

**Eksperthinnang nr. 0181-24**



Allikas: Maa-amet, planeeritava äralõike ligikaudne asukoht tähistatud hindaja poolt punase pidevjoonega

Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Sirmiku

Hinnatav vara: Kinnistust registriosa nr. 1978137 teostatav äralõige suurusega 3540 m<sup>2</sup>

Väärtuse kuupäev: 25.03.2024

Hindamisaruande kuupäev: 08.04.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 1978137 teostatav äralõige suurusega 3540 m <sup>2</sup>	2 658 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	2 658 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

*Vastavalt tellimuslepingule on palutud väärtused välja tuua ümardamata kujul.*

Koostaja: Grete Laanmets  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Tel: +372 5683 3576

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1 Hindamise alused .....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk .....	4
1.2 Hindamise algandmed .....	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	5
2 Hinnatava vara kirjeldus .....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....	5
2.2 Asukoht .....	7
2.3 Maakasutus .....	8
2.4 Äralõige .....	12
2.5 Vara kestlikkus .....	13
3 Turuülevaade .....	14
3.1 Majandusülevaade .....	14
3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade .....	15
3.3 Turustatavuse analüüs .....	19
3.4 Pakkumisinfo .....	20
3.5 Müügitehingud .....	20
4 Hindamine .....	23
4.1 Vara parim kasutus .....	23
4.2 Hindamise meetodi valik .....	23
4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine .....	24
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule .....	26
4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	26
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine .....	27
Lisa 1 Fotod .....	28
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	29
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel .....	30
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus .....	31
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	34

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 1978137 teostatav äralõige suurusega 3540 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Sirmiku			
Omanik	TÜ ANNI MAJAD (Tallinn, reg.kood 10848339)			
Katastritunnus	50403:002:0040			
Kinnistu registriosa nr	1978137			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	8,47 ha ehk ca 84 700 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 3540 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb praktiliselt kogu kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Algatatud/kehtestatud detailplaneering ja projekteerimistingimused hindajale teadaolevalt puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	25.03.2024			
Väärtuse kuupäev	25.03.2024			
Hindamisaruande kuupäev	08.04.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Kinnistu likviidsus on keskmisest mõnevõrra madalam ehk kuni 12 kuud, äralõike l likviidsus puudub.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
Puuduvad				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 1978137 teostatav äralõige suurusega 3540 m²	2 658 € ehk 0,75 €/m² äralõike pindala kohta	2 658 € ehk 0,75 €/m² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

### Koostaja:

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5683 3576

## 1 HINDAMISE ALUSED

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

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

**Harilik väärtus** on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis.

Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

**Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1).

**Ülevaatus kuupäev** on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

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

### 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	25.03.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Laanmets
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja ainuisikuliselt
Ülevaatus ulatus	Kogu äralõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud kinnisasi
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

### 1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	17.02.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	19.02.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	19.02.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	19.02.2024
Kohapealne ülevaatus	25.03.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Märjamaa valla üldplaneering, kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11	19.02.2024
Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0“, kehtestanud Rapla maavanem 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348	19.02.2024

Omaniku esindaja kirjalikud selgitused e-posti teel	29.02.2024
Omaniku esindaja suulised selgitused telefoni teel	04.04.2024
Allhanked	Puuduvad
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

### 1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

#### Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paikneva varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4).

#### Piiravad tingimused:

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool 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).

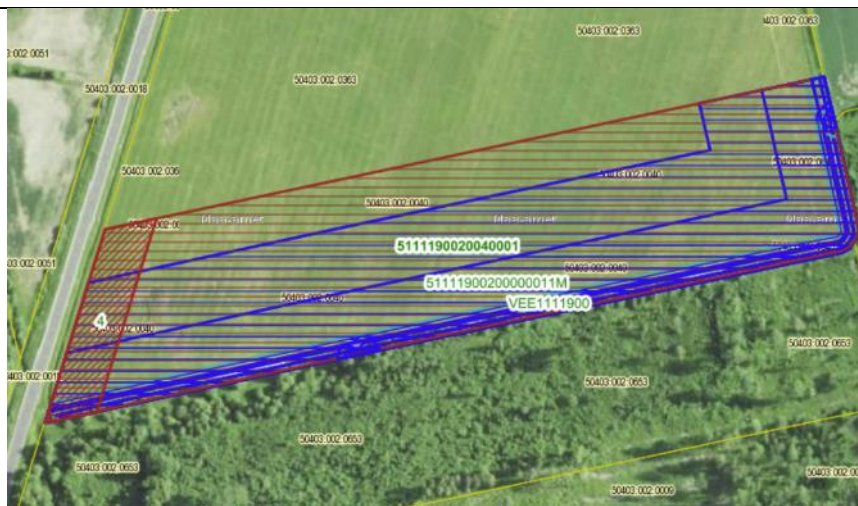
## 2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

### 2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Sirmiku
Registriora nr	1978137
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	TU ANNI MAJAD (Tallinn, reg.kood 10848339)
Katastritunnus	50403:002:0040
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	8,47 ha ehk ca 84 700 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora III jaos	Kanded puuduvad.  Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Kanded registriora IV jaos	Kanded puuduvad.  Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.



Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m <sup>2</sup> )	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	5731.45	Maantee	4
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1111900/16905270	VEE1111900	7491.87	Kanal, peakraav (valgala 10km <sup>2</sup> ja üle)	VEE1111900
	Veekogu kallasrada	VEE1111900/16905271	VEE1111900	2992.98	Kanal, peakraav (valgala 10km <sup>2</sup> ja üle)	VEE1111900
	Veekogu avalik kasutus	VEE1111900/16905272	VEE1111900	2972.11	Kanal, peakraav (valgala 10km <sup>2</sup> ja üle)	VEE1111900
	Eesvoolu kaitsevöönd	5111900200500011M /17029434	5111900200500011M	199.7	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km <sup>2</sup>	5111900200500011M
	Eesvoolu kaitsevöönd	5111900200000011M /17036458	5111900200000011M	11590.96	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km <sup>2</sup>	5111900200000011M
	Ranna või kalda piiranguvöönd	5111900200000011M /17036459	5111900200000011M	66410.14	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km <sup>2</sup>	5111900200000011M
	Ranna või kalda ehituskeelvöönd	5111900200000011M /17036460	5111900200000011M	36423.91	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km <sup>2</sup>	5111900200000011M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	5111900200000011M /17036461	5111900200000011M	7796.11	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km <sup>2</sup>	5111900200000011M
	Eesvoolu kaitsevöönd	5111900200400011M /17041406	5111900200400011M	38.24	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km <sup>2</sup>	5111900200400011M
	Maaparandushoiu-ala	511190020040001 /17559701	511190020040001	84107.95	Maaparandussüsteemi maa-ala	511190020040001
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1111900_/17817622	VEE1111900_	675.78	Kanal, peakraav (valgala 10km <sup>2</sup> ja üle)	VEE1111900_
	Veekogu kallasrada	VEE1111900_/17817623	VEE1111900_	216.42	Kanal, peakraav (valgala 10km <sup>2</sup> ja üle)	VEE1111900_

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Kinnistu paikneb osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, veekogu kallasrajal, veekogu avaliku kasutuse alal, eesvoolu kaitsevööndis, ranna või kalda piiranguvööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, maaparandushoiualal.

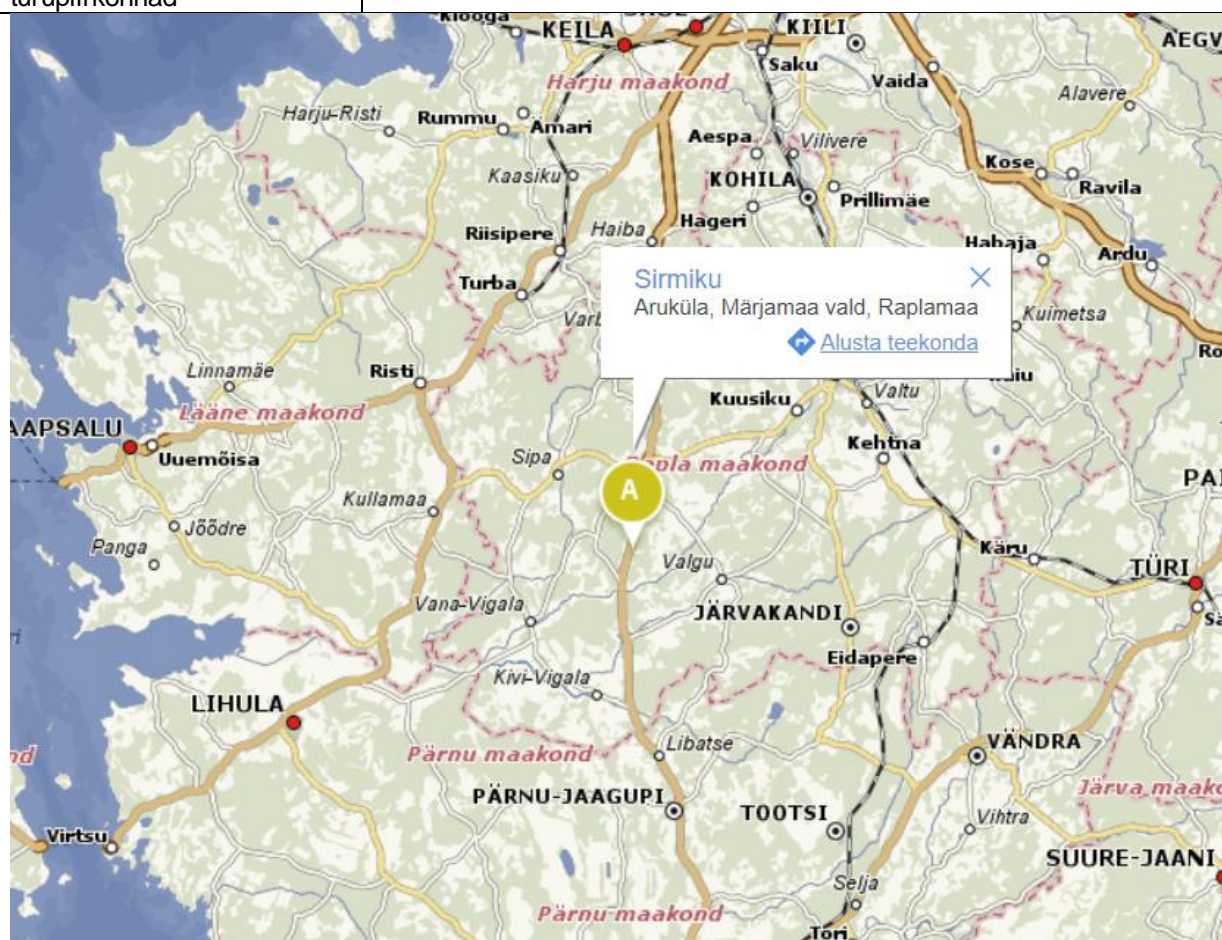
Äralõige paikneb avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, osaliselt ranna või kalda veekaitsevööndis, veekogu kallasrajal, veekogu avaliku kasutuse alal, eesvoolu kaitsevööndis, ranna või kalda piiranguvööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, maaparandushoiualal.

