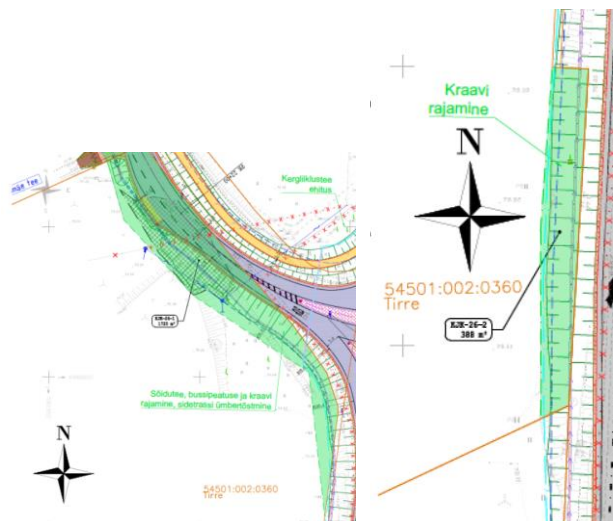


**Eksperthinnang nr. 0049-24**



Aadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Jaska küla, Tirre

Hinnatav vara: Kinnistust registriosas nr. 55639 teostatav äralõige kogupindalaga 2108 m<sup>2</sup> (kaks äralõiget suurustega 1720 m<sup>2</sup> ja 388 m<sup>2</sup>)

Väärtuse kuupäev: 13.02.2024

Hindamisaruande kuupäev: 25.02.2024

Kinnisasja harilik väärtus (ümardamata)	Äralõigete hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõigete harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
224 024€ ehk 8197 €/ha	1730 € ehk 0,82 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	1728,56 € ehk 0,82 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Koostaja: Karin Lapp  
 Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169735  
 Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)  
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
 Tel: +372 512 456

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1 Hindamise alused .....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk .....	4
1.2 Hindamise algandmed .....	5
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 .....	6
2.3 Maakasutus .....	8
2.4 Kommunikatsioonid .....	11
2.5 Äralõige .....	11
2.6 Vara kestlikkus .....	13
3 Turuülevaade .....	13
3.1 Majandusülevaade .....	13
3.2 Viljandimaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade .....	14
3.3 Turustatavuse analüüs .....	18
3.4 Pakkumisinfo .....	19
3.5 Müügitehingud .....	19
4 Hindamine .....	20
4.1 Vara parim kasutus .....	20
4.2 Hindamismeetodi valik .....	20
4.3 Kinnistu turuväärtuse hindamine .....	21
4.4 Äralõike hariliku väärtuse hindamine .....	23
4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule .....	24
4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	24
4.7 Hüvitusväärtuse hindamine .....	25
Lisa 1 Fotod .....	26
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	28
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel .....	30
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus .....	31
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	34

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 55639 teostatav äralõige kogupindalaga 2108 m <sup>2</sup> (kaks äralõiget suurustega 1720 m <sup>2</sup> ja 388 m <sup>2</sup> )
Aadress	Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Jaska küla, Tirre
Omanik	Osaühing Prenton (registrikood 10689117)
Katastritunnus	54501:002:0360
Kinnistu registriosa nr	55639
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	27,33 ha, millest on planeeritud teostada äralõige kogupinnaga 2108 m <sup>2</sup> (teostatakse kaks äralõiget kinnistu erinevatest osadest suurustega 1720 m <sup>2</sup> ja 388 m <sup>2</sup> )
Planeeringud / ehitusõigus	Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringu järgselt asub kinnistu puittaimestiku ja/või lagedal alal. Äralõike ulatused nii lagedal alal kui puittaimestikuga alal. Detailplaneering puudub.

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	13.02.2024
Väärtuse kuupäev	13.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	25.02.2024
Tellijä	Transpordiamet
Tellimusleping	06.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/255-1
Hindamise eeldused	Puuduvad
Hinnang likviidsusele	Kinnistu likviidsus on keskmine (müügiperiood kuni 12 kuud), äralõikel likviidsus puudub.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam ±20%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

**KOMMENTAARID**  
 Hindamisel ei ole arvestatud kasvava metsa puidutagavaraga, sest äralõiked teostatakse kinnisasja osadest, kus mets ja/või olulise väärtusega puittaimestik puudub. Kuna üks äralõige hõlmab osaliselt metsamaa kõlvikut, siis on metsamaa hindamisel arvesse võetud.

