

Eksperthinnang nr. 0359-24


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

Address: Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Arupõllu
 Hinnatav vara: Kinnistust registriosa nr. 2237437 teostatav äralõige suurus 4524 m²
 Väärtuse kuupäev: 25.03.2024
 Hindamisaruande kuupäev: 13.05.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Aralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 2237437 teostatav äralõige suurus 4524 m ²	4 109 € ehk 0,91 €/m ² äralõike pindala kohta	4 109 € ehk 0,91 €/m ² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki
Hoonestusõigusest reg.osa nr 21687150 teostatav äralõige suurus 4524 m ²	Puudub alus hüvitise saamiseks	Puudub alus hüvitise saamiseks	Ei teki	Ei teki

Vastavalt tellimuslepingule on palutud väärtused välja tuua ümardamata kujul.

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

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus	8
2.4 Äralõige	12
2.5 Vara kestlikkus	14
3 Turuülevaade	15
3.1 Majandusülevaade	15
3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade	16
3.3 Turustatavuse analüüs	20
3.4 Pakkumisinfo	21
3.5 Müügitehingud	21
4 Hindamine	24
4.1 Vara parim kasutus	24
4.2 Hindamismeetodi valik	24
4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine	25
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule	27
4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	27
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine	28
Lisa 1 Fotod	29
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	31
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	33
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	37

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 2237437 teostatav äralõige suurusega 4524 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Arupõllu			
Omanik	HAIMRE-GROUP OSAÜHING (Märjamaa vald, reg.kood 10651454)			
Katastritunnus	50403:002:0051			
Kinnistu registriosa nr	2237437			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	42,11 ha ehk ca 421 100 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 4524 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb praktiliselt kogu kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Algatatud/kehtestatud detailplaneering ja projekteerimistingimused hindajale teadaolevalt puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	25.03.2024			
Väärtuse kuupäev	25.03.2024			
Hindamisaruande kuupäev	13.05.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Kinnistu likviidsus on keskmisest mõnevõrra madalam ehk kuni 12 kuud, äralõikel likviidsus puudub.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
Puuduvad				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 2237437 teostatav äralõige suurusega 4524 m²	4 109 € ehk 0,91 €/m² äralõike pindala kohta	4 109 € ehk 0,91 €/m² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki
Hoonestusõigusest reg.osa nr 21687150 teostatav äralõige suurusega 4524 m²	Puudub alus hüvitise saamiseks	Puudub alus hüvitise saamiseks	Ei teki	Ei teki

Koostaja:

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5683 3576

1 HINDAMISE ALUSED

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

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

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	04.04.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	19.02.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	19.02.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	01.04.2024
Kohapealne ülevaatus	25.03.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Hoonestusõiguse, reaalkoormatise ja märke seadmise leping, asjaõigusleping	Sõlmitud 30.06.2022
Märjamaa valla üldplaneering, kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11	19.02.2024
Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-	19.02.2024

92,0", kehtestanud Rapla maavanem 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348	
Allhanked	Puuduvad
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

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

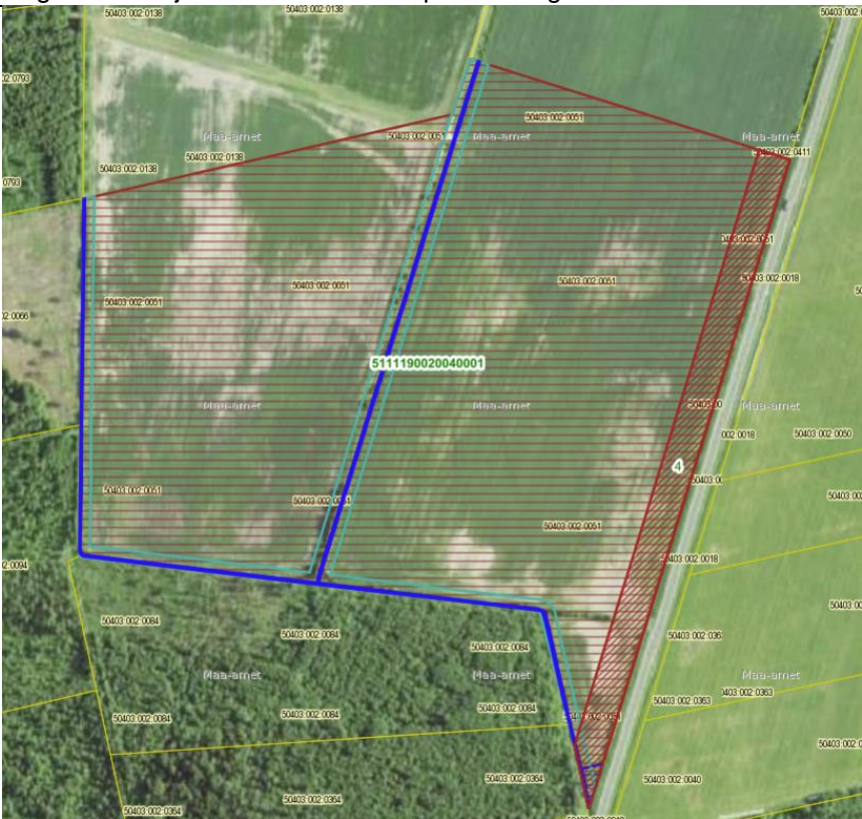
Piiravad tingimused:

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

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

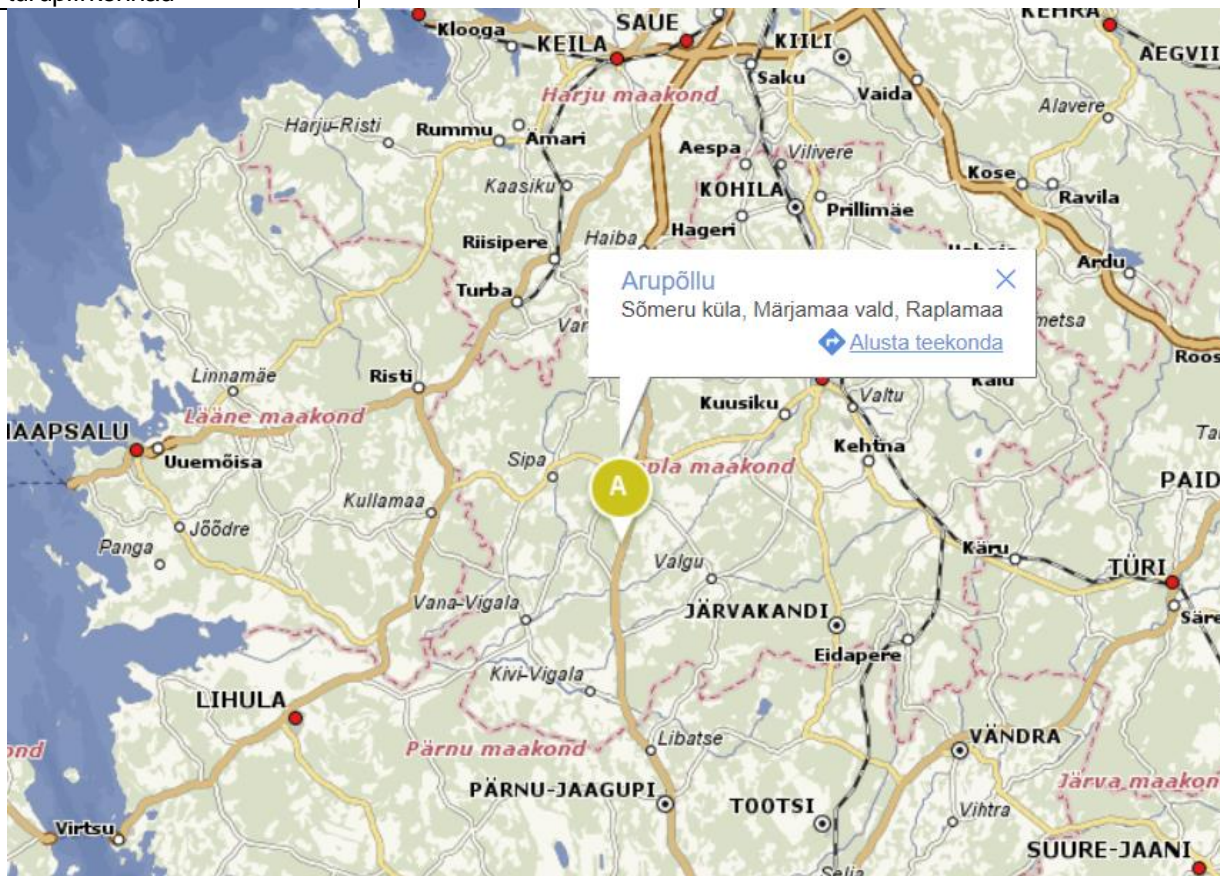
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Arupõllu
Registriora nr	2237437
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	HAIMRE-GROUP OSAÜHING (Märjamaa vald, reg.kood 10651454)
Katastritunnus	50403:002:0051
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	42,11 ha ehk ca 421 100 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora III jaos	Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat TMV Green OU (registrikood 16162236) kasuks. Tasuline hoonestusõigus. Hoonestusõiguse sisuks on: hoonestusõiguse ulatus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 3.3, 3.4 ja 3.5; ehitamis- ja sihtotstarbelise kasutamise kohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 4.1 kuni 4.4; korrashoiukohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 5.1 ja 5.2; hoonestusõiguse võõrandamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktile 7.1, kusjuures võõrandamise nõusoleku andmise eeltingimuseks on kõigi koormatud kinnistu omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt; hoonestusõiguse piiratud asjaõigustega koormamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktile 7.2; hoonestusõiguse omanikule langemine vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktile 9.1; kokkulepe ehitiste saatuse ning hüvitise maksmise välistamise kohta hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või hoonestusõiguse lõpetamisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 10.1 kuni 10.3; taastamiskohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktile 11.1; viljade kuuluvus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktile 13.1; maamaksu

	<p>tasumise kohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 13.2 ja 13.3. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 21687150.</p> <p>Hindaja hinnangul ei oma hoonestusõigus käesoleval hetkel olulist mõju vara turuväärtusele, samuti arvestades planeeringu mastaapi, ei oma ka ärälõike teostamine hoonestusõigusele negatiivset mõju.</p> <p>Registriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</p>																																										
Kanded registriosa IV jaos	<p>Kanded puuduvad.</p> <p>Registriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</p>																																										
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	 <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed</p> <table> <tr> <th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m2)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Seotud VID (kpo)</th></tr> <tr> <td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>4/7121153</td><td>4</td><td>29219.66</td><td>Maantee</td><td>4</td></tr> <tr> <td></td><td>Ranna või kalda piiranguvöönd</td><td>51111900200000011M /17036459</td><td>51111900200000011M</td><td>657.71</td><td>Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²</td><td>51111900200000011M</td></tr> <tr> <td></td><td>Eesvoolu kaitsevöönd</td><td>51111900200400011M /17041406</td><td>51111900200400011M</td><td>30457.36</td><td>Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²</td><td>51111900200400011M</td></tr> <tr> <td></td><td>Ranna või kalda veekaitsevöönd</td><td>51111900200400011M /17041407</td><td>51111900200400011M</td><td>3263.32</td><td>Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²</td><td>51111900200400011M</td></tr> <tr> <td></td><td>Maaparandushoiu-ala</td><td>5111190020040001 /18496960</td><td>5111190020040001</td><td>420198.24</td><td>Maaparandussüsteemi maa-ala</td><td>5111190020040001</td></tr> </table> <p>* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator</p> <p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus</p> <p>Kinnistu paikneb osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, eesvoolu kaitsevööndis, ranna või kalda piiranguvööndis ning terves ulatuses maaparandushoiu-alal.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	29219.66	Maantee	4		Ranna või kalda piiranguvöönd	51111900200000011M /17036459	51111900200000011M	657.71	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²	51111900200000011M		Eesvoolu kaitsevöönd	51111900200400011M /17041406	51111900200400011M	30457.36	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²	51111900200400011M		Ranna või kalda veekaitsevöönd	51111900200400011M /17041407	51111900200400011M	3263.32	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²	51111900200400011M		Maaparandushoiu-ala	5111190020040001 /18496960	5111190020040001	420198.24	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111190020040001
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)																																					
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	29219.66	Maantee	4																																					
	Ranna või kalda piiranguvöönd	51111900200000011M /17036459	51111900200000011M	657.71	Maaparandussüsteemi eesvool üle 25km²	51111900200000011M																																					
	Eesvoolu kaitsevöönd	51111900200400011M /17041406	51111900200400011M	30457.36	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²	51111900200400011M																																					
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	51111900200400011M /17041407	51111900200400011M	3263.32	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²	51111900200400011M																																					
	Maaparandushoiu-ala	5111190020040001 /18496960	5111190020040001	420198.24	Maaparandussüsteemi maa-ala	5111190020040001																																					

	<p>Aralõige paikneb avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, osaliselt ranna või kalda veekaitsevööndis, veekogu kallasrajal, veekogu avaliku kasutuse alal, eesvoolu kaitsevööndis, ranna või kalda piiranguvööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, maaparandushoiualal.</p> <p>Kitsendustest tulenev oluline mõju hinnatavale varale puudub.</p>
Üürilepingud	Hindajale ei ole teada, seega hindamisel võimalike üürilepingutega ei ole arvestatud.

