

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 3216804)
Aadress: Sepalaane, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond

Eksperthinnang nr: 2412-10268-01/TRK

Väärtuse kuupäev: 11.08.2023
Hindamisaruande
kuupäev: 14.01.2025

Tellija: Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
Hindamise eeldused	6
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	11
3. Turuülevaade	16
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	16
3.2. Hoonestamata äri-ja tootmismaa segmendi ülevaade	20
3.3. Eesti metsamaa turg	26
3.4. Tartu maakonna metsamaa turg	30
3.5. Turustatavuse analüüs	32
4. Hindamine hüvitamise eesmärgil	33
4.1. Parim kasutus	33
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	34
4.3. Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil võrdlusmeetodil	35
4.4. Kinnisasjast avalikes huvides tehtava ärälõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale	46
4.5. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitusväärtuse hindamine	46
Lisa 1. Fotod	49
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	51
Lisa 3. Tartu Veevärk AS ja Tartu linnavalitsuse seisukohad	53
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	54

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 3216804)
Aadress	Sepalaane, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Omanik	Waram OÜ (registrikood 14509871)
Omandivorm	Kinnisasi
Katastritunnus	83101:003:0003
Katastriüksuse pindala	47 186 m ²
Äralõike pindala	4 543 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu hoonestus	Puudub
Üldplaneering	07.10.2021 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud osaliselt tee ja tänava maa-ala, osaliselt ettevõtluse maa-ala, osaliselt metsamaa-ala ja osaliselt väikeelamu maa-ala. Äralõige tehakse valdavalt ettevõtluse maa-alalt ja metsamaa-alalt. Vähesel määral tehakse äralõige ka tee ja tänava juhtotstarbega maa-alalt, kuid seda käsitletakse hindamisel ärimaa koosseisus oleva alana, sest üldplaneeringu kohaselt on täpsema teemaa vajaduse selgumisel võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi
Detailplaneering	Väärtuse kuupäeva seisuga detailplaneering puudus. 05.03.2024 algatatud detailplaneering, mille eesmärk on kaaluda võimalusi ärihoonetele ja väikeelamutele ehitusõiguse määramiseks
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel
Ülevaatuse kuupäev	21.12.2024
Väärtuse kuupäev	11.08.2023 ¹
Hindamisaruande kuupäev	14.01.2025
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/1903-1
Hindamise eeldused	Hindamisel eeldatakse, et väärtuse kuupäeva ja ülevaatuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud hinnatava vara seisukorra osas selliseid muutuseid, mis võiks mõjutada turuväärtust
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks kinnistu kui terviku puhul võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida hinnatud turuväärtuse juures hetkeseisukorras kuni 1 aasta. Kuna äralõige ei ole oma kujult eraldiseisvalt kasutatav, siis äralõike likviidsus on väga madal
Hindamistulemuse täpsus	±30%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei esine vastuolusid.	
KOMMENTAARID	
Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast ca 10% ning mõjutab mõnevõrra kinnisasja väärtust.	
HINDAMISTULEMUS	

¹ Väärtuse kuupäev eelneb ülevaatuse kuupäevale, sest tellija soovil hinnatakse maaüksust mineviku ehk 11.08.2023 väärtuse kuupäeva seisuga.

Aadressil Sepalaane, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond asuvast katastriüksusest tehtava äralõike väärtus on:

	Ärimaa	Metsamaa (ilma kasvava metsata)	Kasvav mets	Saamata jääv tulu metsa kohese raadamise tõttu	Kokku
Äralõike turuväärtus:	61 110 €	365 €	5 815 €	5 910 €	73 200 €
Ühikuhind:	17,46 €/m ²	0,35 €/m ²	1,28 €/m ²		

Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine.

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hindamistulemust ümardatud.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 189563)

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindamisosakonna juhataja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Sepalaane, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond asuvast katastriüksusest tehtav 4 543 m² suurune äralõige.

Hindamise eesmärk on kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist, Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest (KAHOS) ning kinnisasja erakorralise hindamise korrast.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on getutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

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

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus.

Vastavalt EVS 875-12:2024 punktile 6.4.1 hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemist, kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav ja vabal turul kaubeldav, Vastavalt EVS 875-12:2024 punktile 6.4.3 on olukordades, kus kinnisasja ja äralõike olemusest ning turuinformatsioonist tulenevalt ei ole kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemist võimalik eraldi esitada (st hindamistulemus oleks eeldatavalt samasugune hinnates kinnisasja turuväärtust nii enne kui ka peale äralõike teostamist), on sõltuvalt kinnisasja ja äralõike olemusest lubatud kasutada äralõike hindamisel kinnisasja kui terviku või äralõikega enim seotud kasutusotstarbe kõlviku ühikuväärtust, sealjuures tuleb arvestada, et eriti suuremate varade puhul võivad nende eri osad olla turu kontekstis eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb hindamisel ka arvesse võtta.²

² Siinkohal on lähtutud EVS 875-12:2024 hindamisaruande kuupäeval kehtivast versioonist. See erineb EVS 875-12:2016-st, mis kehtis väärtuse kuupäeva seisuga. Samas EVS 875-12:2016 ei olnud kooskõlas KAHOS-ega, kuna pärines ajast, mil kehtis KAHOS-e nõ eelkäijana kinnisasja sundvõõrandamise seadus.

1.2. Hindamise eeldused

Hindamisel eeldatakse, et väärtuse kuupäeva ja ülevaatus kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud hinnatava vara seisukorra osas selliseid muutuseid, mis võiks mõjutada turuväärtust.

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

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

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

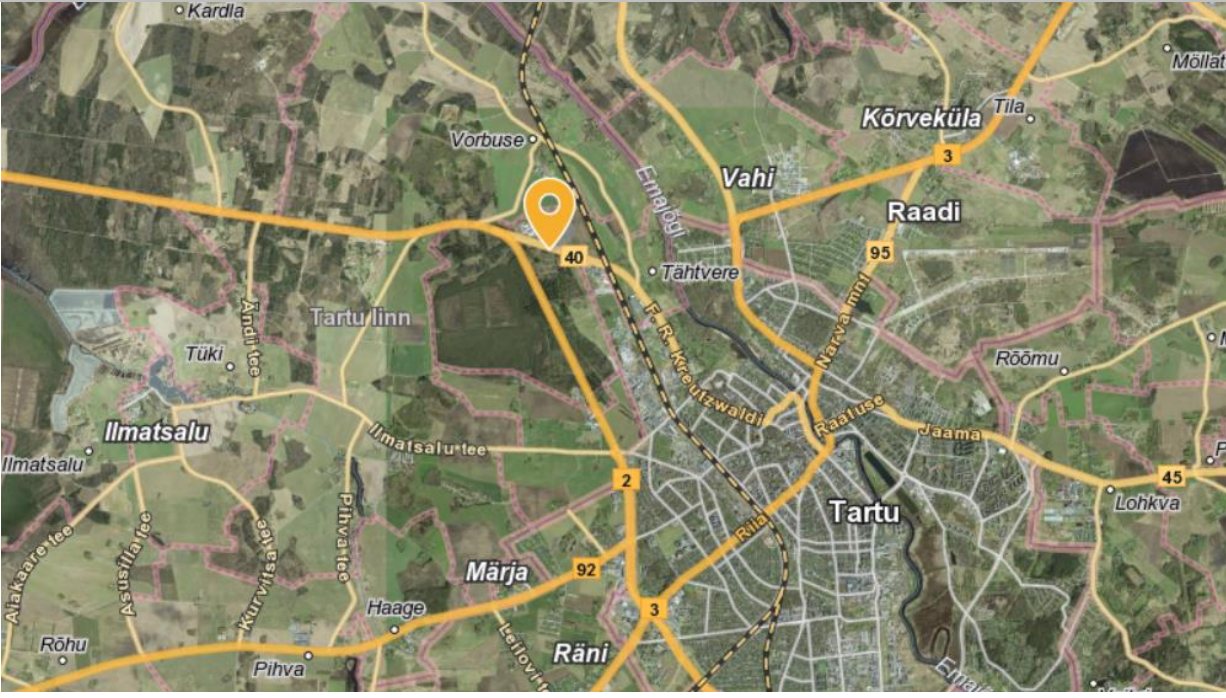
- e-kinnistusraamatust 19.12.2024;
- Maa-ameti kaardirakendusest 20.12.2024 ning Maa-ameti tehingute andmebaasist seisuga 11.08.2023;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 20.12.2024;
- Tartu linna koduleheküljelt 20.12.2024;
- turuülevaadetes kasutatud algallikad ja nendega seonduvad kuupäevad on esitatud turuülevaadete juures.


Hindaja Triinu Kroon tegi hinnatava vara ülevaatus 21.12.2024. Tehti äralõike ala ülevaatus. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Omaniku esindajale pakuti 09.12.2024 saadetud e-kirjas võimalust viibida ülevaatus juures, kuid omaniku esindaja selleks soovi ei avaldanud. Metsa välitööd tegi Peep Põntson 27.12.2024.









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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Tartu maakond
Omaavalitsus	Tartu linn
Asustusüksus	Tähtvere küla
Lähiaadress	Sepalaane
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav katastriüksus asub Tartu linnas Tähtvere külas
Kaugus keskusest	Tartu linnast ca 6 km kaugusel
	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses valdavalt metsamaa ning korterelamud. Paikneb Tartu-Tiksoja tee ääres
Juurdepääs	Munitsipaalomandis olevalt kruuskattega Tiksoja teelt (tee nr 8310202)

<p>Kanded ja märkused kinnistusraamatu kolmandas osas</p>	<p>Kinnistusraamatu kolmandas jaos on järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise ehitamiseks, ja majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.08.2022.a. lepingu punktidele 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 ja 3.3 ning lisaks olevale plaanile; Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158' järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus. Muus osas on kasutusõiguse eese ja sisu määratud vastavalt 04.10.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanil (lisa).; <p>Eelnimetatud kanded on seotud elektripaigaldise kaitsevööndiga ning see mõjutab hinnatava vara väärtust negatiivselt.</p>
<p>Kitsendused</p>	<p>Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kui terviku kohta märgitud:</p> 

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Sideehitise kaitsevöönd	214.68
	Veehaarde sanitaarkaitseala	4226.64
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3975.44
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5783.51
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	70.72
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	38498.14
	Maaparandushoiu-ala	38498.14
	Planeeringu ala	32875.01

Äralõike alale jääb osaliselt elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, planeeringu ala, maaparandushoiuala.

Elektripaigaldise kaitsevöönd mõjutab metsata metsamaa väärtust, sest seal ei saa metsa majandada ning veehaarde sanitaarkaitseala mõjutab äri- ja tootmismaa väärtust, sest seda osa ei saa hoonestada.

Hüpoteegid⁴

- Hüpoteek summas 2 500 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 288134; 482904; 714104; 714504; 714604; 817306; 912041; 1298231; 1507406; 1508406; 1848734; 1864306; 2861531; 2861631; 12275802;
- Hüpoteek summas 2 500 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 288134; 482904; 714104; 714504; 714604; 817306; 912041; 1298231; 1507406; 1508406; 1848734; 1864306; 2861531; 2861631; 12275802. Õigus on järjekohalt IV jakku kande nr 1 all sisse kantud õiguse taga.

Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad

Hindaja teavitas 08.05.2024 e-kirja teel maaomaniku esindajat hindamise läbi viimisest. Omaniku esindaja e-kirjale hindamisaruande kuupäeva seisuga vastanud ei ole. Sellest tulenevalt pole teada kasutuslepingute info, lähimineviku parenduste info jms ning parema alternatiivi puudumisel on lähtutud seisukohast, et kasutuslepinguid pole ning parendusi äralõike alale tehtud ei ole.

⁴ Hindamisel ei arvestata kehtivate hüpoteekidega.

