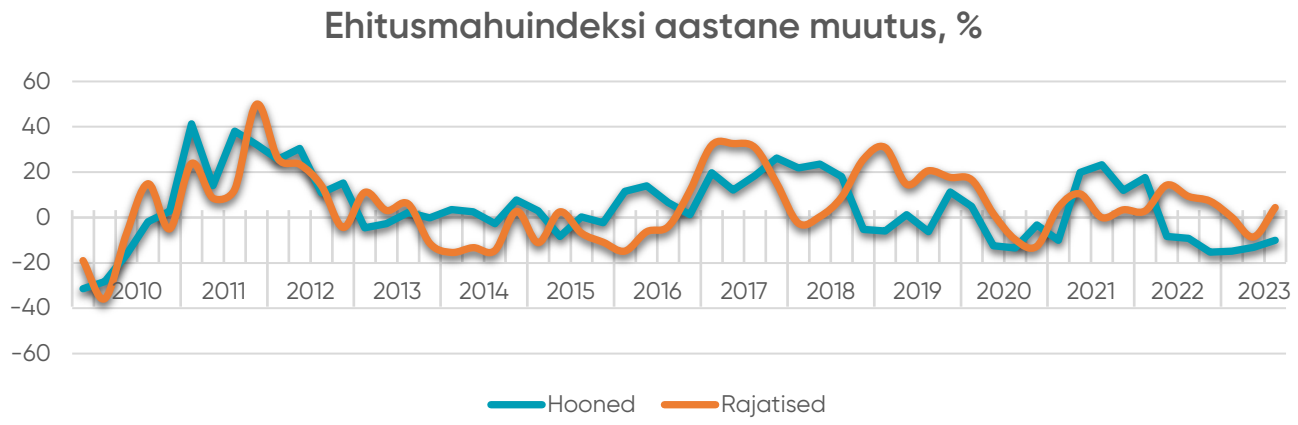


Allikad: Eesti Pank, Statistikaamet

Ehitus[3]	▪ Statistikaameti andmetel ehitasid ehitusettevõtted 2023. aasta III kvartalis Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 5% vähem kui aasta varem samal perioodil. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Ehitusettevõtted ehitasid kokku 1,2 miljardi euro eest, sellest hooneid 706 miljoni ja rajatisi 462 miljoni euro eest. Eelmise aasta kolmanda kvartaliga võrreldes ehitati hooneid kümnendiku võrra vähem ning rajatisi 4% rohkem. ▪ Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine, peamiselt hoonete uusehituse vähenemise tõttu. Rajatiste puhul uusehituse maht suurenes, remondi- ja rekonstrueerimistööde maht jäi mullusega samale tasemele. ▪ Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht suurenes eelmise aasta sama kvartaliga võrreldes ligi kolmandiku võrra. Välismaal ehitati rohkem nii hooneid kui rajatisi. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli 7%, aasta varem 5%. ▪ Ehitisregistri andmetel lubati 2023. aasta III kvartalis kasutusse 1599 uut eluruumi ehk 2% rohkem kui aasta varem. Nõudlus uute eluruumide järele III kvartalis pisut suurenes, kuid tagasihoidliku I

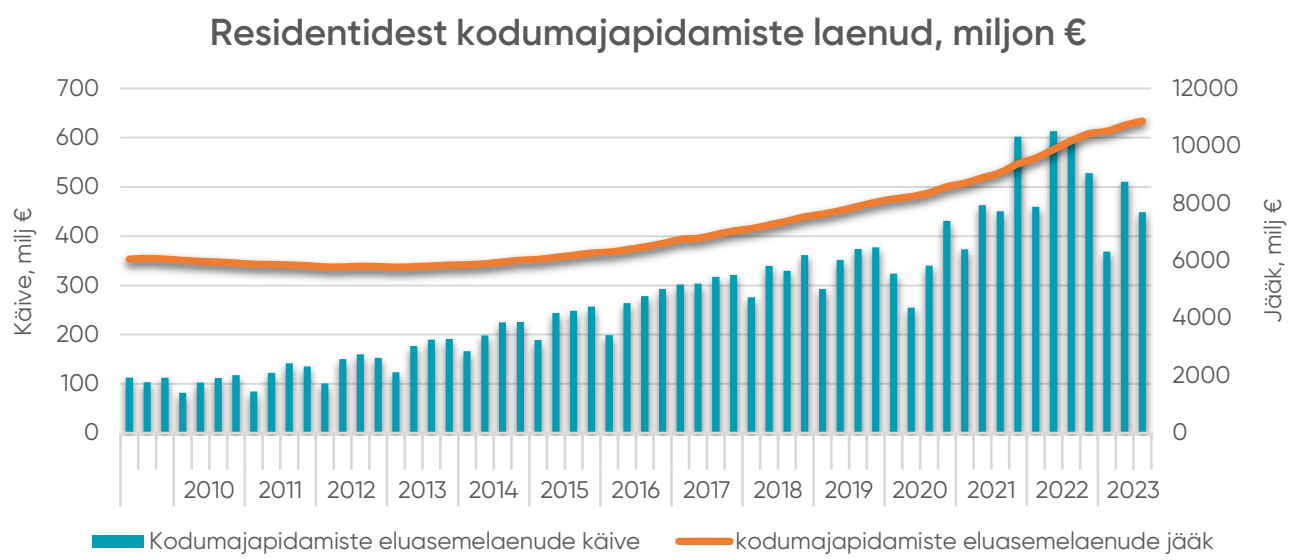
[3] Allikas: Statistikaameti ülevaade 27.11.2023

