

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 321304)
Aadress:	Sillaotsa, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr:	2404-10001-13/AT
Väärtuse kuupäev:	05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev:	24.05.2024
Tellijä:	Transpordiamet

Sisukord

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

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 321304 ¹)
Aadress	Sillaotsa, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	Eio Pensa (isikukood 47502102729) ½ kaasomandist Kaia Pensa (isikukood 47206102729) ½ kaasomandist
Katastritunnus	38301:003:0332
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	2,84 ha
Äralõike pindala	9 992 m ²
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus metsamaa maa-alale.
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnistu kui terviku turuväärtuse ja äralõike hüvitusväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	05.04.2024
Väärtuse kuupäev	05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev	24.05.2024
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/24/273-1
Hindamise eeldused	Eeldame, et metsa välitööde tegemise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal ei ole toimunud selliseid muutuseid hinnatava vara seisukorra osas, mis mõjutaksid turuväärtust
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu see
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
KOMMENTAARID	
Kinnistu äralõike hüvitusväärtus on leitud hoonestamata maatulundusmaa (metsamaa) kasutusest lähtuvalt. Hindamisel on analüüsitud lisaks kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu. Äralõike tehakse kinnistu põhjapoolsest küljest. Äralõike tegemine ei takista hinnatava vara praegust kasutust, kui maaüksusele tagatakse juurdepääs. Äralõige moodustab kinnisasja kui terviku pindalast ca 35% ning mõju kinnisasja väärtusele on seega suur. Äralõige ei mõjuta otseselt alles jääva osa väärtust.	
Metsa hindamine on tehtud allhankija Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt 13.05.2024	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Sillaotsa, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond maaüksusest tehtava äralõike (9 992 m ²) hüvitusväärtus koos kasvava metsaga on väärtuse kuupäeval 4 913 € (0,49 €/m ²), millest äralõike turuväärtus on 3 521 € (0,35 €/m ²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 1 392 € (0,14 €/m ²). Hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.	
Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine.	
Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole hüvitusväärtust ümardatud.	

¹ Sillaotsa kinnistu koosneb kolmest katastriüksusest: Sillaotsa (kü 38301:003:0330), Sillaotsa (kü 38301:003:0331) ja Sillaotsa (kü 38301:003:0332). Äralõike tehakse Sillaotsa (kü 38301:003:0332) katastriüksusest. Seega Sillaotsa (kü 38301:003:0330) ja Sillaotsa (kü 38301:003:0331) katastriüksusi hindamisel ei käsitleta.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

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

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

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

Maakorralduse läbiviimisel asendatakse Sillaotsa kinnisasjast (katastritunnus 38301:003:0332) riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 Kärevere möödasõidu lõigu ehitamise jaoks tehtav äralõige ca 9 992 m² Laeva metskond 8 kinnisasjast (katastritunnus 38301:003:0386) tehtava juurdelõikega (vahetusmaa äralõike suurus täpsustub läbi ruutmeetri väärtuse).

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

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

Ka hüvitusväärtus on defineeritud EVS 875-s:

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

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

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

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

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

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.5)

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

1.2. Hindamise eeldused

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

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

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

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

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

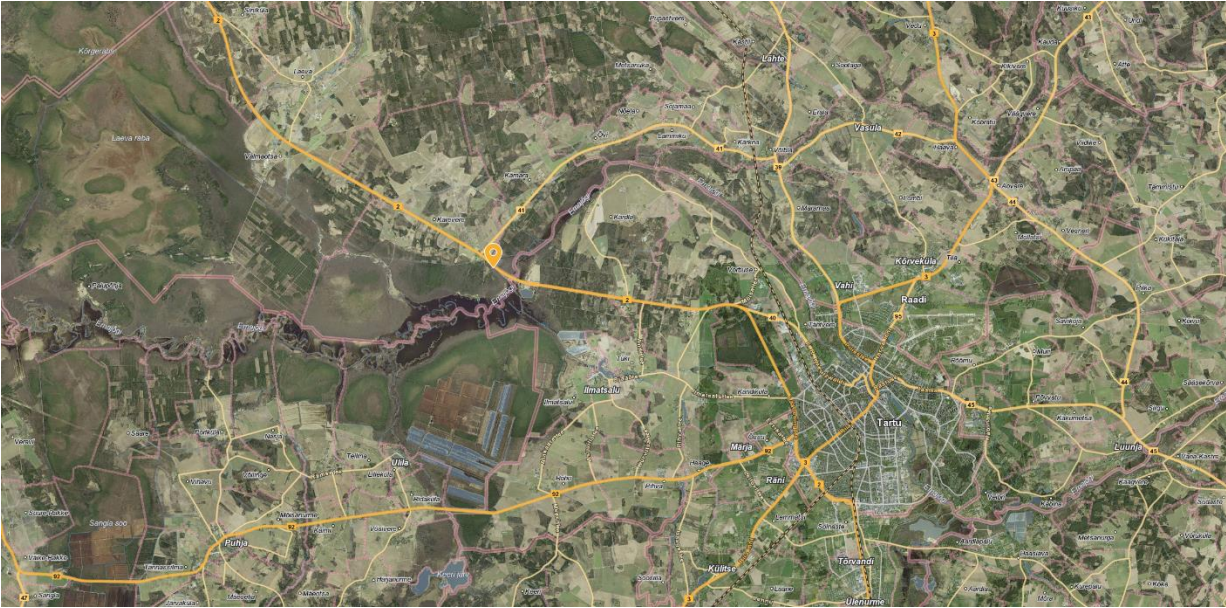
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 05.04.2024. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Tehti kinnistu visuaalne ülevaatus hinnatava maaüksuse iseloomulikes osades keskendudes eelkõige äralõikele.

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

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Tartu vald
Asustusüksus	Kärevere küla
Lähiaadress	Sillaotsa
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas
Kaugus keskusest	Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on tähistatud oranži noolega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa
Juurdepääs	Maaüksus piirneb avaliku kõvakattega teega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee; riigiomand)
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonid läheduses puuduvad




Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega


2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	321304
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eio Pensa (isikukood 47502102729) ½ kaasomandist Kaia Pensa (isikukood 47206102729) ½ kaasomandist
Piirangud ja kitsendused	<p>Kinnistusraamatu esimeses ja kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.</p> <p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 3 092 m²; • maardla 1 650 m²; • ranna või kalda veekaitsevöönd 694 m²; • ranna või kalda ehituskeeluvöönd 10 051 m²; • ranna või kalda piiranguvöönd 21 690 m²; • kõrgvee ala 57 m². <p>Maakasutuse kitsendus kõrgvee ala takistab hinnatava vara sihipärast (metsamaa) kasutust, seega mõju vara väärtusele on negatiivne (lisas 3 on esitatud kitsenduste kaart)</p>

Hüpoteegid	Puudub
Omaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja on 19.03.2024.a. e-kirja teel kinnisasja omanikku teavitanud hindamise tegemisest ja küsinud informatsiooni kinnisasjaga seotud üüri- või rendilepingute, samuti võimaliku kaasneva kahju ja saamata jääva tulu kohta. Omanik Kaia Pensa on e-maili teel 24.03.2024 teavitanud, et ülevaatusel ta viibida ei soovi ning hinnatavat katastriüksus ei ole koormatud lepinguga. Samuti toob omanik välja asjaolu, et soovitakse asendusmaad ning leiab, et maantee vahetu lähedus mõjutab allesjääva maa ja metsa väärtust.