Kitsendustest tulenev oluline mõju hinnatavale varale puudub.

Üürilepingud	Omaniku esindaja kirjalike selgituste kohaselt on haritav maa välja renditud. Hindajale rendilepingut ei ole esitatud, kuid omaniku esindaja suuliste selgituste kohaselt on renditasu 100 €/ha ning leping kehtib veel neli aastat ning iga-aastaselt tõuseb rendisumma 6%. Hindaja hinnangul on tegemist turutingimustele vastava lepinguga.
--------------	--

## 2.2 Asukoht

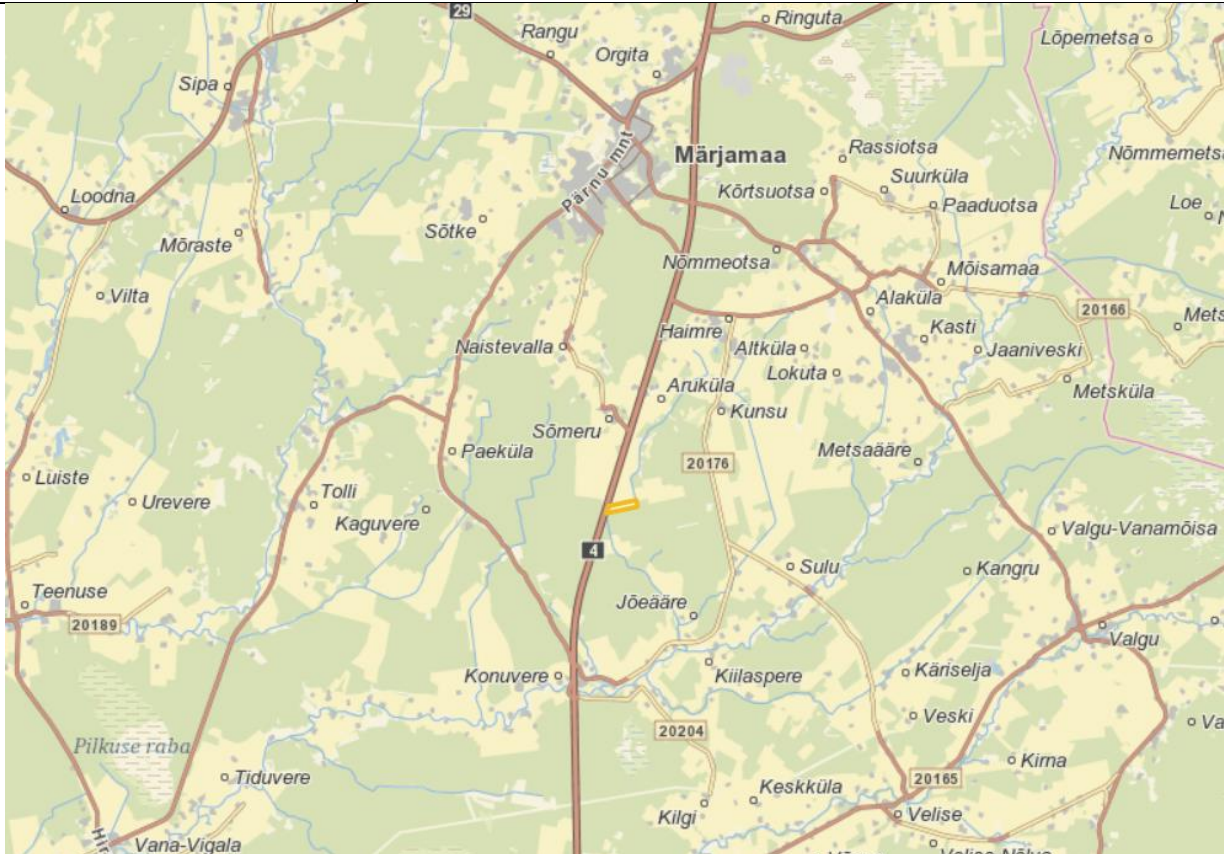
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Arukülas, mis jääb valla edelaossa. Valla keskus Märjamaa alev ca 9 km kaugusel. Rapla linn 32 km kaugusel, Pärnu linn 56 km ja Tallinna linn 73 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa teised piirkonnad.




Allikas: kaart.regio.ee

Mikroasukoht	
Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Arukülas, Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee ääres. Vaheatus lähiümbruses paiknevad valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ja metsatukad).
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastust.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava kõvakattega Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee, kuid mahasõit maanteelt puudub. Otsene juurdepääs üle naaberkinnistute.
Kommunikatsioonid	Lähiümbruses puuduvad.




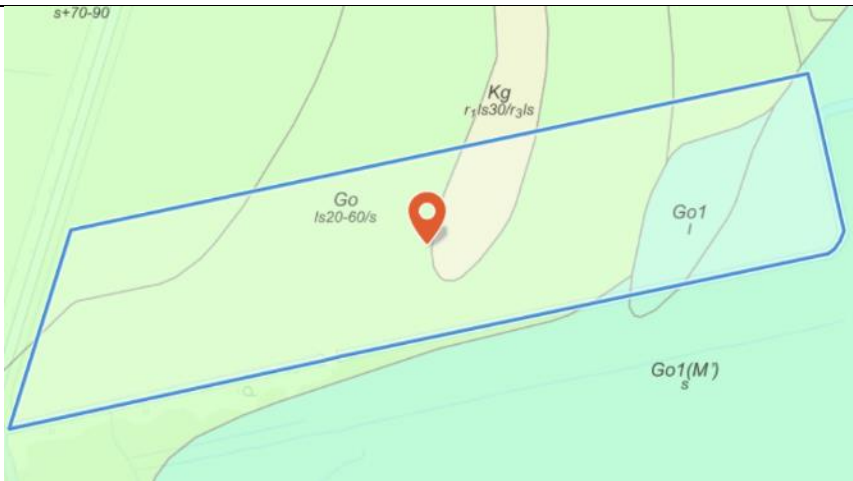

Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt
Infrastruktuur	Lähimad teeninduspunktid valla keskses Märjamaa alevis, ca 9 km kaugusel. Ühistranspordi (bussi) peatused 3 km raadiuses.
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus	


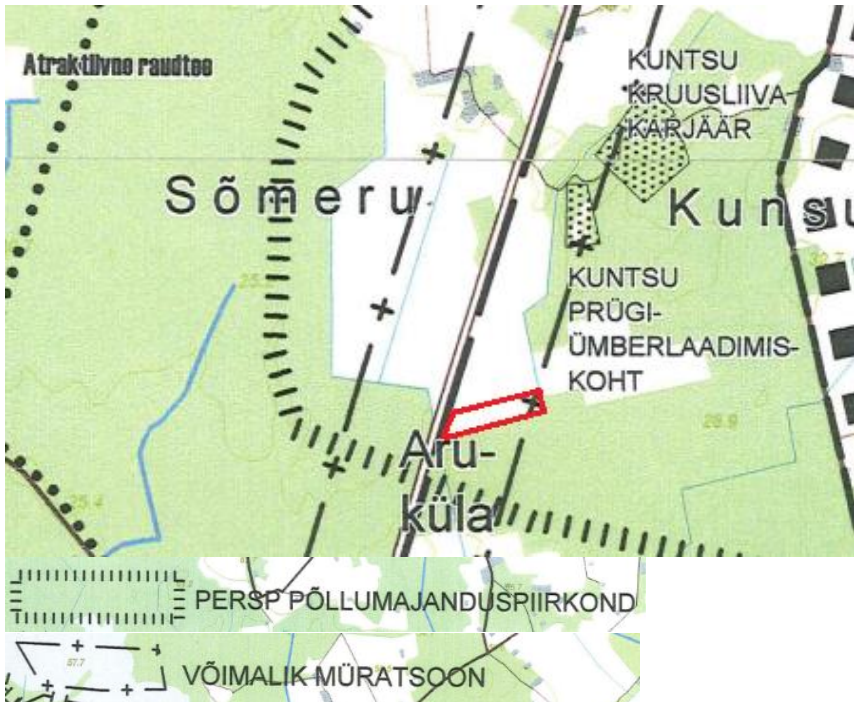
### 2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan (hinnatav katastriüksus on piiratud jämeda oranži pidevjoonega)	
	Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 25.06.2022-26.06.2022)
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase täisnurkset trapetsit meenutava kujuga, veidi pikliku kujuga, kuid põhiosas suhteliselt kompaktnel; reljeefilt edela suunal laugelt langev (kõrguste vahe ca 2m).
Kõlvikuline koosseis	Haritava maa osakaal 96%.