	poolaasta tõttu väljastati ehituslube kolme kvartali kokkuvõttes ligi neljandiku võrra vähem kui eelmise aasta samas ajavahemikus. Kolmandas kvartalis väljastati ehitusluba 1555 eluruumi ehitamiseks, mida on 2% rohkem kui aasta varem. ▪ 2023. aasta III kvartalis lubati kasutusse 253 mitteelamut kasuliku pinnaga 260 900 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes mullusega suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind suurenes kui ka maht.



Allikas: Statistikaamet

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



Allikas: Eesti Pank

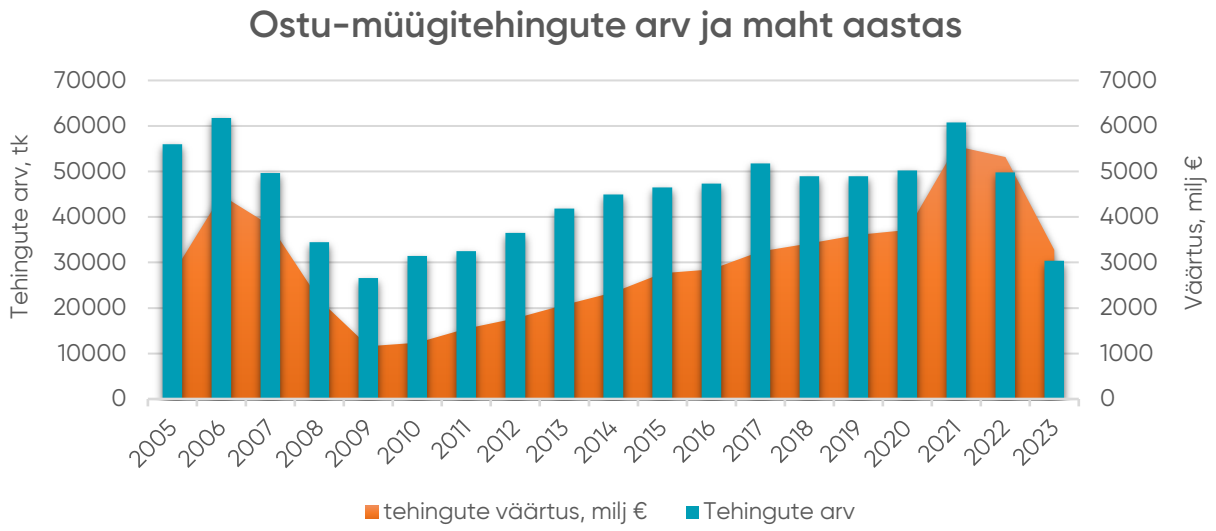
4.2. Kinnisvaraturg

Üldine statistika[4]	Maa-ameti andmetel toimus 2023 kolme kvartali jooksul ca 30 000 ostu-müügitehingut, koguväärtuses ligi 3,3 miljardit eurot. Sealjuures toimus Harjumaal üle 40% ostu-müügitehingutest, moodustades ca 65% kõikide tehingute koguväärtusest. Korteriomandite müügitehingud moodustasid 58% müügitehingute arvust ning 60% tehingute kogusummast. Hoonestamata maa müügitehingute osakaal oli 24% tehingute arvust (15% kogusummast) ja hoonestatud maa müügitehingute osakaal 17% tehingute arvust (25% kogusummast). 2023. aasta III kvartalis tehti kokku 10 373 ostu-müügitehingut koguväärtuses 1,13 miljardit eurot. Tehingute arv oli 17% ja koguväärtus 17% madalam kui aasta tagasi samal ajal. Eelmise kvartaliga võrdluses oli tehinguaktiivsus 7% ja koguväärtus 10% madalam. Aastases võrdluses vähenes 2023 aasta III kvartalis tehinguaktiivsus kõikides segmentides: hoonestamata maaga tehti 13%, hoonestatud maaga 17% ning eluruumina müüdud korteriomanditega 18% vähem tehinguid. Võrdluses eelmise kvartaliga tehti III kvartalis hoonestatud maadega ligi 5% rohkem tehinguid ning korteritega ja hoonestamata maaga tehti ligi 8% vähem tehinguid. 2023. aasta III kvartalis moodustasid ostu-müügitehingute koguarvust 52% eluruumina müüdud korteriomandid, 23% hoonestamata maa ja 19% hoonestatud maa.