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
	
Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega	
Aadress	Sillaotsa, Kärevere küla, Tartu vald, Tartu maakond
Katastritunnus	38301:003:0332
Pindala	2,84 ha
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 2,84 ha (100%)
Kirjeldus	Kompaktne hulknurkne kuju. Valdavalt tasane reljeef Vastavalt Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ koostatud takseeriseloomustuse andmetele on äralõikel tegemist 45 aasta vanuse kaasikuga, puude kõrgus on 10 meetrit ja tüve diameeter 8 cm. Kasvava metsa tagavara on 23,5 tm.

Üldplaneering	<p>15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb maaüksus metsamaa maa-alale.</p>  <p>Allikas: Tartu valla kodulehekülj; Tartu valla üldplaneeringu põhijoonis</p>
Detailplaneering	Puudub
Hooned ja rajatised	Puudub
Mullastik	Valdavalt õhuke madalsoomuld (M''), vähemal määral ka väga õhuke madalsoomuld (M')

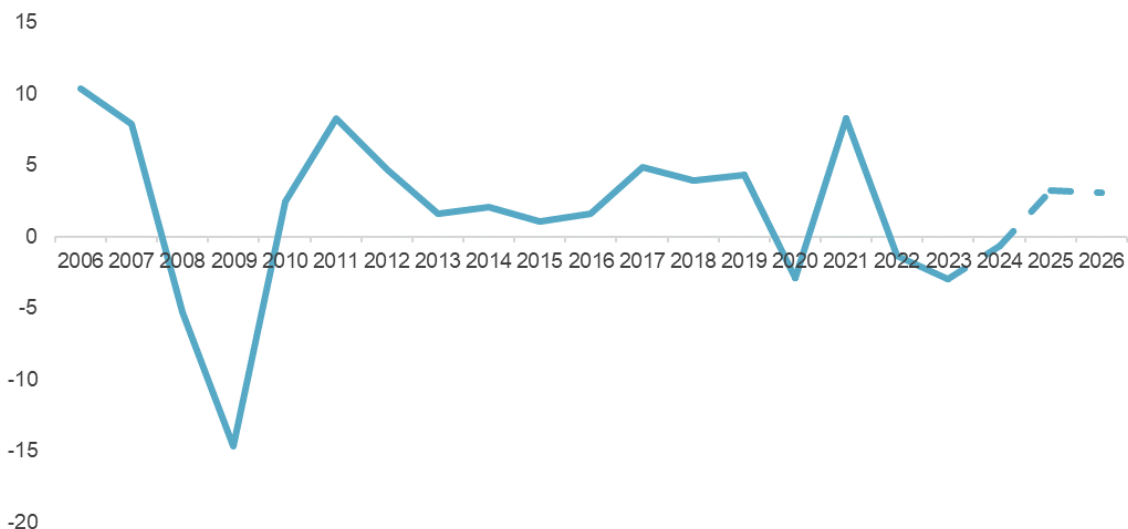
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Aastatel 2020-2021 oli majandus oluliselt mõjutatud koroonapandeemiast, alates 2022. aasta veebruarist on suurimaks väliseks mõjutajaks Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas. Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. Majandus langes 2023. aasta IV kvartalis 2,7% 2022. aasta IV kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 26.03.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,6%, 2025. aastast prognoositakse taas tõusu 3,2% ning 2026. aastal 3,1%. 04.04.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi kohaselt on 2024. aastal majanduskasv 0%. 2025. aasta ja 2026. aasta majanduskasvu prognoos on sarnane Eesti Panga prognoosile.
-----	---

SKP kasv Eestis

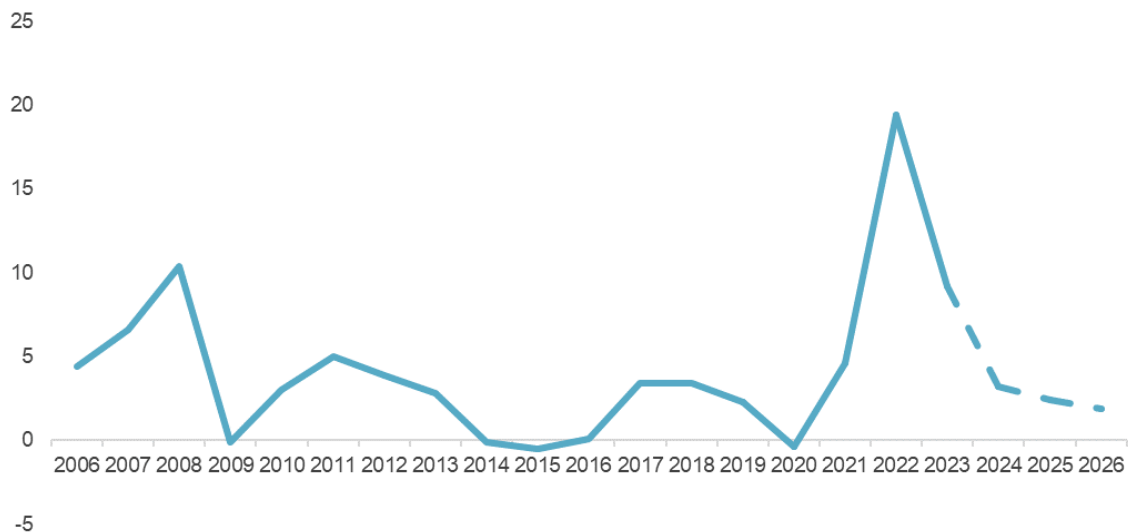


2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 26.03.2024).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta märtsis võrreldes 2024. aasta veebruariga 0,4% ning võrreldes eelmise aasta märtsiga 3,9%. Võrreldes 2023. aasta märtsiga olid kaubad 1,9% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 26.03.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,2%, 2025. aastal 2,4% ja 2026. aastal 1,9%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