HINDAMISTULEMUS					
Vara	Kinnisasja harilik väärtus (ümardamata)	Äralõigete hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõigete harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 55639 teostatav äralõige kogupindalaga 2108 m <sup>2</sup> (kaks äralõiget suurustega 1720 m <sup>2</sup> ja 388 m <sup>2</sup> )	224 024€ ehk 8197 €/ha	1730 € ehk 0,82 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	1728,56 € ehk 0,82 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m<sup>2</sup>) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

### Koostaja:

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 456

## 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).

**Kaasnev kahju.** 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 hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12).

**Saamata jäänud tulu** – kasu, mida isik oleks asjaolude järgi, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises (EVS 875-12, Võlaõigusseadus).

Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud (KAHOS § 14 lg 1)

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 (KAHOS § 14 lg 2).

**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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1).

**Ülevaatuse 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 ülevaatuse 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

Ülevaatuse kuupäev	13.02.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Omaniku esindaja Ago Vingissar
Ülevaatuse ulatus	Eelkõige ärälõike osad, vähesel määral ülejäänud kinnistu (eelkõige teega piirnevatest osadest)
Ülevaatuse 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	23.02.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	23.02.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	23.02.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	24.02.2024
Kohapealne ülevaatus	13.02.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 06.02.2024
Põhja-Sakala valla kehtiv üldplaneering	Kehtestatud 24.03.2022
PRIA veebikaart	23.02.2024
Kinnistu omaniku esindaja selgitused kohapealsel ülevaatusel	13.02.2024
Allhanked	Puuduvad
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

## 1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

### Eeldused:

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

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses 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	Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Jaska küla, Tirre
Registriora nr	55639
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Osaühing Prenton (registrikood 10689117)
Katastritunnus	54501:002:0360
Kinnistu pindala	27,33 ha
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Koormatised ja kitsendused (kanded registriora III jaos)	Kehtivad kanded puuduvad <i>Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2.</i>
Hüpoteegid (kanded registriora IV jaos)	Kehtivad kanded puuduvad <i>Kinnistusregistriora väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2.</i>

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused



**Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed**

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1412.07
	Tee avalik kasutus	4.95
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	7790.65
	Sideehitise kaitsevöönd	4.14
	Ranna või kalda ehituskeelvöönd	5.66
	Ranna või kalda piiranguvöönd	4024.25

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Äralõiked jäävad avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse ja osaliselt ka elektripaigaldise kaitsevööndisse.

