

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara:	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 15278750)
Aadress:	Laeva metskond 8, Kämara küla, Tartu vald, Tartu maakond
Ekspert hinnang nr:	2404-10001-14/AT
Väärtuse kuupäev:	05.04.2024
Hindamisaruande kuupäev:	24.05.2024
Tellija:	Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	5
2. Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1. Asukoht.....	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	8
3. Turuülevaade	10
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	10
3.2. Eesti metsamaa turg.....	14
3.3. Tartu maakonna metsamaa turg.....	18
3.4. Turustatavuse analüüs	20
4. Turuväärtuse hindamine	21
4.1. Parim kasutus.....	21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	21
4.3. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil.....	22
4.4. Kasvava metsa hariliku väärtuse hindamine.....	25
Lisa 1. Fotod	28
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte.....	29
Lisa 3. Kitsenduste kaart	30
Lisa 4. Äralõike asendiplaan.....	31
Lisa 5. Metsa plaan.....	32
Lisa 6. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	33

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata maatulundusmaa (reg osa nr 15278750)
Aadress	Laeva metskond 8, Kāmara küla, Tartu vald, Tartu maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	38301:003:0386
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Katastriüksuse pindala	336,84 ha
Äralõike pindala	Vahetusmaa äralõike suurus täpsustub läbi ruutmeetri hinna
Üldplaneering	15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb äralõike ala metsamaa maa-alale.
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Äralõike turuväärtuse 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 ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu see
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
KOMMENTAARID	
Kinnistu äralõike turuväärtus on leitud hoonestamata maatulundusmaa (metsamaa) kasutusest lähtuvalt. Äralõige tehakse kinnistu läänepoolsest küljest. Äralõike tegemine ei takista hinnatava vara praegust kasutust. Äralõige ei mõjuta otseselt allesjääva osa väärtust.	
Metsa hindamine on tehtud allhankija Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt 13.05.2024	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Laeva metskond 8, Kāmara küla, Tartu vald, Tartu maakond maaüksusest tehtava äralõike turuväärtus koos kasvava metsaga on väärtuse kuupäeval 0,84 €/m ² . Turuväärtus ei sisalda käibemaksu. Seega vahetusmaa pindala Laeva metskond 8 maaüksusest oleks 3 521 € (Sillaotsa kinnistu äralõike turuväärtus)/ 0,84 €/m ² (Laeva metskond 8 kinnistu turuväärtus)= 4 192 m ²	
Vastavalt tellija poolt esitatud tööde tehnilisele kirjeldusele ei ole turuväärtust ümardatud.	

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 Kāmara külas asuva Laeva metskond 8 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 ärälõike turuväärtus, et sellele tuginedes pidada läbirääkimisi maaomanikuga.

Hinnangu andmisel on lähtutud KAHOS-est, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (täpsemad viited on esitatud eksperthinnangus läbivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hindamise õiguslik alus on KAHOS-e § 22 lõike 1 punkt 4 ning MaaKS-i § 12 lõige 3 ja § 23 lõige 1.

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 ärälõige ca 9 992 m² Laeva metskond 8 kinnisasjast (katastritunnus 38301:003:0386) tehtava juurdelõikega (vahetusmaa ärälõike suurus täpsustub läbi ruutmeetri hinna).

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 tegutsenud 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)

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;
- Metsaeksperdiilt 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.

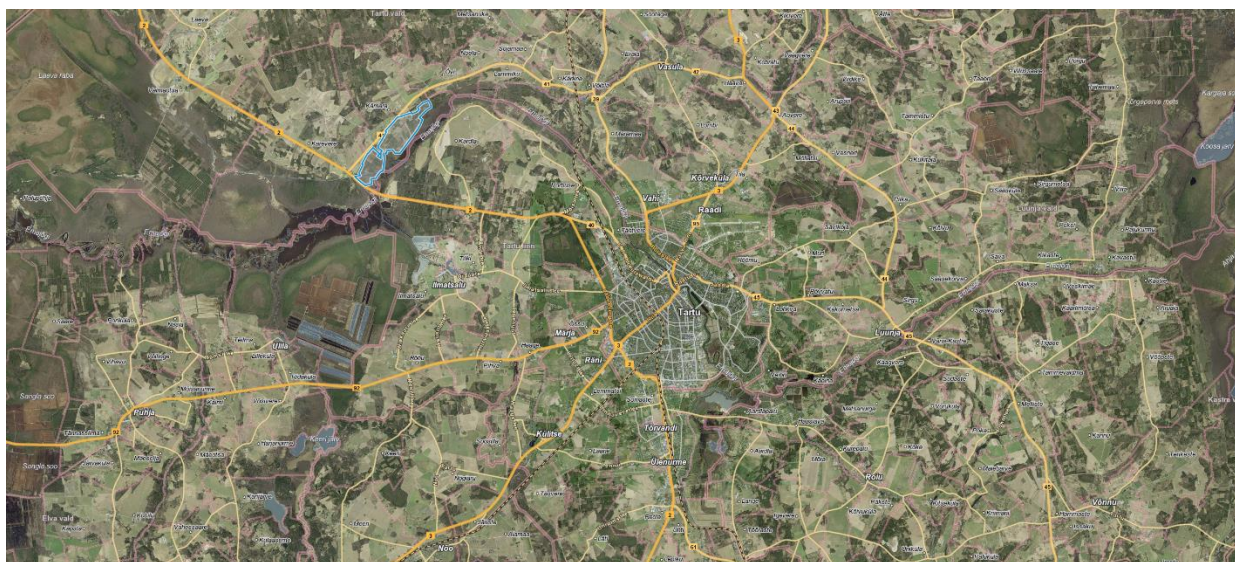
Metsa välitööd tegi Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ töötaja Peep Põntson 24.04.2024. Välitööd tehti ilma juuresolijateta.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