	<div><table><tr><th>Kõlvik</th><th>Pindala [m²]</th><th>Pindala [ha]</th></tr><tr><td>Haritav maa</td><td>81500</td><td>8.15</td></tr><tr><td>Looduslik rohuma</td><td>0</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Metsamaa</td><td>0</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Õuema</td><td>0</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Muu maa</td><td>3100</td><td>0.31</td></tr><tr><td>Kokku</td><td>84700</td><td>8.47</td></tr></table><p><small>NB! Pindala on esitatud loetavuse huvides ümardatud väärtustena.</small></p><div><div><div>Katastripiir</div><div>Haritav maa</div><div>Looduslik rohuma</div></div><div><div>Metsamaa</div><div>Õuema</div><div>Muu maa</div></div></div></div> <div>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus</div>	Kõlvik	Pindala [m²]	Pindala [ha]	Haritav maa	81500	8.15	Looduslik rohuma	0	0.00	Metsamaa	0	0.00	Õuema	0	0.00	Muu maa	3100	0.31	Kokku	84700	8.47
Kõlvik	Pindala [m²]	Pindala [ha]																				
Haritav maa	81500	8.15																				
Looduslik rohuma	0	0.00																				
Metsamaa	0	0.00																				
Õuema	0	0.00																				
Muu maa	3100	0.31																				
Kokku	84700	8.47																				
PRIA registreering	<div><div>Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllumassiiv nr 52452381906, põllukultuurid.</div><div><div>Põllumassiivid</div><div><div><div>Põllumassiivi nr: 52452381906</div><div>Pindala: 53.80 ha</div><div>Massiivi maakasutus: Põllukultuurid</div><div>Staatus: K-kinnitatud</div><div>Muutmise aeg: 2023-01-31 16:24:48</div><div>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 53.71 ha korral:</div><div>Kuulumine metsavaldale: EI</div><div>Säilitatavate elementide arv: 1</div><div>Säilitatavate elementide pind: 0.088 ha</div><div>Tagasirajatav püsirohuma: 0.00 ha</div><div>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaaga:</div><div>Üksikute puude ja põõsaste arv 0 põllumassiivil:</div><div>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 2690 põllumassiivil:</div><div><div>Vaata katastritega kattuvusi</div></div></div><div><div>Määra otsingu geomeetriaks</div><div>Trüki pdf</div></div></div></div><div>Allikas: Pria veebikaart (<a href="https://kls.pria.ee/kaart/">https://kls.pria.ee/kaart/</a>)</div></div>																					
Mullastik	<div><div>Vastavalt mullastiku kaardile leostunud gleimuld (Go), gleistunud rähkmuld (Kg), küllastunud turvastunud muld (Go1) ja väga õhuke madalsoomuld (M'). Kaalutud keskmine reaalconiteet 34.</div><div>Mullastikunäitajate täpsem selgitus on toodud eksperthinnangu lisa nr 4.</div></div>																					

	 <p>Allikas: Maa-ameti mulla kaart</p>
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Kinnisasi on hoonestamata
Haljastus	Kõrghaljastus puudub.
Piirded	Puuduvad.
Maakonnaplaneeringu teemaplaneering	<p>Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukohta täpsustamine km 44,0-92,0“ järgselt maantee trassi koridori alale.</p>  <p>Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase pidevjoonega.</p>

	<p><b>Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga kavandatud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Maantee trassi koridor</li> <li> Tee kaitsevööndi ala</li> <li> Planeeritav maantee</li> <li> Likvideeritav olemasolev juurdepääs</li> <li> Planeeritava maantee lõigu algus ja lõpp</li> <li> Konfliktala, mille ulatuses tuleb täpsustada metsloomade ülekäiguteid tagavate rajatiste asukohad</li> </ul> <p><b>KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.</b></p>
Üldplaneering	<p>Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb praktiliselt kogu kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Vastuolud planeeringu ja tegeliku maakasutuse vahel puuduvad.</p>  <p>Fragment Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11) maakasutusjoonisest.  <b>Märkus:</b> hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase pidevjoonega.</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	<p>Hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.</p>

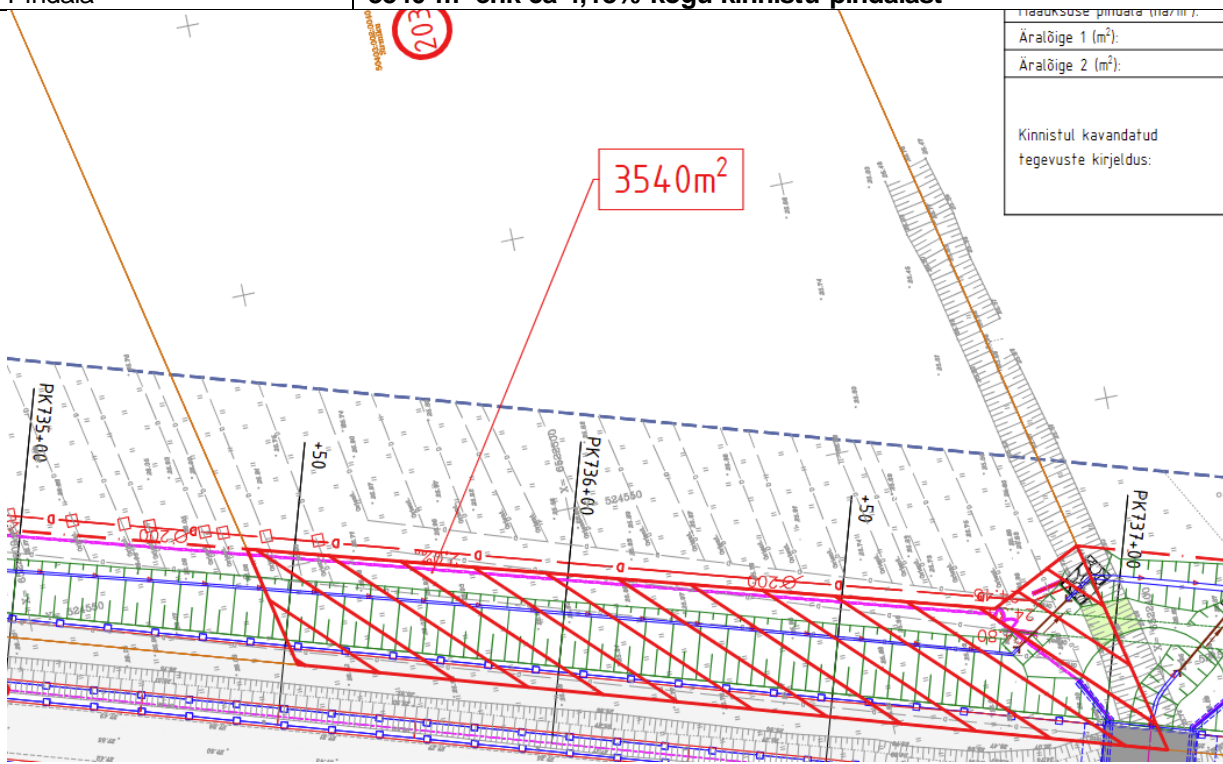
## 2.4 Äralõige

Pindala

3540 m² ehk ca 4,18% kogu kinnistu pindalast

203

3540m²



Maaüksuse pindala (m²/m):

Äralõige 1 (m²):



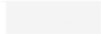









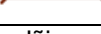











Äralõige 2 (m²):

Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:

KATASTRÜKSUSE ANDMED

Positsiooni number:	203
Katastriüksuse tunnus:	50403:002:0040
Katastriüksuse lähiaadress:	Sirmiku
Omandi liik:	Eraomand
Maaüksuse pindala (ha/m²):	8.47 ha
Äralõige 1 (m²):	3540
Äralõige 2 (m²):	
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	2+2 põhitee laiendamine, kraavi rajamine. Ol oleva drenaažikollektori likvideerimine ja uue rajamine



Tingmärgid	
	Katastriüksuse/kinnistu piir
	Projekteeritud teemaa piiri
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)
	Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)
	Projekteeritud kogujatee tolmuva kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)
	Projekteeritud jalgteed asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)
	Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)
	Projekteeritud truup (voolu suunaga)
	Projekteeritud ulukitara
	Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)
	Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud asfaltkatte serv
	Projekteeritud tugipeenra serv
	Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)
	Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud jalgteed tänavavalgusti mastil
	Likvideeritav objekt
	Kinnistu positsiooni number
Äralõige	Äralõige on ebakorrapärase ja ebakompaktse kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ja ehitusõiguse puudumisest ei ole äralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ega ka likviidne.
Paiknemine	Äralõige paikneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee äärses osas.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõikel puuduvad piirded, hoonestus ja kõrghaljastus.

## 2.5 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. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (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)

Kuna väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hinnataval varal arenduslikku potentsiaali, siis ei ole antud juhul kinnisvara kestlikkust käsitletud.