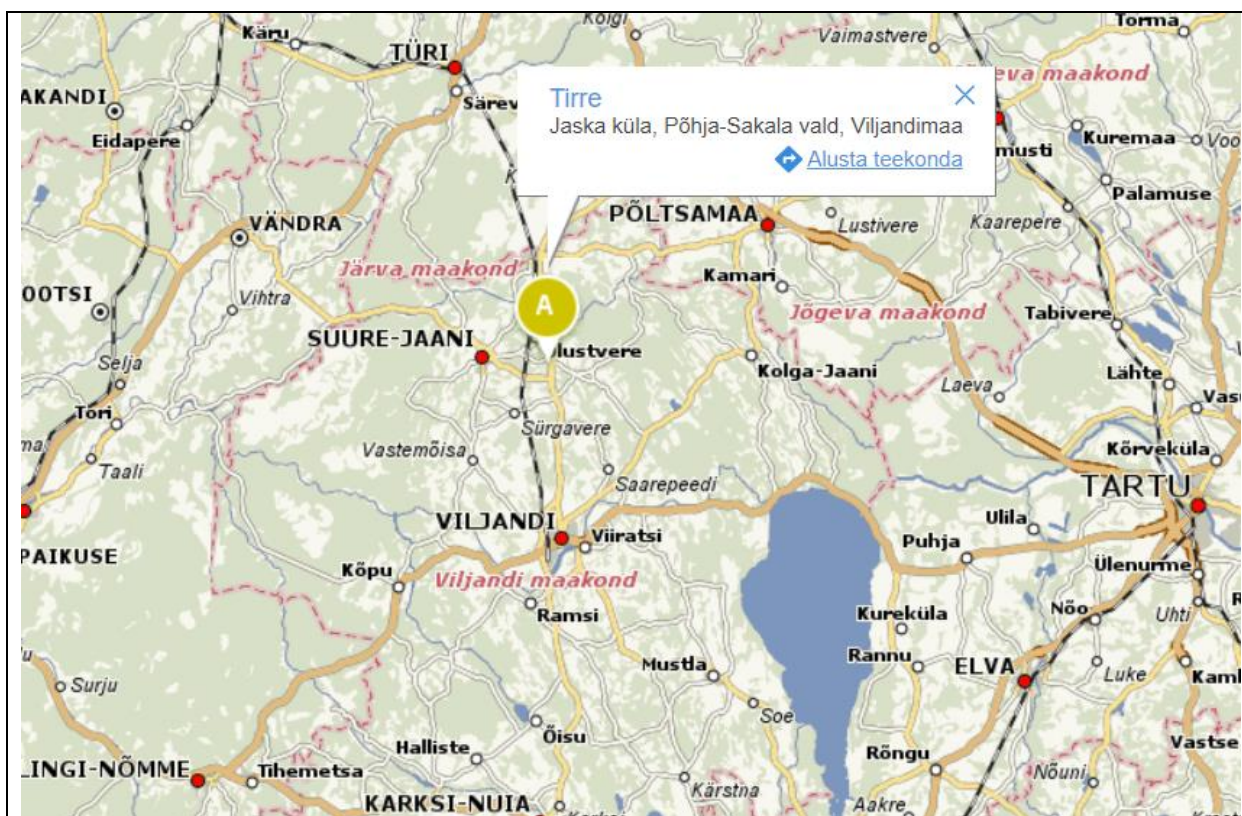
Üürilepingud

Vastavalt omaniku esindaja poolt esitatud informatsioonile on põllumaa osa suulise lepingu alusel välja renditud hinnaga ligikaudu 160 €/ha. Rendisumma vastab turu keskmisele tasemele. Äralõikeid ei teostata välja renditud osast.

## 2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Põhja-Sakala vallas, Jaska külas, Viljandi kesklinnast ligikaudu 18 km kaugusele
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Viljandi linna lähiümbruse piirkonnad (15-30 km).