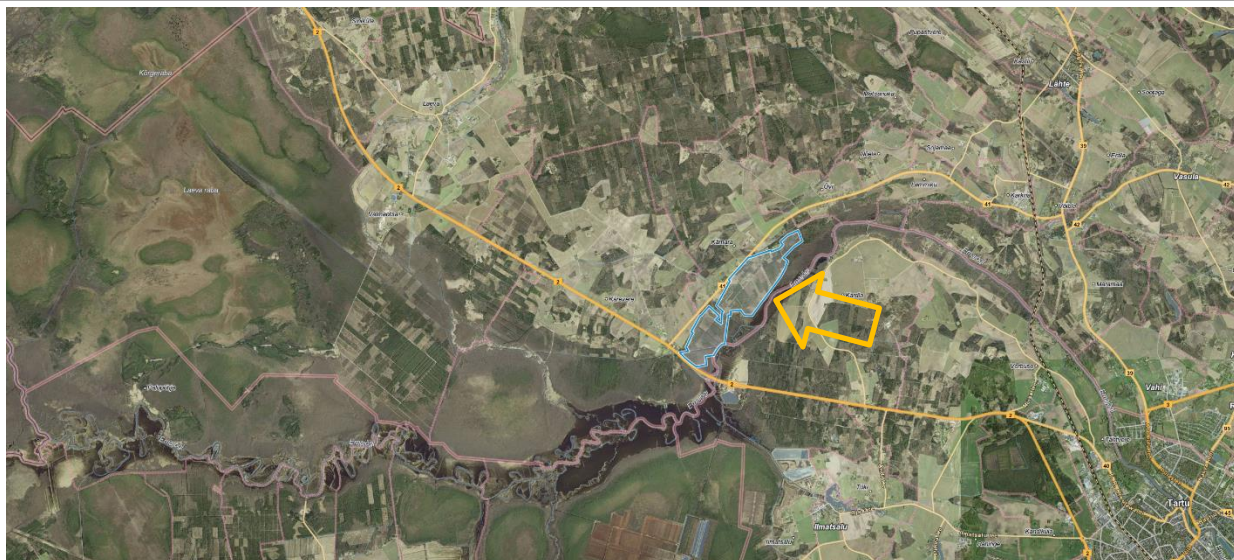
2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Tartu maakond
Omavalitsus	Tartu vald
Asustusüksus	Kāmara küla
Lähiaadress	Laeva metskond 8
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 piiritletud sinise joonega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Valdavalt on ümbruskonnas metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud
Juurdepääs	Äralõike alale avalikult teelt juurdepääs puudub. Avalik tee linnulennult ca 90 m kaugusel
Kommunikatsioonid	Kommunikatsioonid läheduses puuduvad



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

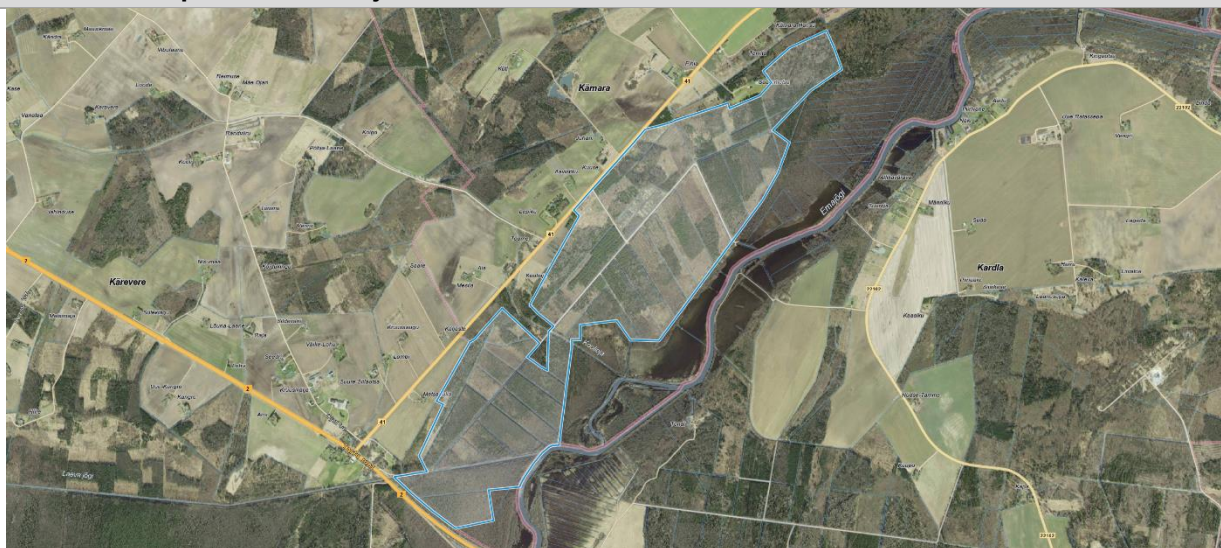
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr.	15278750
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
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">• sideehitise kaitsevöönd 458 m²;• kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd 236 263 m²;• kaitseala piiranguvöönd 301 400 m²;• vääriselupaik 84 173 m²;• avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 19 207;• maardla 1 062 824 m²;• ranna või kalda veekaitsevöönd 59 987 m²;• ranna või kalda ehituskeeluvöönd 231 570 m²;• ranna või kalda piiranguvöönd 488 998 m²;• veekogu kallastada 12 586 m²;• veekogu avalik kasutus 16 564 m²;• kõrgvee ala 157 578 m²;• eesvoolu kaitsevöönd 43 883 m²;

	<ul style="list-style-type: none"> • maaparandushoiu-ala 3 311 777 m². <p>Äralõike alale on märgitud kitsendustena maaparandushoiu-ala. Seega mõju vara väärtusele puudub (lisa 3 on esitatud kitsenduste kaart)</p>
Hüpoteegid	Puudub
Kasutuslepingud	Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



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

Aadress	Laeva metskond 8, Kämara küla, Tartu vald, Tartu maakond
Katastritunnus	38301:003:0386
Pindala	336,84 ha
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 315,30 ha (93,6%), looduslik rohumaa 3,30 ha (1,0%) ja muu maa 18,24 ha (5,4%) Äralõike ala 100% metsamaa
Kirjeldus	Äralõike ala kompaktne hulknurkne kuju. Valdavalt tasane reljeef Vastavalt Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ koostatud takseeriseloomustuse andmetele on äralõikel tegemist 75-80 aasta vanuse segemetsaga (puuliigiks haab, kuusk ja kask), puude kõrgus on 26-30 meetrit ja tüve diameeter 28-36 cm. Kasvava metsa tagavara on 17,9 tm.