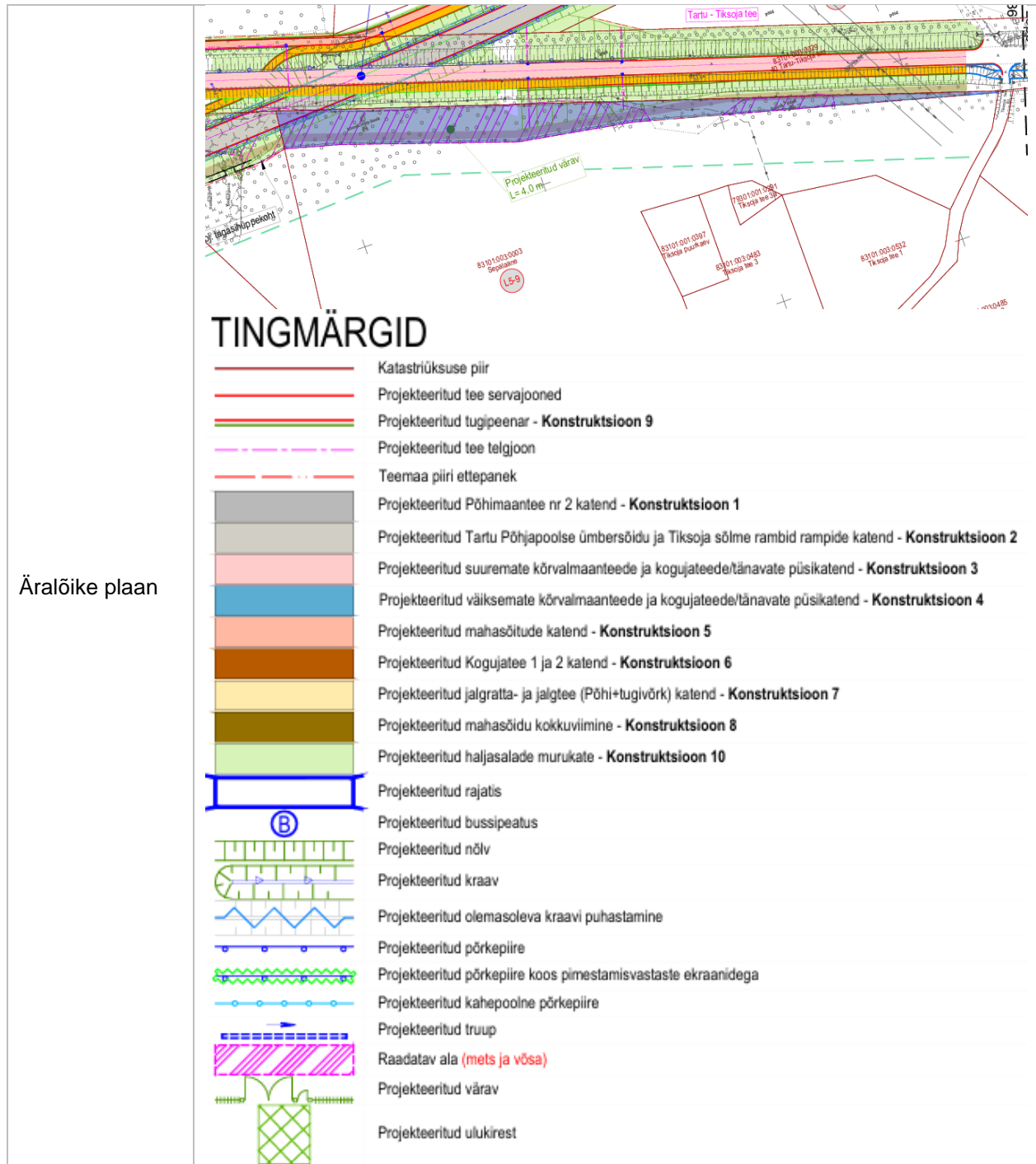
2.3. Maakasutus












Maakasutuse peamised näitajad

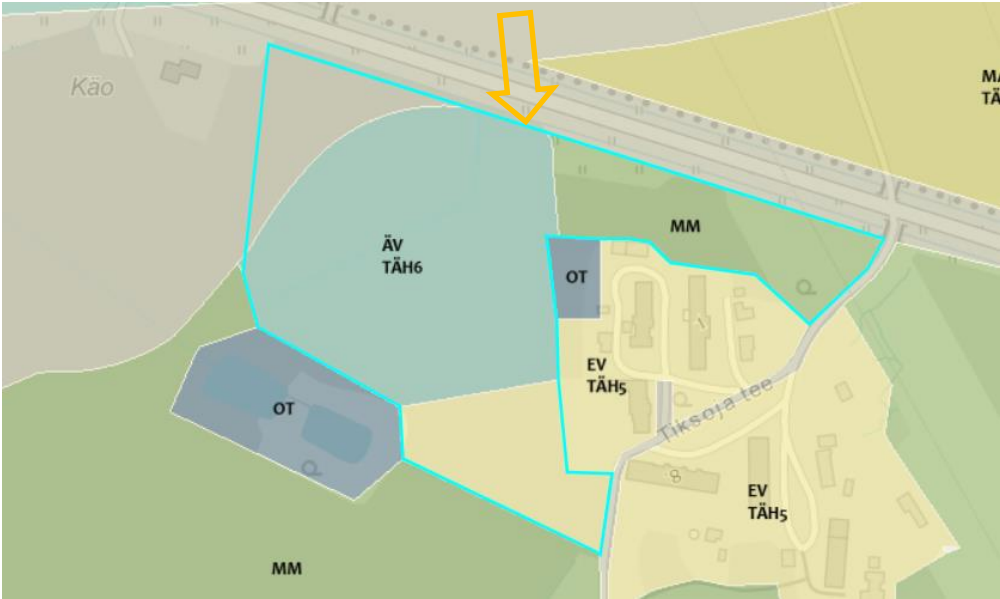


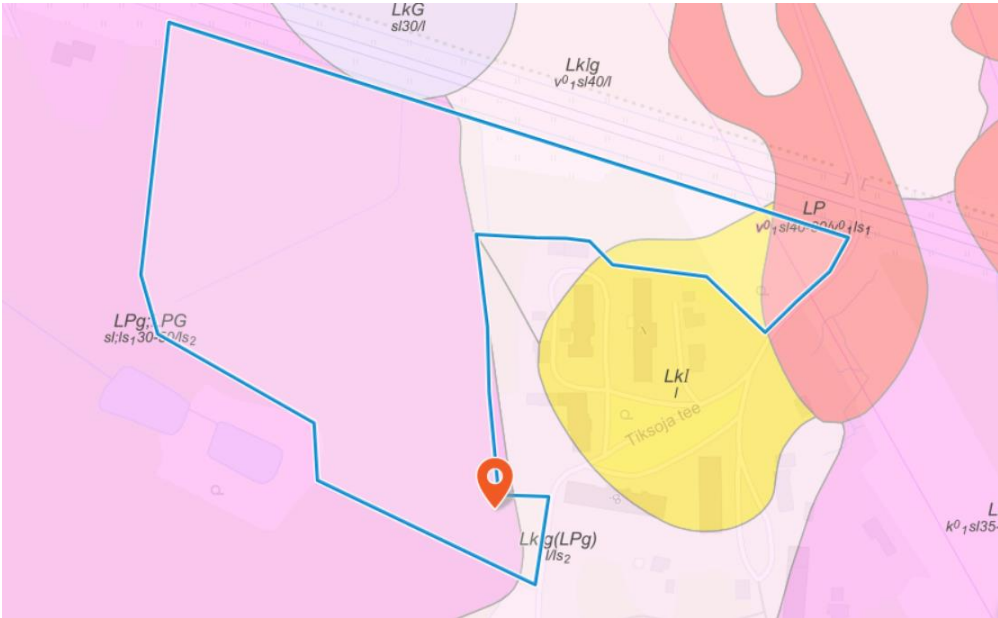
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega ja tähistatud oranži tähisega

Aadress	Sepalaane, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond
Katastritunnus	83101:003:0003
Pindala	47 186 m ²



	<ul style="list-style-type: none">  Projekteeritud ulukitara  Projekteeritud ulukitara koos kahepaiksetõkkega  Teega külgneva vaba ruumi piir  Teekaitsevöönd  Detailplaneering  Varem projekteeritud objektid  Eelnevalt/järgnevalt projekteeritud lõik (Roadplan OÜ töö nr 20085)  Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) põhised kitsendused  Projekteeritud mürasein  Projekteeritud ootepaviljon ühistranspordipeatuses  Leire käigus kogutud leidude asukohad (vt. OÜ Arhexx tööd) <p><i>Allikas: Transpordiamet</i></p>									
<p>Äralõike pindala</p>	<p>4 543 m²</p>									
<p>Äralõike kirjeldus</p>	<p>Äralõige tehakse maaüksuse põhjapoolsest osast</p>									
<p>Maakasutuse sihtotstarve</p>	<p>Maatulundusmaa 100%</p>									
<p>Kõlvikud</p>	 <table border="1" data-bbox="430 1680 1291 1848"> <tr> <td></td> <td>Looduslik rohumaa</td> <td>1314 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Metsamaa</td> <td>41105 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Muu maa</td> <td>4767 m²</td> </tr> </table> <p><i>Allikas: minu.kataster.ee</i></p> <p>Äralõike alale jääb metsamaa, looduslik rohumaa ja muu maa</p>		Looduslik rohumaa	1314 m ²		Metsamaa	41105 m ²		Muu maa	4767 m ²
	Looduslik rohumaa	1314 m ²								
	Metsamaa	41105 m ²								
	Muu maa	4767 m ²								

Kirjeldus	Ebakorrapärane, hulknurkne
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Üldplaneering	<p>07.10.2021 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud osaliselt tee ja tänava maa-ala, osaliselt ettevõtluse maa-ala, osaliselt metsamaa-ala ja osaliselt väikeelamu maa-ala. Äralõige tehakse valdavalt ettevõtluse maa-alalt ja metsamaa-alalt. Vähesel määral tehakse äralõige ka tee ja tänava juhtotstarbega maa-alalt, kuid mida käsitletakse hindamisel ärimaa koosseisus oleva alana, sest üldplaneeringu kohaselt on täpsema teemaa vajaduse selgumisel võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi</p>  <p>EV - väikeelamu maa-ala</p> <p>ÄV - ettevõtluse maa-ala</p> <p>MM - metsa maa-ala</p> <p>Allikas: Tartu linna kodulehekül</p>
Detailplaneering	Väärtuse kuupäeva seisuga detailplaneering puudus. 05.03.2024 on algatatud detailplaneering, mille eesmärk on kaaluda võimalusi ärihoonetele ja väikeelamutele ehitusõiguse määramiseks

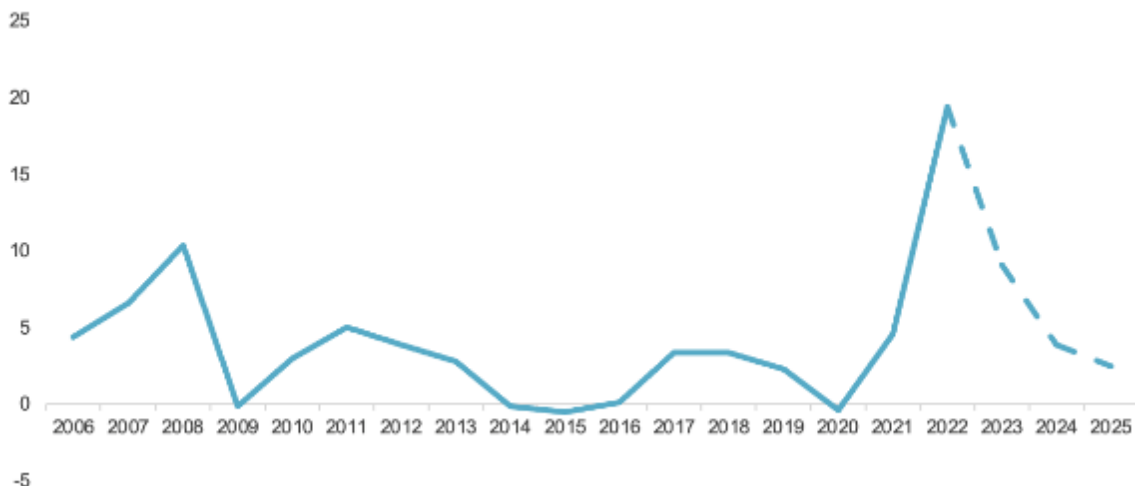
<p>Mullastik</p>	 <p>LkI LkII LkIII Leetunud mullad</p> <p>LPg Gleistunud kahkjad leetunud mullad</p> <p>LP Kahkjad leetunud mullad</p> <p>LkIg LkIIg LkIIIg Gleistunud leetunud mullad L(k)I L(k)II L(k)III Gleistunud leetunud huumuslikud leedemullad LI LII LIII Lsg Gleistunud leetunud ja sekundaarsed leedemullad</p>
<p>Metsa kasvukohatüüp ja boniteet</p>	<p>Äralõike alal naadi kasvukohatüüp, Ia ja I boniteediklass</p>