Allikas: kaart.delfi.ee

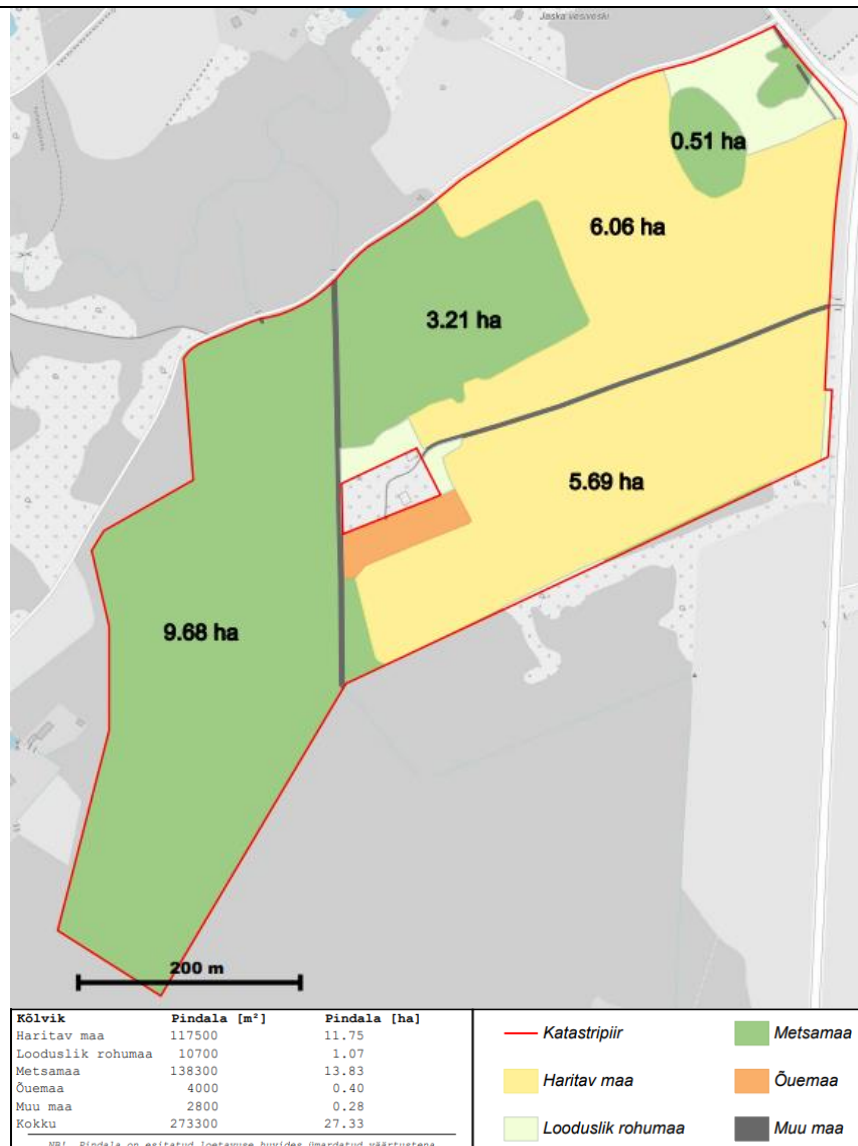
**Mikroasukoh**

Iseloomustus	Hinnatav vara lähiümbruses paiknevad nii hoonestamata maatulundusmaad (põllu- ja metsamaad), kui ka üksikelmud.	
Haljastus	Piirkonnas valdavalt madalhaljastus, kohati ka kõrghaljastust.	
Juurdepääs	Kinnistu piirneb avalikult kasutatavate teedega, mahasõit katastriüksusele on olemas	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused	Teeninduspunktid	Ühistransport
	3-7 km raadiuses	Läheduses





# Kõlvikuline koosseis


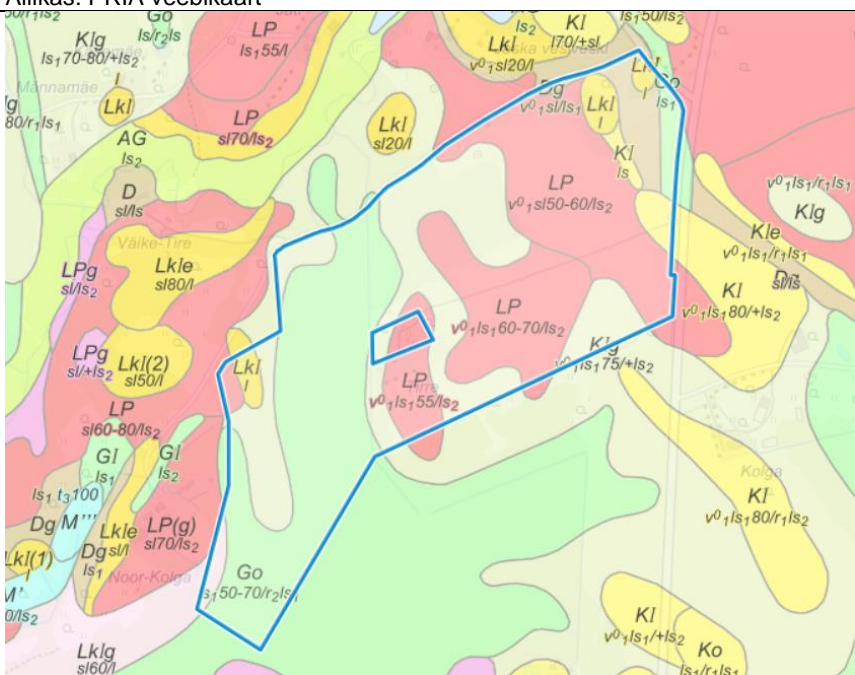


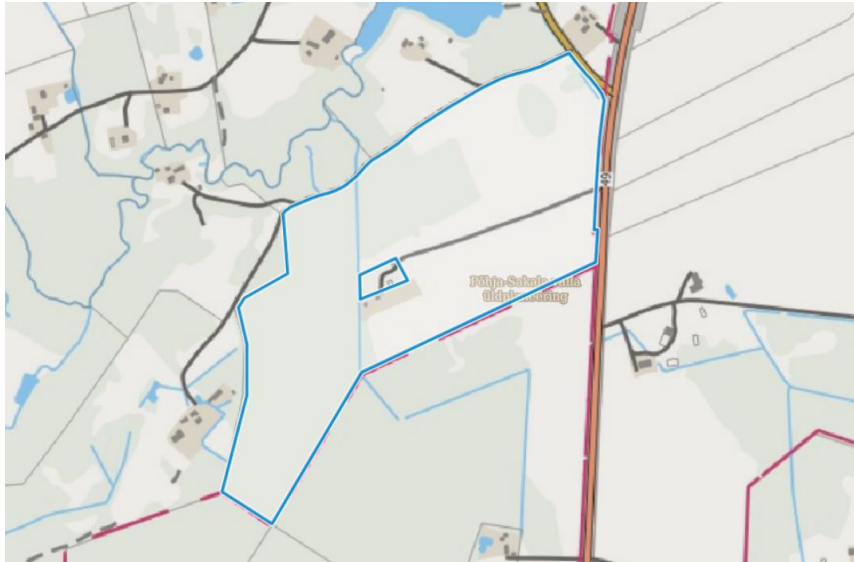
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

Hindamisel ei ole kasvava metsa puidutagavaraga arvestatud, sest äralõiked teostatakse kinnistu osadest, kus väärtuslik puittaimestik puudub. Kuna äralõike ala hõlmab osaliselt metsamaa kõlvikut, siis on metsamaa hindamisel arvesse võetud.