Üldplaneering	<p>15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb äralõige metsamaa maa-alale.</p>  <p>Allikas: Tartu valla kodulehekülj; Tartu valla üldplaneeringu põhijoonis</p>
Detailplaneering	Puudub
Hooned ja rajatised	Puudub
Mullastik	Äralõike alal on valdavalt leostunud gleimuld (Go)

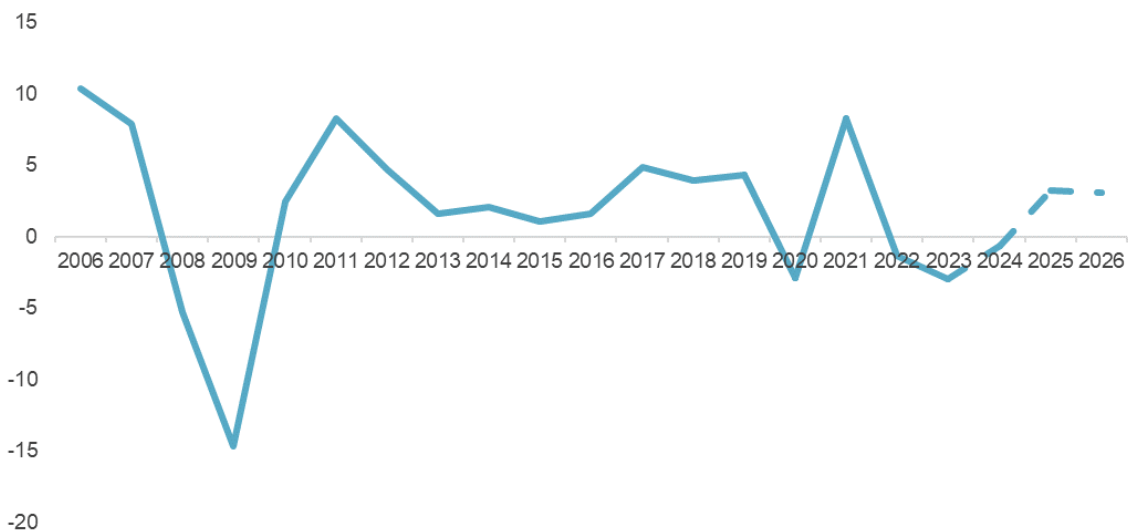
3. Turuülevaade

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

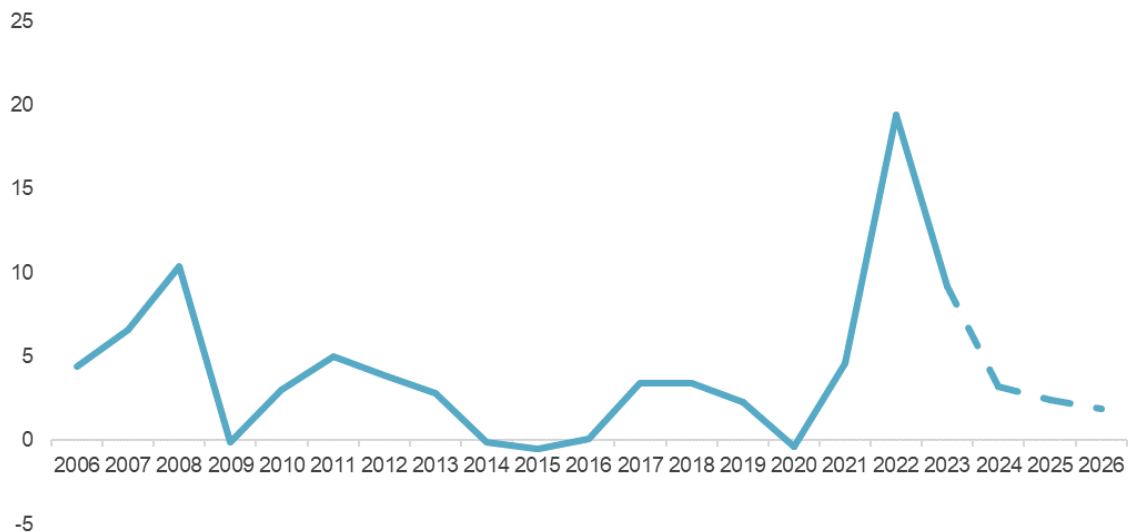


2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 26.03.2024).

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 majandusproгноosiga (avalikustatud 26.03.2024).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

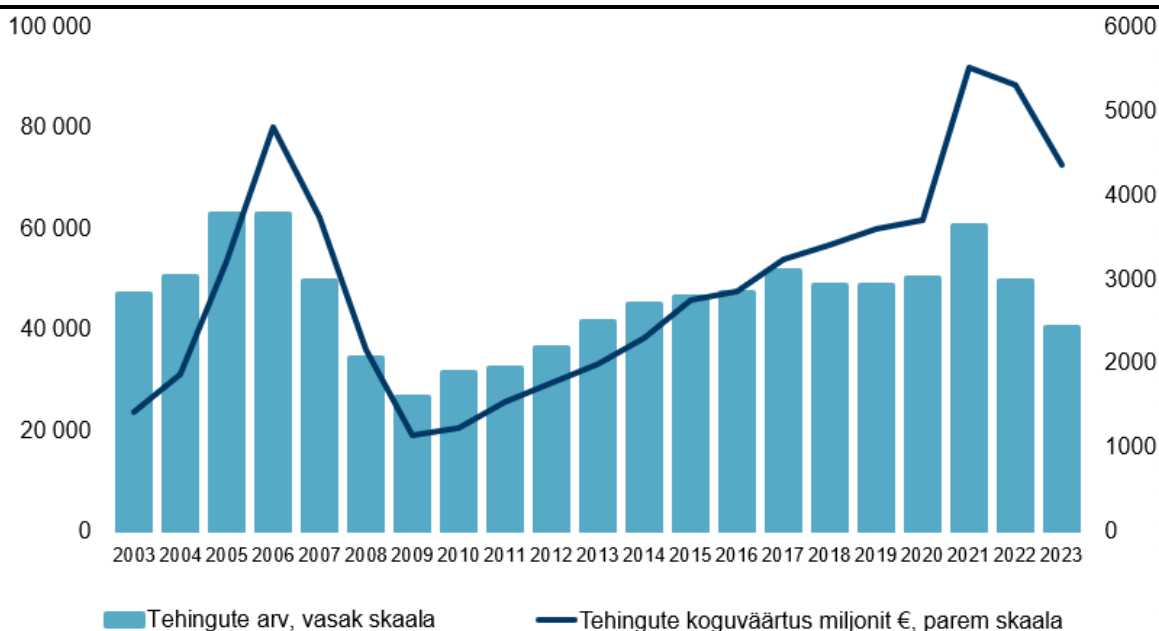
2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Tööturg sai koroonaviirusega seonduvas kriisis tugeva tagasilöögi. 2020. aasta märtsis algas kiire töötuse kasv, 2021. aasta aprilliks oli töötuse määr saavutanud viimaste aastate kõrgeima taseme ning oli 8,8%, misjärel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