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

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

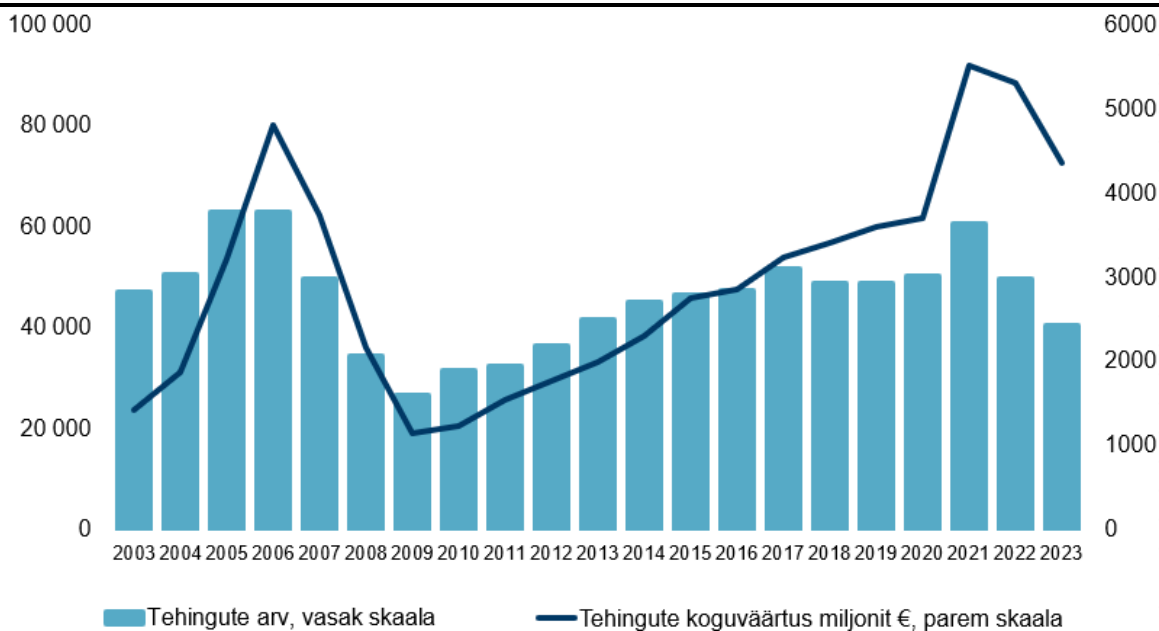
2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel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

Kinnisvaraturg

Üldinfo

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

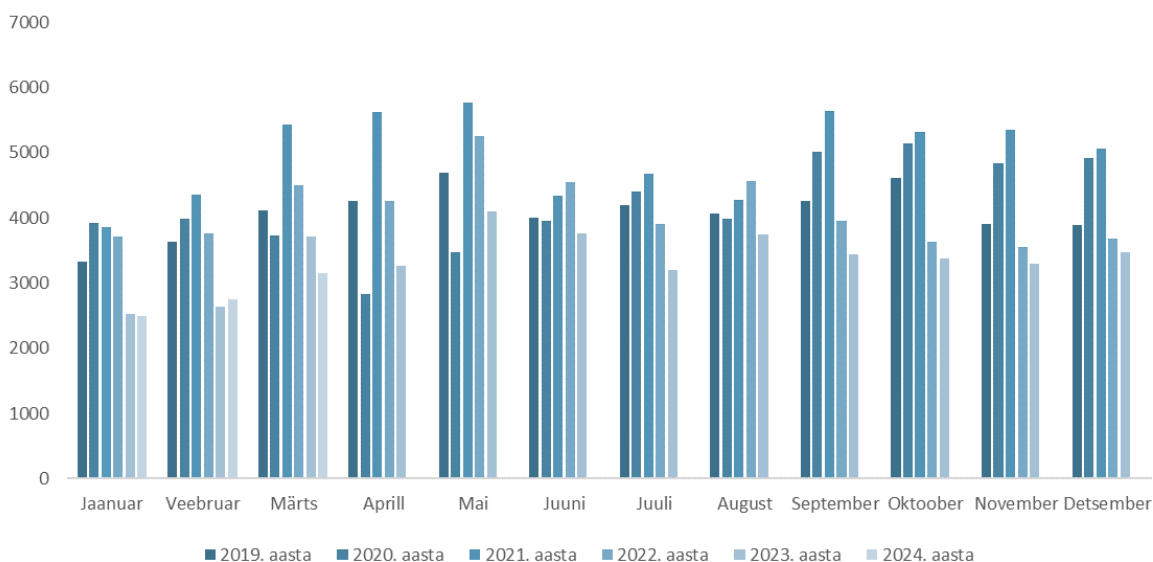


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

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

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

Laenuürg

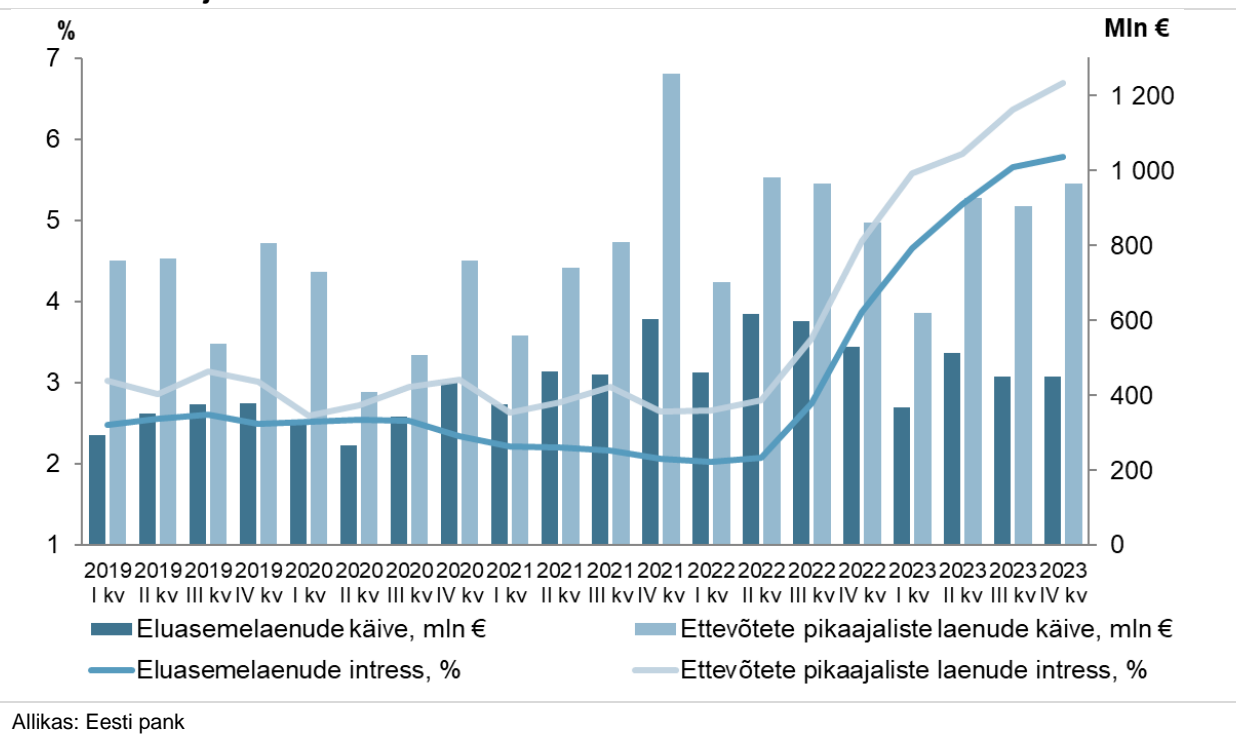
Eluaseme-laenud
ja pikaajalised
laenud
ettevõtetele