2.2 Asukoht

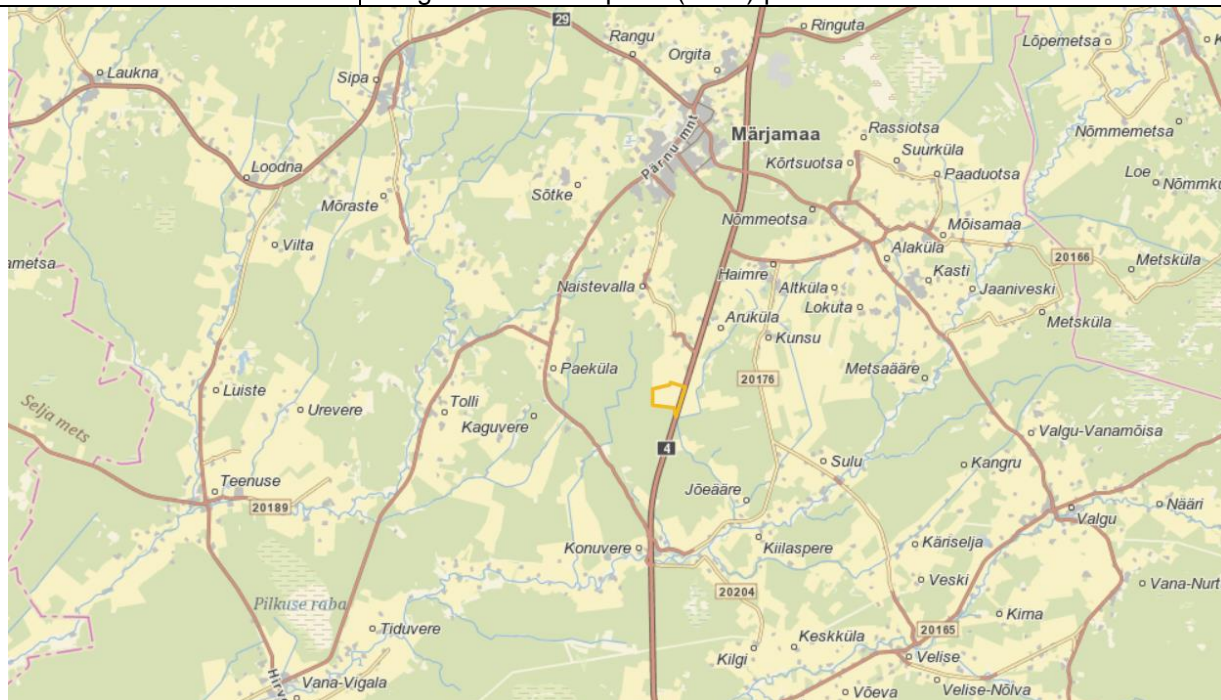
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Sõmeru külas, mis jääb valla edelaossa. Valla keskus Märjamaa alev ca 9 km kaugusel. Rapla linn 32 km kaugusel, Pärnu linn 56 km ja Tallinna linn 73 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplammaa teised piirkonnad.



Allikas: kaart.regio.ee

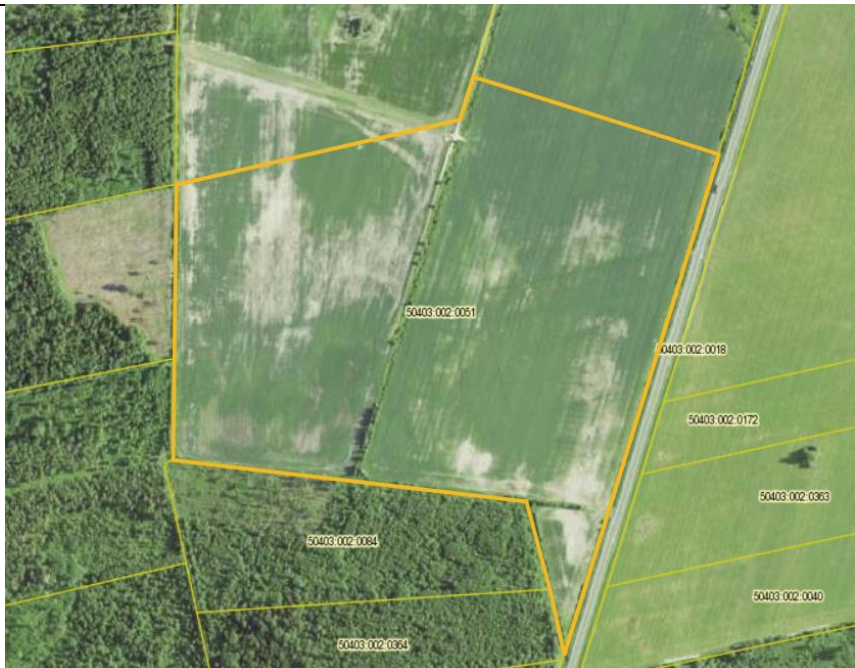
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Sõmeru külas, Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee ääres. Vahetus lähiümbruses paiknevad valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ja metsatukad).
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastust.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava kõvakattega Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteega, mahasõit maanteelt.
Kommunikatsioonid	Lähiümbruses puuduvad.

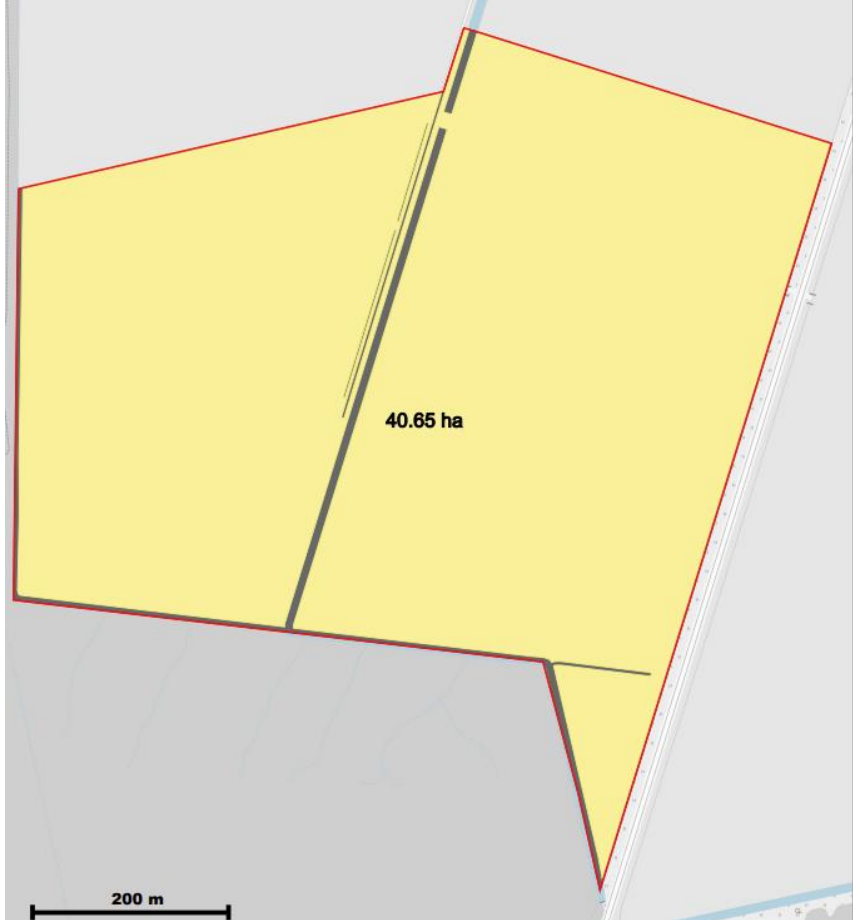
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt
Infrastruktuur	Lähimad teeninduspunktid valla keskses Märjamaa alevis, ca 9 km kaugusel. Ühistranspordi (bussi) peatused 3 km raadiuses.