### 3 TURUÜLEVAADE

#### 3.1 Majandusülevaade<sup>1</sup>

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus tänavu 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Kahanev majandus toob järgmisel aastal kaasa töötuse mõningase kasvu, kuid inimeste ostujõud jätkab paranemist, sest hinnatõus on taltunud.

**Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem.** Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtteid ning säästmise suurenemine. Müüki välisriikidele on aga takistanud meie peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahaneb Eesti majandus tänavu teist aastat järjest ning oodatav langus ulatub 3,5%ni. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. aastal, sest nõudlus kaupade ja teenuste järele hakkab kosuma kodu- ja välisriikide üksnes aegamisi. Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

**Majanduslanguse mõju jõuab järjest tugevamalt tööturule.** Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalpala alanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures.

**Tööturu jahenemine kahandab palgakasvu.** Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. aastal takistavad palkade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euron. Keskmine palk suureneb 2024. aastal 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. Järgmisel aastal jõustuv enam kui 13% suurune alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele.

**Inimeste ostujõud jätkab paranemist.** Pisut enam kui aasta jooksul on keskmise palga ostujõud taastunud poole ulatuses; järelejäänud pool taastumisest kestab aga kauem, sest kuigi inflatsioon aeglustub, on tulevane palgakasv samuti vaoshoitud. Elukalliduse kiirele tõusule eelnenud ostujõud ennistub tõenäoliselt 2025. aastal.

**Hinnakasvu aeglustumine jätkub.** Tarbijakorvi maksumus on enam kui pool aastat püsinud olulise muutuseta ja praegust 4-5% suurust inflatsiooninäitu tekitab aastatagune madalam võrdlusbaas. Järgmisel aastal kergitavad hinnataset käibemaksu- ja aktsiisitõusud ning tarbijakorv kallineb 3,4%. 2025.–2026. aastal püsib oodatav hinnakasv pisut üle 2%. Hinnatõusu aeglustavad nõrk majandusaktiivsus ning osas sektorites on piisavalt puhvreid, et oleks võimalik hindu alandada odavnendunud energia, toormehindade ja kasumimarginaali arvel.

**Riigieelarve koostamine muutub veelgi keerulisemaks.** Kuivõrd majandustsükkel on lähiaastatel tavapärasest nõrgem, oleks eelarvepoliitiline tugi majanduse turgutamiseks kohane. Samas eelarve on juba püsivas puudujäägis varasemate otsuste tulemusena, mille pinnalt tähendaks täiendav stimuleerimine veelgi suuremat puudujääki, tõstes kiirenevas korras riigi võlga ja intressikoormust. Võimalusi selleks kärbib ka võimalik vastuolu siseriiklike ja Euroopa Liidu tasandil kehtivate reeglitega. Kuna maksutulu kasv jääb suure

<sup>1</sup> Allikas Eesti pank seisuga 19.12.2023

töenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

## Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2023

	2022	2023*	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,99	37,44	38,87	41,09	43,18
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,5	-0,4	3,2	3,2
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,4	2,4	2,2
töötus (%)	5,6	6,8	9	8,1	7,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1827	1948	2036	2143
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,1	6,6	4,5	5,2
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-2,9	-3,4	-4,5	-3,6

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

### 3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade<sup>2</sup>

Eesti hoonestamata maatulundusmaade turu võib tinglikult jagada kolmeks: täielikult põllumajandusliku potentsiaaliga haritav maa ja looduslik rohumaa, täielikult metsamajanduslikku potentsiaali omav metsamaa ning arenduspotentsiaali omav maatulundusmaa.

Seisuga 31.01.2024 oli Eestis maakatastri statistika põhjal haritava maa pindala 1 046 410,8 hektarit ning loodusliku rohumaa pindala 246 000 hektarit. Maakatastri statistika põhjal on nii haritava maa kui ka loodusliku rohumaa kõlviku pindala 2023. aasta jaanuariga võrreldes mõnevõrra tõusnud, vastavalt 189,5 ja 1681,4 hektarit. 2023.aastal teostati üle Eesti 998 haritava maa tehingut koguväärtusega 61 224 703 €. Võrreldes 2022.aastaga oli tehinguid ligi 30% vähem ning tehingute koguväärtus 9% madalam.

#### Haritavad maad

Põllumajandusliku maa hind sõltub eelkõige pinnasest, mullastikust, põllumassiivi suurusest ja kujust ning piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate arvust. Üldiselt vaadeldakse haritava maana minimaalselt 2 ha suuruseid maatükke, kuna väiksemate maatükkide harimine on otstarbekas vaid oma majapidamise tarbeks ning samuti võib väiksematel maatükkidel tihti olla ka ehituspotentsiaal. Eelistatumad on viljaka mullaga põllumassiivid, mis on vähemalt 15 ha suurused ning kompaktsed kujuga, kuigi Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Üle-eestiliselt on haritava maa mediaanpindala jäänud viimase 10 aasta jooksul vahemikku 6,4-7,6 ha. Viljaka põllumaa järele on aasta-aastalt huvi aina suurenenud, mistõttu on viimastel aastatel ka haritava maa keskmine hind kasvanud. Vastavalt Maa-ameti tehingustatistikale on aktiivseim periood kevade saabudes (märts-mai), suve hakul hakkab tehingute maht haritava maaga langema, saavutades madalaima taseme tavapäraselt augustis-septembris. Alates oktoobrikuust hakkab tehingute arv üldiselt taas tõusma.

Läbi aegade on kõrgeima hinnaga tehingud tehtud peamiselt Lõuna-Eestis ja Lääne-Virumaal, kus on ühtlasi ka Eesti kõige viljakamad mullad. Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on möödunud aastal

<sup>2</sup> Allikas: Maa-amet

haritava maa hektari mediaanhind üle 5500 € olnud Harju, Tartu, Põlva, Rapla, Valga ja Viljandi maakonnas.

Põllumaid on avalikus pakkumises üldiselt vähe ja kuna turul on nõudlus kõrge, on tehingute hinnatase hindajale teadaolevalt paremate maatükkide eest tõusnud isegi üle 10 000 €/ha. Enamik põllumaade müügitehinguid tehakse üldiselt siiski hinnatasemel 5500 – 8000 €/ha (Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringu info järgselt oli 2023. aasta mediaanhind 5895 €/ha ehk ligi 25% kõrgem kui 2022. aastal). Tihtilugu ollakse nõus maksma ka üle turuhinna, kui tegemist on põllumassiiviga, mis paikneb ostja põllumassiivide läheduses või kõrval.

Põllumaade turul toimuvad mitmed tehingud ka avalike enampakkumiste (mitte sundmüügid) kaudu ning kuna enampakkumised on saanud turul üha populaarsemaks ja peegeldavad võrdlemisi õiglaselt seda, kui palju ollakse põllumaade eest nõus maksma, saab neid tehinguid turuväärtuse hindamisel kasutada.

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahepiirkonda. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud maatükkide tehingustatistika.
- PRIA-s püsirohumaana arvel olevad ja ka reaalsuses pigem rohumaana kasutatavad katastriüksused võivad kajastuda statistikas haritava maana. Kuna rohumaade hinnad on mõnevõrra madalamad, siis moonutab see mõnevõrra haritavate maade statistilist hinda.
- Samuti on Maa-ameti analüüsi kohaselt vabaturu tehingute infol baseeruva haritava maa mediaanhind (5306 €/ha) märkimisväärselt kõrgem kui üldine statistiline haritavate maade mediaanhind (4625 €/ha). See näitab ilmekalt, et vabal turul teostatud tehingute hinnad on statistilisest hinnast kõrgemad.
- Teada on tehinguid, kus kinnistute eest on makstud rohkem, kui müügilepingus ametlikult registreeritud.

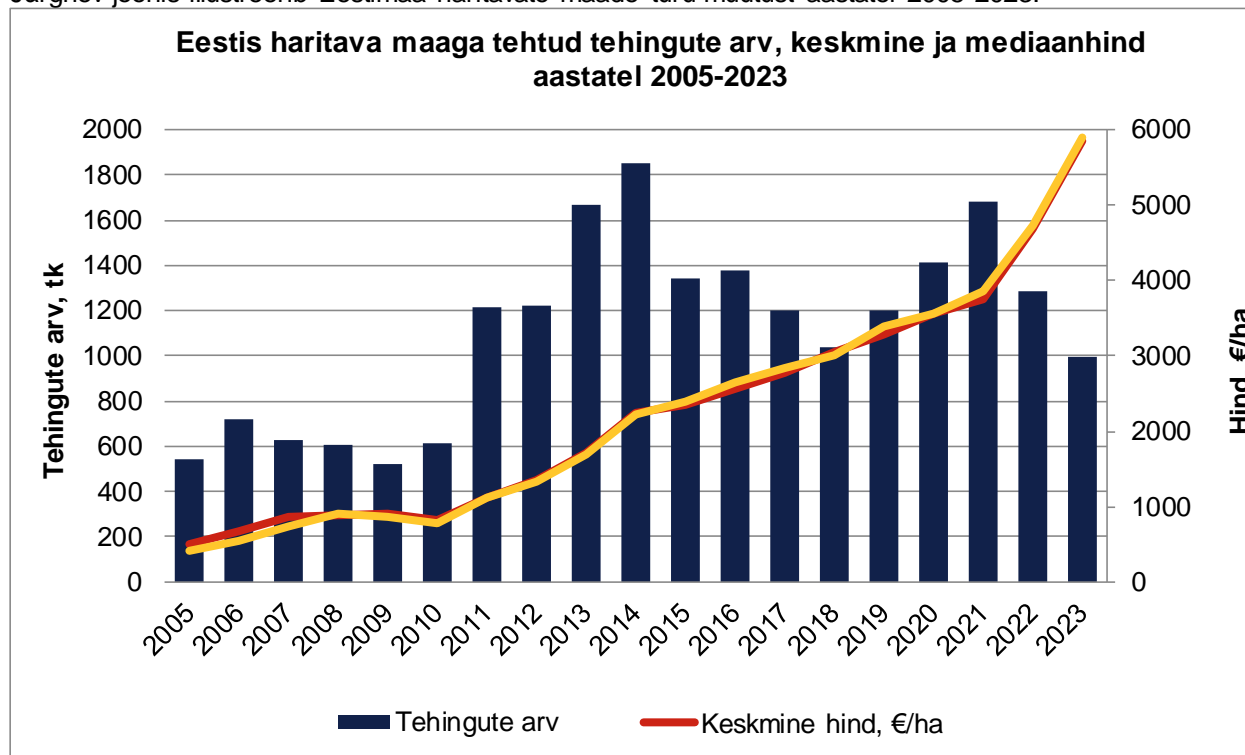
Seega annavad statistilised hinnad aimu eelkõige sektori hindade muutustest, kuid ei kajasta piisava täpsusega haritavate maade hindasid, millega turul realselt kaubeldakse ning reaalsuses on haritavate maade turuhinnad oluliselt kõrgemad statistilistest hindadest.