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

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

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

Laenude käive ja intress

3.2. Eesti metsamaa turg²

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

² Allikas: Maa-amet, 2022 ja 2023. aasta turuülevaade, MTÜ Eesti Erametsaliit www.erametsaliit.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

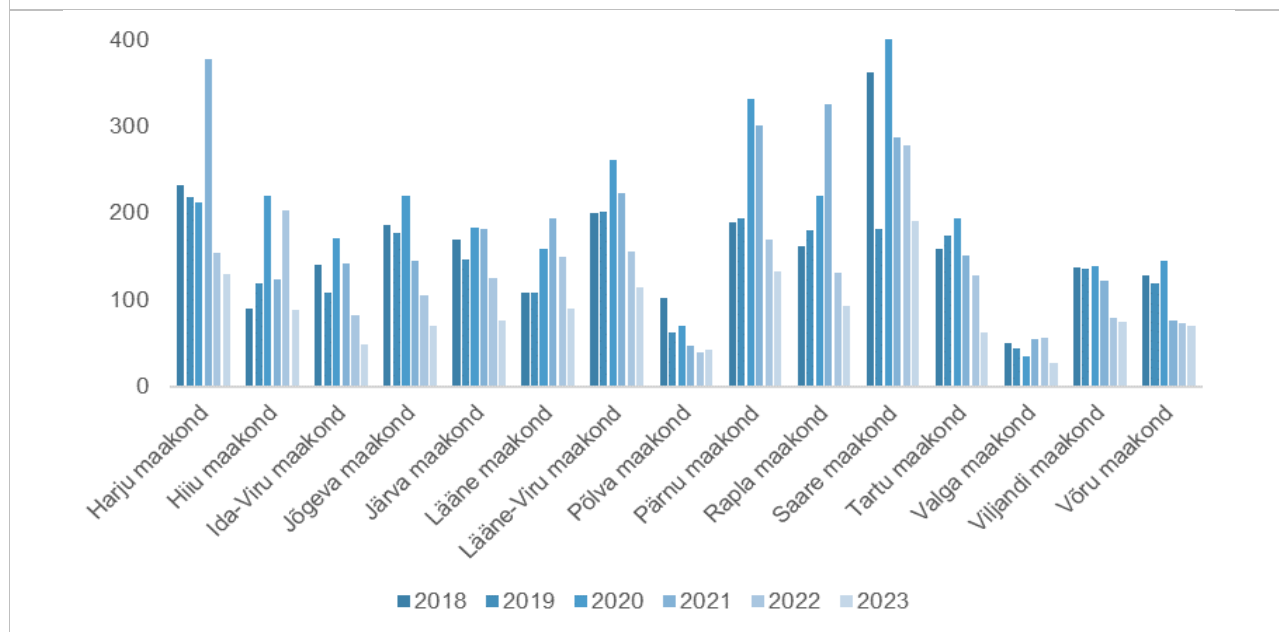
Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	<ul style="list-style-type: none"> • Asukoht (sh juurdepääs) <ul style="list-style-type: none"> ○ Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdnud 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 korraka kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. • Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. See tähendab tavaliselt 80-100 aasta vanust kuusikut või 100-120 aastast männikut. • Looduskaitsetud piirangud ja majandamispiirangud <ul style="list-style-type: none"> ○ Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetud piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetest piirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.
-------------------------------------	--

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

Tehingud kasvava metsaga

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

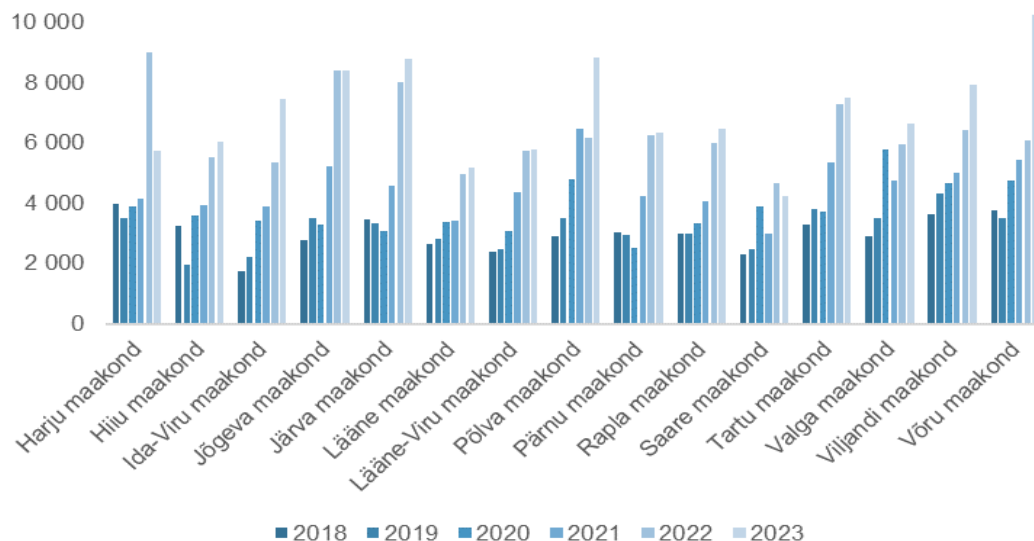
Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