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

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

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



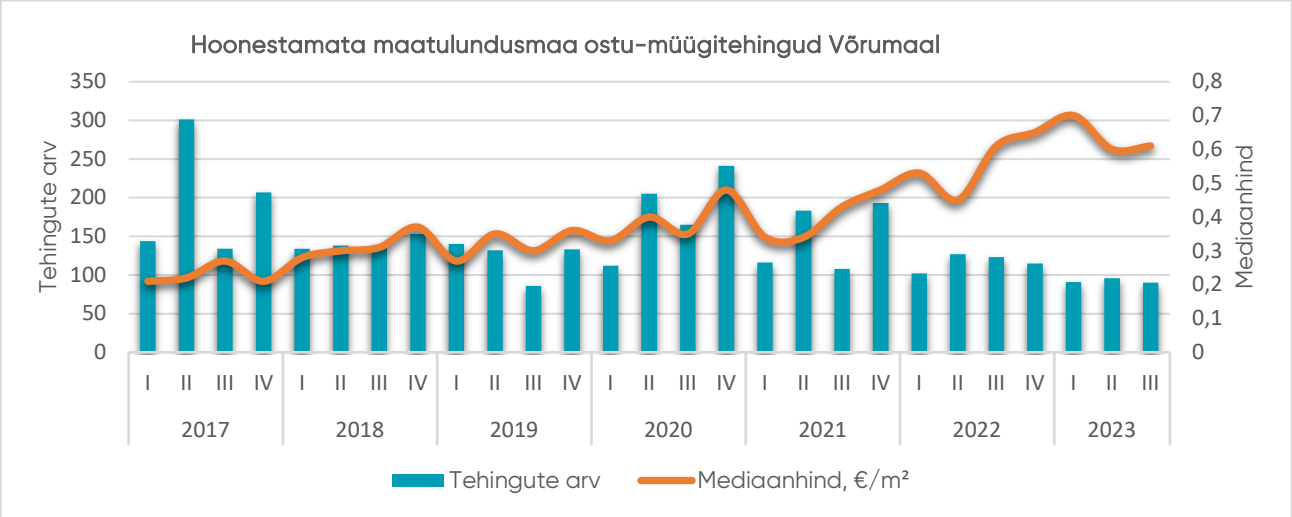
Allikas: Maa-amet
Märkus: 2023 aasta andmed on III kvartali seisuga