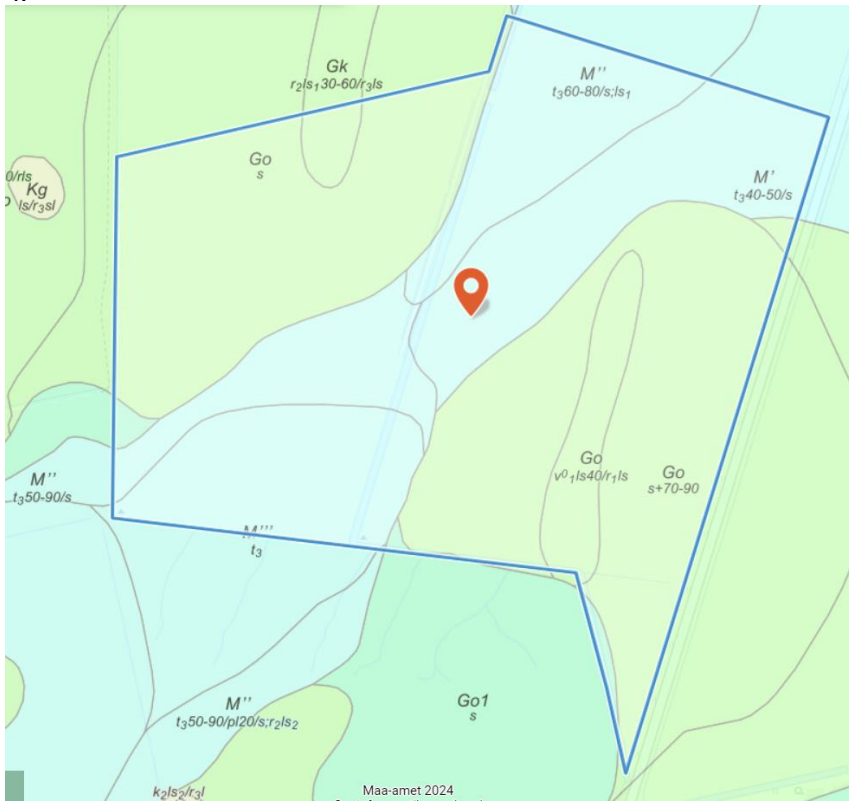









Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

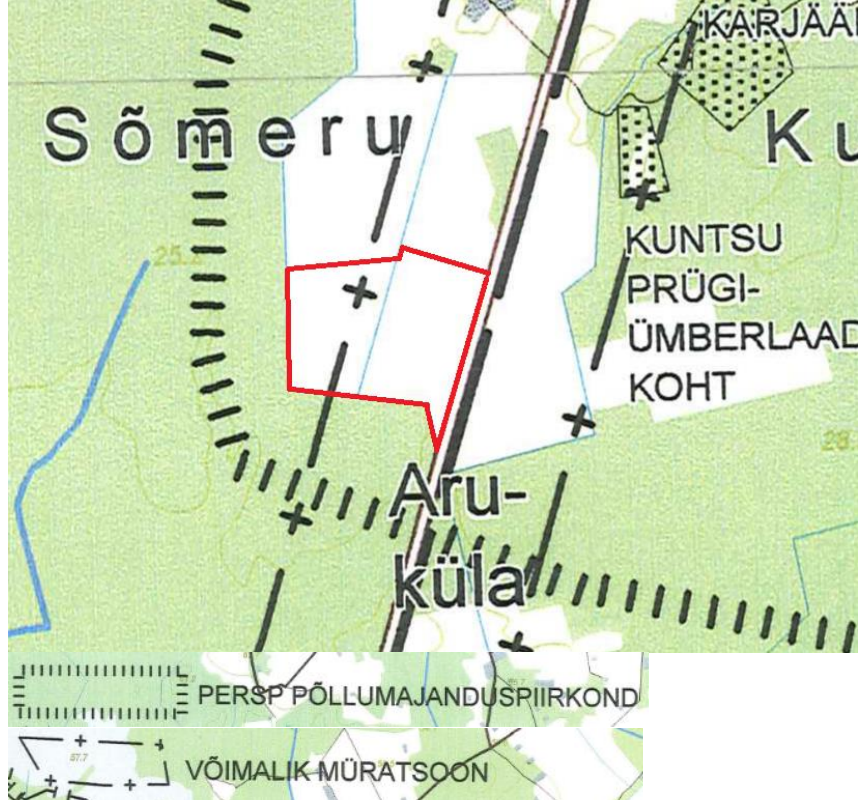
2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan (hinnatav katastriüksus on piiratud jämeda oranži pidevjoonega)	
	Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 25.06.2022-26.06.2022)
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase, kuid põhisias suhteliselt kompaktnel; reljeefilt valdavalt tasane (kõrguste vahe ca 1m).
Kõlmikuline koosseis	Haritava maa osakaal 97%.

	<div><table><thead><tr><th>Kõlvik</th><th>Pindala [m²]</th><th>Pindala [ha]</th></tr></thead><tbody><tr><td>Haritav maa</td><td>406500</td><td>40.65</td></tr><tr><td>Looduslik rohumaa</td><td>0</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Metsamaa</td><td>0</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Õuемаа</td><td>0</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Muu maa</td><td>14700</td><td>1.47</td></tr><tr><td>Kokku</td><td>421100</td><td>42.11</td></tr></tbody></table><div><div><div><div></div><div>Katastripiir</div></div><div><div></div><div>Haritav maa</div></div><div><div></div><div>Looduslik rohumaa</div></div></div><div><div><div></div><div>Metsamaa</div></div><div><div></div><div>Õuемаа</div></div><div><div></div><div>Muu maa</div></div></div></div><p><small>NB! Pindala on esitatud loetavuse huvides ümardatud väärtustena.</small></p></div>	Kõlvik	Pindala [m²]	Pindala [ha]	Haritav maa	406500	40.65	Looduslik rohumaa	0	0.00	Metsamaa	0	0.00	Õuемаа	0	0.00	Muu maa	14700	1.47	Kokku	421100	42.11
Kõlvik	Pindala [m²]	Pindala [ha]																				
Haritav maa	406500	40.65																				
Looduslik rohumaa	0	0.00																				
Metsamaa	0	0.00																				
Õuемаа	0	0.00																				
Muu maa	14700	1.47																				
Kokku	421100	42.11																				
PRIA registreering	<p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus</p> <p>Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllumassiivide nr 52452354510 ja 52452328088, põllukultuurid.</p>																					