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																											
SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks olnud Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2022. aastal 2021. aastaga võrreldes 1,3%. SKP langes Statistikaameti esmase hinnangu põhjal 2023. aasta II kvartalis 3,0% 2022. aasta II kvartaliga võrreldes. Eesti Panga suvise majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 20.06.2023) prognoositakse 2023. aastal majanduslanguseks 1,0%, 2024. aastast prognoositakse taas tõusu 2,4% ning 2025. aastal 3,5%.																																										
SKP kasv Eestis																																											
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2025)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-10,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>2018</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-2,5</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>2,4</td></tr> <tr><td>2025</td><td>3,5</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	7,5	2008	-10,0	2009	-15,0	2010	2,5	2011	8,0	2012	5,0	2013	1,5	2014	2,0	2015	1,0	2016	1,5	2017	4,5	2018	3,5	2019	4,0	2020	-2,5	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-1,0	2024	2,4	2025	3,5
Aasta	Kasv (%)																																										
2006	10,5																																										
2007	7,5																																										
2008	-10,0																																										
2009	-15,0																																										
2010	2,5																																										
2011	8,0																																										
2012	5,0																																										
2013	1,5																																										
2014	2,0																																										
2015	1,0																																										
2016	1,5																																										
2017	4,5																																										
2018	3,5																																										
2019	4,0																																										
2020	-2,5																																										
2021	8,0																																										
2022	-1,0																																										
2023	-1,0																																										
2024	2,4																																										
2025	3,5																																										
2023.-2025. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga suvise majandusprognoosiga (avalikustatud 20.06.2023). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank																																											
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2022. aastal 2021. aasta keskmisega võrreldes 19,4%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutas 2022. aastal kõige rohkem 94,4% kallinenud elekter ning 123,8% kallinenud gaas. 73,5% kallim tahkekütus ning 49,1% kallim soojusenergia andsid samuti olulise panuse tarbijahinnaindeksi tõusule. Tarbijahinnaindeks langes 2023. juulis võrreldes 2023. aasta juuliga 0,6% ning tõusis võrreldes eelmise aasta juuliga 6,4%. Võrreldes 2022. aasta juuliga olid kaubad 8,1% ja teenused 3,1% kallimad. Enne mullust kiiret hinnakasvu oli tarbijahinnaindeks viimati aastases võrdluses üle 10% 2008. aasta algusest kuni kolmanda kvartali lõpuni. Eesti Panga suvise majandusprognoosi (avalikustatud 20.06.2023) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2023. aastal 9,1%, 2024. aastal 3,9% ning 2025. aastal 2,5%.																																										

Tarbijahinnaindeks Eestis



2023.-2025. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga suvise majandusprognosisiga (avalikustatud 20.06.2023).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

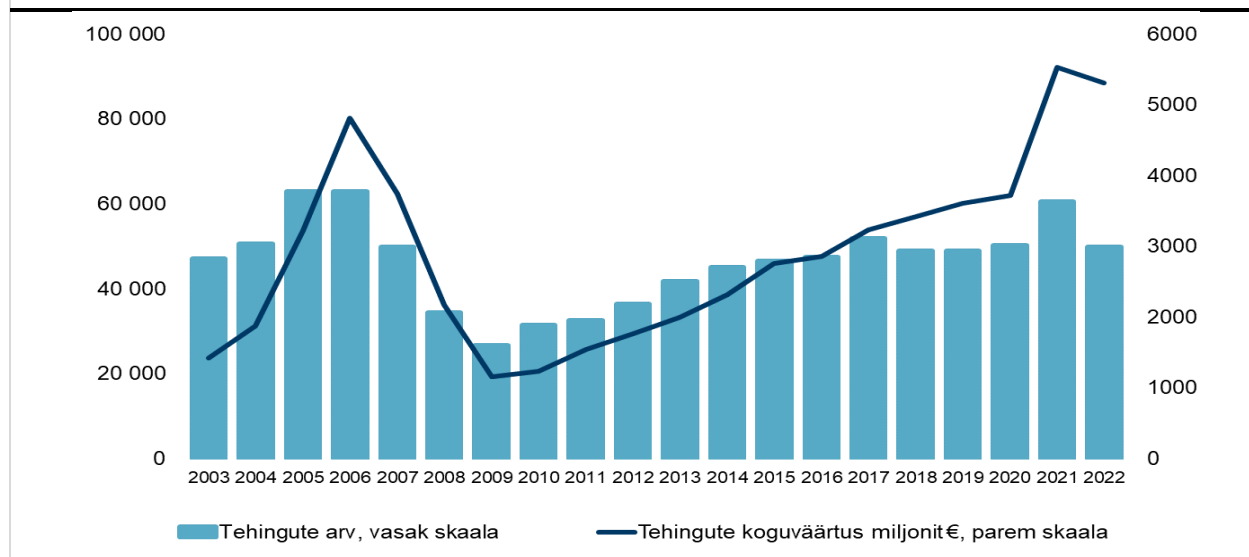
Töötuse määr oli 2022. aastal 5,6%, töajõus osalemise määr 73,3% ning tööhõive määr 69,2%. 2023. aasta I kvartalis oli töötuse määr 5,3%, tööhõive määr 69,4% ja töajõus osalemise määr 73,3%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel hakkas tasapisi langema. Eesti Panga suvise majandusprognosisi (avalikustatud 20.06.2023) kohaselt on 2023. aastal töötuse määr 6,5%, 2024. aastal 7,1% ning 2025. aastal 6,2%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

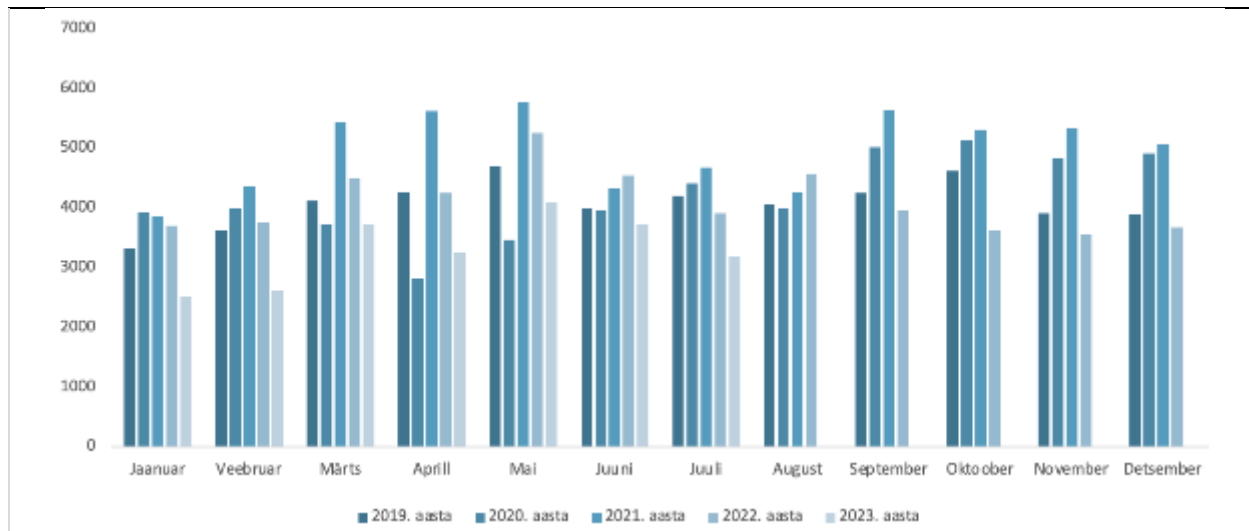


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Sarnaselt makromajandusega kandus koroonapandeemia mõju ka kinnisvaraturule. Otsene mõju piirdus siiski eelkõige madalama tehinguaktiivsuse ja ajutiste rendialandustega 2020. aasta kevadel ja suvel. Tulenevalt nii sõjast Ukrainas ja selle mõjust majandusele kui ka Euribori kiirest tõusust, millel samuti on seos sõjaga, on turu aktiivsus hakanud langema. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitab tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Seejuures tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. Tehingute arv langes 2022. aastal 18% võrreldes 2021. aastaga, mil toimus 60 498 müügitehingut koguväärtusega 5,5 miljardit €. 2022. aasta algusest kuni maini langes tehingute arv mõnevõrra võrreldes aastataguse ajaga. Juunis, juulis ja augustis oli tehingute arv viimasel neljal aastal suhteliselt sarnane nii kuude kui erinevate aastate lõikes. 2022. aasta septembris, oktoobris, novembris ja detsembris ning 2023. aasta jaanuaris ja veebruaris langes tehingute arv ca 30% võrreldes aasta varasema ajaga ning oli viimase kümne aasta madalaimal tasemel. 2023. aasta märtsis, aprillis ja mais tehinguaktiivsus mõnevõrra tõusis, kuid oli jätkuvalt vastavalt 17%, 23% ning 22% madalam kui aasta varasemalt samal ajal. 2023. aasta juunis ja juulis langes tehingute arv 18% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Eelmiste aastate sama perioodiga võrreldes madalamat tehinguaktiivsust võib prognoosida ka lähikuudel.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

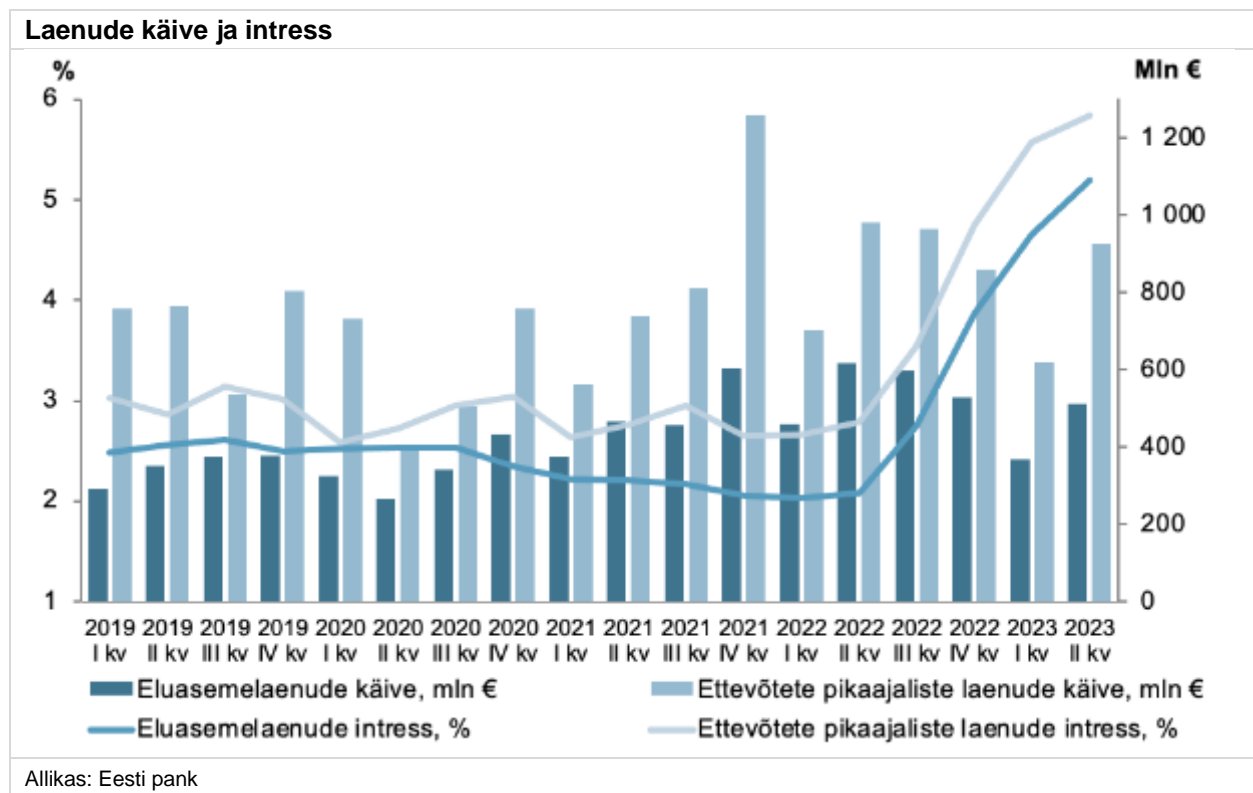
Laenu turg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenu käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge tasemel kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Viimati ületas eluasemelaenu kvartali käive 600 miljoni piiri 2006. aasta III ja IV kvartalis. Ettevõtete pikaajaliste laenu käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenule ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenu käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele.

Laenu keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist. Viimati oli laenu keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Lähemal ajal jätkub intresside tõus ning laenukäibed püsivad madalad nii eluasemelaenu kui ettevõtetele antavate laenu osas.



3.2. Hoonestamata äri- ja tootmismaa segmenti ülevaade⁵

Pärnu piirkonnas domineerivad tootmismaa tehingud, kui äri- ja tootmismaa hinnatase on varasematel perioodidel olnud sarnane ja need on eelistatud sarnaste omaduste osas (eelistatakse elamumaadest suuremaid kinnisasju, eelistatud on tehnovarustusega ja hea juurdepääsuga kinnisasjad). Ärimaadena enam on hinnatud suuremate maanteede ääres äriliselt atraktiivses liiklusvoogudele nähtavas asukohas asuvad kinnistud. Need on käsitletavad konkureerivate varadena, sest lisaks 100% ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnisasjadele müüakse ka osalise segasihtotstarbega ärimaa+tootmismaa hoonestamata kinnisasju (üldjuhul sellised, kus kontoriruumid on tootmisega samal kinnisasjal), kuid need ei kajastu statistikas, s.t tegelik tehingute arv äriotstarbeliste varadega võib olla suurem esitatust.