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

4.3. Hoonestamata kinnisasjade turg Võru maakonnas

Nõudluse analüüs ja prognoos	Nõudluse kinnisvaraturul moodustavad kindlat tüüpi müügi- või rendiobjekti otsivad eri hinnasoovidega potentsiaalsed ostjad või rentnikud. Eeldus on, et muud tegurid, nagu elanike arv, sissetulekud, tarbijate eelistused jm, püsivad muutumatutena. Nõudluse teguriteks võib pidada soovi (vajadus või tahe) ning ostujõudu. Hindajale kättesaadavate andmeallikate lõikes annavad ülevaate nõudlusest nii seniste tehingute arvu dünaamika kui ka enim võrreldavate varade senistest tehingutest tuletatud üldised eelistused varade lõikes. Maa-ameti hinnastatistika kohaselt müüdi Võru maakonnas eelmisel aastal (2022) kokku 619 hoonestamata kinnisasja. Tehingud jagunesid maa sihtotstarvete järgi järgmiselt: 467 tehingu puhul maatulundusmaa, 52 elamumaad, 11 tootmismaad, 13 segaotstarbega maad, 4 ärimaad ning 72 muu sihtotstarbega, viimaste puhul olid ostjateks enamasti riik või kohalik omavalitsus ning tegemist oli peamiselt tee-ehituse või riigipiiri välja ehitamisega seotud äralõigete omandamisega. Käesoleval aastal on novembri lõpu seisuga proportsionaalne tehingute arv hoonestamata maadega maakonnas mõnevõrra madalam ehk 392 tehingut, sealhulgas 337 maatulundusmaad, 35 elamumaad, 13 muu maad, 2 segamaad, 4 tootmismaad ning 1 ärimaad. <u>Maatulundusmaa (üldine)</u> Võru maakonnas on viimastel aastatel maatulundusmaa tehinguaktiivsus olnud kõikuv – perioodil 2012-2016 müüdi 620-720 kinnistut igal aastal, mis on ligikaudu 1,5 korda rohkem aastate 2004-2010 tasemest, 2017. aastal müüdi 787 kinnistut, 2018. aastal 563 ja 2019. aastal 489 ning 2020. aastal taas 723 kinnistut. 2021. aastal hakkas maatulundusmaade tehingute arv taas langema, kui aastas tehti 599 tehingut ning langus jätkus ka eelmisel 2022. aastal, kui tehinguid tehti 467 ning käesoleva aasta üheteistkümne kuuga 337 tehingut. Languse peamisteks põhjusteks võib pidada müügiks saadaolevate varade vähesust, sealhulgas nii müügipakkumiste vähesust kui ka müüjate valmidust müüa vara, ning üldisest hinnatõusust turusegmendis. Valdava kõlvikuliigi järgi jaotusid 2023. aasta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade ostu-müügitehingud metsamaadeks ja haritavaks maaks. Ülejäänud juhtudel olid müüdud kinnisasjad rohkemal või vähemal määral segakõlvikulised või muu maa kõlvikuga. Lisaks maatulundusliku kasutusega varadele eelistatakse suurematest asulatest eemal perspektiivsest elukondlikust aspektist tulenevalt privaatseid ja looduslikult atraktiivseid (kuplid, orud, vanad põlispuud, veepiir) maaüksuseid, kuhu on hea juurdepääs. <u>Metsamaa</u> Metsaga tehakse tehinguid peamiselt kahel viisil – võõrandades metsaga kinnistu(osa) või võõrandades ainult raieõigust, s.t raiejärgselt jääb metsamaa senisele omanikule. Maa-ameti hinnastatistika kohaselt

	on Võru maakonnas tervikkinnistutena viimastel aastatel müüdud keskmiselt 120-145 metsamaad aastas ning selline aktiivsus on olnud sarnane alates 2011. aastast, erandiks 2016. aasta 186 ostu-müügitehinguga. Eelnevalt esitatud vahemiku kõrgeim tehingute arv tehti 2020 aastal, peale mida tehingute arvud langesid oluliselt, kui 2021. aastal müüdi maa-ameti tehingu statistika kohaselt 78 metsamaad ning eelmisel, 2022. aastal oli tehinguid 71 ning käesoleval aastal on tehinguid hindamise päeva seisuga 61. Viimaste aastate tehingute vähesus on põhjendatav müügiks saadaolevate varade vähesusega ning sarnase üldisele maatulundusmaade turule, puudub müüjatel ka valmidus müüa oma vara tulenevalt üldisest majandusolukorrast ning seda ka vaatamata üldisele hinnatõusule turusegmendis. Naaber maakondades (Põlva, Valga) on metsakinnistute tehingu arvud mõnevõrra väiksemad, kui Võru maakonnas, olles viimastel aastatel Valga maakonnas 22-56 tehingu vahemikus ja Põlva maakonnas 33-50 tehingu vahemikus aastas. Tegelik tehingute arv metsamajanduslike varadega on maakonnas siiski mõnevõrra suurem, kuna Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu metsamaana alla 2 ha suurused kinnisasjad, lisaks on statistikasse tehingustatistika juhendi järgi kaasatud ainult nende tehingute andmed, mis hõlmavad ainult maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasju ning mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahemiku piiridesse, s.t tegemist kärbitud valimiga. Lisaks statistilistes andmetes kajastatud varade tehingutele tehakse tehinguid ka rahuldavas/halvas seisukorras hooneid hõlmavate kinnistutega, kinnistuosadega ning raieõigusega, mis jäävad samuti statistilistest andmetest välja. Turusegmendis on nõudlus suur, mistõttu ostjate jaoks ei piirdu turupiirkond valla või maakonnaga, vaid hõlmab tihtipeale üsna suurt piirkonda. Ostusoove ja -kuulutusi on rohkelt erinevates meediakanalites ning suurest nõudlusest tulenevalt on turusegmendi iseloomulikuks omaduseks ostjaskonna suur aktiivsus müüdavate varade otsimisel. Lisaks ainult või valdavalt metsamaa kõlvikuga kinnisasjadele soetatakse ka arvestatava metsaga talusid ja segakõlvikulisi kinnisasju, millest eraldatakse metsaga kinnistuosa või teostatakse lubatud raied ning võõrandatakse ettevõtte põhitegevusest üle jääv kinnisasi või selle osa teiste turusegmentide ostjatele.