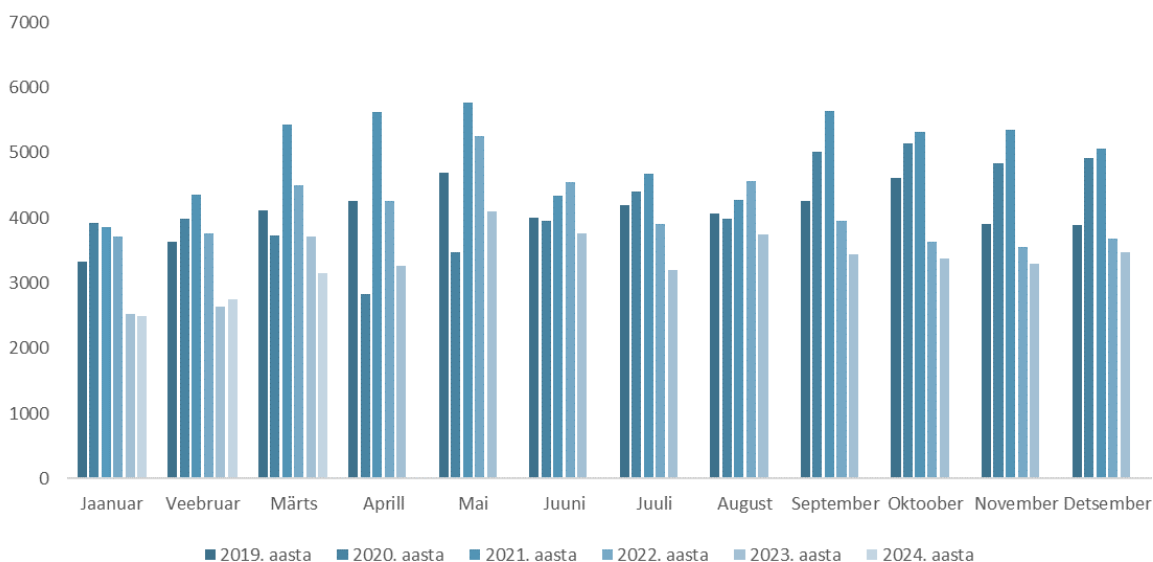


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

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

Laenu turg

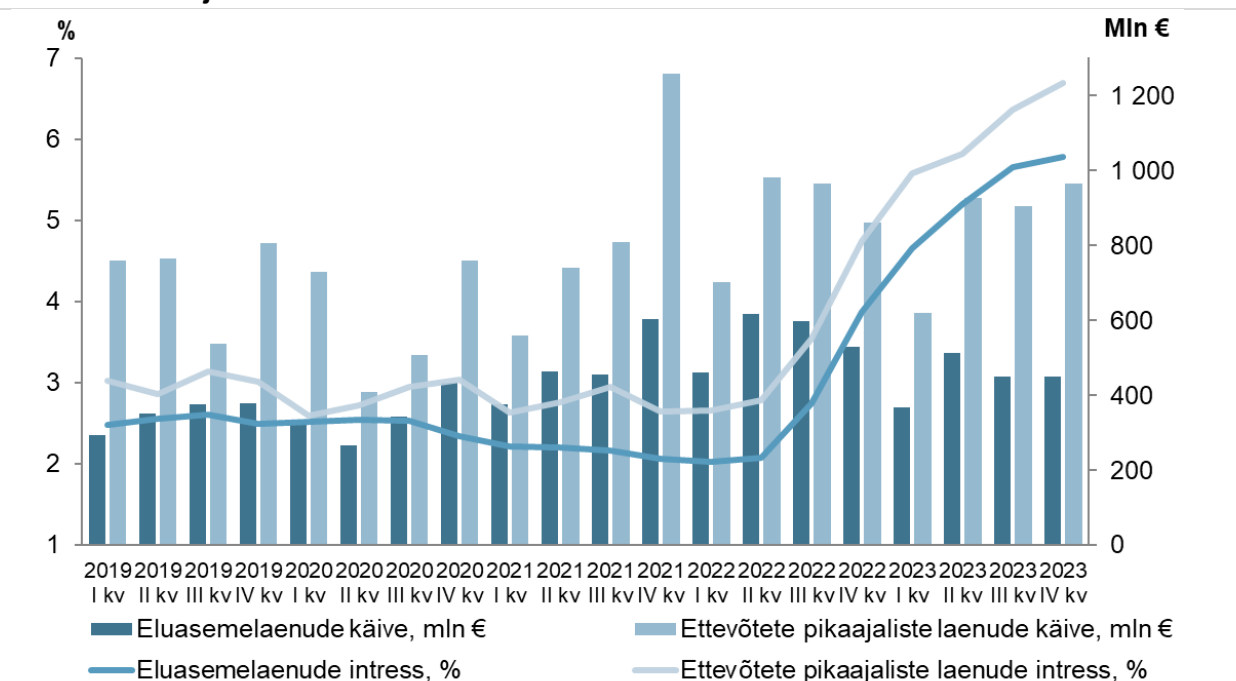
Eluaseme-laenud
ja pikaajalised
laenud
ettevõtetele

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



Allikas: Eesti pank

3.2. Eesti metsamaa turg¹

Üldist	<p>Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsa 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>
--------	--

¹ Allikas: Maa-amet, 2022 ja 2023. aasta turuülevaade, MTÜ Eesti Erametsaliit www.erametsaliit.ee, Estonian Land Experts OÜ www.maahind.ee