⁵ Lähtutud on Maa-ameti 2023. aasta turuülevaatest.

Hoonestamata ärimaadega tehti 2023. aastal Eestis kokku 93 tehingut, mis on 18% vähem kui eelneval aastal. Tehingute koguväärtus kahanes 26% (vt alljärgnev tabel).

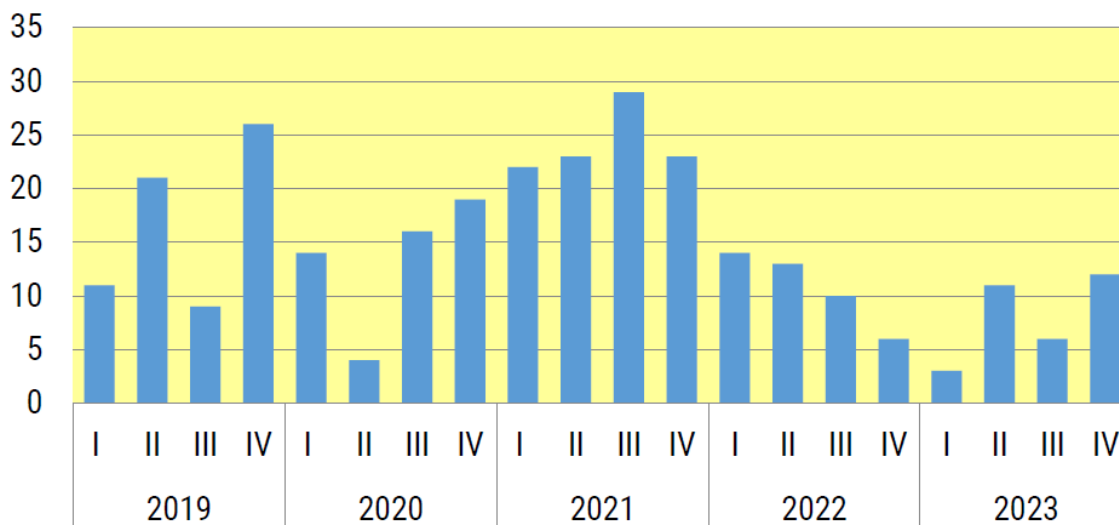
Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% ärimaa)

	Arv 2022	Koguväärtus (€) 2022	Arv 2023	Koguväärtus (€) 2023	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	105	24 461 619	86	20 115 386	-18%	-18%
Osa kinnisasjast	9	4 383 947	7	1 113 903	-22%	-75%
Kokku	114	28 845 566	93	21 229 289	-18%	-26%

Allikas: Maa-ameti 2023. aasta turuülevaade

Eelnev tabel kajastab kõiki Eestis toimunud ostu-müügitehinguid hoonestamata ärimaaga. Järgnev joonis ja tabel kajastab vaid vabaturutehingute statistikat.

Hoonestamata ärimaa tehingute arv kvartalite lõikes



Allikas: Maa-ameti 2023. aasta turuülevaade

Hoonestamata ärimaa tehinguid maakondades

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (€/m ²)	Mediaan (€/m ²)	Standardhälve (€/m ²)	Minimaalne hind (€/m ²)	Maksimaalne hind (€/m ²)
Harju maakond	11	2 780	231,2	134,7	370,0	5,4	1 319,8
sh Tallinn	5	2 783	378,6	138,2	529,3	70,0	1 319,8
Ida-Viru maakond	6	4 697	34,6	30,8	29,5	3,5	80,0
Järva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	2	-	-	-	-	-	-
Põlva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	4	-	-	-	-	-	-
Saare maakond	2	-	-	-	-	-	-
Tartu maakond	2	-	-	-	-	-	-
Valga maakond	1	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	1	-	-	-	-	-	-
Võru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	32	3 607	95,1	38,5	233,5	1,5	1 319,8

Allikas: Maa-ameti 2023. aasta turuülevaade

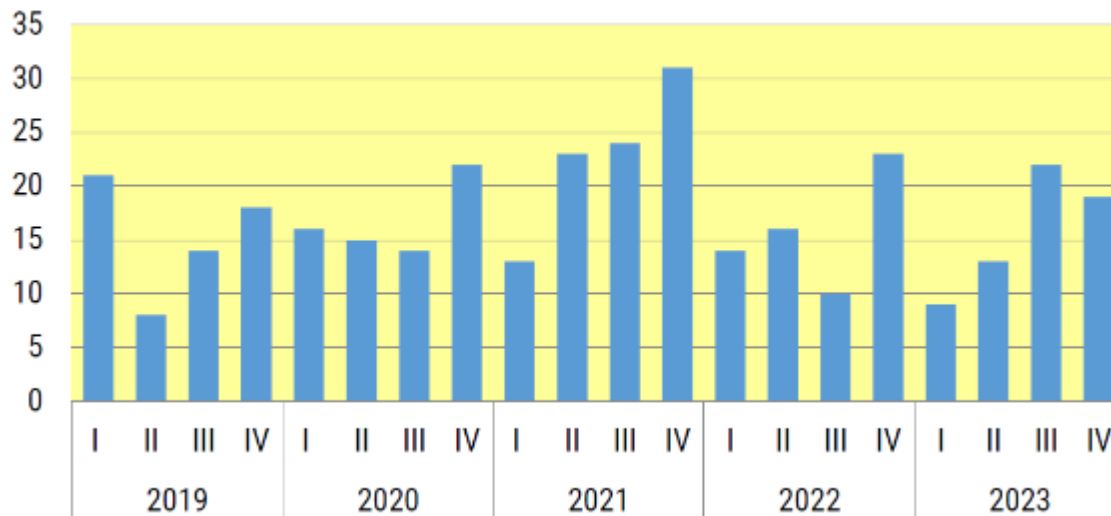
Hoonestamata tootmismaaga tehti 2023. aastal Eestis kokku 260 tehingut, mis on 8% rohkem kui eelneval aastal. Tehingute koguväärtus kahanes 12%.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% tootmismaa)

	Arv 2022	Koguväärtus (€) 2022	Arv 2023	Koguväärtus (€) 2023	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	198	10 169 656	233	9 467 388	18%	-7%
Osa kinnisasjast	43	1 197 698	27	516 393	-37%	-57%
Kokku	241	11 367 354	260	9 983 781	8%	-12%

Allikas: Maa-ameti 2023. aasta turuülevaade

Eelnev tabel kajastab kõiki ostu-müügitehinguid hoonestamata tootmismaaga. Järgnev joonis ja tabel kajastab vaid vabaturutehingute statistikat.

Hoonestamata tootmismaa tehingute arv kvartalite lõikes


Allikas: Maa-ameti 2023. aasta turuülevaade

Hoonestamata tootmismaa tehingud maakondades

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m ²)	Keskmine hind (€/m ²)	Mediaan (€/m ²)	Standardhälve (€/m ²)	Minimaalne hind (€/m ²)	Maksimaalne hind (€/m ²)
Harju maakond	19	9 108	34,7	21,6	40,8	0,9	177,8
sh Harku vald	7	5 425	29,7	21,7	13,4	20,5	53,0
Hiiu maakond	1	-	-	-	-	-	-
Ida-Viru maakond	3	-	-	-	-	-	-
Jõgeva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Lääne maakond	3	-	-	-	-	-	-
Lääne-Viru maakond	5	25 449	4,1	1,5	5,6	0,2	13,3
Põlva maakond	1	-	-	-	-	-	-
Pärnu maakond	7	8 030	22,4	20,0	21,5	0,8	57,1
Rapla maakond	5	8 446	4,8	3,3	3,7	1,1	10,0
Saare maakond	6	19 698	5,7	3,9	6,3	0,9	17,4
Tartu maakond	7	5 897	15,1	16,7	12,9	0,9	36,2
Valga maakond	2	-	-	-	-	-	-
Viljandi maakond	2	-	-	-	-	-	-
Võru maakond	1	-	-	-	-	-	-
Eesti kokku	63	11 090	16,8	5,9	27,0	0,2	177,8

Allikas: Maa-ameti 2023. aasta turuülevaade

Järgnev tabel kajastab kõiki ostu-müügitehinguid hoonestamata äri- ja tootmismaaga. Hoonestamata ärimaa ruutmeetri mediaanhind oli 2023. aastal kõrgemal tasemel Harju maakonnas, kus 2022. aastal tootmismaal oli 18,00 €/m² ja ärimaal oli 63,01 €/m². Tartu maakonnas hoonestamata ärimaaga 2023. aastal tehtud tehingute mediaan oli 45,54 €/m² ja tootmismaa mediaan oli 14,29 €/m²

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)		
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan
Harju maakond	tootmismaa	84	3 477.60	4 377 745	1	1 500 000	0.00	1 000.00	18.00
	ärimaa	35	4 862.60	15 898 930	18 000	3 000 000	5.38	1 321.14	63.01
Hiiu maakond	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
Ida-Viru maakond	tootmismaa	9	10 865.20	312 711	1	189 370	0.01	16.08	1.89
	ärimaa	12	3 198.10	1 027 110	100	498 000	0.81	79.95	17.20
Jõgeva maakond	tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
Järva maakond	tootmismaa	11	67 323.90	428 968	200	197 425	0.53	2.59	1.67
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
Lääne maakond	tootmismaa	7	4 488.40	102 052	3 250	30 000	1.32	69.00	4.80
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
Lääne-Viru maakond	tootmismaa	9	26 093.80	171 251	1 000	99 400	0.20	13.33	1.40
	ärimaa	7	5 703.70	489 276	3 076	330 000	1.01	17.66	14.81
Põlva maakond	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
Pärnu maakond	tootmismaa	22	7 009.20	1 510 906	1	443 000	0.00	57.14	3.89
	ärimaa	7	6 228.60	220 330	2 000	109 240	1.46	9.33	2.79
Rapla maakond	tootmismaa	23	6 225.00	468 039	67	63 000	0.03	31.25	3.33
Saare maakond	tootmismaa	11	12 865.80	678 879	1 000	405 600	0.49	17.41	6.25
	ärimaa	6	3 802.20	301 240	270	138 470	0.91	27.56	7.68
Tartu maakond	tootmismaa	31	2 922.70	861 241	100	360 000	0.03	235.00	14.29
	ärimaa	7	4 886.00	1 635 900	2 500	660 000	22.27	64.49	45.54
Valga maakond	tootmismaa	6	4 908.00	101 597	7 900	26 697	0.92	27.40	5.71
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
Viljandi maakond	tootmismaa	7	3 419.00	38 430	2 220	11 300	0.21	32.17	4.75
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
Võru maakond	tootmismaa	7	9 471.30	253 820	1 000	126 000	1.27	15.00	4.10
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***

Hoonestamata äri- ja tootmismaa tehingud maakondades 2023. aastal

Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaas

Tartu maakonna hoonestamata äri- ja tootmismaa segment

Hoonestamata äri- ja tootmismaa osas 2023 kõige aktiivsem oli turg Luunja vallas, kus tootmismaadega tehti 11 tehingut ja ärimaadega 1, millele järgnes Tartu vald, kus tootmismaadega tehti 7 tehingut ja ärimaadega 1. Kuna tehingute arv on väike, siis antud statistika põhjal ei ole võimalik järeldusi teha. Statistikas ei kajastu tehingud, mis on tehtud liitsihtotstarbega katastriüksustega äri- ja tootmismaa.