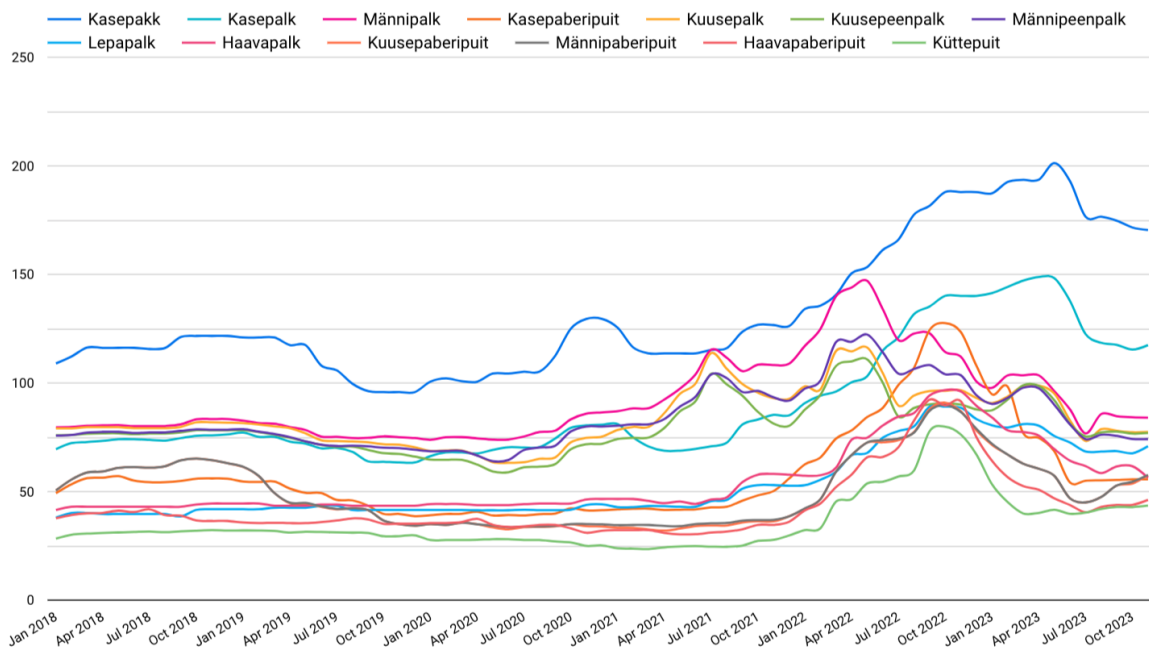
Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Võru maakonnas 9857 €/ha. Rapla maakonna keskmine 6459 €/ha oli Eesti keskmisest 6381 €/ha ca 1% kõrgem.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Erametsade puiduhindade statistika, €/tm



Allikas: MTÜ Eesti Erametsaliit, www.erametsaliit.ee

3.3. Tartu maakonna metsamaa turg

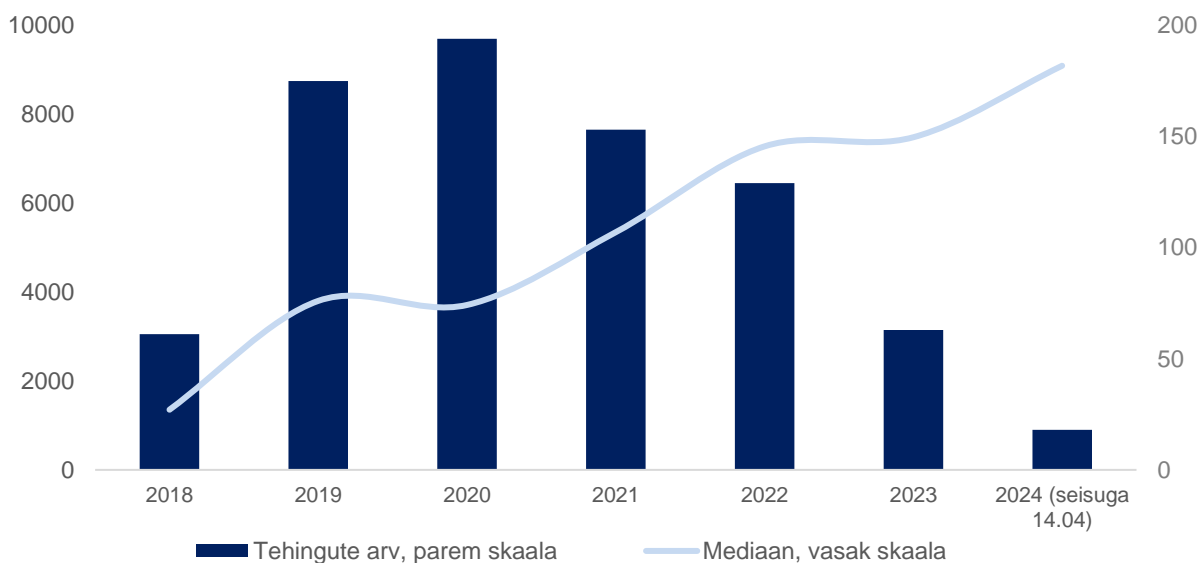
Tartu maakonna metsamaa müügitehingud

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

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

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

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



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

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

Tartu maakonnas asuvate metsamaa müügipakkumised (15.04.2024 seisuga)

Aadress	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaarid
Kulbimetsa, Taabri küla, Tartu vald	51 000	6,01	8 486	Maatulundusmaa. Metsamaa 90%. Tegemist on AS Timber

³ Tehingufid pärineb Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Tartu maakonnas, mille pindala on vähemalt 1 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 70% ulatuses metsamaa ja tehtud on metsa raiet. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Tartu maakonnas ei ole lähiaastatel müüdnud hinnatavaga sarnaseid madal soo muldadel paiknevaid metsata metsamaid, mistõttu on valimisse võetud ka Jõgeva maakonna tehingud. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2024. aasta tehingud on esitatud seisuga 11.05.2024.

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

3.4. Turustatavuse analüüs⁴

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

⁴ Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui varasema terviku kohta, sest ärälõige pole kujust tulenevalt eraldiseisvalt kasutatav.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

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

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

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse 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 pindalalt väike, seega seda ei ole võimalik käsitleda metsamaa kontekstis eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse äralõigete hindamisel omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud 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 tulumetodit.

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

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta)

kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.3).

4.3. Kestlikkus

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

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

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

4.4. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted				
Võrdlustehingute valik	Võrdlustehinguteks on võetud punktis 3.3. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste (madal soo muldadel paikneva metsata metsamaid) varadega tehtud tehingud. Vaadeldud on 2023.-2024. (seisuga 11.05.2024) aastal toimunud metsamaa tehinguid Tartu ja Jõgeva maakonnas, mille puhul on tehtud ulatuslikku raiet. Kuna Tartu maakonnas ei ole lähiaastatel toimunud sarnaseid madal soo muldadel metsata metsamaid siis kaks võrreldavat on valitud Jõgeva ⁵ maakonnast.			
		Võrdlustehing 1	Võrdlustehing 2	Võrdlustehing 3
	Vald, küla	Tartu maakond, Elva vald, Teedla küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Vaimastvere küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Visusti küla
	Tehingu kuupäev	15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
	Tehingusumma, €	33 000	22 000	16 000
	Tehingusumma, €/ha	3 966	3 165	2 488
	Pindala, ha	8,32	6,95	6,43
	Metsamaa osakaal, %	80%	79%	90%
	Kasvukohatüüp	100% naadi	60% naadi ja 40% jänesekapsa-kõdusoo	100% jänesekapsa-kõdusoo
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/ha)			
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.			