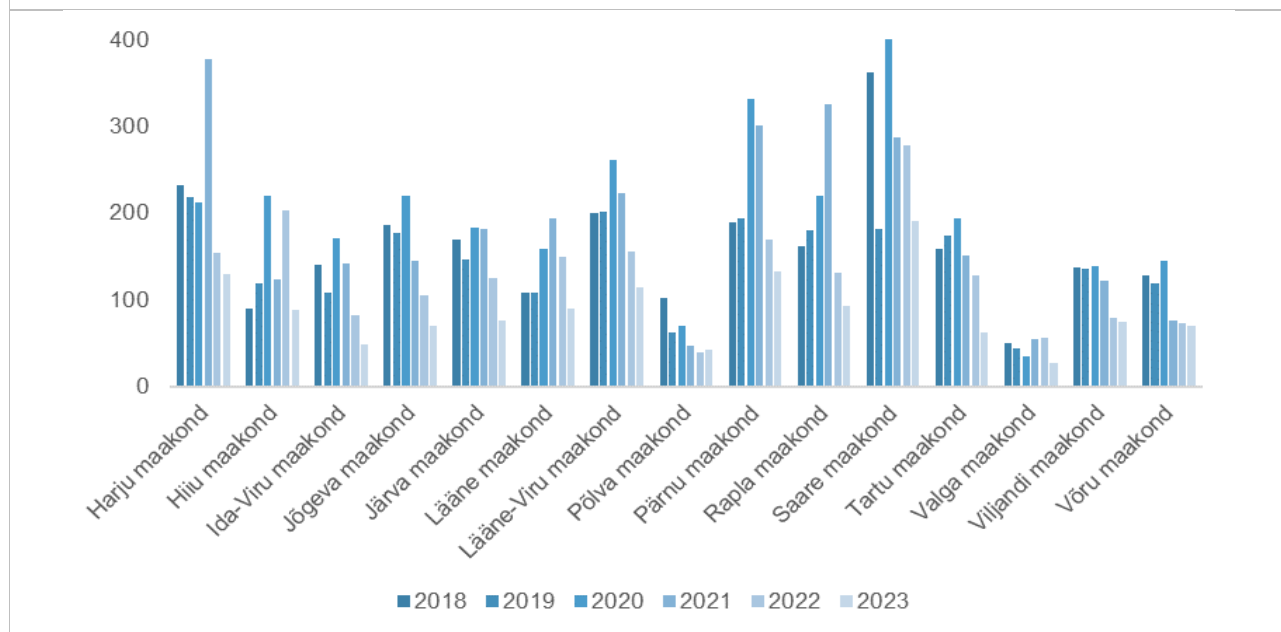
Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	<ul style="list-style-type: none"> • Asukoht (sh juurdepääs) <ul style="list-style-type: none"> ○ Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata 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 kuld 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.

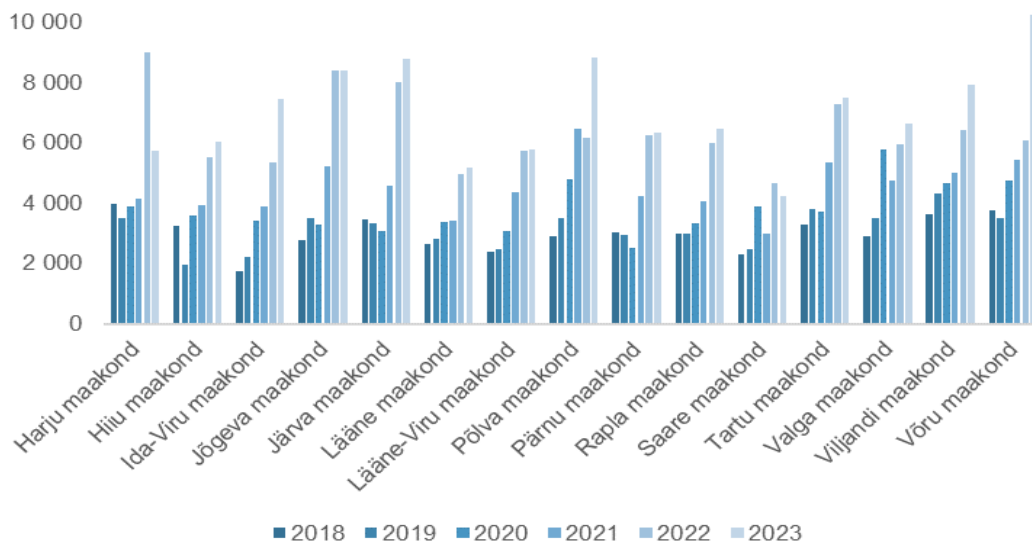
Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

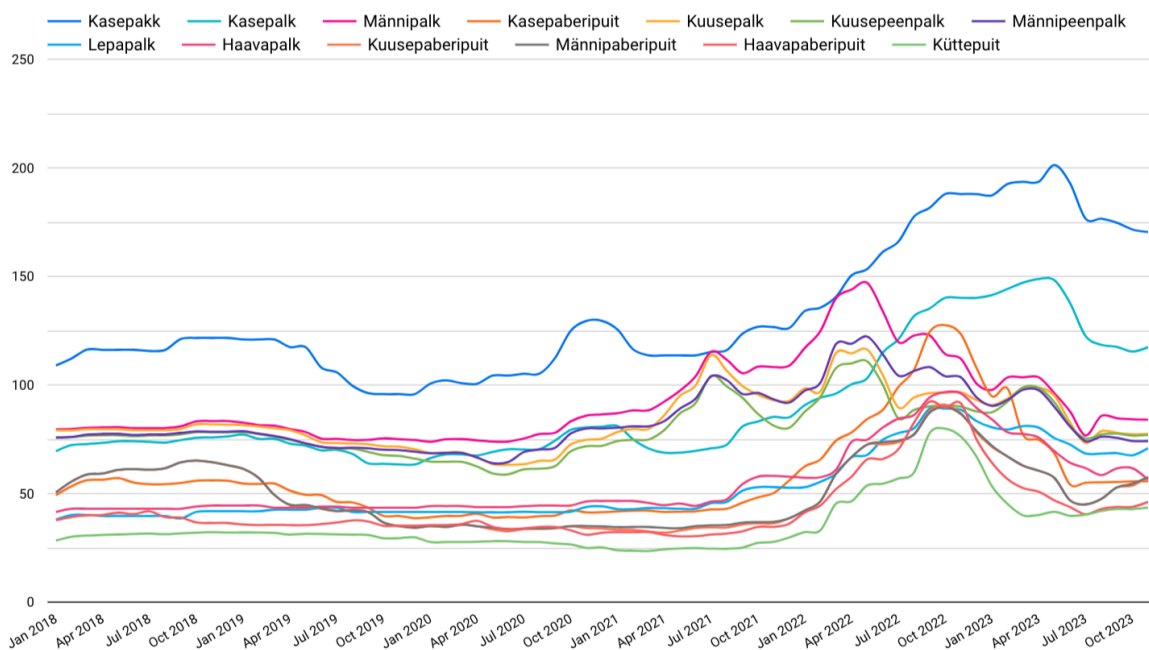
Kasvava metsaga metsamaa keskmine hind (mediaan) oli kõige kõrgem Võru maakonnas 9857 €/ha. Rapla maakonna keskmine 6459 €/ha oli Eesti keskmisest 6381 €/ha ca 1% kõrgem.