Tartu maakonnas Tartu vallas, Kambja vallas ja Tartu linnas toimunud müügitehingud

Tehinguinfo pärineb Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega äri- ja tootmismaa müügitehingud Tartu maakonnas Tartu vallas, Tartu linnas ja Kambja vallas, mille pindala on vähemalt 1 000 m². Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturtehinguga või mille hinnatase vastab maatulundusmaale. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturtehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

Müügitehingud 2023. aastal (11.08.2023 seisuga)							
Vald/linn	Küla/ alevik	Tehingu kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtots-tarve	KM sisaldu-mine tehingu-hinnas
Tartu vald	Vahi alevik	11.01.2023	270000	6505	42	Ä 20%, T 80%	T
Tartu vald	Vahi alevik	31.01.2023	402000	12341	33	Ä 20%, T 80%	T
Kambja vald	Soinaste küla	20.01.2023	180738	3347	54	Ä 50%, T 50%	T
Kambja vald	Soinaste küla	31.01.2023	197100	3650	54	Ä 50%, T 50%	T
Tartu linn	Vorbuse küla	10.02.2023	385000	5970	64	Ä 100%	T
Kambja vald	Soinaste küla	16.02.2023	660000	10563	62	Ä 100%	T
Kambja vald	Soinaste küla	07.03.2023	197064	3570	55	Ä 50%, T 50%	T
Kambja vald	Soinaste küla	07.03.2023	168636	3055	55	Ä 50%, T 50%	T
Tartu vald	Tabivere alevik	24.03.2023	33600	8966	4	T 100%	T
Kambja vald	Soinaste küla	30.03.2023	339420	5657	60	Ä 50%, T 50%	T
Kambja vald	Ülenurme alevik	17.04.2023	552000	11792	47	Ä 50%, T 50%	F
Kambja vald	Räni alevik	30.05.2023	330000	4158	79	Ä 50%, T 50%	T
Kambja vald	Reola küla	30.05.2023	360000	9941	36	T 100%	T
Tartu vald	Kõrveküla alevik	05.06.2023	231372	3274	71	Ä 50%, T 50%	T
Tartu vald	Kõrveküla alevik	17.07.2023	183770	3058	60	Ä 50%, T 50%	F

Tartu maakonnas asuvate suuremate (al 5 000 m ²) äri- ja tootmispotentsiaaliga maade müügipakkumised (31.12.2024 seisuga) ⁶					
Vald/linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, m ²	Hind, €/m ²	Kommentaariid
Kambja	Tõrvandi	255 000	5 914	43,2	Detailplaneering olemas. Tehnovõrkudega liitumistasud makstud, asub 5 km kaugusel Tartu linna piirist, 500 m kaugusel Tartu-Võru, Luhamaa maanteest. Hinnale lisandub käibemaks
Tartu	Rahinge	395 000	11 850	33,3	Detailplaneering olemas. Asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres.
Kambja	Ülenurme	453 500	9 070	50,0	Detailplaneering olemas. Asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres. Hinnas sisalduvad elektriliitumine ning vee- ja kanalisatsioonitrassi liitumine kinnistu piirini. Hinnale lisandub käibemaks

Allikas: kv.ee

3.3. Eesti metsamaa turg⁷

Üldist	Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) tehingud on pigem harvad. Maahind.ee andmetel metsamaa ehk metsakinnistu hinda mõjutavad erinevad tegurid. Metsamaa müük tähendab kogu metsakinnistu müüki koos sellel kasvava puiduvaruga. Sellisest tehingust saadav tulu on ühekordne ja kõrgem kui raieõiguse müügitulu, sest metsamaa uus omanik saab peale raie teostamist metsa majandamisega edasi tegeleda.
--------	---

⁶ Väärtuse kuupäev on minevikus ning hindamise hetkel pole võimalik ajaloolisi müügipakkumisi esitada. Esitatud on 31.12.2024 seisuga müügipakkumised. Kuna väärtuse kuupäeva ja hinnangu koostamise vahepealsel ajal ei ole olulisi muutuseid turusituatsioonis toimunud, siis annavad esitatud tehingud sarnase ettekujutuse müügis olevatest alternatiivsetest varadest.

⁷ Allikas: Maa-amet, 2022 ja 2023. aasta turuülevaade, MTÜ Eesti Erametsaliit www.erametsaliit.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid

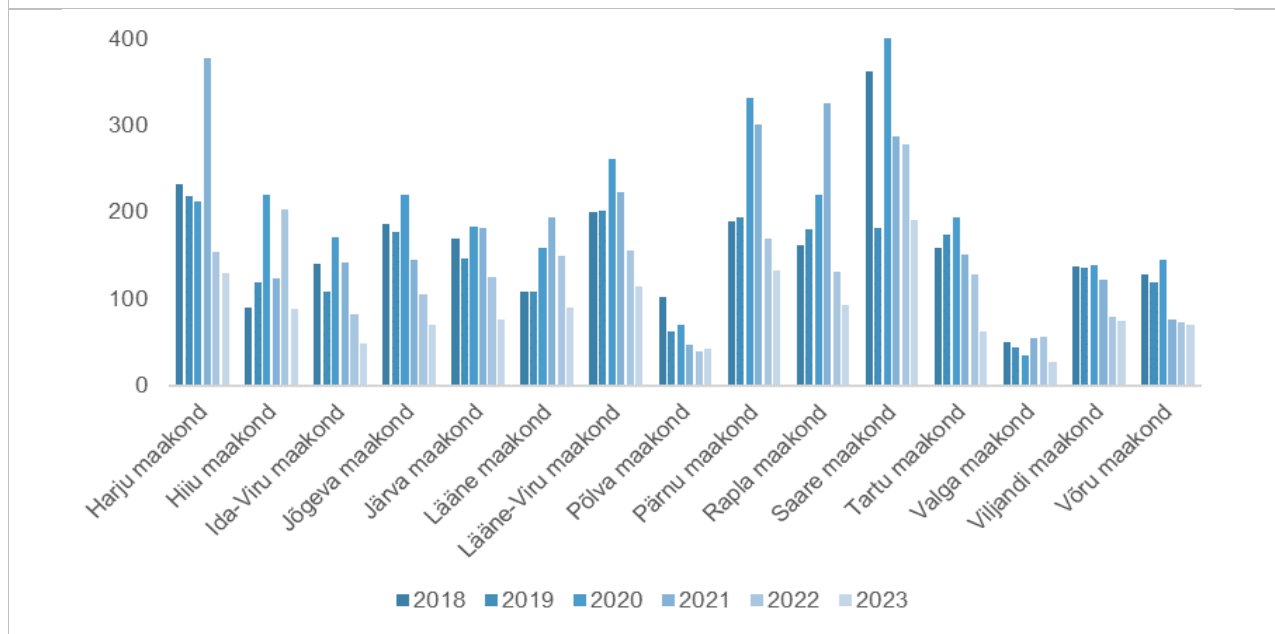
- Asukoht (sh juurdepääs)
 - Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdüd ühekaupa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

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

Tehingud kasvava metsaga

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

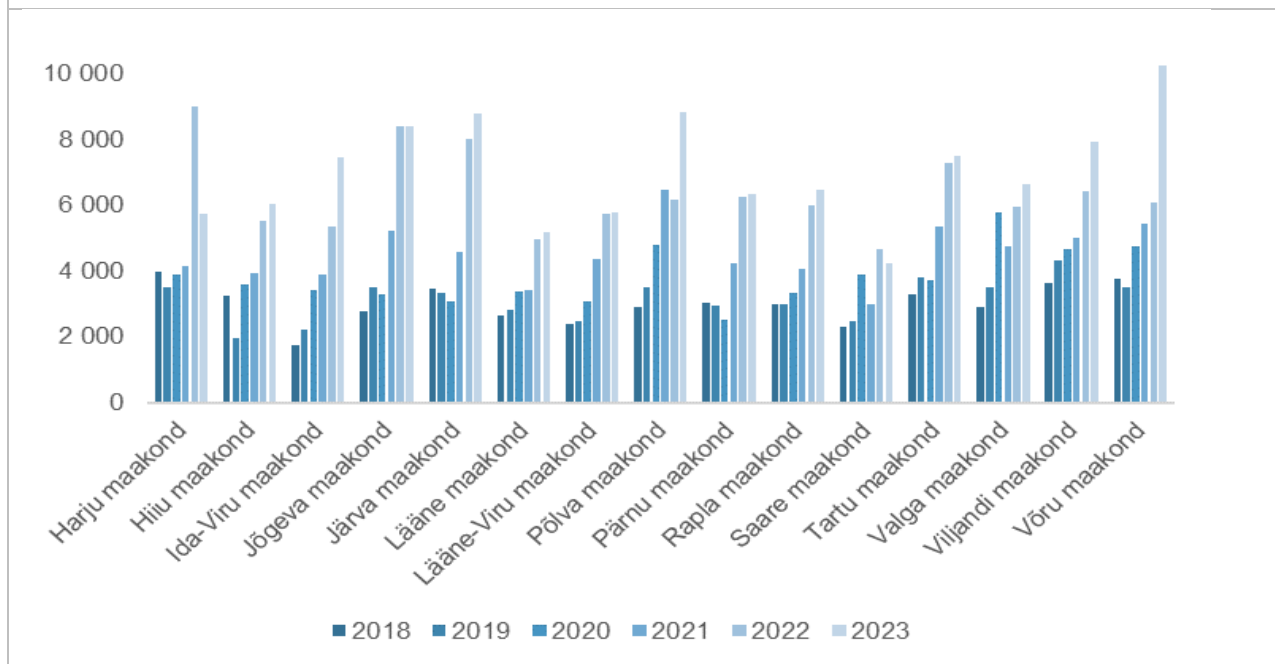
Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

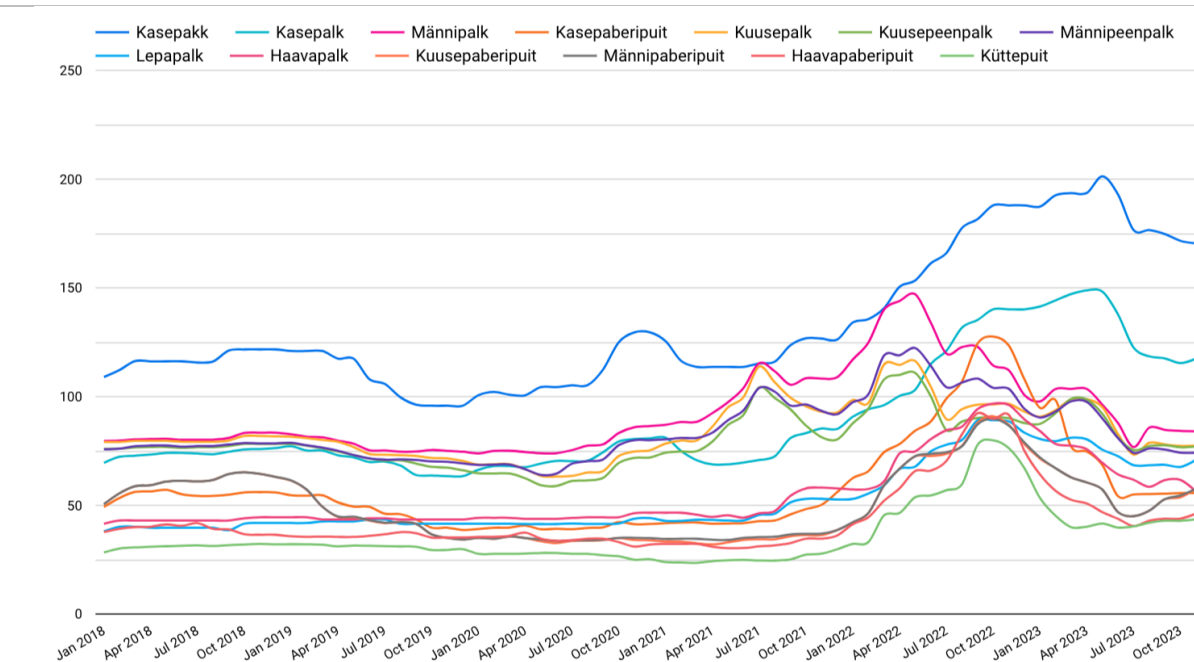
Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Võru maakonnas 9857 €/ha. Rapla maakonna keskmine 6459 €/ha oli Eesti keskmisest 6381 €/ha ca 1% kõrgem.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Erametsade puiduhindade statistika, €/tm



Allikas: MTÜ Eesti Erametsaliit, www.erametsaliit.ee

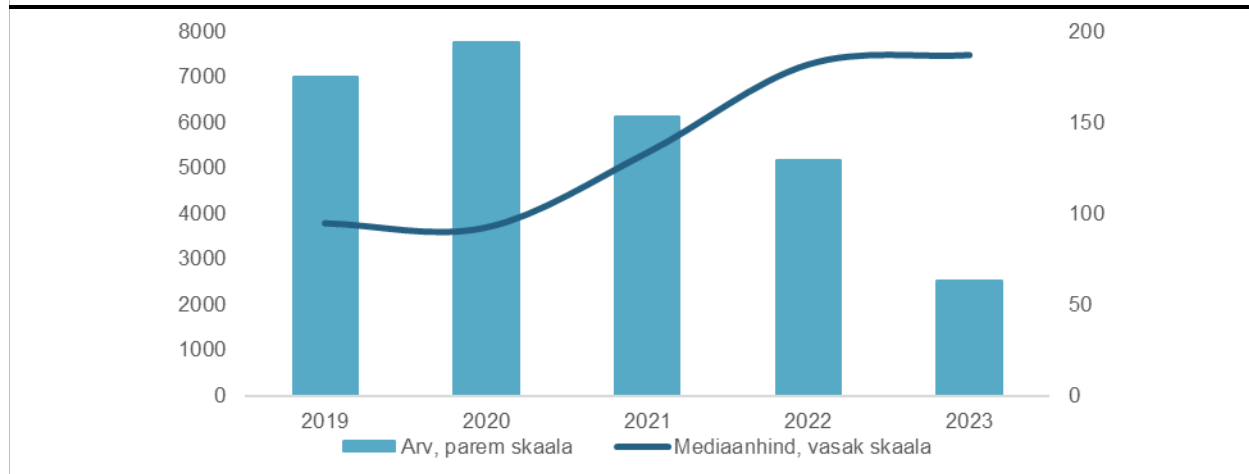
3.4. Tartu maakonna metsamaa turg

Tartu maakonna metsamaa müügi- tehingud

Viimastel aastatel on Tartu maakonna metsamaa mediaanhind teinud läbi kiire kasvu. Neil aastatel toimus üleüldine kiire hinnakasv, mis puudutas kõiki turusektoreid. Tartu maakonnas on aastate jooksul metsamaa mediaanhinnad hüppeliselt kasvanud, mis on omane kogu Eestile.