⁵ Hinnatase Tartu maakonna suhtes suhteliselt sarnane.

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

Alljärgnevatel tabelitel on toodud võrdlustehingute detailsemad andmed ning tehtud ühtlasi ka võrdlustehingute kohandamine.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tartu maakond	Tartu maakond	Jõgeva maakond	Jõgeva maakond
	Tartu vald	Elva vald	Jõgeva vald	Jõgeva vald
	Kärevere küla	Teedla küla	Vaimastvere küla	Visusti küla
	Sillaotsa			
Tehinguhind, €		33 000	22 000	16 000

Tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Tehingu aeg		15.05.2023	27.12.2023	15.02.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 165,47	2 488,34
Makroasukoht	Asub Tartu vallas Kärevere külas. Tartu linna keskusest ca 17 km kaugusel	Asub Elva vallas Teedla külas. Tartu linna keskusest ca 40 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Vaimastvere külas. Tartu linna keskusest ca 59 km ja Jõgeva linn ca 11 km kaugusel	Asub Jõgeva vallas Visusti külas. Tartu linna keskusest ca 38 km ja Jõgeva linn ca 19 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa. Juurdepääs avalikult kõvakattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 200 m kaugusel	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs avalikult kruuskattega teelt	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääs üle eraomandis kinnistu (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 120 m kaugusel
Kommentaar		Halvem	Sarnane	Halvem
Kohandus		10%	0%	10%
Maatüki suurus, ha	2,84	8,32	6,95	6,43
Kommentaar		Suurem	Pisut suurem	Pisut suurem
Kohandus		-10%	-5%	-5%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 100%	Metsamaa 80%, haritav maa 2%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 18%	Metsamaa 79%, looduslik rohumaa ja muu maa kokku 21%	Metsamaa 90% , looduslik rohumaa ja muu maa kokku 10%
Kommentaar		Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Pisut halvem kõlvikuline jaotus	Sarnane
Kohandus		5%	5%	0%
Kasvukohatüüp ja boniteet	madalsoo ja angervaksa (metsamaa II ja IV boniteet), kuivendatud (madalsoomullad)	100% naadi (metsamaa I boniteet), kuivendatud (gleimullad ja vähesel määral madalsoomullad)	60% naadi ja 40% jänese kapsa- kõdusoo (metsamaa I ja III boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalsoomullad)	100% jänese kapsa- kõdusoo (metsamaa II boniteet), kuivendatud (madalsoomullad)
Kommentaar		Parem, parem kasvukohatüüp	Parem, parem kasvukohatüüp	Pisut parem, parem kasvukohatüüp
Kohandus		-30%	-20%	-5%

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

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike metsata metsamaa turuväärtus on 2 625,36 €/ha * 0,9992 ha (metsata metsamaa äralõike pindala) = 2 623 € (0,26 €/m²). Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

4.5. Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamine

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

Metsa hindamine koostati 13.05.2024 seisuga, mille kohaselt on äralõike alal kasvava metsa harilik väärtus 898 €.

Metsa takseeriseloomustus

Koosseis	Van- us	Kõr- gus	Dia- mee- ter	Rinnas- pindala	Täius	Tagavara		Baas- kõr- gus	Välja- raie			Kahjus- tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvav mets	Lama- puit		R1	R2	R3			
ER:1, 1.00 ha, Kallas, rand 0.89 ha, IV bon (H100=16.4) kuivendatud madalsoo kaasik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.4 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			45			8.0	50	43	43		16.4			2049
1	100	kask	45	10	8	8.0	50	43	43				1	
KAHJUSTUSED														
kahjustus			puu-	d	%	puude	kahjustuse							
			liik	cm	arvust	ulatus	m	aste						
kõverus			KS	8	1	0...10 keskmine								

Metsa hindamine

Kinnistu nimi: Sillaotsa (äralõige)

Katastritunnus: 38301:003:0332

Omanik:

Maakond: Tartumaa

Vald: Tartu vald

Küla: Kärevere küla

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

Sillaotsa (äralõige) 38301:003:0332

v07

ID: X-625824

TAKSEERTUNNUSED												Raie			Raieist saadavad sortimendid					Bruto- tulu kokku				
Er. nr.	Pind- ala	Kaitse põhjus	Rin- ne	Koos- seis	Puu- liik	Van- us	Kõr- gus	Dia- meet.	T	G	Taga- vara	viis, jrk	pind- prot.	välja- raie		Palk	Peen- palk	Paber- ipuit	Kütte- puit	Kokku	EUR			
	ha	%		a		m	cm	%	m2/ha	tm/er	%		%	tm/er	tm/er		tm/er	tm/er	tm/er					
1	1,00	K	1	100	KS	45	10	8	50	8	42,9	LR 1	100	100	42,9			16,1	7,4	23,5	1340,1			
Kokku:												42,9 *			23,5					1340,1				
Kokku: 1,00												42,9 *			42,9					16,1		7,4	23,5	1340,1

Kokku: 1,00

42,9*

42,9

16,1

7,4

23,5

1340,1

Raieist saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järjekord	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Kokku
		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er
38301:003:0332	I	0,0	0,0	16,1	7,4	23,5
	Kokku	0,0	0,0	16,1	7,4	23,5
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	0,0	0,0	16,1	7,4	23,5
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	0,0	0,0	16,1	7,4	23,5

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud):

1. Sortimentide müügist 1 340 EUR

Kulud (diskonteeritud):

1. Raided (7,00 EUR/tm) 164 EUR

2. Kokkuvõde (7,00 EUR/tm) 164 EUR

3. Autotransport 302 EUR

Kasum (diskonteeritud):

709 EUR

Välitööd tehti: 24.04.2024.

Arvutustes on kasutatud:

1. Sortimentide minimaalne pikkus on 3 m.

2. 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
KS	18	16	6	3	0,0	0,0	16,1	7,4	123	113	64	42

▫ Raiemahu määramisel on võetud aluseks suurim õigusaktidega lubatud raiemaht, mitte kavas projekteeritud raiemaht.

▫ Arvutuses on kasutatud suuremate puidu kokkuvõtjate hinnakirju.

▫ Kasvava metsa väärtus on hindamise koostamise kuupäeval 898 €, sealhulgas raidmed väärtusega 189 €

Märkused:

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

Hindamine on koostatud 13.05.2024

Seega on kasvava metsa harilik väärtus on **898 €**.**Äralõike turuväärtuse hindamine**

Koos kasvava metsaga maa turuväärtuse hindamiseks liidetakse metsata maa ja sellel kasvava metsa väärtused. 2623 € (metsata metsamaa) + 898 € (kasvav mets) = 3521 € (0,35 €/m²).