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

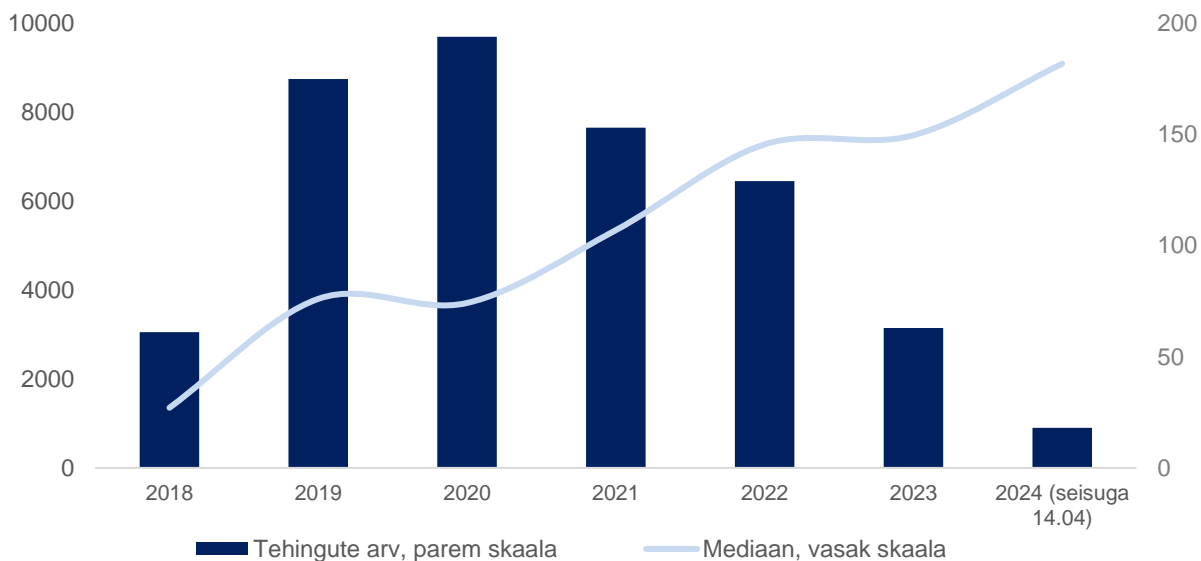
Tartu maakonna metsamaa müügitehingud

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 ²						
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	Kommentaariid
Kulbimetsa, Taabri küla, Tartu vald	51 000	6,01	8 486	Maatulundusmaa. Metsamaa 90%. Tegemist on AS Timber

² Tehingufinfo 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 müüdüd hinnatavaga sarnaseid liigniisketel muldadel paiknevaid metsata metsamaid, mistõttu on valmisse 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 analüüs³

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.

³ 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 lubatud, 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 valdavalt metsamaa kõlvikust. Hinnatava vara ümbruses on valdavalt metsamaa, haritav maa ja hajali paiknevad elamud. 15.06.2022 vallavolikogu otsus nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneeringu järgi jääb äralõige 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. Kuna äralõige tehakse eraldistelt 1 (1,63 ha) ja 3 (3,54 ha), siis äralõike turuväärtus leitakse nende eraldiste terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlemise 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 tulumeetodit.

Tulumeetodi ehk tulupõhise käsitlemise korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitleused 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. Metsata metsamaa hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted				
Võrdlustehingute valik	Võrdlustehinguteks on võetud punktis 3.3. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste (liigniisketel muldadel paiknevaid 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 liigniisketel muldadel metsata metsamaid siis kaks võrreldavat on valitud Jõgeva ⁴ maakonnast.			
		Võrdlustehing 1	Võrdlustehing 2	Võrdlustehing 3
	Vald, küla	Tartu maakond, Elva vald, Teedla küla	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Vaimastvere küla ⁵	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)			
Hinnatav vara	Kuna äralõige tehakse eraldistelt 1 (1,63 ha) ja 3 (3,54 ha), siis äralõike turuväärtus leitakse nende eraldiste terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist. Seega terviku pindalana oleme käsitlenud 5,17 ha			
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.			

⁴ Hinnatase Tartu maakonna suhtes suhteliselt sarnane.

⁵ Tegemist oli Tehingukeskuses korraldava enampakkumisega. Tehing tehti alghinnaga.

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
	Kämara küla	Teedla küla	Vaimastvere küla	Visusti küla
	Laeva metskond 8			
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 Kämara külas. Tartu linna keskusest ca 18 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. Äralõike alale avalikult teelt juurdepääs puudub (juurdepääsuteed ei ole rajatud). Avalik tee linnulennult ca 90 m kaugusel	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 metsamaaja 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		Sarnane	Parem	Sarnane
Kohandus		0%	-10%	0%
Maatüki suurus, ha	5,17	8,32	6,95	6,43
Kommentaar		Pisut suurem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		-5%	0%	0%
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	naadi ja angervaksa (metsamaa I ja II boniteet), kuivendatud (gleimullad)	100% naadi (metsamaa I boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalloomullad)	60% naadi ja 40% jänesekapsa-kõdusoo (metsamaa I ja III boniteet), kuivendatud (gleimullad ja madalloomullad)	100% jänesekapsa-kõdusoo (metsamaa II boniteet), kuivendatud (matalloomullad)
Kommentaar		Sarnane, pisut parem kasvukohatüüp, kuid osaliselt liigniiskemad mullad	Halvem, liigniiskemad mullad	Halvem, oluliselt liigniiskemad mullad ja halvem kasvukohatüüp
Kohandus		0%	10%	20%
Reljeef ja kuju	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef	Kompaktne kuju, valdavalt tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		0%	5%	20%
Summaarne kohandus, €/ha		0,00	158,27	497,67
Kohandatud tehinguhind, €/ha		3 966,35	3 323,74	2 986,00
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	25%	20%
Kaalud		0,40	0,25	0,35
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	3 462,57	1586,54	830,94	1045,10

Transpordiameti tarbeks tehtava äralõike metsata metsamaa turuväärtus on 0,35 €/m². Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

4.4. 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 0,2 ha äralõike alal kasvava metsa harilik väärtus 985 € (0,49 €/m²).