Ostjad eelistavad põllumaid eelkõige enda tegevuspiirkonnas, parimad on maaüksused, mis asuvad endale kuuluvate maatükkide kõrval/läheduses (mida oleks võimalik ühes massiivis kasutada). Eelistatakse viljakaid, kompaktsed ning suurema pindalaga põllumaid.

Analüüsides Eestis põllumaade tehingute kasvu on märgata olulist hindade tõusu just viimastel aastatel.



Järgnev joonis illustreerib Eestimaa haritavate maade turu muutust aastatel 2005-2023:



Allikas: Maa-amet

Vaadeldes haritavate maade tehinguaktiivsust on näha, et tehingute arv on olnud 2006. aastani kasvutrendis. 2007-2010 aastatel aga on tehingute arv vähenenud. Kuna Eesti majanduses tulid raskemad ajad, siis stabiliseerusid hektari hinnad 2008. aastal ning jäid pidama paariks aastaks. Põllumajandussektoris oli vähem raha, kuna tarbimine ja sissetulekud vähenesid. Sellel perioodil eelistati pigem vajadusel põllumaad rentida ning tegevust oluliselt ei laiendatud. Samas analüüsid masu-aegset perioodi, olid haritava maaga tehtud tehingute hinnad suhteliselt stabiilsel tasemel võrreldes muude kinnisvarasektorite hindade suure langusega.

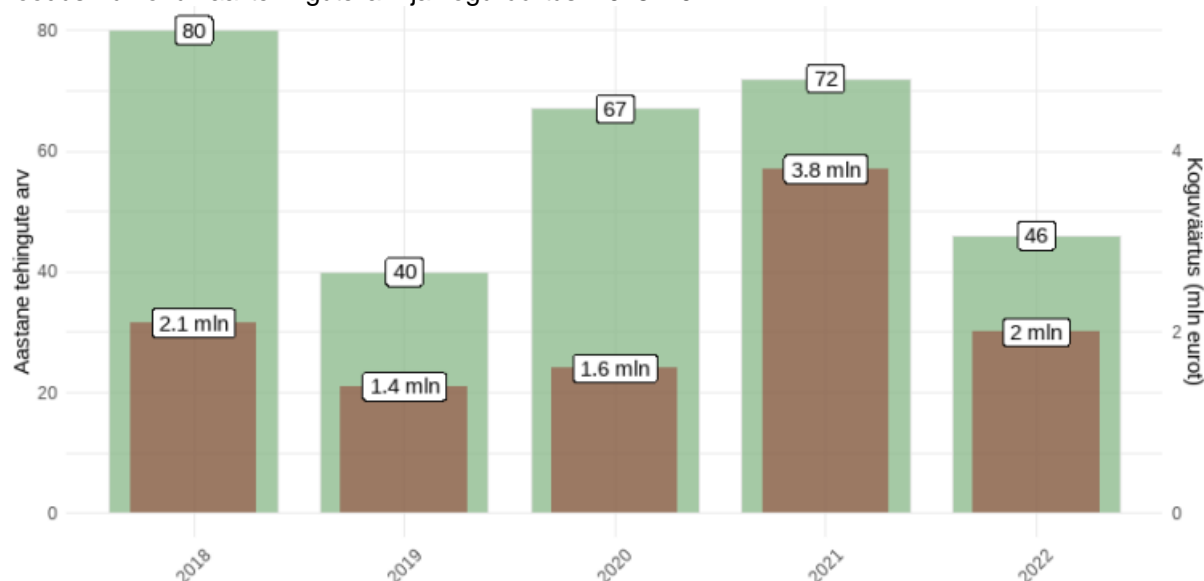
Alates 2011. aastast hakkasid põllumajandusmaade hinnad jõudsalt kasvama. Eriti järsk kasv on toimunud viimase paari aasta jooksul, mil keskmised hinnad on saavutanud rekordtaseme (keskmine ja mediaanhind on juba ligi 5900 €/ha). Hindade kasv on kestnud tänaseks juba üle kümne aasta ning tulenevalt heast kliimaatilisest asukohast ei ole ette näha kasvu pidurdumist.

## Rohumaad

Rohumaad on võrreldes haritavate maadega vähem viljakad ning seetõttu ka turul vähem hinnatud. Rohumaasid kasutatakse eelkõige rohusaagi kasvatamiseks või loomade karjatamiseks ning nende osakaal põllumajanduslike maade hulgas moodustab ca 19%.

Looduslike rohumaade kohta statistika hankimine on keskmisest komplitseeritum, kuna puudub võimalus avalikule statistikale ning ülevaate andmisel lähtume Maa-ameti haritavate maade turuülevaates esitatud joonisest (joonisel on toodud andmed 2022. aasta seisuga, kuna uuemaid andmeid ei ole hindamisaruande koostamise hetkel avaldatud):

Loodusliku rohumaa tehingute arv ja koguväärtus 2018–2022:



Allikas: Maa-amet

Looduslike rohumaa tehingute arv on üle-eestiliselt jäänud aastate jooksul valdavalt vahemikku 46-80 tehingut aastas. Tehingute arvud on madalad, kuna valdav osa rohumaaest jääb suuremate kinnistute koosseisu ning puhtalt loodusliku rohumaa kõlvikutüübiga kinnistuid on vähe. Loodusliku rohumaa tehtud tehingute hektari mediaanhind oli 2022. aastal 3125 eurot, mis on kolmandiku võrra kõrgem kui tunamullune tase. Kuna mediaanhinna arvutuse aluseks olevate vabaturgetehingute hulk on erakordselt väike (2022. aastal 14 tehingut), siis võivad üksikud tehingud ühikuhinna mediaani mõjutada, mistõttu tasub olla tulemuste tõlgendamisel ettevaatlik. Ühtlasi iseloomustab rohumaid väga lai amplituud, see tähendab ühelt poolelt võib rohumaa puhul olla tegu põllumajanduslikust kasutusest väljas oleva liigniiske maaga ning teiselt poolelt juba põllumaa hinnatasemeni küündiva rohumaa. See tähendab ka parematel muldadel paikneva loodusliku rohumaa hind võib küündida haritava maa hinnatasemeni.

### Raplamaa haritavad maad

Rapla maakonna haritava maa hinnadünaamika on suures plaanis sarnane Eestile tervikuna.

Haritava maa<sup>3</sup> tehingud Rapla maakonnas viimastel aastatel:

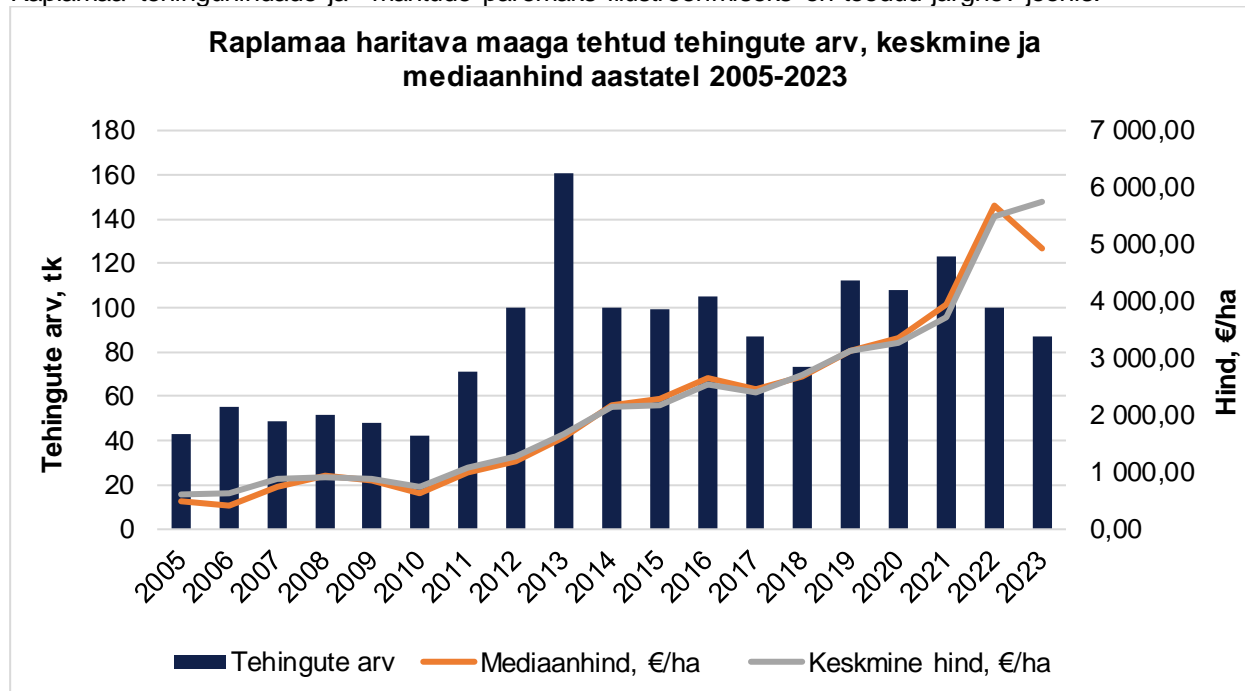
		Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
	Arv	Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	87	9,60	2 097 764	1 500	110 200	315,13	5 805,52	2 467,11	2 412,23
2018	73	12,20	2 273 079	1 700	210 000	800,00	6 911,76	2 693,60	2 716,23
2019	112	12,70	4 506 956	1 000	402 000	495,05	5 817,61	3 135,67	3 140,29
2020	108	11,80	4 115 693	1 000	176 900	258,40	6 567,32	3 354,56	3 279,72
2021	123	12,30	5 604 774	488	331 045	107,55	7 150,72	3 937,01	3 731,49
2022	100	11,30	5 725 105	3 000	326 930	473,93	8 425,46	5 682,72	5 485,35
2023	87	9,40	4 822 146	7 000	410 000	1 016,89	10 795,16	4 934,69	5 749,40

Viimastel aastatel on tehingute maht Rapla maakonnas jäänud vahemikku 87 – 123 tehingut aastas. Keskmised pinnaühikuhinnad on aga aasta-aastalt kasvanud, eriti järsk kasv on olnud 2022.aastal. Ning

<sup>3</sup> Esitatakse tehingute aruanne haritava maaga toimunud tehingute kohta. Analüüsi on kaasatud vaid ostu-müügitehinguga võõrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus haritava maa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahemiku piiridesse.

sarnaselt Eesti üldisele statistikale on ka Rapla maakonnas möödunud aastal keskmine pinnaühikuhind olnud rekordtasemel – 5749 €/ha.

Raplamaa tehinguhindade ja –mahtude paremaks illustreerimiseks on toodud järgnev joonis:



Allikas: Maa-amet

Tehingute hinnad võivad olla väga erinevad – kompaktsed ning hea viljakusega põllumuldadega põllumaa eest ollakse nõus maksma oluliselt üle keskmise hektarihinna. Samuti ollakse nõus maksma rohkem maatükkide eest, mis paiknevad linnade vahetus läheduses ning millel võib tulevikus olla arenduspotentsiaal.

### Prognosis

Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas tulevalt Eesti ja kogu Baltikumi kliimaalilisest asukohast ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel. Tulenevalt uuest maaelu arengukava (MAK) meetmest ja toetussüsteemi muutumisest on turul tunda olukorda, et kehvema mullastiku ja rohumaatüübiliste maade järgi on hetkel nõudlust vähem ja selles segmendi prognoosiks käesolevaks aastaks nn hindade lühiajalist stabiliseerumist. Positiivse suunana vähemväärtuslike maade osas võiks välja tuua Baltikumi regioonis rajatavad heinatehased, millest vähemalt ühte planeeritakse ka Läänemaal. Lisaks on maaomanikud ka väheväärtuslikele rohumaadele hakanud istutama metsa ja väähindavad seda maad läbi tekkivate CO<sub>2</sub> kvootide ja bioloogilise vara/puidu. Läbi selle tekib rohumaade/põllumaade vähenemine, mis omakorda pikas vaates tõstab põllu/rohumaa hinda.

Tehingute arv püsib tõenäoliselt sarnasel tasemel eelneva aastaga.

### 3.3 Turustatavuse analüüs

Äralõige tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivne ja on ebalikviidne ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs kogu kinnistu kontekstis.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põllumajandusega tegelevad isikud (eelkõige piirkonnaga seotud/piirkonnas juba tegutsevad), kes soetavad vara omakasutusse.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest segmendis on nõutud põllumaad. Samuti vastab turunõudmistele kinnistu suurus.

Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine või suurem osa soovib ja on võimeline hinnatavat kinnistut (tervikuna) soetama.
Müügiperiood	Kuni 12 kuud, kuid üldjoontes müüakse sarnaseid varasid oksjoni korras, kus oksjonite tähtajad varieeruvad mõnest nädalast mõne kuuni.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel.
Alternatiivsed kasutused	Lähemas perspektiivis ei ole alternatiivseid kasutusi ette näha.

### 3.4 Pakkumisinfo

Pakkumises on haritavaid maid väga vähe. Paljud tehingud tehakse ka ilma avaliku müügita kinnisvaraportalides, samuti müüakse põllumajanduslikke maid enampakkumistel, müügiperioodid on enamasti lühikesed. Avalikku pakkumisse jõuavad põllumeeste jaoks väheatraktiivsed põllumaad (näiteks ülehinnatud, väga madala viljakusega, väga ebakompaktsed/ebatasased vmt, tehtud raietega). Valdavalt on nõudlus põllumaade järele olemas ning hästi hinnastatud varad leiavad ostja kiiresti.

Pakkumiste arv	Raplamaal on pakkumisel 28 hoonestamata maatulundusmaa kinnistut, millest paljud on (selge) arenduspotentsiaaliga maatulundusmaad. Haritavaid maid on maakonnas pakkumisel 7.
Pakkumishinnad	Valdavalt on haritavad maad pakkumisel nn alghinnaga (oksjoni korras). Pakkumishinnad varieeruvad vahemikus 0,77 – 0,86 €/m <sup>2</sup> ehk ca 7700-8600 €/ha. Siinkohal on oluline rõhutada, et valdavalt on tegemist enampakkumistega.

Allikas: [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned maatulundusmaade pakkumised:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Kuremäe, Lõiu küla, Rapla vald	47 000*	5,71	8231	Juurdepääsutee puudub (üle naaberpõllumassiivide), PRIA registreering (põllukultuurid), rähkmuld ja gleistunud leetjas muld, kaalutud keskmine reaalconiteet 41, kompaktn.
Nõmmevälja, Järlepa küla, Rapla vald	43 500*	5,68	7658	Piirneb avaliku teega, PRIA registreering (põllukultuurid), rähkmuld, kaalutud keskmine reaalconiteet 55, kompaktn.
Mäepõllu, Kuimetsa küla, Rapla vald	105 000*	13,58	7732	Piirneb teega, PRIA registreering (põllukultuurid), leostunud muld, leetjas muld, leostunud gleimuld, kaalutud keskmine reaalconiteet 42, põhiosas suhteliselt kompaktn.
Koidupõllu, Vaopere, Rapla vald	126 500*	14,65	8635	Piirneb avaliku teega, PRIA registreering (põllukultuurid), leostunud ja leetjas muld, kaalutud keskmine reaalconiteet 51, suhteliselt kompaktn.

\*-tegemist on enampakkumise alghinnaga

**Hinnatav vara ei ole hindamise hetkel avalikus pakkumises.**

Rõhutame, et eelpool toodud varade 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 tulemuse täpsust.

### 3.5 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata



- Kinnistu pindala vähemalt 2 ha
- Haritava maa osakaal vähemalt 80%
- Tehingu toimumise aeg 2023 - 2024 jaanuar
- Paiknemine Raplamaal

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud Rapla maakonna maatulundusmaasega, mille koosseisus on olulisel määral haritav maa:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
1	Luiste küla, Märjamaa vald	02.2024	73 500	6245	11,77	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute. Mullatüübid: Kr, K, Kg, Go, Gl. Mullaviljakus 39, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne, kuid reljeefne (kõrguste vahe 7,5m), haritava maa osakaal 97%.
2	Koogimäe küla, Kehtna vald	01.2024	39 000	6190	6,30	Piirneb avaliku teega, mullatüüp Kl(g), mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne ja tasane, haritava maa osakaal 94%.
3	Tolli küla, Märjamaa vald	12.2023	13 000	5138	2,53	Piirneb avaliku teega, mullatüübid Gl, Kig ja vähesel määral Ag(AG), mullaviljakus 34, PRIAs registreeritud püsirohumaana, suhteliselt kompaktne ja reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 85%.
4	Kuku küla, Rapla vald	12.2023	40 000	10929	3,66	Juurdepääs avalikult teelt puudub, mullatüübid M <sup>+</sup> , M <sup>-</sup> , Go ja M <sup>+</sup> , mullaviljakus 26, PRIAs registreeritud püsirohumaana, suhteliselt kompaktne ja tasane, haritava maa osakaal 87%.
5	Soosalu küla, Märjamaa vald	10.2023	35 000	6284	5,57	<b>Piirneb avaliku teega, mahasõidutee on eraomandis, kuid seatud servituut. Mullatüübid K ja Kr, mullaviljakus 45, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase kujuga, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), haritava maa osakaal 96%.</b>
6	Rootsi küla, Kohila vald	09.2023	62 420	5471	11,41	Piirneb avaliku teega, mullatüübid Kl, Kor, Ko ja K, mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 99%. <b>Koormatud kasutusvaldusega.</b>
7	Kilgi küla, Märjamaa vald	09.2023	410 000	10 795	37,98	Kahest katastriüksusest koosnev kinnisasi, katastriüksusi eraldab avalik tee. Mullatüübid Go, Ag, Kog, Kig, Gl. Mullaviljakus ühel kü 37 ja teisel 39. PRIAs registreeritud põllukultuuridena, suhteliselt kompaktsed maaüksused, kõrguste vahe kuni 3m. Ühe katastriüksuse osas tükeldatakse maakasutust kraav. Haritava maa osakaal 96%.
8	Hertu küla, Kehtna vald	08.2023	80 000	8686	9,21	<b>Piirneb avaliku teega, mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, mullatüübid Klg, K;Kr, Kl, Ko, mullaviljakus 43, PRIAs registreeritud (põllukultuurid). Suhteliselt kompaktne, reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), haritava maa osakaal 100%.</b>