Allikas: Maa-amet
Märkus 1 – 2023. aasta andmed on esitatud III kvartali seisuga.
Märkus 2 – maatulundusmaa tehingud hõlmavad haritavat maad, metsamaad, rohumaad ja segakõlvikulisi kinnisasju.

Konkureeriv pakkumine

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

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

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

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

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

Allikas: kinnisvaraportaal www.kv.ee. 05.12.2023

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

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

4.4. Puiduturg

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

[6] Ülevaade 2023. novembri seisuga (allikas: Erametsaliit)

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

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

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

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

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

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus

Hinnatava äralõike hindamisel lähtutakse standardiseeria EVS 875 kohaselt hinnatava vara parimast kasutusest. Kuna äralõike ala ei vasta näitajate poolest kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, analüüsitakse parimat kasutust kinnistule kui tervikule.

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

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnisasi alal, kus maakasutuse juhotstarvet täpsustatud ei ole. Parima kasutuse analüüs tugineb muuhulgas kõrgeima väärtuse saavutamisel ning väärtus eeldab kasulikkust teatavale grupile turuosalistest, s.t tuleb analüüsida turupõhiselt kaubeldavaid kasutus- ja sihtotstarbeid, milleks kinnisvaraturul on peamiselt elamumaa, maatulundusmaa, ärimaa ja tootmismaa. Teiste sihtotstarvetega reeglina turupõhiseid tehinguid ei tehta.
Hindamise hetkel on hinnatav vara maatulundusmaa (metsamajandusliku) sihtotstarbega. Muude kasutusotstarvete (nt. äriotstarbeline, tootmisotstarbeline) vajalikkus antud asukohas turuosaliste väärtushinnangutele tuginedes pole põhjendatav ning sellisel juhul ei ületaks kinnisasja koosseisu kuuluva maa turuväärtus turuanalüüsi kohaselt olemasoleva kinnisasja kasutuse (maatulundusmaa) turuväärtust. Sarnastes piirkondades on ka elukondlik kasutus suhteliselt vähetõenäoline, kuna kinnisasjal puudub oluline looduslik atraktiivsus (nt. veekogu), puuduvad juurdepääsuteed ning ka suuremad keskused jäävad liiga kaugele.

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

5.2. Turustatavuse analüüs

Turupõhiste väärtushinnangute andmisel tuleb analüüsida ka vara turustatavust. Äralõike ala ei vasta oma kuju, suuruse ja muude omaduste poolest kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele – eraldi käsitledes on tegemist liiga väikese pindalaga maaüksusega ning kinnisvaraturul on selline vara atraktiivne ainult erihuvidega osapooltele, kelleks reeglina on naaberkinnisasjade omanikud. Äralõike ala väärtuse hindamisel on lähtutud kinnisasja, kui terviku turustatavusest.

Selliste kinnisasjade omandajateks on peamiselt metsamaa ostu ning vahendamisega tegelevad ettevõtted, aga ka naaberkinnistute omanikud sooviga laiendada oma valdusi. Samas metsata metsamaa ostjateks on üha enam ka eraisikud, kes paigutavad vabu vahendeid metsamaa ostu investeerimise eesmärgil. Hinnatav vara tervikuna käsitledes rahuldab turusegmendi ostjaskonna nõudeid ennekõike kasvava metsa olemasolu poolest, sest selline asjaolu mõjutab varade väärtust kõige rohkem. Turusegmendile omase karakteristikuna ei jõua sellised kinnisasjad või nende osad tihtipeale avalikku müüki – ostuhuvilised otsivad enamasti kontakti otse maaomanikuga. Tulenevalt jätkuvast nõudlusest ja piiratud hulgast avalikest pakkumistest on sellise vara osas ostjaskonna poolt ostusoov tõenäoline ning selliseid varasid on võimeline soetama suurem osa ostjaskonnast.

Hindaja hinnangul sellistel varadel finantsmajanduslikult otstarbekad alternatiivsed kasutused puuduvad - muud kasutused (elukondlik, äri- ja/või tootmisotstarbeline) ei ole tõenäolised või finantsmajanduslikult otstarbekad ning arvestades piirkonna üldist hinnataset teistes kinnisvaraturu segmentides, omandab vara kõrgeima väärtuse ja likviidsuse olemasolevast (metsamajanduslikust) aspektist tulenevalt.