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

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

4.7. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitusväärtuse hindamine

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

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

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

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

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

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

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

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

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

Alljärgnevalt on hinnatud äralõike alale jääva kasvava metsa hüvitusväärtus.

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

Kinnistu nimi: Sillaotsa kinnistust kavandatav äralõige
 Kinnistu reg nr: 321304
 Katastritunnus: 38301:003:0332
 Maakond: Tartumaa
 Omavalitsus: Tartu vald
 Asustüksus: Kärevere küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	1,00 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	43 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Keskealine mets	1,00	100
LR tagavara:	102 tm	Kokku	1,00	100
Boniteedi kaalutud keskmine:	4,00	Puuliigid		
Kokkoveokaugus:	50 m	Puuliik	Tagavara, tm	%
		KS	43	100
		Kokku	43	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
Metsa hüvitusväärtus:	2290,33 EUR	KKT	Pindala, ha	%
	2290,33 EUR/ha	MD	1,00	100
		Kokku	1,00	100

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
KS	301,41	210,93	107,34	70,37	50,65	59,35	17,39

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

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

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

Takseerimise kuupäev: 24.04.2024
 Arvutuse kuupäev: 11.05.2024

Metsa hindamine koostati 11.05.2024 seisuga, mille kohaselt on küpse metsa hüvitusväärtus 2 290 €. Tegemist on nüüdisväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras on 898 € (vt pt 4.5). Saamata jääv tulu on seega 2 290 € – 898 € = **1 392 €**.

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

Omanik leiab, et maantee vahetu lähedus mõjutab allesjääva maa ja metsa väärtust. Hindaja leiab, et rajatav tee ei avalda otsest negatiivset mõju, seega hindamisel sellega arvestatud ei ole.

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike hüvitusväärtus on väärtuse kuupäeval seega **4 913 €** (0,49 €/m²), millest äralõike turuväärtus on 3 521 € (0,35 €/m²) ja metsa kohesest müügist saamata jääv tulu 1 392 € (0,14 €/m²). Turuväärtus ega hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Kaasnevat kahju hindaja hinnangul ei esine.

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

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 321304
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi SILLAOTSA

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	38301:003:0330 38301:003:0331 38301:003:0332	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Sillaotsa. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Sillaotsa. Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kärevere küla, Sillaotsa.	9,57 ha 11578,0 m ² 2,84 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2.1 2.2	Eio Pensa (isikukood 47502102729) 1/2 kaasomandist Kaia Pensa (isikukood 47206102729) 1/2 kaasomandist	2.1 sisse kantud 14.04.1997. 2.2 sisse kantud 14.04.1997. 19.04.2016 rahvastikuregistri andmete alusel muudetud 19.04.2016. Kohtunikuabi Aita Kaslor	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 08.04.2024 13:22:48

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

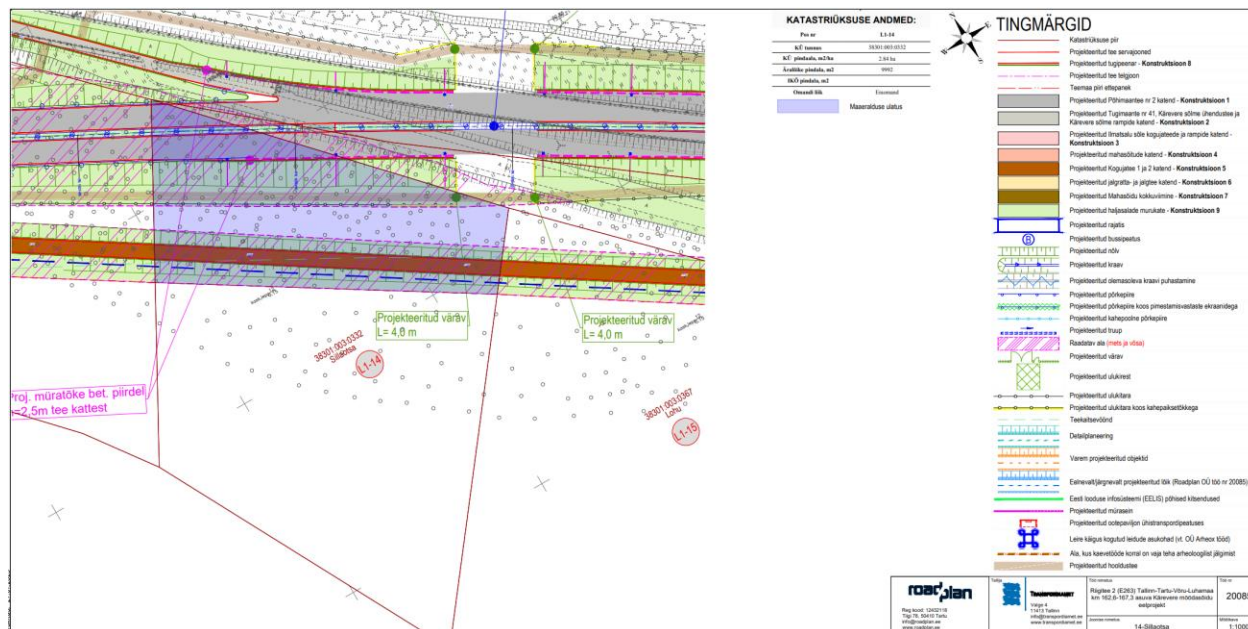
Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Maardla	1650.48
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3091.66
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	693.69
	Ranna või kalda piiranguvöönd	21690.39
	Ranna või kalda chituskeeluvöönd	10051.23
	Kõrgvee ala	56.87

Lisa 4. Äralõike asendiplaan



Allikas: Tellija poolt esitatud äralõike joonis.

Lisa 5. Omanikule teavituseks saadetud sõnum

Saatja: Kaia Pensa <kaisa.pensa@hotmail.com>

Saadetud: pühapäev, 24. märts 2024 21:30

Adressaat: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>

Koopia: malle.pensa@gmail.com <malle.pensa@gmail.com>

Teema: Re: Sillaotsa maaukuse hindamine teeprojektiga seondult

Tere. Täna teavitamisest.

Maanteeametiga on jäh mail dialoog. Meil ei ole võimalik Kinnisvaraeksperti hindamise juures olla. Palun mingi mõddistamisega edasi. Käisime ühe teise hindajaga objektil augustis 2023.

Hinnatavat maatiikki pole koostatud lepingutega.

Mingi tulu mis saamata jääks ei ole teada kuigi tee vahetu lähendus tee laiendamisel võib mõjutada alles jääva maa /metaa väärtust. Proovime mõõdetavale maatiikile maanteeameti vaheldusel esundusmaad saada.