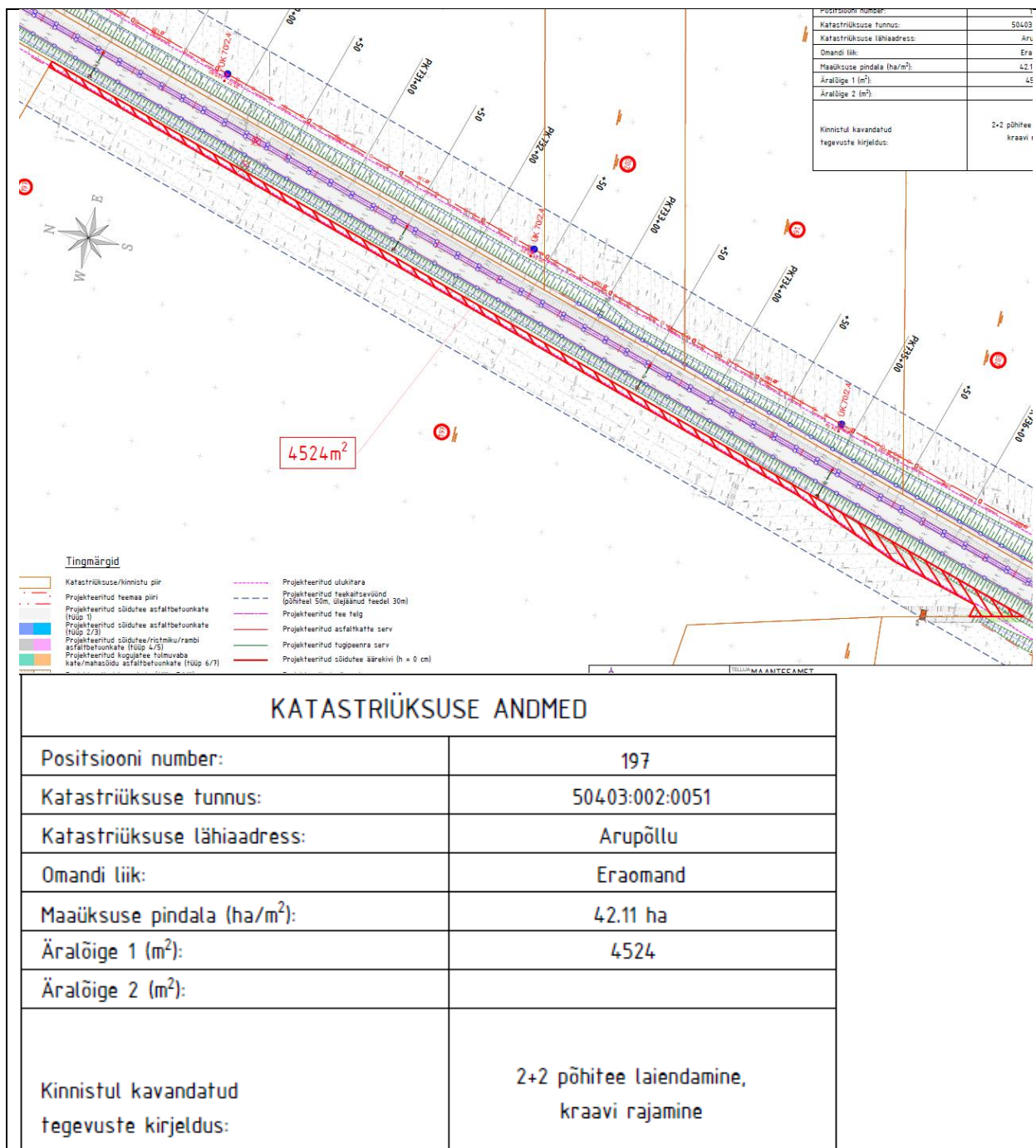
	 <p>Põllumassivi nr: 52452328068</p> <p>Pindala: 56.33 ha</p> <p>Massivi maakasutus: Põllukultuurid</p> <p>Staat: K-kinnitatud</p> <p>Muutmise aeg: 2023-01-30 10:41:09</p> <p>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 56.14 ha korral:</p> <p>Kuulumine metsavald: Ei</p> <p>Säilitatavate elementide arv: 1</p> <p>Säilitatavate elementide pind: 0.190 ha</p> <p>Tagasirajatav püsirohumaa: 0.00 ha</p> <p>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaga:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv 0</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 2817</p> <p>Vaata katastritega kattuvusi →</p> <p>Määra otsingu geometriaks</p> <p>Trüki pdf</p> <p>Põllumassivi nr: 52452354510</p> <p>Pindala: 55.38 ha</p> <p>Massivi maakasutus: Põllukultuurid</p> <p>Staat: K-kinnitatud</p> <p>Muutmise aeg: 2023-01-30 15:56:42</p> <p>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 55.38 ha korral:</p> <p>Kuulumine metsavald: Ei</p> <p>Säilitatavate elementide arv: 1</p> <p>Säilitatavate elementide pind: 0.180 ha</p> <p>Tagasirajatav püsirohumaa: 0.00 ha</p> <p>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaga:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv 0</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 2769</p> <p>Vaata katastritega kattuvusi →</p> <p>Määra otsingu geometriaks</p> <p>Trüki pdf</p> <p>Link: X: 6523150 Y: 524285 B: 59.8470 L: 24.4207</p>
Mullastik	<p>Allikas: Pria veebikaart (https://kls.pria.ee/kaart/)</p> <p>Vastavalt mullastiku kaardile valdavalt leostunud gleimuld (Go), kuid ka väga õhuke ja õhuke madalsoomuld (M' ja M''), sügav madalsoomuld (M'''), rähkne gleimuld (Gk). Kaalutud keskmine reaaloniteet 30. Mullastikunäitajate täpsem selgitus on toodud eksperthinnangu lisa nr 4.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti mulla kaart</p>
Parkimine	Puudub

























Hooned ja rajatised	Kinnisasi on hoonestamata
Haljastus	Üksikud puud katastriüksuse ääres.
Piirded	Puuduvad.
Maakonnaplaneeringu teemaplaneering	<p>Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” järgselt maantee trassi koridori alale.</p>  <p>Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase pidevjoonega.</p> <p>Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga kavandatav</p> <ul style="list-style-type: none">  Maantee trassi koridor  Tee kaitsevööndi ala  Planeeritav maantee  Likvideeritav olemasolev juurdepääs  Planeeritava maantee lõigu algus ja lõpp  Konfliktala, mille ulatuses tuleb täpsustada metsloomade ülekäiguteid tagavate rajatiste asukohad <p>KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.</p>
Üldplaneering	<p>Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb praktiliselt kogu kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Vastuolud planeeringu ja tegeliku maakasutuse vahel puuduvad.</p>

	 <p>Fragment Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11) maakasutusjoonisest. Märkus: hinnatava katastriüksuse ligikaudne asukoht on hindaja poolt piiritletud punase pidevjoonega.</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.