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

5.3. Hindamise metoodilised alused ja põhimõtted

Käesoleva hinnangu koostamise eesmärgiks on kinnisasjast tehtava äralõike hariliku väärtuse hindamine, eesmärgiga kinnisasja avalikes huvides omandamine maade vahetuse teel. Sellist toimingut käsitlevad kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), riigivaraseadus (RVS) ning määrusena kinnisasja erakorralise hindamise kord (KEHK).

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

(1) Kinnisasja võib vahetada kinnisasja omandajale kuuluva teise kinnisasja vastu.

(2) Kinnisasja vahetamisel motivatsioonitasu ei maksta.

(3) Kinnisasja vahetamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele;
- vahetatavad kinnisasjad peavad paiknema sarnases turupiirkonnas.

(4) Kinnisasja omanikule hüvitatakse vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel. Vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja.

Turustatavuse analüüsi arvestades (vt hinnangu p 5.2) ei ole hinnatav kinnisasi turul eraldi kaubeldav ning ostuhuvi on tõenäoline ainult erihuvidega ostjate poolt. Kuid vara väärtus on hinnatav siiski turuväärtuse hindamise metoodikal, näiteks läbi maa ühikuväärtuse hindamise arvestades juurde kasvava metsa väärtuse, kasutades aluseks ühikuväärtust, mis on omane sarnastele kinnisasjadele millega selles piirkonnas kaubeldakse. Kuna kinnisasi ei vastata oma kujult ja suuruselt vabal turul valdavalt kaubeldavate varade näitajatele, on hindamise eesmärki arvestades mõistlik teha üldistus, kus hinnatava ühikuväärtuse leidmisel vara kuju ja suurusega otseselt ei arvestata. Selliselt hinnatud väärtuse puhul on tegemist hariliku väärtusega, mille hindamisel tuleb KEHK-i ja hindamisstandardi EVS 875 kohaselt lähtuda turuväärtuse hindamise põhimõtetest.

Hinnatav vara on maatulundusliku (metsamajandusliku) kasutusega. Metsamajanduslikud varad on peamiselt müügi- mitte rendikäibes, mistõttu on metsamaa hindamisel kasutatud alusena võrdlusmeetodit (inglise keeles Sales Comparison Approach). Kuna hindajal puudub pädevus hinnata kasvavat metsa, siis on käesolevas hindamisaruandes hinnatud eraldi kinnisasja koosseisus olevat metsata maad, millele on liidetud Metsakorralduse Büroo OÜ poolt hinnatud alal kasvava metsa väärtus (vt hindamisaruande lisa 3). Eelnevast tulenevalt avaldub kinnisasja harilik väärtus maa väärtuse (metsamaa) ning kasvava metsa väärtuste summana.

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

5.4. Hindamiskäik

Võrdlustehingute valik	Alljärgnevasse valimis on esitatud perioodi 01.05.2022-30.11.2023 Võru, Põlva ja Valga maakondade tehinguinfo. Kuna kasvava metsa hindamine ei ole hindaja pädevuses, on alljärgnevalt esitatud eespool märgitud perioodil toimunud ostu-müügitehingute info hoonestamata kinnisasjadega, mis hõlmasid kõlvikuliselt üle 80% metsamaad ning millel puudus hindajale teadaolevalt arvestatav mets. Täiendavate kriteeriumite alusel on valimist eemaldatud: ▪ tehingud, mille kohta Maa-ameti andmebaasis olid märked osapoolte seotuse kohta; ▪ tehingud, kus ostjaks oli riik või kohalik omavalitsus; ▪ eemaldatud on nende kinnistute tehingud, mis võõrandati pakett-tehingute raames koos metsaga kinnistutega; ▪ tehingud, kus hektarihind oli üle 6000 €/ha, sest sellise hinnataseme juures võõrandatakse ilma kasvava metsata kinnistuid ainult erihuvides (nt naaberkinnistute omanikele), suuremate asulate läheduses või looduslikult väga atraktiivsetes piirkondades ning sellistel tehingutel puudub otsene seos metsamaa turusegmendiga. Lisaks, kuna hindaja tugineb muuhulgas Maa-ameti ortofotodele, siis on välistatud tehingud, mille puhul ei ole selge, kas lageraie toimus või mitte. Eelnevast tulenevalt võib viimastel kuudel olla tehinguid, mis tegelikult hõlmasid raiutud metsamaad, kuid mis Maa-ameti kaardirakenduses olid aerofotode tegemise ajal metsaga. Antud valimist on võrreldavateks tehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnased (lagedad või/ja taasmetsastuva osa osakaal väga väike) ja ajaliselt väärtuse kuupäevale võimalikult lähedal olevad tehingud ning mille kohta on hindajal piisavalt taustainformatsiooni (valitud on tehingud, mille kohandamise vajadus on kõige väiksem ning need on alljärgnevas tabelis markeeritud).