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

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

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


Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Tartu maakonna metsata metsamaa müügitehingud 2023. aastal⁸

Vald/linn	Küla	Tehingu kuupäev	Tehingu-hind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Metsamaa osakaal
Tartu maakond						
Tartu vald	Sojamaa küla	17.01.2023	12000	4,41	2721	90%
Peipsiääre vald	Sudemäe küla	07.09.2023	32000	3,36	9524	71%
Nõo vald	Meeri küla	14.06.2023	27000	3,09	8738	90%
Peipsiääre vald	Sudemäe küla	31.07.2023	28100	3,36	8363	71%
Kambja vald	Raanitsa küla	02.02.2023	16000	2,95	5424	84%
Luunja vald	Poksi küla	03.05.2023	34000	7,12	4775	98%
Elva vald	Teedla küla	15.05.2023	33000	8,32	3966	80%
Elva vald	Lapetukme küla	11.08.2023	15000	4,64	3233	98%
Luunja vald	Poksi küla	03.05.2023	22100	7,12	3104	98%

Tartu maakonnas asuvate metsamaade müügipakkumised (31.12.2024 seisuga)⁹

Address	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaariid
Nõo vald, Järiste	9 900	2,4	4 100	Ca ½ metsast raiutud
Tartu vald, Valgma	10 300	2,0573	5 000	Valmiv lehtpuumets

Allikas: kv.ee

⁸ Tehingufailid pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Tartu maakonnas, mille pindala on vähemalt 1 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 70% ulatuses metsamaa ja tehtud on metsa raiet. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2023. aasta tehingud on esitatud seisuga 11.08.2023. Valimisse on mõned Eesti keskmisest metsamaa hinnast kõrgemad tehinguhinnad, mida pole võrdlemiseks kasutatud, sest need sisaldavad olulisel määral kasvavat metsa ja/või omavad mõningast ehituslikku perspektiivi.

⁹ Väärtuse kuupäev on minevikus ning hindamise hetkel pole võimalik ajaloolisi müügipakkumisi esitada. Esitatud on 31.12.2024 seisuga müügipakkumised. Kuna väärtuse kuupäeva ja hinnangu koostamise vahepealsel ajal ei ole olulisi muutuseid turusituatsioonis toimunud, siis annavad esitatud tehingud sarnase ettekujutuse müügis olevatest alternatiivsetest varadest.

3.5. Turustatavuse analüüs¹⁰

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on äri- ja tootmisettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega äri- ja tootmisettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast on maaüksus nõutud enim nende seas, kelle jaoks on oluline suurlinna lähedus ja hea ligipääsetavus.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega äri- ja tootmisettevõtted, kes vajavad suurt maaüksust ja suurt hoonet ning kelle tegevuse jaoks suurte keskuste lähedus ei ole oluline.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on hindamise hetkel mõned müügipakkumised kinnisvaraportaalis kv.ee.
Müügiperiood (likviidsus)	Tulenevalt hinnatava vara asukohast on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

¹⁰ Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui terviku kohta, sest ärilõige pole kujust tulenevalt eraldiseisvalt kasutatav.

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

4.1. Parim kasutus

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

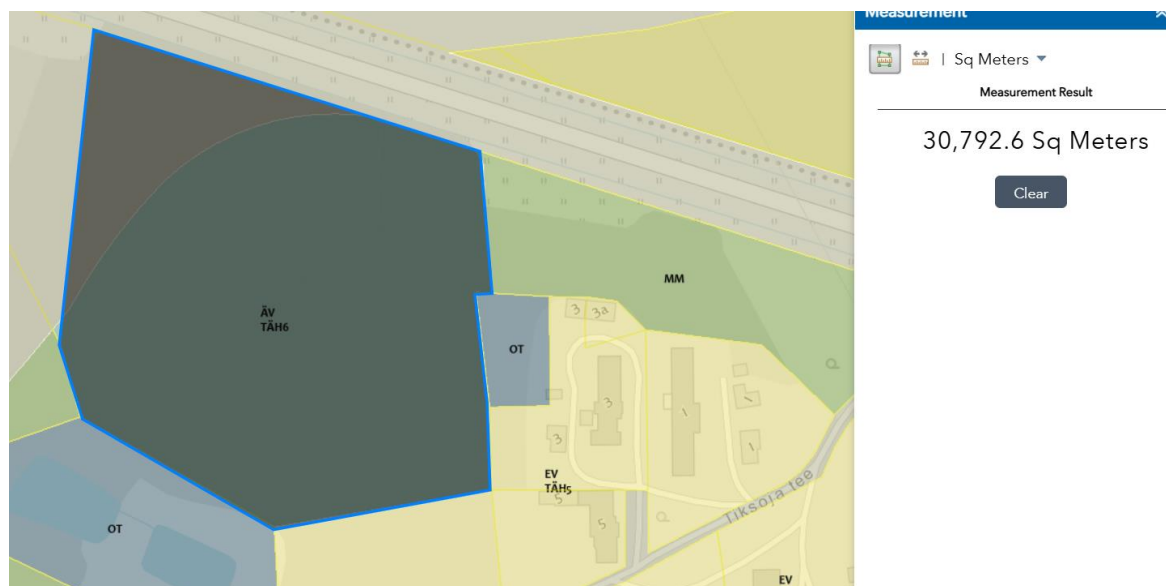
Hindamisele kuuluv hoonestamata katastriüksus on maakatastris registreeritud kui maatulundusmaa, selle pindala on 47 186 m², ning sellest tehtav ärälõige 4 543 m².

07.10.2021 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud osaliselt tee ja tänava maa-ala, osaliselt ettevõtluse maa-ala, osaliselt metsamaa-ala ja osaliselt väikeelamu maa-ala. Ärälõige tehakse valdavalt ettevõtluse maa-alalt ja metsamaa-alalt. Vähesel määral tehakse ärälõige ka tee ja tänava juhtotstarbega maa-alalt, kuid mida käsitletakse hindamisel ärimaa koosseisus oleva alana, sest üldplaneeringu kohaselt on täpsema teemaa vajaduse selgumisel võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi.

Väärtuse kuupäeva seisuga detailplaneering puudus. 05.03.2024 algatatud detailplaneering, mille eesmärk on kaaluda võimalusi ärihoonetele ja väikeelamutele ehitusõiguse määramiseks.

Ümbruses on metsamaa ning ning korterelamud. Paikneb Tallinn-Tartu maantee vahetus läheduses Tartu-Tiksoja tee ääres. Tartu linnast 6 km kaugusel.

Tulenevalt hinnatava vara asukohast ning üldplaneeringust on maaüksuse parimaks kasutuseks osaliselt ärimaa ja transpordimaa (ca 30 800 m² ulatuses, mõõdetud Tartu linna üldplaneeringult, vt allolev joonis) ning osaliselt metsamaa (ca 16 386 m² ulatuses). Äri- ja transpordimaad on hinnatud koos, sest üldplaneering ei keela otseselt transpordimaale ehitamist ning tavaliselt ei ehitata ehitusliku potentsiaaliga maad äärest ääreni täis ning täpne hoonestatav ala selgub detailplaneeringu menetluse käigus.



Ca 3 500 m² suurune ala (möödetud Tartu linna üldplaneeringult, vt allolev joonis) äralõikest jääb äri- ja transpordimaa juhtotstarbega alale ning 1 043 m² suurune ala metsamaa juhtotstarbega alale.



4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige on väljavenitatud kujuga, seega seda ei ole võimalik käsitleda ei tootmismaa ega metsamaa kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse äralõike hindamisel omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku äri- ja tootmismaa juhtotstarbega ala ning metsamaa juhtotstarbega ala ühikuväärtuse põhjal, millele liidetakse kasvava metsa turuväärtus ning saadud tulemus iseloomustabki väärtuse vähenemist.

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

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

Kasvava metsa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse tulumeetodit.

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

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

Saamata jääva tuluna käsitletakse raieküpse metsa nüüdisväärtuse (põhineb teoreetiliselt raieküpsuseni kasvatatud metsa väärtuse kuupäeva diskonteeritud puhastulul) ja metsa tänase turuväärtuse vahet. Metsa hindamisel hüvitamise eesmärgil on lähtunud viimase aasta 3 kõrgema kuu RMK avaldatud hindadest.

Hüvitamise eesmärgil hinnatav äralõike väärtus saadakse äralõike turuväärtuse ja saamata jääva tulu summeerimise teel.

4.3. Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil võrdlusmeetodil

Ärimaa juhtotstarbega alalt tehtava äralõike hindamine

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted							
Võrdlus- tehingute valik	Punktis 3.2 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (Tartu linna lähiümbrus), potentsiaali ning tehingu toimumise aega. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.						
	Vald/linn	Küla/ alevik	Tehingu kuupäev	Tehingu- hind, € (ilma KM)	Maa- üksuse pindala, m ²	Tehingu- hind, €/m ²	KM sisaldu- mine tehingu- hinnas
	Tartu vald	Vahi alevik	31.01.2023	335 000	12 341	27,10	Jah
	Kambja vald	Ülenurme alevik	17.04.2023	552 000	11 792	46,81	Ei
Kambja vald	Reola küla	30.05.2023	300 000	9 941	30,18	Jah	
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalised oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale, €/m ²						
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.						

Võrdlus- elementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Makroasukoht<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Kuna võrreldavad tehingud paiknevad tavapäraselt samas makroasukohas, siis üldjuhul ei ole kohandamine vajalik. Kui tegemist on erinevate makroasukohtadega, siis tavaliselt on sellise valiku põhjuseks asjaolu, et samas makroasukohas võrdluskõlbulikud tehingud puuduvad. See tähendab, et asukoha erisuste tunnetamiseks tuleb kasutada kaudseid andmeid, mis omakorda vähendab hinnangu täpsust. Suurte linnade ja keskuste lähedus ning hea infrastruktuur mõjutab positiivselt vara väärtust.• Mikroasukoht ja juurdepääs<ul style="list-style-type: none">○ Enamhinnatud on kinnistud, mis paiknevad äriliselt atraktiivsetes asukohtades (maanteede ääres, linnades või nende äärealadel) ja millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid.• Pindala<ul style="list-style-type: none">○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Maastaabiefekti ulatus võib olla kuni 50% kinnistu väärtusest.• Kommunikatsioonid<ul style="list-style-type: none">○ Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava objekti väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Tegemist on kulupõhise teguriga. Kui nn toormaa väärtus on madal, võib kommunikatsioonide rajamisega seonduv kulu ületada toormaa väärtust. Hajaasustuse puhul on olulisim ampripõhise liitumise olemasolu. Hinnatava vara puhul on tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumise maksumus ca 400 000 €, lokaalse vee- ja kanalisatsiooni maksumus minimaalselt (sõltub tegelikest vajadustest) ca 25 000 € (Hange.ee keskkonna pakkumiste põhjal on eramaja puurkaevu rajamise hind keskmiselt ca 12 000 € + km ja kogumismahuti/biopuhasti/imbväljaku rajamise hind ca 7 000 € + km), kuid lokaalsete lahenduste rajamise võimalikkus selgub detailplaneeringu menetluse käigus. Lokaalsete lahenduste rajamine sõltub suuresti planeeritavast hoonestusmahust (sellele viitab ka Tartu linnainsener oma kirjas, vt lisa 3). Mida suurem on planeeritav hoonestusmaht, seda väiksem on tõenäosus lokaalse vee ja kanalisatsiooni rajamiseks. Kuna tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni rajamise puhul on tegemist suurte summadega ja seetõttu oleksid kohandused ebaproportsionaalselt suured, on liitumisi arvesse võetud kulupõhiselt võrdlustabeli all ning võrdlustabelis on eeldatud, et hinnatava vara puhul on vee- ja kanalisatsiooniliitumine sarnane võrreldavatega (st kinnistu piiril). Elektriliitumist on võrdlustabelis arvesse võetud, kuid need olid müügitehingute hetkel hinnatavaga selles mõttes sarnased, et liitumiste rahaline maksumus ei moodustanud 5% (mis on kohandamisel kasutatav minimaalne samm) kinnistu hinnast ning seega kohandamiseks põhjus puudub.• Kinnistu kuju ja kitsendused<ul style="list-style-type: none">○ Kuju ja kitsendused, mis raskendavad krundi hoonestamist ja kasutamist avaldavad kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada.
---	--

- Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal
 - Äri- ja tootmismaa on hinnatavas asukohas hinnatasemelt sarnased. Samas maatulundusmaa on oluliselt madalama väärtusasemega. Detailplaneeringu ja/või projekteerimistingimuste olemasolu tõstab kinnistu väärtust, sest annab ehitusõiguse.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond
	Tartu linn	Tartu vald	Kambja vald	Kambja vald
	Tähtvere küla	Vahi alevik	Ülenurme alevik	Reola küla
	Sepalaane			
Tehinguhind, €		335000	552000	300000
Tehinguhind, €/m ²		27,15	46,81	30,18
Tehingu aeg		31.01.2023	17.04.2023	30.05.2023
Kohandus		0%	0%	0%
Kohandatud tehinguhind, €		27,1	46,8	30,2
Makroasukoht	Asub Tartu linnas Tähtvere külas. Tartu linnast ca 6 km kaugusel	Asub Tartu vallas Vahi alevikus. Tartu linnast ca 6 km kaugusel	Asub Kambja vallas Ülenurme alevikus. Tartu linnast ca 10 km kaugusel	Asub Kambja vallas Reola külas. Tartu linnast ca 11 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa ning korterelamud. Paikneb Tartu-Tiksoja tee ääres. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kruuskattega Tiksoja teel	Ümbruses põllumaa ja tihedalt paiknevad äri- ja tootmishooned. Nähtavus suurtelt maanteedelt puudub. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kõvakattega teelt	Ümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaad, üksikud tootmishooned ja üksikelamud. Paikneb Tallinn-Tartu maantee ääres, nähtavus väga hea. Peale- ja mahasõit eraomandis olevalt kõvakattega teelt, millele on seatud võrreldava vara kasuks servituut	Ümbruses hoonestamata äri- ja tootmismaad, üksikud tootmishooned ja üksikelamud. Paikneb Tallinn-Tartu maanteest ca 150 m kaugusel, nähtavus hea. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kõvakattega teelt
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		20%	0%	0%
Pindala, m²	30800	12341	11792	9941
Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-15%	-15%	-15%
Kommunikatsioonid	Elektriliitumine puudub, lähim elektrilajaam kuni 400 m kaugusel	Olemas elektriliitumine 25A	Olemas elektriliitumine 6A	Olemas elektriliitumine 25A

Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu kuju ja kitsendused	Ebakorrapärane, hulknurkne. Ca 1000 m ² ulatuses jääb maaüksus veehaarde sanitaarkaitsealale	Hulknurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Hulknurkne, kompaktne. Asub tervikuna lennuvälja kaitsevööndis ja ca 1700 m ² ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis võib seada piiranguid hoonestamisele	Hulknurkne, kompaktne. Asub ca 2700 m ² ulatuses elektripaigaldise kaitsevööndis, mis võib seada hoonestamisele piirangud
Kommentaar		Pisut parem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-5%	0%	0%
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Maatulundusmaa. ÜP kohaselt on maaüksuse olemasolevaks maakasutuseks määratud valdavalt äri- ja tootmismaa, vähemal määral transpordimaa. DP puudub	Tootmismaa 80%, ärimaa 20%. 2007. a kehtestatud DP kohaselt äri- ja tootmismaa. Max ehitisealune pindala 4 685 m ² . Täisehituse protsent 38%	Tootmismaa 50%, ärimaa 50%. 2011. a kehtestatud DP kohaselt äri- ja tootmismaa. Max ehitisealune pindala 3 365 m ² . Täisehituse protsent 29%	Tootmismaa 100%. DP kohaselt tootmismaa. Max ehitisealune pind 3 512 m ² . Täisehituse protsent 35%
Kommentaar		Parem, olemas ehitusõigus	Parem, olemas ehitusõigus	Parem, olemas ehitusõigus
Kohandus		-20%	-20%	-20%
Summaarne kohandus		-20%	-35%	-35%
Summaarne kohandus, €		-5,43	-16,38	-10,56
Kohandatud tehinguhind, €		21,72	30,43	19,62
Kohanduste absoluutväärtuste summa		60%	35%	35%
Kaalud		0,20	0,40	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	24,36	4,34	12,17	7,85

Hinnatava vara puhul paiknevad tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril, kuid nendega liitumise maksumus on Tartu Veevärk AS-lt saadud info kohaselt suurusjärgus 400 000 € (vt lisa 3). Tartu Linnavalitsuse linnainsenerilt Mati Raamatult saadud info kohaselt lubab üldplaneering hinnatava vara piirkonda rajada lokaalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi, kuid lõplik otsus lokaalse või tsentraalse lahenduse osas tehakse menetluse käigus (vt lisa 3). Kuna täpset tõenäosust tsentraalsete või lokaalsete kommunikatsioonide osas pole võimalik hinnata, on hindamisel aluseks võetud nende kahe aritmeetiline keskmine, st mõlema lahenduse tõenäosust on hinnatud võrdset. Kinnistu turuväärtusest (mis sisaldab eeldust, et kommunikatsioonid on võrreldavatega sarnased, st liitumine võimalik krundi piiril) lahutatakse ühel juhul tsentraalsete kommunikatsioonide rajamise maksumus ning teisel juhul lokaalsete kommunikatsioonide rajamise maksumus. Seejärel leitakse mõlema turuväärtuse ühikuhind ning ärälõike hindamisel on aluseks võetud nende kahe ühikuhinna aritmeetiline keskmine.

	Turuväärtus, € (eeldades, et kommunikatsioonid on võrreldavate sarnased)	Kommunikatsioonide rajamise maksumus, €	Turuväärtus võttes arvesse kommunikatsioonide rajamise kulu, €	€/m ²	Aritmeetiline keskmine m ² hind
Tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	750 303	400000	350303	11,37	17,46
Lokaalne vesi ja kanalisatsioon	750 303	25000	725303	23,55	

Kinnistu ärimaa juhtotstarbega alalt tehtava ärälõike turuväärtus on seega $17,46 \text{ €/m}^2 \times 3\,500 \text{ m}^2 = 61\,110 \text{ €}$.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Metsamaa juhtotstarbega ala hindamine

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlus- tehingute valik	Punktis 3.3 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud eelkõige maaüksuse olemust (raiesmik), tehingu toimumise aega ning kõlvikulist koosseisu. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu- summa, €	Pindala, ha	Tehingu- summa, €/ha	Kirjeldus
	Tartu vald, Sojamaa küla	17.01.2023	12 000	3,19	2 721	metsamaa 97%, lageraie, juurdepääs üle naaberkiinnistute, Go muld, angervaksa kasvukohatüüp
	Elva vald, Teedla küla	15.05.2023	33 000	8,32	3 966	metsamaa 99%, lageraie, üksikud puud, juurdepääs üle naaberkiinnistute, Go, G11 muld, tarna-angervaksa kasvukohatüüp
	Elva vald, Lapetukme küla	11.08.2023	15 000	4,64	3 233	metsamaa 98%, lageraie, juurdepääs üle naaberkiinnistute, Go, Ko muld, naadi kasvukohatüüp
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalised oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					

Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.
Võrdlus-elementide valik ja kohandamise põhimõtted	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuna hinnad on üle Eesti pigem ühtlustumas, siis makroasukoha mõju on vähenemas. Kui tegemist on mõnekümne kilomeetri raadiuses paiknevate üksustega, siis erisused tavaliselt puuduvad. Erisusena saab välja tuua siiski oluliste keskuste läheduse, mis avaldab üldisele hinnatasemele mõju ja mis seeläbi mõjutab ka kohandamist. • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed. • Maatüki suurus <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti. Üksikjuhtumi tasandil võib pindala oluline olla, kuid statistilise üldistuse puhul maatüki suuruse mõju ühikuhinnale puudub ja seetõttu sellega kohandamisel ka ei arvestata. • Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Tervet Eestit hõlmavale statistikale tuginedes on hinnaerinevus 40% suurusjärgus. Raiesmikud on madalamalt hinnatud kui kasvava metsaga maaüksused. • Kasvukohatüüp ja boniteet <ul style="list-style-type: none"> ○ Enimhinnatud kasvukohatüübid on jänese kapsa-pohla, jänese kapsa-mustika, jänese kapsa ja naadi kasvualad, vähem hinnatud on soisemad kasvualad nagu madal soo, siirdesoo, raba, leesikaloo, labikaloo, sambliku, kanarbiku, sinika, osja ja tarna alad. Boniteet sõltub peamiselt mullaliigist, veerežiimist (kuivenduse olemasolust) ja reljeefist. Metsi võrreldakse boniteetide alusel nende jagamisel boniteediklassidesse I-V, kus kiireima kasvu ja suurema tootlikkusega on I klass ning kõige kehvem V. • Kuju, kitsendused ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju, kitsendused ja reljeef on olulised väärtust mõjutavad tegurid, kuid mõjutavad väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt kompaktsed ja reljeefilt tasased ning vajadus kohanduste järgi puudub. Vara sihipärast kasutust takistavatel kitsendustel on negatiivne mõju vara väärtusele.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond	Tartu maakond
	Tartu linn	Tartu vald	Elva vald	Elva vald
	Tähtvere küla	Sojamaa küla	Teedla küla	Lapetukme küla
	Sepalaane			
Tehinguhind, €		12000	33000	15000
Tehinguhind, €/ha		2721	3966	3233

Tehingu aeg		17.01.2023	15.05.2023	11.08.2023
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		2721	3966	3233
Makroasukoht	Asub Tartu linnas Tähtvere külas. Tartu linnast ca 6 km kaugusel	Asub Tartu vallas Sojamaa külas. Tartu linnast ca 15 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Elva linnast ca 14 km kaugusel	Asub Elva vallas, Lapetukme külas. Rõngu alevikust ca 5 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa ning korterelamud. Paikneb Tartu-Tiksoja tee ääres. Juurdepääs munitsipaalomandis olevalt kruuskattega Tiksoja teel	Valdavalt on ümbruskonnas põllumaa ning üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigiomandis olevalt teelt ca 200 m	Valdavalt on ümbruskonnas põllumaa ning üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigiomandis olevalt teelt ca 200 m	Valdavalt on ümbruskonnas mets ja üksikud hajali paiknevad hooned. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigiomandis olevalt teelt ca 200 m
Kommentaar		Pisut halvem	Pisut halvem	Pisut halvem
Kohandus		5%	5%	5%
Maatüki suurus, ha	0,92	4,41	8,32	4,64
Kommentaar		Mõju puudub	Mõju puudub	Mõju puudub
Kohandus		0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu	Metsamaa (eeldatakse, et raiesmik)	Metsamaa 90% (valdavalt raiesmik ca 400 tm valmivat okaspuumetsa), muu maa 6%, looduslik rohumaa 4%	Metsamaa 80% (raiesmik), muu maa 11%, looduslik rohumaa 8%, haritav maa 1%	Metsamaa 100% (raiesmik)
Kommentaar		Pisut parem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-5%	0%	0%

Kasvukohatüüp ja boniteet	Naadi 100%, Ia ja I boniteediklass	Naadi 100%, Ia ja I boniteediklass	Naadi 100%, I boniteediklass	Naadi 67%, sinilille 30%, angervaksa 2%. I boniteediklass
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Pisut halvem
Kohandus		0%	0%	5%
Kuju, kitsendused ja reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, ebakorrapärane, hulknurkne, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, ebakorrapärane, tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		0%	5%	10%
Summaarne kohandus, €/ha		0	198	323
Kohandatud tehinguhind, €/ha		2721	4165	3556
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	5%	10%
Kaalud		0,30	0,40	0,30
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	3549	816	1666	1067
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	0,35			
Äralõike pindala, m²	Äralõike turuväärtus, €			
1043	365			

Metsamaa (ilma kasvava metsata) juhtotstarbega alalt tehtava äralõike turuväärtus väärtuse kuupäeval on 365 €.

Metsamaa juhtotstarbega alalt tehtava ärälõike kasvava metsa turuväärtus

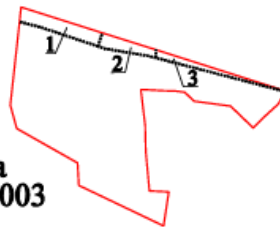
Kasvava metsa hindamise ja takseeriseloomustuse tegi Metsaekspert OÜ 11.08.2023 sortimentide hindade seisuga. Välitööd tegi Peep Põntson 27.12.2024.