2.4 Äralõige

Pindala	4524 m ² ehk ca 1,07% kogu katastriüksuse pindalast
---------	--



Tingmärgid	
	Katastriüksuse/kinnistu piir
	Projekteeritud teemaa piiri
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)
	Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)
	Projekteeritud kogujatee tõlmuvaba kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)
	Projekteeritud jalgteed asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)
	Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)
	Projekteeritud truup (voolu suunaga)
	Projekteeritud ulukitar
	Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)
	Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud asfaltkatte serv
	Projekteeritud tugipeenra serv
	Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)
	Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud jalgteed tänavavalgusti mastil
	Likvideeritav objekt
	Kinnistu positsiooni number

Aralõige	Aralõige on ebakorrapärase ja ebakompaktse väljavenitatud pikliku kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ja ehitusõiguse puudumisest ei ole aralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ega ka likviidne.
Paiknemine	Äralõige paikneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee äärses osas.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõikel puuduvad piirded, hoonestus ja kõrghaljastus.

2.5 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

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

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

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

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

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

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

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

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

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

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

¹ Allikas Eesti pank seisuga 19.12.2023

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

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2023

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

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade²

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

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

Haritavad maad

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

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

² Allikas: Maa-amet

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

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

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

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

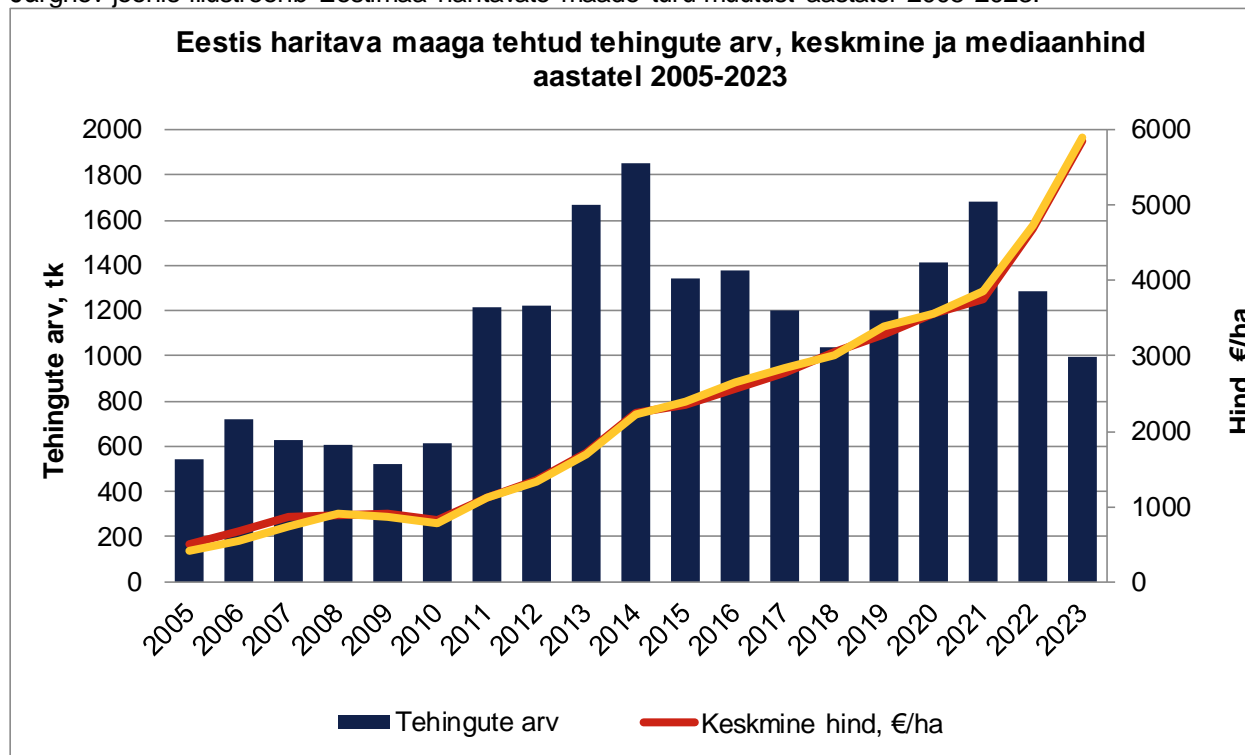
- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahepiirkonda. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud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

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

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

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

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



Allikas: Maa-amet

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

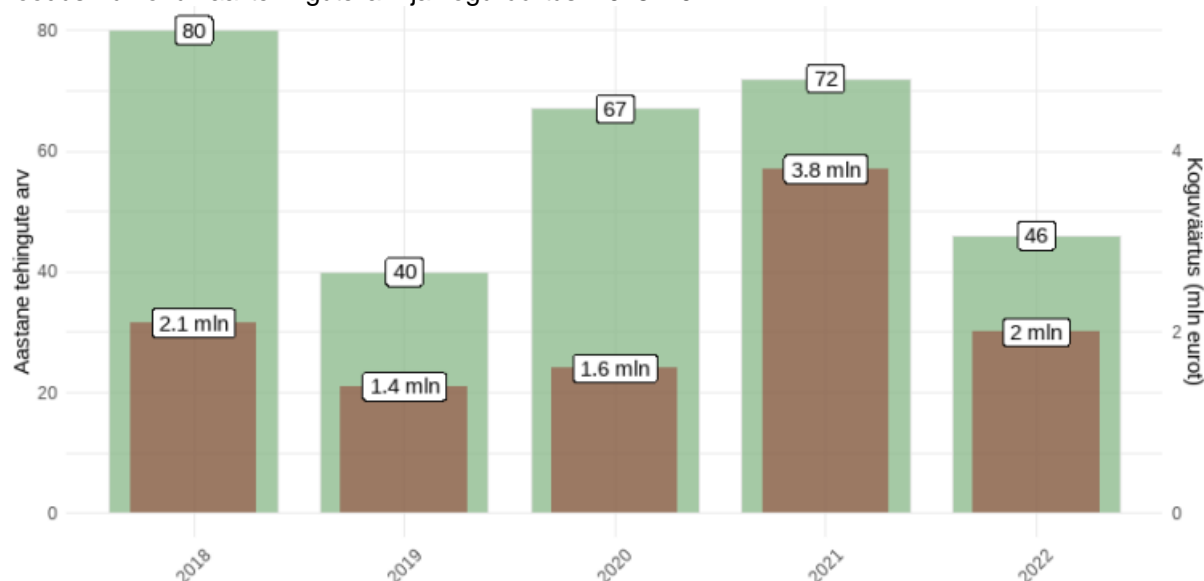
Alates 2011. aastast hakkasid põllumajandusmaade hinnad jõudsalt kasvama. Eriti järsk kasv on toimunud viimase paari aasta jooksul, mil keskmised hinnad on saavutanud rekordtaseme (keskmine ja mediaanhind on juba ligi 5900 €/ha). Hindade kasv on kestnud tänaseks juba üle kümne aasta ning tulenevalt heast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