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Muu info
Põlva maakond, Kanepi vald	mai.2022	14915	3445	4,33	lage, raied teostatud lähiajal, piirneb avaliku teega, kasvukohatüüp jänesekapsa
Võru maakond, Setomaa vald	juuni.2022	7300	3120	2,34	lage, raied teostatud lähiajal, piirneb avaliku teega, kasvukohatüüp ida osas karusambla-mustika, siirdesoo ja lääneosas kanarbiku, pohla
Põlva maakond, Kanepi vald	sept.2022	10300	3340	3,084	lage, raied teostatud lähiajal, kinnisasi koosneb kahest katastriüksusest ning neid eraldab avaliktee, kasvukohatüüp jänesekapsa-mustika
Võru maakond, Võru vald	veebr.2023	10002	3985	2,51	lage (raiutud vahemikus2019-20), piirneb avaliku teeg, kasvukohatüübid jänesekapsa-mustika, jänesekapsa, angervaksa, jänesekapsa-kõdusoo
Valga maakond, Valga vald	apr.2023	12000	2797	4,29	lage (raiutud2022 ja 18/19), väheses osas raiutud varem ja see taasmetsastumas, piirneb avaliku teeg, kasvukohatüübid jänesekapsa-mustika, jänesekapsa, angervaksa, jänesekapsa-kõdusoo
Võru maakond, Võru vald	juuni.2023	20000	5236	3,82	valdavalt lage (raided 2017/19), kinnisasja nurgas väike tukake, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp jänesekapsa-kõdusoo
Võru maakond, Antsla vald	juuli.2023	30000	4695	6,39	lage (2021/22),osaliselt raiutud varem ja see taasmetsastumas, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp valdavalt naadi
Põlva maakond, Põlva vald	sept.2023	2200	3336	0,6594	raideteostatud aastaid tagasi (2014), taasmetsastumas, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp naadi, jääb metsamassiividest eemale
Põlva maakond, Kanepi vald	sept.2023	19700	5846	3,37	raideteostatud aastaid tagasi, taasmetsastumas, juurdepääs läbi naaber kinnisasjade, kasvukohatüüp jänesekapsa, naadi
Võru maakond, Rõuge vald	sept.2023	41700	4002	10,42	lage, raided teostatud alates 2015, suur osa 2021/22aastal, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade
Põlva maakond, Räpina vald	sept.2023	11700	4916	2,38	lage (raided 2016/17), taasmetsastuimas kinnisasja nurgas väike tukake, juurdepääs läbi naaberkinnisasja, kasvukohatüüp jänesekapsa mustika
Võru maakond, Setomaa vald	nov.2023	6600	5781	1,1416	lage, raied teostatud 2016/17, piirneb avalikult kasutatava teega kasvukohatüüp jänesekapsa- pohla. Asuas tihedama asustusega küla servas ehk ostueesmärk võis olla muu, kui metsasmajanduslik
Valga maakond, Otepää vald	nov.2023	11109	3925	2,83	lage, raied teostatud lähiajal, juurdepääs läbi naaberkinnisasjade, kasvukohatüüp jänesekapsa, angervaksa jänesekapsa-kõdusoo

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Märkus 1 - tulenevalt tehinguandmete konfidentsiaalsusest on asukohad esitatud valla täpsusega

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

Hinnatava vara koosseisu kuuluva metsamaa ühikuväärtuse hindamine

Eelnevas tabelis on esitatud hindajale teadaolev tehinguinformatsioon ilma olulise metsatagavaradega metsamaadega. Nii varasemate aastate kui ka viimase aasta tehingutest nähtub, et ilma metsata metsamaa hind või väärtus ei sõltu otseselt kinnisasja pindalast, mullatüübist ega muudest teiste turusegmentide varade olulistest teguritest (väljaarvatud varad,

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

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

Seega on hinnatava vara koosseisu kuuluva (äralõike) metsamaa ühikuväärtus 3601 €/ha.