Tervitades

Kaisa Pensa

Sent from [Outlook for Android](#)

From: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>

Sent: Tuesday, March 19, 2024 2:27:12 pm

To: malle.pensa@gmail.com <malle.pensa@gmail.com>; kaisa.pensa@hotmail.com <kaisa.pensa@hotmail.com>

Subject: Sillaotsa maaukuse hindamine teeprojektiga seondult

Lp Eio Pensa ja Kaia Pensa

Kinnisvaraekspert OÜ on Transpordiameti tellimusel tegemas riigitee 2 (E283) Tallinn-Tartu/Võru-Luhamaa km 162.6-167.3 Kärevere möödasõidu rajamisega seondult kinnisasjade hindamisega.

Hindamisele kuulub ka Teie omandis olev kinnisasi aadressil Sillaotsa (reg osa nr 321304, kü 08301.003.0332), mis paikneb Kärevere külas Tartu vallas Tartu maakonnas. Huvitamise eesmärgil hinnatav ala on äralõige pindalaga ca 9 692 m².



Tõl eesmärgiks on kinnisaja hindamine huvitamise eesmärgil kinnisaja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 alusel.

Ekspertninnangu esitamine Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse aluseks huvilise määratlemisel.

Ekspertninnangu koostamise käigus teeme kohapealse ülevaatus. Ülevaatus juures viibimine ei ole vajalik. Kui soovite siiski ülevaatus juures viibida, palun andke teada sobilikest abistajatest. Kinnisvaraekspert OÜ ülevaatus on planeeritud ajavahemikus 21.03.-28.03.2024. Kui Teie sobilik aeg ei ole nendes ajavahemikes, siis andke teada, milline aeg

Teile sobib. Palun informeerige ka sellest, kui Te ei soov ülevaatus juures viibida.

Omande info, mis Teie arvates on hindamisel oluline, andke sellest teada. Mh puudutab see loata kinnisasjade väärtusele ka otseselt kaasnemat varalist kahju ja saamata jäävat tulu, kui Teie arvates võiks neid esineda.

Andke teada ka sellest, kas omandavast äralõiget on koostatud lepingutega, mis ei kajastu kinnisvarasamas.

Vajadusel võtke ühendust e-kirja teel aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee või telefoni teel 51 76 573. Võimalusel saate info hiljemalt 28.03.2024 või andke teada, kui vajate selleks rohkem aega.

Lugupidamisega,

Aivar Tomson

hindamise osakonna juhataja | Kinnisvaraekspert OÜ



Järve tn 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti

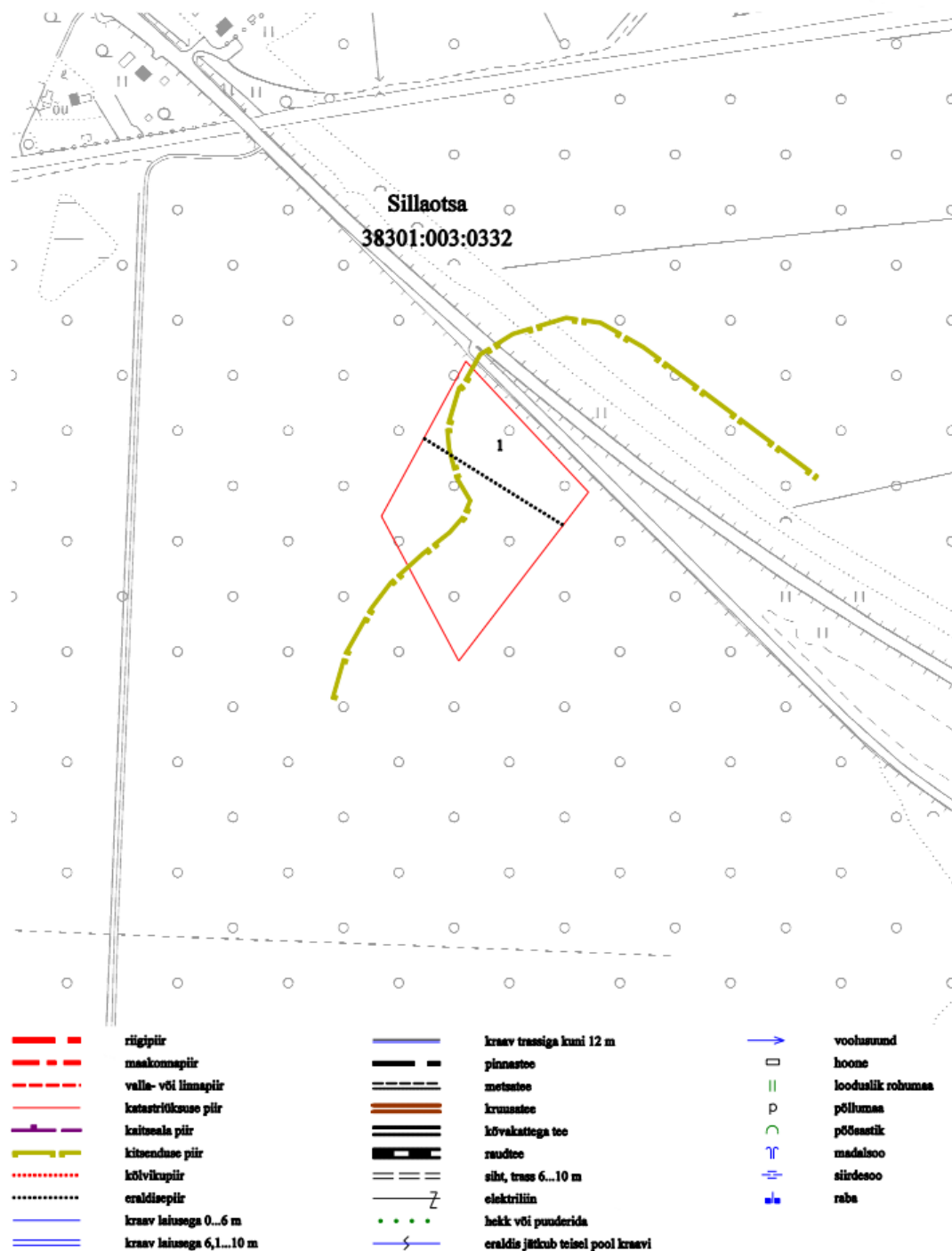
Tel: +372 626 4250

Mob: +372 5176573

www.kinnisvaraekspert.ee

Lisa 6. Metsa plaan

Metsaplaan 1: 5 000



EELIS (Besti Looduse Infosüsteem - Kehtkonnaregister): Kehtkonnaregister

Aluskaart: Maa-amet 2024

METSAEKSPERT

2024. a

Lisa 7. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

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

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

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

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

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700