Rohumaad

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

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

Loodusliku rohumaa tehingute arv ja koguväärtus 2018–2022:



Allikas: Maa-amet

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

Raplamaa haritavad maad

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

Haritava maa³ tehingud Rapla maakonnas viimastel aastatel:

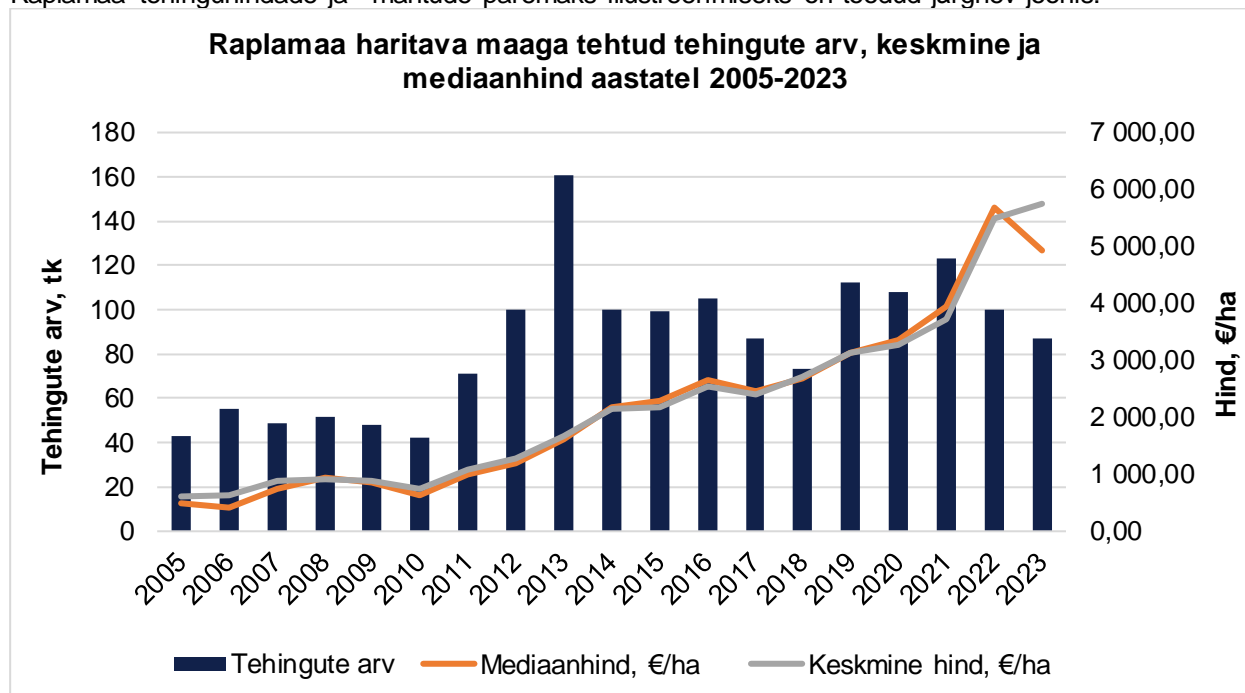
		Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
	Arv	Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	87	9,60	2 097 764	1 500	110 200	315,13	5 805,52	2 467,11	2 412,23
2018	73	12,20	2 273 079	1 700	210 000	800,00	6 911,76	2 693,60	2 716,23
2019	112	12,70	4 506 956	1 000	402 000	495,05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

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

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

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

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



Allikas: Maa-amet

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

Prognosis

Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas tulevalt Eesti ja kogu Baltikumi kliimaalilisest asukohast ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel. Tulenevalt uuest maaelu arengukava (MAK) meetmest ja toetussüsteemi muutumisest on turul tunda olukorda, et kehvema mullastiku ja rohumaatüübiliste maade järgi on hetkel nõudlust vähem ja selles segmendi prognoosiks käesolevaks aastaks nn hindade lühiajalist stabiliseerumist. Positiivse suunana vähemväärtuslike maade osas võiks välja tuua Baltikumi regioonis rajatavad heinatehased, millest vähemalt ühte planeeritakse ka Läänemaal. Lisaks on maaomanikud ka väheväärtuslikele rohumaadele hakanud istutama metsa ja väärimad seda maad läbi tekkivate CO₂ kvootide ja bioloogilise vara/puidu. Läbi selle tekib rohumaade/põllumaade vähenemine, mis omakorda pikas vaates tõstab põllu/rohumaa hinda. Tehingute arv püsib tõenäoliselt sarnasel tasemel eelneva aastaga.

3.3 Turustatavuse analüüs

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

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

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

3.4 Pakkumisinfo

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

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

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned maatulundusmaade pakkumised:

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

*-tegemist on enampakkumise alghinnaga

Hinnatav vara ei ole hindamise hetkel avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuste täpsust.

3.5 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata

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

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

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

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

Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

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

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

4.2 Hindamismeetodi valik

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

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

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav. Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