Takseeriseloomustus

Kooseis	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara			Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates
						Kasvav mets	Lamapuit			R1	R2	R3		
ER:1, 0.22 ha, Ia bon (H100=32.4) kuivendatud naadi haavik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 8.0 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			67			42.0	113	524	115		32.4			2010
1	55	haab	65	29	36	38.0	98	271	60					
1	43	mänd	70	31	28			212	47					
1	2	kuusk	70	24	28			10	2					
2	70	kuusk	40	14	14	4.0	15	22	5					
2	20	kask	60	18	20			6	1					
2	10	hall-lepp	35	14	14			3	1					
Iseärasused: kasvukohatüüp varieerub, koosseis grupiline, täius või liitus ebaühtlane														
Märkused: W-osa väiksema tagavaraga														
ER:2, 0.12 ha, I bon (H100=27.5) kuivendatud naadi haavik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 8.6 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			52			33.0	111	310	37		27.5			2026
1	30	haab	55	22	32	33.0	111	93	11					
1	30	kuusk	50	18	20			93	11					
1	25	kask	50	20	24			78	9					
1	15	hall-lepp	50	19	20			47	6					
Iseärasused: kasvukohatüüp varieerub, täius või liitus ebaühtlane, vanus ebaühtlane														
ER:3, 0.11 ha, I bon (H100=30.0) kuivendatud naadi lage ala (eelistatav peapuuliik: KS)														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.0 tm/(ha×a), 3. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:											30.0			

Metsaplaan 1: 10 000

Sepalaana
83101:003:0003



	riigipiir		kraav trassiga kuni 12 m		voolusuund
	maakonnapiir		pinnastee		hoone
	valla- või linnapiir		metsatee		looduslik rohuma
	katastriüksuse piir		kruusatee		põllumaa
	kaitsela piir		kõvakattega tee		põõsastik
	kitsenduse piir		raudtee		madal soo
	kõlvikupiir		siht, trass 6...10 m		siirdesoo
	eraldisepiir		elektriliin		raba
	kraav laiusega 0...6 m		hekk või puuderida		
	kraav laiusega 6,1...10 m		eraldis jätkub teisel pool kraavi		

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): Keskkonnaagentuur

Aluskaart: Maa-amet 2024

METSÆKSPERT

2024. a

Kinnistu nimi: Sepalaane (ärälõige)

Katastritunnus: 83101.003.0003

Omanik:

Maakond: Tartumaa

Vald: Tartu linn

Küla: Tähtvere küla

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

v07

Sepalaane (ärälõige) 83101.003.0003

ID: X-634125

Er. nr.	Pind-ala ha	Kaitse põhjus	Rinne	Koos-veis %	Puu-liik	TAKSEERTUNNUSED					Taga-vara tm/er	Raie			Raiest saadavad sortimendid					Bruto-tulu kokku EUR					
						Va-nus a	Kör-gus m	Dia-meet. cm	T %	G m ² /ha		viis, järk	pind-prot. %	välja-raie %	Palk tm/er	Peen-palk tm/er	Päber-i-puit tm/er	Kütte-puit tm/er	Kokku tm/er						
1	0,22		1	55	HB	65	29	36	98	38	59,6	LR 1	100	100	59,6	22,1	22,6	0,2	44,8	2344,4					
					MA	70	31	28			46,6			100	46,6	26,6					6,3	3,1	0,3	36,3	3318,2
					KU	70	24	28			2,2			100	2,2	1,3					0,2	0,2		1,7	152,5
					KU	40	14	14			4,8			100	4,8						1,0	2,0	0,2	3,3	236,9
					KS	60	18	20			1,4			100	1,4	0,1					0,1	0,8		1,0	66,2
					LV	35	14	14			0,7			100	0,7							0,5		0,5	18,9
Kokku:											115,2 *	115,2				87,6	6137,1								
2	0,12		1	30	HB	55	22	32	111	33	11,2	LR 1	100	100	11,2	3,0	5,3	0,1	8,3	404,2					
					KU	50	18	20			11,2			100	11,2	4,1					2,1	1,9	0,2	8,3	713,6
					KS	50	20	24			9,3			100	9,3	2,7					0,4	3,6	0,1	6,8	589,3
					LV	50	19	20			5,6			100	5,6							4,1		4,1	169,0
Kokku:											37,3 *	37,3				27,6	1876,1								
3	0,11																								
Kokku:											152,4 *	152,4	59,9	10,2	39,4	5,7	115,1	8013,2							

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

©METSÆKSPERT OÜ

Leht 1/3

Raie saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järjekord	Palk	Peen-palk	Päber-i-puit	Kütte-puit	Kokku
		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er
83101.003.0003	I	59,9	10,2	39,4	5,7	115,1
	Kokku	59,9	10,2	39,4	5,7	115,1
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	59,9	10,2	39,4	5,7	115,1
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	59,9	10,2	39,4	5,7	115,1

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud)	
1. Sortimentide müügist	7 599 EUR
Kulud (diskonteeritud):	
1. Raided (7,00 EUR/tm)	806 EUR
2. Kokkuvedu (7,00 EUR/tm)	806 EUR
3. Autotransport	840 EUR
Kasum (diskonteeritud):	
	5 146 EUR

Valitood tehti: 27.12.2024.

Arvutustes on kasutatud:

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

Puu- liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber- puit	Kütte- puit	Palk	Peen- palk	Paber	Küte
MA	18	13	6	3	26,6	6,3	3,1	0,3	89	80	53	42
KU	18	13	6	3	5,5	3,4	4,0	0,4	85	83	53	42
HB	18		6	3	25,1		27,8	0,3	63		40	40
KS	18	16	6	3	2,8	0,5	4,4	0,1	134	122	55	42
LV				3				4,6				42

- Raiemahu määramisel on võetud aluseks suurim õigusaktidega lubatud raiemaht, mitte kavas projekteeritud raiemaht.
- Arvutuses on kasutatud suuremate puidu kokkustajate hinnakirju.
- Arvutuses on kasutatud 11.08.2023 kehtinud sortimentide hindu.
- HB paberipuit on hindamises küttepuidu hinnaga, sest sadamasse transpordi korral on omanikutulu väiksem kui küttepuiduna müümisel.
- Kasvava metsa turuväärtus 11.08.2023 hindadega on 5 815 €, sealhulgas raidmed väärtusega 669 €

Märkused:

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.
Hindamine on koostatud 27.12.2024

Metsamaa juhtotstarbega alalt tehtava äralõike kasvava metsa turuväärtus on 5 815 €.

Äralõike turuväärtus on 61 110 € (ärimaa juhtotstarbega ala turuväärtus) + 365 € (kasvava metsa maa turuväärtus) + 5 815 € (kasvava metsa turuväärtus) = 67 290 € (14,81 €/m² taandatuna äralõike pindalale).

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

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

4.5. Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine ning hindamine hüvitamise eesmärgil

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

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

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

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

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

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

1) Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist, sh parenduste kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine.

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

3) Omanikule alles jääva osa metsa või muu taimestiku hävinemist ei esine, äralõike alal paikneva metsa väärtust on hindamisel arvesse võetud.

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

Saamata jääv tulu metsa kohese raadamise tõttu

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

Alljärgnevalt on hinnatud äralõike alale jääva kasvava metsa väärtus hüvitamise eesmärgil.

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

Kinnistu nimi: **Sepalaane kinnistust kavandatav äralõige**
 Kinnistu reg nr: **3216804**
 Katastritunnus: **83101:003:0003**
 Maakond: **Tartumaa**
 Omavalitsus: **Tartu linn**
 Asustusüksus: **Tähtvere küla**

Äralõike

Metsamaa pindala: **0,45 ha**
 Tagavara: **153 tm**
 HR tagavara: **0 tm**
 LR tagavara: **153 tm**
 Boniteedi kaalutud keskmine: **0,51**
 Kokkoveokaugus: **25 m**

Väärtused EUR:

Metsa hüvitusväärtus: **11724,57 EUR**
26054,60 EUR/ha

Arenguklassid		
Nimetus	Pindala, ha	%
Lage ala	0,11	24
Küps mets	0,34	76
Kokku	0,45	100

Puuliigid		
Puuliik	Tagavara, tm	%
HB	71	46
MA	47	31
KU	18	12
KS	11	7
LV	6	4
Kokku	153	100

Metsakasvukohatüübid		
KKT	Pindala, ha	%
ND	0,45	100
Kokku	0,45	100

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
HB		91,36	91,36	65,83	60,19	61,30	10,99
MA		131,29	94,16	72,13	60,19	61,30	10,99
KU		90,12	82,71	79,63	60,19	61,30	10,99
KS	220,84	197,6	116,23	113,06	60,19	61,30	10,99
LV		64,97	64,97		60,19	61,30	10,99

* - RMK enne 11.08.2023 kehtinud viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (oktoober, november, detsember 2022. aasta)

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

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

Takseerimise kuupäev: 27.12.2024

Arvutuse kuupäev: 27.12.2024

Metsa hindamine koostati 11.08.2023 seisuga, mille kohaselt on küpse metsa väärtus hüvitamise eesmärgil 11 725 €. Tegemist on nüüdisväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras 5 815 € (vt pt 4.3). Saamata jääv tulu on seega 11 725 € – 5 815 € = **5 910 €**.

Äralõike väärtus hüvitamise eesmärgil on 73 200 € (16,1 €/m²), millest maa turuväärtus on 67 290 € ning saamata jääv tulu metsa kohese raadamise tõttu 5 910 €. Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine.

Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtust ümardatud.

Lisa 1. Fotod





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosaja number 3216804
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	83101:003:0003	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Sepalaane.	47186 m2	Maakatastri andmed üle võetud 31.07.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Waram OÜ (registrikood 14509871)	12.04.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.04.2021. Kohtunikuabi Karliina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise ehitamiseks, ja majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.08.2022.a. lepingu punktidele 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 ja 3.3 ning lisaks olevale plaanile.	17.08.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.08.2022. Kohtunikuabi Tiitu Karu	kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158 ¹ järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus. Muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 04.10.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanil (lisa).	4.10.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2022. Kohtunikuabi Sigrid Orumets	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Triinu Kroon

Kuupäev: 09.12.2024 14:30:02

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

Lisa 3. Tartu Veevärk AS ja Tartu linnavalitsuse seisukohad

From: Liisa Unt <liisa.unt@tartuvesi.eu>
Sent: 16 December 2024 10:37
To: triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee
Cc: Hille Piho <hille@tartuvesi.eu>; Peeter Pindma <peeter@tartuvesi.eu>
Subject: Vs: Sepalaane kinnistu vee- ja kanalisatsiooniliitumise võimalused

Tere.

Teame, et maaüksusele on [algatatud detailplaneering](#) – kuid selle lahenduse välja töötamiseks liitumistingimusi veel taotletud ei ole.

Sepalaane maaüksuse vahetus läheduses küll asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuid arvestades arenguala terviklikult ja piirkonda [koostatud eelprojekti](#) tuleb maaüksuse liitmiseks siiski ehitada välja iseoolne kanalisatsioon läbi Laeva metskond 17 maaüksuse, rajada pumpla ja lõik survekanalisatsiooni. Lisaks tuleb projekteerida veevarustuse ringistamine.

Sellise lihtsa 5 minuti arvutusega saime liitumismaksumuseks ca 400 000 eurot – seda hinda ei tohi võtta ametlikku ehitusmaksumusena vaid pigem see näitab suurusjärku.

Kui vajate täiendavaid selgitusi siis püüame vastata.

Lugupidamisega

Liisa Unt



Arendusjuhi asetäitja
Tähe 118, 50107, Tartu
Tel: +372 730 6236
E-mail: liisa.unt@tartuvesi.eu
www.tartuvesi.ee

From: Mati Raamat <Mati.Raamat@tartu.ee>
Sent: 17 December 2024 14:31
To: Triinu Kroon <triinu.kroon@kinnisvaraekspert.ee>
Subject: Re: Sepalaane kinnistu vee- ja kanalisatsiooni võimalused

Tere.

See nii lihtne küsimus ei ole.

Justkui oleks üldplaneeringu järgi lokaalsed lahendused lubatud, aga kui vaadata seda üüratud ärimaad, mida siia on planeeritud, tuleb siiski planeerimisel kindlasti kaalumisele linna võrkudega ühendamine.

Sepalaane kõrval asuvad olemasolevad elamud olid aastakümned lokaalse veevarustusel ja see ei ole hea variant olnud nii et praeguseks on nad ühendatud linna võrku.

Enh siis minu vastus on, et üldplaneeringuga ei ole lokaalsed lahendused keelatud, aga edasises planeerimis- pojekteerimisprotsessis tuleb see küsimus lahendada ja lahendus sõltub paljuski realiseeritavast hoonestusest.

Heade soovidega

Mati Raamat

Tartu linnavalitsus | linnainsener | 5079650 | tartu.ee

Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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.

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

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 189563)

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700