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, 0.10 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa lage ala (eelistatav peapuuliik: KS)														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.0 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:											26.0			
Y	100	haab	80	29	36	10 tk/ha	14	1						1
KAHJUSTUSED														
kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
teised	HB	36	1	0...29	nõrk									
Iseärasused: kasvukohatüüp varieerub														
Tehtud tööd: lageraie 2024														
ER:2, 0.10 ha, I bon (H100=30.2) kuivendatud naadi kuusik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 3.6 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			75			15.3	40	198	20	20	30.2	100		2007
1	50	kuusk	75	26	32	15.3	40	97	10			100		1
1	40	haab	75	30	36			76	8			100		1
1	10	kask	75	26	28			19	2			100		1
S	100	kuusk	75	26	32	5 tk/ha	5	1				100		100
L	100	kuusk	75	26	32					20		100		100
KAHJUSTUSED														
kahjustus puu- d % puude kahjustuse														
liik cm arvust ulatus m aste														
kooreürask	KU	32	100	0...26	tugev									
tormiheide	KU	32	100	0...26	tugev									
teised	KU	32	1	0...26	nõrk									
teised	HB	36	1	0...30	nõrk									
teised	KS	28	1	0...26	nõrk									
SOOVITATUD TÖÖD														
tööliik järjekord pindala														
lageraie											1		0.10	

Metsa hindamine

Kinnistu nimi: Laeva metskond 8 (äralõige)

Katastritunnus: 38301:003:0386

Omanik:

Maakond: Tartumaa

Vald: Tartu vald

Küla: Kāmara küla

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

Laeva metskond 8 (äralõige) 38301:003:0386

v07

ID: X-626124

TAKSEERTUNNUSED											Raie			Raieist saadavad sortimendid					Bruto- tulu kokku		
Er. nr.	Pind- ala ha	Kaitse põhjus	Rin- ne	Koos- seis %	Puu- liik	Va- nu a	Kõr- gus m	Dia- meet. cm	T %	G m2/ha	Taga- vara tm/er	viis, jrk	pind- prot. %	välja- raie tm/er	Palk tm/er	Peen- palk tm/er	Paberi- puit tm/er	Kütte- puit tm/er	Kokku tm/er	EUR	
1	0,10		Y	100	HB	80	29	36			1,4	SR 1	100	100	1,4	0,5		0,5		1,0	61,1
Kokku:											1,4 *			1,4						1,0	61,1
2	0,10		1	50	KU	75	26	32	40	15	9,7	LR 1	100	100	9,7	6,0	0,8	0,9	0,1	7,7	696,9
			1	40	HB	75	30	36			7,6			100	7,6	3,0		2,8		5,8	340,8
			1	10	KS	75	26	28			1,9			100	1,9	0,5	0,1	0,8		1,4	124,4
			L	100	KU	75	26	32			2,0			100	2,0				1,6	1,6	67,6
			S	100	KU	75	26	32			0,5			100	0,5			0,4	0,4		16,9
Kokku:											21,8 *			21,8						16,9	1246,6
Iokku: 0,20											23,2 *			23,2	10,0	0,8	5,0	2,1	17,9	1307,7	

Raiest 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
38301:003:0386	I	10,0	0,8	5,0	2,1	17,9
	Kokku	10,0	0,8	5,0	2,1	17,9
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	10,0	0,8	5,0	2,1	17,9
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	10,0	0,8	5,0	2,1	17,9

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud):

1. Sortimentide müügist 1 308 EUR

Kulud (diskonteeritud):

1. Raied (7,12 EUR/tm) 127 EUR

2. Kokkuvõde (7,12 EUR/tm) 127 EUR

3. Autotransport 169 EUR

Kasum (diskonteeritud):

883 EUR

Valitööd tehti: 10.05.2024.

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	Paberipuit	Küttepuit	Palk	Peen-palk	Paberipuit	Küttepuit	Palk	Peen-palk	Paber	Küte
KU	18	13	6	3	6,0	0,8	0,9	2,1	93	91	79	42
HB	18		6	3	3,5		3,3	0,0	65		53	39
KS	18	16	6	3	0,5	0,1	0,8	0,0	123	113	64	42

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

▫ Arvutuses on kasutatud suuremate puidu kokkuostjate hinnakirju.

▫ Kasvava metsa väärtus on hindamise koostamise kuupäeval 985 €, sealhulgas raidmed väärtusega 103 €

Märkused:

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

Hindamine on koostatud 13.05.2024

Seega on kasvava metsa harilik väärtus 985 € (0,49 €/m²).Äralõike turuväärtuse hindamine

Koos kasvava metsaga maa turuväärtuse hindamiseks liidetakse metsata maa ja sellel kasvava metsa väärtused. 0,35 €/m² (metsata metsamaa) + 0,49 €/m² (kasvav mets) = 0,84 €/m². Turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

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.

Sillaotsa kinnistu äralõike turuväärtus on hinnatud eksperthinnangus nr 2404-10001-13/AT ja selle suuruseks on 3 521 € (0,35 €/m²).