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

KAHOS § 12 lõikest 4: Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest

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

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

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

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

4.3 Kinnistu turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine

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

⁴ Müügitehingute tabel, p.3.5.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLOUSVARAD:		
		7	8	10
Tehingu hind (€)	märts.24	€ 410 000	€ 80 000	€ 265 000
Hektari hind (€/ha)		€ 10 795	€ 8 686	€ 5 943
Tehingu aeg		sept.23	aug.23	juuli.23
Ajaldamine		5%	10%	10%
Ajaldatud hind (€/ha)		€ 11 335	€ 9 555	€ 6 537
Asukoht	Arupõllu, Sõmeru küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, vallakeskus	Kilgi küla, Märjamaa vald, samaväärne	Hertu küla, Kehtna vald, Rapla kesklinn 6 km, mõnevõrra parem	Konuvere küla, Rapla vald, samaväärne
Kohandus	Märjamaa alev 8 km	0%	-5%	0%
Pindala (ha)	42,11	37,98	9,21	44,59
Kohandus		0%	5%	0%
PRIA põllumassiivide registreering	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllukultuurid	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Mullastik	Keskmise viljakusega, peamiselt M, M', Go, Gk, kaalutud keskmine reaalconiteet 30	Keskmise ja hea viljakusega, Go, Ag, Kog, Kig, Gl, kaalutud keskmine reaalconiteet 37 ja 39, mõnevõrra parem	Hea viljakusega, Kig, K;Kr, KI, Ko, kaalutud keskmine reaalconiteet 43, parem	Keskmise viljakusega, Gl, Klg, kaalutud keskmine reaalconiteet 33 ja 34, samaväärne
Kohandus		-5%	-10%	0%
Juurdepääs	Piirneb avaliku asfaltkattega teega, olemas mahasõit	Piirneb avaliku teega, mahasõit olemas, samaväärne	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, samaväärne	Piirneb avaliku teega, mahasõit olemas, samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju, reljeef	Ebakorrapärane kuju, kuid põhiosas suhteliselt kompaktne, tasane, (kõrguste vahe kuni 1m)	Koosneb kahest üksteisest üle tee paiknevast lahustükist, (kõrguste vahe 3m), samaväärne	Suhteliselt kompaktne ja reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), samaväärne	Kaks eraldi lahustükki, mis üheskoos moodustavad suhteliselt kompaktse maaüksuse, suurema maaüksuse maakasutust killustab oja, valdavalt tasane, kehvem
Kohandus		0%	0%	10%
Haritava maa osakaal kogupinnast	97%	96%	100%	92%
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-5%	-10%	10%
Kohandatud hind (€/ha)		€ 10 768	€ 8 599	€ 7 191
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	30%	20%
Osakaal lõpphinnas	1,00	0,45	0,20	0,35
Kaalutud hind (€/ha)	€ 9 083	€ 4 846	€ 1 720	€ 2 517

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

Hinnatava vara turuväärtuse tervikhinnaks hindame seega $9083 \text{ €/ha} \times 42,11 \text{ ha} = 382\,485,13 \text{ €}$ ehk ümardatult 382 485 €.

Kinnistu väärtus pärast äralõike teostamist: $0,9083 \text{ €/m}^2 \times (421\,100 \text{ m}^2 - 4524 \text{ m}^2) = 378\,375,98 \text{ €}$ ehk ümardatult 378 376 €.

Äralõike väärtuseks kujuneb seega: $382\,485 \text{ €} - 378\,376 \text{ €} = 4\,109$ (neli tuhat ükssada üheksa) € ehk **0,91 €/m²**.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

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

Analüüs:

Äralõike teostatakse kinnistu idapoolsest osast, mis piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga, kusjuures äralõike ei jaga ega poolita kinnistut erivateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 1,07% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega, nihkub mõnevõrra edasi ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele. Hindajale on teada, et hinnatavat vara koormab tasuline hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat TMV Green OÜ (registrikood 16162236) kasuks. Arvestades hoonestusõiguse sisu ja asjaolu, et hoonestusõiguse realiseerimine eeldab esmalt planeeringu % kinnistu kogupindalast, siis hindaja hinnangul ei oma äralõike teostamine olulist mõju hoonestusõigusele ning hoonestusõigus on vastavalt lepingule võimalik realiseerida ka pärast äralõike teostamist.

4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

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

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

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

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

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;

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

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

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

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

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

Hindaja on omaniku esindajale saatunud e-kirja 27.02.2024 ja 12.03.2024, kuid seisuga 17.04.2024 ei ole vastust tulnud. Hindajale teadaolevalt ei ole maaüksusel algatatud ega kehtestatud detailplaneeringut ega projekteerimistingimusi. Hindajale ei ole teada, kas haritav maa on koormatud üürilepinguga, hindajale ei ole üürilepingut esitatud. Kuna eelpool toodud vara väärtus on hinnatud turuväärtusena (sh kasutatud äralõike hariliku väärtuse hindamisel turuväärtuse ühikhinda), siis see sisaldab endas juba turu keskmisele tasemele vastavat tulevikutulu (kuna turuväärtus on hinnanguline ostu-müügihind, mille puhul müüja loobub igasugustest tulevikutuludest kohese müügihinna vastu). Seetõttu on turuväärtuse puhul saamata jäävaks tuluks vaid see osa võimalikest tulevikutuludest, mis ületab turuväärtust. Näiteks saab saamata jäävaks tuluks antud kontekstis olla kehtiva rendi turutaset ületav osa. Kuna aga ei ole teada, kas vara koormab rendileping ning kui koormab, kui kõrge on tasu, siis saamata jäävat tulu ei ole arvestatud.

Hindajale on teada, et hinnatavat vara koormab tasuline hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat TMV Green OÜ (registrikood 16162236) kasuks. Arvestades hoonestusõiguse sisu ja asjaolu, et hoonestusõiguse realiseerimine eeldab esmalt planeeringu kehtestamist ei oma hoonestusõigus olulist mõju vara väärtusele ning seoses äralõike tegemisega ei teki ka kaasnevaid kahjuseid ega saamata jäävaid tulusid.

Hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulude tekkele.

4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike harilik väärtuse ehk **4 109 (neli tuhat ükssada üheksa) € ehk 0,91 €/m²** äralõike pindala kohta.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

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

LISA 1 FOTOD

Vaated äraltõike alale



Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-06-09).

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


LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

 Ava uues aknas
  Prindi
  Salvesta
  E-mail

Registriosa number 2237437
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Kinnistu nimi Arupõllu


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0051	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Sõmeru küla, Arupõllu.	42,11 ha	Maakatastri andmed üle võetud 15.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	HAIMRE-GROUP OSAÜHING (Märjamaa vald, reg.kood 10651454)	30.09.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.11.2003. Kohtunikuabi R. Kesküla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 20.06.2022 kinnistamisavalduse alusel 21.06.2022. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv
2	Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat TMV Green OÜ (registrikood 16162236) kasuks. Tasuline hoonestusõigus. Hoonestusõiguse sisuks on: hoonestusõiguse ulatus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 3.3, 3.4 ja 3.5; ehitamis- ja sihtotstarbelise kasutamise kohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 4.1 kuni 4.4; korrahoiukohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 5.1 ja 5.2; hoonestusõiguse võõrandamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 7.1, kusjuures võõrandamise nõusoleku andmise eeltingimuseks on kõigi koormatud kinnistu omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt; hoonestusõiguse piiratud asjaõigustega koormamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 7.2; hoonestusõiguse omanikule langemine vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 9.1; kokkulepe ehitiste saatuse ning hüvitise maksmise välistamise kohta hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või hoonestusõiguse lõpetamisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 10.1 kuni 10.3; taastamiskohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 11.1; viljade kuuluvus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 13.1; maamaksu tasumise kohustus vastavalt 30.06.2022. a lepingu punktidele 13.2 ja 13.3. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 21687150.	30.06.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.07.2022. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 30.06.2022 kinnistamisavalduse alusel 6.07.2022. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA LÕUNA-EESTI OÜ

Nimi: Grete Laanmets

Kuupäev: 04.04.2024 11:46:51

LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

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

LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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

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

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

A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

B- KESKMISED PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II⁰_{2,1} – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübiline haritav maa

C – rohumaadeks sobiv maa

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169734

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5683 3576