Kinnisasjast tehtava äralõike ala pindala on 6504 m^2 ehk 0,6504 ha ning arvestades eespool hinnatud ühikuväärtust avaldub äralõike alal oleva metsamaa väärtus järgmiselt:

0,6504 ha x 3601 €/ha ≈ 2342 €

<u>Kinnisasja osa (äralõike) hindamine</u>

Hindajale esitati Metsakorralduse Büroo OÜ poolt koostatud äralõike alal kasvava metsa hindamise akt (vt hinnangu lisa 3), mille kohaselt on kasvava metsa väärtus arvestades ülestöötamis kulusid 16 516 eurot. Hinnatava vara harilik väärtus avaldub kinnisasja osa koosseisu (äralõike) kuuluva maa ja sellel kasvava metsa väärtuste summana ehk järgmiselt:

2342 € + 16 516 € ≈ 18 900 eurot (2,91 €/m^2 äralõike pindala kohta)

Ümardamisel on lähtutud KEHK § 10 lõike 3 reeglitest.

Lisa 1 Fotod hinnatavast varast

Vaade äralõike alale

Lisa 2 Elektroonilise kinnistusraamatu reg-osa nr 1780538 väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1780538
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	KÕOSOO
Õigsuse märge	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 16.03.2006
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 29.10.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	93401:008:0038	Maatulundusmaa 100%, Võru maakond, Setomaa vald, Ulitina küla, Kõosoo.	7,03 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Lembitu Labe (isikukood 35405106540)	17.10.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.12.2003. Kohtunikuabi A. Luur	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	Keelumärge kinnisasja võõrandamise ,hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormamise kohta kuni 17.oktoober 2005.a. maareformi seaduse § 23 lg.5,1 p. 7 alusel Eesti Vabariigi kasuks.17.10.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.12.2003. Kohtunikuabi A. Luur		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kaanon kinnisvarabüroo OU
Nimi: Terje Kriisk
Kuupäev: 29.11.2023 11:11:00
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3 Väljavõtted esitatud dokumentidest

METSAKORRALDUSE BÜROO

Kasvava metsa hindamise akt äralõike alal.

Käesolev akt on koostatud 24.01.2024 a. Võru maakonnas, Setomaa vallas, Ulitina külas paikneva KÕOSOO (katastritunnus 93401:008:0038) kinnisasja äralõikel kasvava metsa hindamiseks.

Algandmetena on kasutatud Metsakorralduse Büroo metsa inventeerimisandmeid 09.11.2023 a.
Metsakorraldaja Toomas Tulev litsens 93

Kinnistu üldpindala on 7,0 ha
Metsamaa pindala äralõikel on 0,65 ha
Kasvava metsa üldtagavara öralõikel on 274,71 tm

Kogu kasvava metsa sortimentide väärtus vahelao hindades:

Sortiment	kogus (tm)	hind	summa
KU jämepalk	0,94	88,71	83,39
KU peenpalk	4,4	76,03	334,53
KU paber	2,55	47,17	120,28
HB jämepalk	0,32	55,09	17,63
HB peenpalk	0,03	55,09	1,65
HB paber	1,99	34,24	68,14
KS palk	2,58	146,51	378
KS paber	2,72	47,61	129,5
MA jämepalk	163,19	92,4	15078,76
MA peenpalk	28,73	76,31	2192,39
MA paber	18,31	46,5	851,42
Küte	8,42	36,14	304,3
Kokku	**234,18**		**19559,99**

raidmed: 40.53 tm

*kasutatud on Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) avaldatud viimast hinnastatistikat november 2023 a. sortimentide keskmised vahelaohinnad (eur/tm ilma käibemaksuta).
*hall-lepp on kogumahus arvestatud küttepuuks
*sortimentide jaotuse arvutuse aluseks on Vabariigi Valitsuse 09. märts 2023 a. määrus nr 22 Lisa 5

Kogu kasvava metsa väärtus metsamaterjalina on **19559,99 EUR**

Hüpoteetiline metsamaterjalide väärtus vahelaos, arvestades ülestöötamiskuluks 3 044 EUR (13 EUR/tm), on **16 516 EUR**.

Metsakorralduse Büroo OÜ (tegevusluba nr. 4)
juhataja

Lembit Maamets

METSAKORRALDUSE BÜROO

Metsakorralduse Büroo OÜ
Puiestee 2 Sõmeru
Lääne-Virumaa
44201

tel. 3220833
Reg.nr.: 10905669
KMKR:EE100796780

IBAN:EE021010220029455011
BIC:EEUHEE2X
Pank: AS SEB Kood: 401

Lisa 4 Vastavuskinnitus

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

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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.

Koostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

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

Vara ülevaatuse teostaja:

/Allkirjastatud digitaalselt/

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