Seega vahetusmaa pindala Laeva metskond 8 maaüksusest oleks 3 521 € (Sillaotsa kinnistu äralõike turuväärtus)/ 0,84 €/m² (Laeva metskond 8 kinnistu turuväärtus)= **4 192 m²**

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 15278750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	38301:003:0386	Maatulundusmaa 100%, Tartu maakond, Tartu vald, Kämara küla, Laeva metskond 8.	336,84 ha	Maakatastri andmed üle võetud 27.01.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	25.04.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.07.2019. Kohtunikuabi Anu Kuus	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

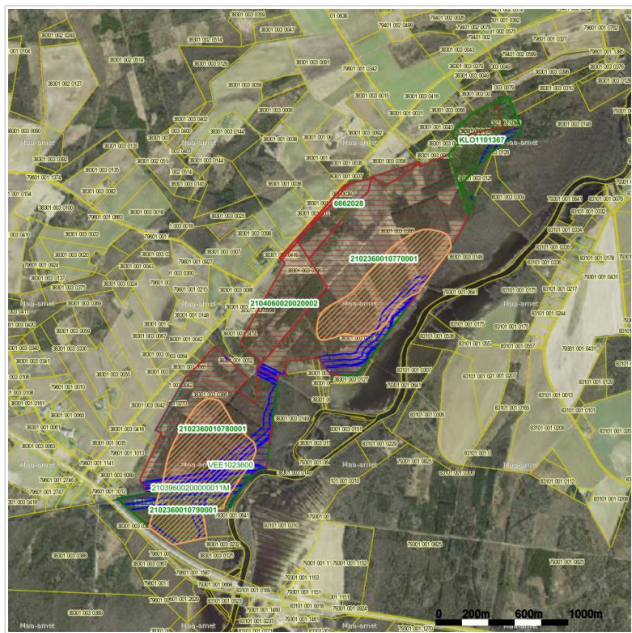
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 08.04.2024 13:23:32
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Kitsenduste kaart



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Sidehitise kaitsevöönd	458.41
	Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd	236262.64
	Kaitseala piiranguvöönd	299154.27
	Kaitseala piiranguvöönd	2246.24
	Maardla	1062824.18
	Välirischpaik	4957.89
	Välirischpaik	66869.69
	Välirischpaik	12345.28
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	19207.82
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	59987.01
	Ranna või kalda chitusekuvöönd	231569.87
	Ranna või kalda piiranguvöönd	488998.01
	Veekogu kallastada	7950.93
	Veekogu avalik kasutus	16564.31
	Veekogu kallastada	4635.26
	Kõrgvee ala	157578.77
	Eesvoolu kaitsevöönd	43883.27
	Maaparandushoiu-ala	3311776.55

Lisa 4. Äralõike asendiplaan

Asendiplaan

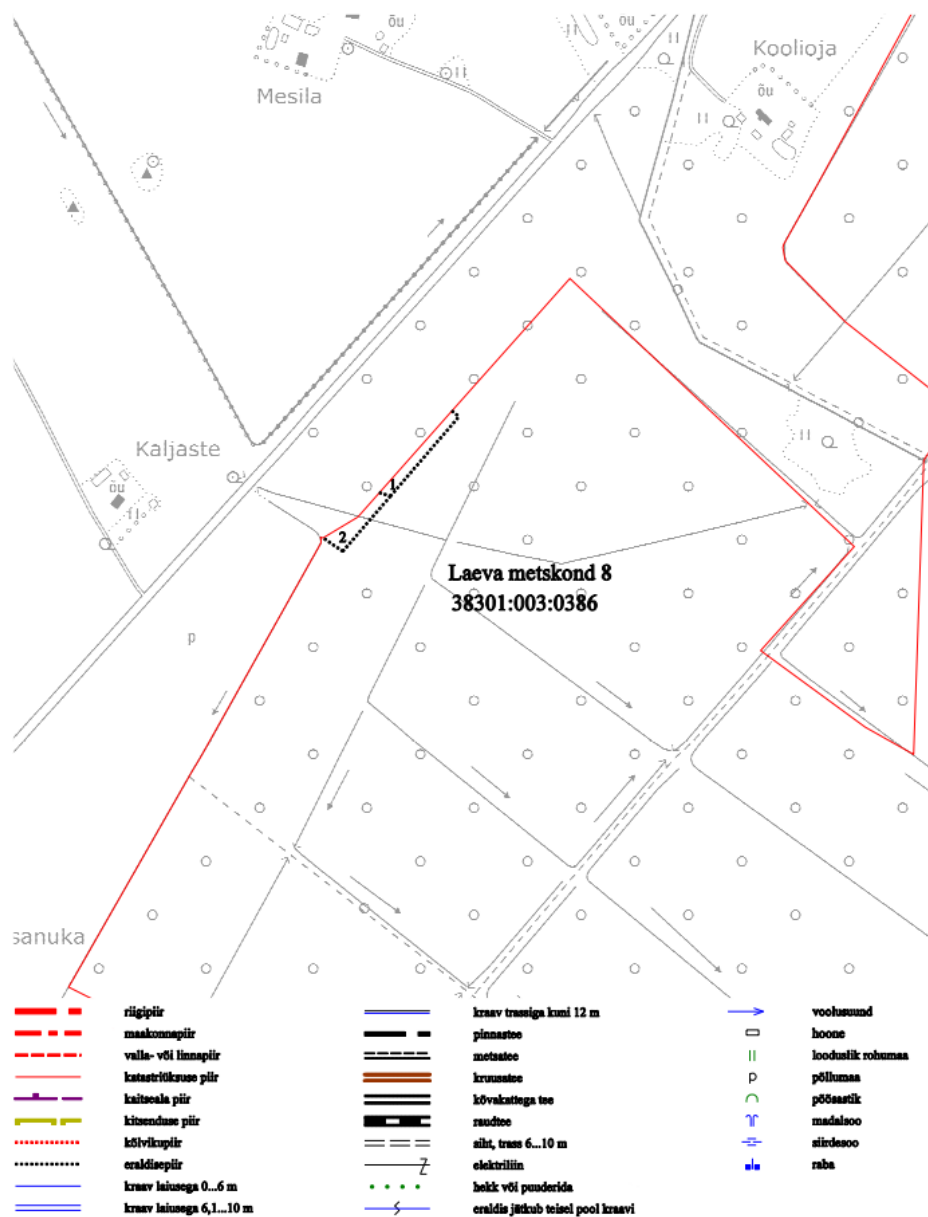


— Asendusmaaks vajaliku lõike asukoht riigimaast.

Allikas: Tellija poolt esitatud äralõike joonis.

Lisa 5. Metsa plaan

Metsaplaan 1: 5 000



EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): Keskkonnasektuur

Aluskaart: Maa-amet 2024

METSAEKSPERT

2024. a

Lisa 6. 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