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
						<b>Rapla kesklinna vahetus läheduses (kesklinnast ca 6 km).</b>
9	Kunsu küla, Märjamaa vald	08.2023	28 080	6000	4,68	Piirneb avaliku teega, olemas mahasõit. Mullatüübid Kog ja Ko(g), mullaviljakus 41, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, suhteliselt kompaktne ja reljeefilt suhteliselt tasane (kõrguste vahe 2m), haritava maa osakaal 99%.
10	Konuvere küla, Märjamaa vald	07.2023	265 000	5943	44,59	Piirneb avaliku teega, koosneb kahest kõrvuti paiknevast katastriüksusest, mis üheskoos moodustavad põhiosas suhteliselt kompaktse maaüksuse, kuid suurema katastriüksuse maakasutust tükeldatakse. Reljeefilt tasane. Mullatüübid GI, Kig, mullaviljakus 34 ja 33, PRIAs registreeritud valdavalt kui põllukultuurid. Haritava maa osakaal 92%.
11	Kärpla küla, Kehtna vald	06.2023	65 000	7738	8,40	Piirneb avaliku teega. Pika, kitsa, väljavenitatud kujuga. Mullatüübid Ko, Go1, Go, Kig, mullaviljakus 38, PRIAs registreeritud püsirohumaana, haritava maa osakaal 98%.
12	Härgla küla, Rapla vald	06.2023	29 000	7417	3,91	<b>Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistu(te). Mullatüübid Ko, Kg, KI, Kig;Kog, mullaviljakus 54. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Piklik, kuid valdavalt kompaktne ja reljeefilt lääne suunal tõusev (kõrguste vahe kuni 7m). Haritava maa osakaal 100%.</b>
13	Käbiküla, Kehtna vald	05.2023	68 754	10 156	6,77	Piirneb avaliku teega, mullatüübid KI, Ko;Kor, Ko(g);Kor(g), K, mullaviljakus 46. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, põhiosas suhteliselt kompaktne ja tasane. Haritava maa osakaal 96%.

Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

## 4 HINDAMINE

### 4.1 Vara 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).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara asukohta, õiguslikult lubatud ning tegelikku kasutust, füüsilist võimalikkust ja finantsmajanduslikku otstarbekust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev põllumajanduslik kasutus.

Äralõike puhul on tegemist ebakompaktse ja väljavenitatud maa-alaga, mis asub teekaitsevööndis. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

### 4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ja kulumetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel, sealjuures on olemas piisav võrdlusbaas).

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.

**Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4, EVS 875-12 punktist 6.3.4 ja punktist 6.7.2.**

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

EVS 875-12 punkt 6.7.2: Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja kui terviku, aga ka äralõike väärtuse kohta. Olukorras, kus äralõige puudutab hoonestatud kinnisasja hoonestamata osa, peab hindaja veenduma, et äralõike väärtus iseloomustab piisava adekvaatsusega kinnisasja hoonestatud osa väärtuse vähenemist.

Kuna hindaja hinnangul on äralõige eraldiseisvana pigem vähe likviidne, siis oleme hindamisel lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistu kui terviku turuväärtuse (tulenevalt asjaolust, et äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine)

3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

#### 4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>4</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata hinnatõusu.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet (nt suurtootjate koondumine). Põllumajanduslike maade osas ei ole asukoht keskustes või keskuste läheduses niivõrd määrava tähtsusega, küll aga arvestades võimalikku tulevikuperspektiivi (turul on ka ostjaid, kes arvestavad maatulundusmaade ostmisel kaugemat perspektiivi, pidades silmas just võimalikku ehituspotentsiaali), avaldab paiknemine keskuste läheduses mõju üldisele hinnatasemele.
Kinnistu pindala	Suurema pindalaga põllumaade hektarihinnad on turul mõnevõrra kõrgemad kui väikese pindalaga maaüksustel.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud.
Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Kuju, reljeef	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
Haritava maa osakaal	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on valdavalt haritav maa. Looduslik rohumaa ja muu maa kõlvikud on turul vähemhinnatud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

<sup>4</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.



Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUVARAD:		
		5	8	12
<b>Tehingu hind (€)</b>	märts.24	€ 35 000	€ 80 000	€ 29 000
<b>Hektari hind (€/ha)</b>		€ 6 284	€ 8 686	€ 7 417
<b>Tehingu aeg</b>		okt.23	aug.23	juuni.23
Ajaldamine		5%	10%	10%
<b>Ajaldatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 9 555	€ 8 159
<b>Asukoht</b>	Sirmiku, Aruküla, Märjamaa vald, Rapla maakond, vallakeskus Märjamaa alev 9 km	Soosalu küla, Märjamaa vald, samaväärne	Hertu küla, Kehtna vald, Rapla kesklinn 6 km, mõnevõrra parem	Härgla küla, Rapla vald, samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
<b>Pindala (ha)</b>	8,47	5,57	9,21	3,91
Kohandus		0%	0%	5%
<b>PRIA põllumassiivide registreering</b>	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllukultuurid	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mullastik</b>	Keskmise viljakusega, peamiselt Go, vähemal määral Kg, Go1 ja Go1(M), kaalutud keskmine reaalconiteet 34	Hea viljakusega, K ja Kr, kaalutud keskmine reaalconiteet 45, parem	Hea viljakusega, Kig, K;Kr, Kl, Ko, kaalutud keskmine reaalconiteet 43, parem	Hea viljakusega, Ko, Kg, Kl, Kig;Kog, kaalutud keskmine reaalconiteet 54, parem
Kohandus		-5%	-5%	-10%
<b>Juurdepääs</b>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Juurdepääs üle naaberkinnistu	Piirneb avaliku teega, mahasõidutee eraomandis, kuid seatud servituut, parem	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, parem	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Juurdepääs üle naaberkinnistute, samaväärne
Kohandus		-10%	-10%	0%
<b>Kuju, reljeef</b>	Põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 2m)	Ebakorrapärase kujuga, võrreldes hinnatavaga vähemkompaktne, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), kehvem	Suhteliselt kompaktne ja reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), samaväärne	Kompaktne, tõusva reljeefiga (kõrguste vahe kuni 7m), mõnevõrra kehvem
Kohandus		15%	0%	5%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast</b>	96%	96%	100%	100%
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus</b>		0%	-20%	0%
<b>Kohandatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 7 644	€ 8 159
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		35%	30%	30%
<b>Osakaal lõpphinnas</b>	1,00	0,30	0,35	0,35
<b>Kaalutud hind (€/ha)</b>	€ 7 509	€ 1 979	€ 2 675	€ 2 855

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Hinnatava vara turuväärtuse tervikhinnaks hindame seega  $7509 \text{ €/ha} \times 8,47 \text{ ha} = 63\,601 \text{ €}$ .

Kinnistu väärtus pärast äralõike teostamist:  $0,7509 \text{ €/m}^2 \times (84\,700 \text{ m}^2 - 3540 \text{ m}^2) = 60\,943 \text{ €}$ .

Äralõike väärtuseks kujuneb seega:  $63\,601 \text{ €} - 60\,943 \text{ €} = \mathbf{2\,658 \text{ (kaks tuhat kuussada viiskümmend kaheksa) € ehk } 0,75 \text{ €/m}^2}$ .

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

#### 4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Analüüs:

Äralõige teostatakse kinnistu läänepoolsest osast, mis piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erinvateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 4,18% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega, nihkub mõnevõrra edasi ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

#### 4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvituskväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvituskväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

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

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;

2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;

3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Hindaja on omaniku esindajaga suhelnud e-posti ning telefoni teel. Hindajale teadaolevalt on haritava maa osas sõlmitud rendileping. Hindajale rendilepingut ei ole esitatud, kuid omaniku esindaja suuliste selgituste kohaselt on renditasu 100 €/ha ning leping kehtib veel neli aastat ja iga-aastaselt tõuseb rendisumma 6%. Hindaja hinnangul on tegemist turutingimustele vastava lepinguga ehk tegemist ei ole turutaset ületava rendiga. Kuna eelpool toodud vara väärtus on hinnatud turuväärtusena (sh kasutatud äralõike hariliku väärtuse hindamisel turuväärtuse ühikhinda), siis see sisaldab endas juba turu keskmisele tasemele vastavat tulevikutulu (kuna turuväärtus on hinnanguline ostu-müügihind, mille puhul müüja loobub igasugustest tulevikutuludest kohese müügihinna vastu). Seetõttu on turuväärtuse puhul saamata jäävaks tuluks vaid see osa võimalikest tulevikutuludest, mis ületab turuväärtust. Näiteks saab saamata jäävaks tuluks antud kontekstis olla kehtiva rendi turutaset ületav osa. Kuna aga renditasu ei ületa turu keskmist taset, siis saamata jäävat tulu ei teki.

**Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ja omaniku poolt esitatud informatsiooni ning hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulude tekkele.**

#### 4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike harilik väärtuse ehk **2 658 (kaks tuhat kuussada viiskümmend kaheksa) € ehk 0,75 €/m<sup>2</sup>** äralõike pindala kohta.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest madalam  $\pm 20\%$ .

## LISA 1 FOTOD

Vaade äralõike alale



Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2022-06-25).

Märkus: Äralõike ligikaudne asukoht on hindaja poolt märgitud punase pidevjoonega.



## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

### Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 1978137  
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
 Kinnistu nimi Sirmiku

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0040	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Sirmiku.	8,47 ha	Maakatastri andmed üle võetud 15.12.2017.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	TÜ ANNI MAJAD (Tallinn, reg.kood 10848339)	28.06.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.08.2002. Kohtunikuabi H. Roosvalt	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ  
 Nimi: Grete Laanmets  
 Kuupäev: 17.02.2024 21:13:48

### LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike osas)	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. Metsa, muu taimeistiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Ei	

## LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

### Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
<b>Kh'</b>	Väga õhuke paepealne muld	<b>Tz</b>	Maetud muld
<b>Kh''</b>	Õhuke paepealne muld	<b>Tzg</b>	Gleistunud maetud muld
<b>Kr</b>	Koreserikas rähkmuld	<b>Gor</b>	Koreserikas leostunud gleimuld
<b>K</b>	Rähkmuld	<b>Go</b>	Leostunud gleimuld
<b>Kk</b>	Klibumuld	<b>GI</b>	Leetjas gleimuld
<b>Kor</b>	Koreserikas leostunud muld	<b>LPG</b>	Kahkjass leetunud gleimuld
<b>Ko</b>	Leostunud muld	<b>LkG</b>	Leetunud gleimuld
<b>KI</b>	Leetjas muld	<b>LG</b>	Leede-gleimuld
<b>LP</b>	Kahkjass leetunud muld	<b>GhI</b>	Paepealne turvastunud muld
<b>LkI</b>	Nõrgalt leetunud muld	<b>GoI</b>	Küllastunud turvastunud muld
<b>LkII</b>	Keskmiselt leetunud muld	<b>GII</b>	Küllastumata turvastunud muld
<b>LkIII</b>	Tugevasti leetunud muld	<b>LG1</b>	Leede-turvastunud muld
<b>L(k)I</b>	Nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	<b>M' ja M''</b>	Väga õhuke ja õhuke madalsoomuld
<b>L(k)II</b>	Keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	<b>M'''</b>	Sügav madalsoomuld
<b>L(k)III</b>	Tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	<b>S' ja S''</b>	Väga õhuke ja õhuke siirdesoomuld
<b>Lo</b>	Primitiivne leedemuld (liivmuld)	<b>S'''</b>	Sügav siirdesoomuld
<b>LI</b>	Nõrgalt leetunud leedemuld	<b>R' ja R''</b>	Väga õhuke ja õhuke rabamuld
<b>LII</b>	Keskmiselt leetunud leedemuld	<b>R'''</b>	Sügav rabamuld
<b>LIII</b>	Tugevasti leetunud leedemuld	<b>E2k</b>	Keskmiselt erodeeritud rähkmuld
<b>Ls</b>	Sekundaarne leedemuld	<b>E2o</b>	Keskmiselt erodeeritud leostunud ja leetjas muld
<b>Kh'g</b>	Gleistunud väga õhuke paepealne muld	<b>E2I</b>	Keskmiselt erodeeritud kahkjass leetunud ja leetunud muld
<b>Kh''g</b>	Gleistunud õhuke paepealne muld	<b>E3k</b>	Tugevasti erodeeritud rähkmuld
<b>Krg</b>	Gleistunud koreserikas rähkmuld	<b>E3o</b>	Tugevasti erodeeritud leostunud ja leetjas muld
<b>Kg</b>	Gleistunud rähkmuld	<b>E3I</b>	Tugevasti erodeeritud kahkjass leetunu ja leetunud muld
<b>Kkg</b>	Gleistunud klibumuld	<b>D</b>	Deluviaalmuld
<b>Korg</b>	Gleistunud koreserikas leostunud muld	<b>Dg</b>	Gleistunud deluviaalmuld
<b>Kog</b>	Gleistunud leostunud muld	<b>DG</b>	Deluviaal-gleimuld
<b>KIg</b>	Gleistunud leetjas muld	<b>Ag</b>	Gleistunud lammimuld
<b>LPg</b>	Gleistunud kahkjass leetunud muld	<b>AG</b>	Lammi-gleimuld
<b>LkIg</b>	Gleistunud nõrgalt leetunud muld	<b>AGI</b>	Lammi-turvastunud muld
<b>LkIIg</b>	Gleistunud keskmiselt leetunud muld	<b>AM'</b>	Väga õhuke lammi-madalsoomuld

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
<b>LkIIIg</b>	Gleistunud tugevasti leetunud muld	<b>AM''</b>	Õhuke lammi-madalsoomuld
<b>L(k)Ig</b>	Gleistunud nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	<b>AM'''</b>	Sügav lammi-madalsoomuld
<b>L(k)IIg</b>	Gleistunud keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	<b>Ar</b>	Sooldunud primitiivne muld
<b>L(k)IIIg</b>	Gleistunud tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	<b>ArG</b>	Sooldunud gleimuld
<b>LIIg</b>	Gleistunud nõrgalt leetunud leedemuld	<b>ArGI</b>	Sooldunud turvastunud muld
<b>LIIg</b>	Gleistunud keskmiselt leetunud leedemuld	<b>Arv</b>	Sooldunud veealune muld
<b>LIIIg</b>	Gleistunud tugevasti leetunud leedemuld	<b>Gr</b>	Ranniku - gleimuld
<b>Lsg</b>	Gleistunud sekundaarne leedemul	<b>GrI</b>	Ranniku - turvastunud muld
<b>Gh'</b>	Väga õhuke paepealne gleimuld	<b>Mr</b>	Ranniku - madalsoomuld
<b>Gh''</b>	Õhuke paepealne gleimuld	<b>Av</b>	Veealune muld
<b>Gkr</b>	Koreserikas rähkne gleimuld	<b>TzG</b>	Maetud gleimuld
<b>Gk</b>	Rähkne gleimuld	<b>TzM</b>	Maetud madalsoomuld
<b>B</b>	Rusukaldemuld	<b>Tu</b>	Puistangumuld
<b>Bg</b>	Gleistunud rusukaldemuld	<b>Tug</b>	Gleistunud puistangumuld
<b>BG</b>	Rusukalde gleimuld	<b>TuG</b>	Puistangu gleimuld
<b>Tx</b>	Eemaldatud muld	<b>TuM</b>	Puistangu madalsoomuld
<b>Txg</b>	Gleistunud eemaldatud muld	<b>Pu</b>	Puistangupinnas
<b>TxG</b>	Eemaldatud gleimuld	<b>Pug</b>	Gleistunud puistangupinnas
<b>TxM</b>	Eemaldatud madalsoomuld	<b>PuG</b>	Glei-puistangupinnas
<b>TxR</b>	Eemaldatud rabamuld	<b>Pp</b>	Paljandpinnas
<b>Ty</b>	Segatud muld	<b>Ppg</b>	Gleistunud paljandpinnas
<b>Tyg</b>	Gleistunud segatud muld	<b>PpG</b>	Glei-paljandpinnas
<b>TyG</b>	Segatud gleimuld	<b>C</b>	Tehispinnas
<b>TyM</b>	Segatud madalsoomuld		

Märkus: Mõnedel mullastiku kaardi osadel võivad olla leetunud liivmullad ja nende gleistunud analoogid leetumisastmete järgi eraldamata:

- L** leedemuld
- Lk** leetunud muld
- Lg** gleistunud leedemuld
- Lkg** gleistunud leetunud muld

#### A- HEAD PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

AGRORÜHM	SIFER	BONITEET	LÕIMIS	MULDADE ISELOOMUSTUS
<b>A21</b>	LP, LP(g)	48-60	sl, ls, sl/ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad keskmise raskusega mullad
<b>A22</b>	Ko;Kor; Ko(g); Kor(g) KI; KI(g)	41-50	sl; sl/ls; ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad
<b>A41</b>	Kg, Kog, Korg, Kl <sub>g</sub>	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
<b>A42</b>	LP <sub>g</sub>	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

#### B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

<b>B51</b>	Kg, Kog, Korg, Gk, Go, Gor, Gkr	38-45	sl, ls, sl/ls, s	Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad
------------	--	-------	---------------------	--

#### C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

<b>C 6</b>	Go, M <sub>1</sub> , M <sub>2</sub> ; M <sub>3</sub>	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	---	-------	------------------	---

##### Lõimised:

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

##### Kivisus:

II<sup>1</sup> v<sub>1</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
II<sup>1</sup> v<sub>1</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
II<sup>1</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha  
II<sup>1</sup> v<sub>2</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
II<sup>0</sup><sub>2,1</sub> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkivid

##### Märkus:

**A21, A41, A42** – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

**B51** – keskmine põllumaa

**A+B** – põllutüübilise haritava maa

**C** – rohumaadeks sobiv maa



## 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. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5683 3576