## PRIA registreering

11,49 ha ulatuses registreeritud, massiivi maakasutus põllukultuurid. Äralõiked teostatakse peamiselt registreerimata osast.

	 <p>Allikas: PRIA veebikaart</p>
Mullastik	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus</p> <p>Mullastik LP, Klg, Go, KI, Lkl, KI, Go, DG. Kaalutud keskmine reaalconiteet 39. Mullastikunäitajate täpsem selgitus on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.</p>
Parkimine	Parkimine toimub kinnistu ääres
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Kõrg – ja madalhaljastus (kinnistu on olemuselt põllu- ja metsamaa)

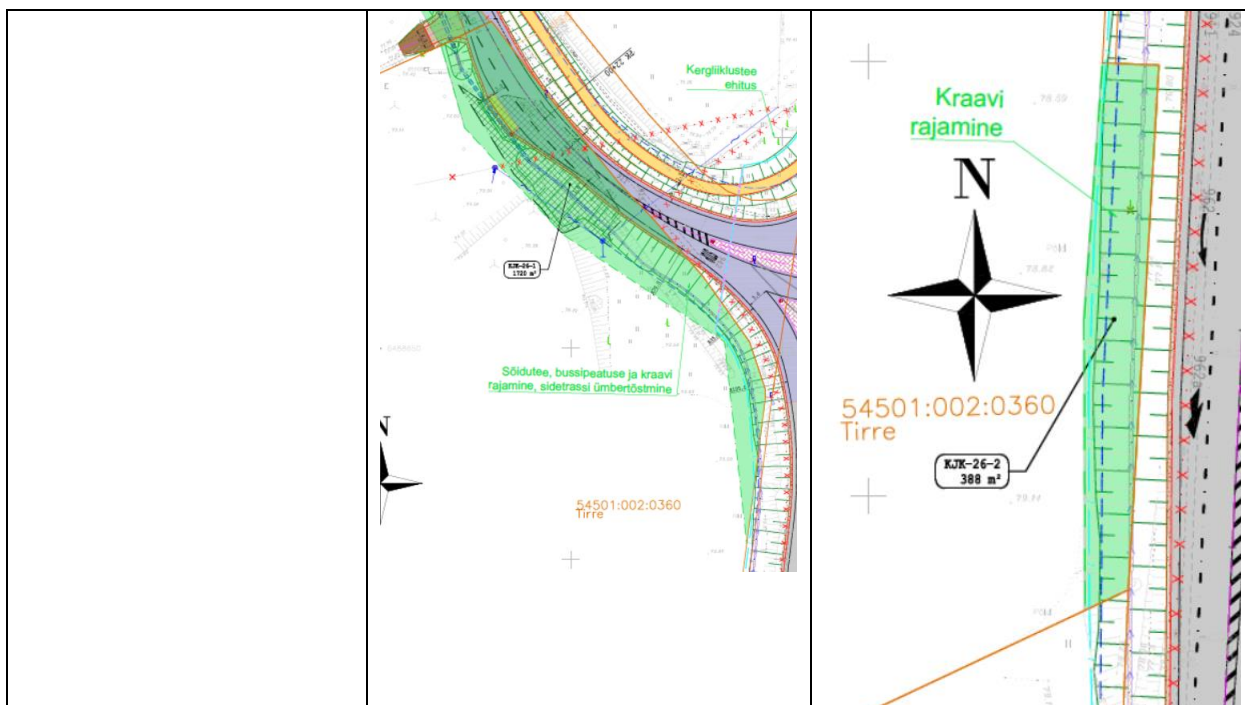
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	<p>Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringu järgselt asub kinnistu puittaimestiku ja/või lagedal alal.</p>  <p>Allikas: Põhja-Sakala valla kehtiv üldplaneeringu kaart</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Puuduvad.

## 2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub, kinnistut läbib elektriliin
Gaasivarustus	Puudub

## 2.5 Äralõige

Pindala	1720 m <sup>2</sup>	388 m <sup>2</sup>
---------	---------------------	--------------------














KINNISTU ANDMED	
Positsiooni nr	Pos 26
Kinnisturegistriosa nr	55639
Katastriüksuse tunnus	54501:002:0360
Katastriüksuse nimi	Tirre
Kinnistu pindala (ha/m²)	27.33 ha
KJK ala pindala (m²)	POS 26
	1720+388=2108 m²

Kinnistu piiril planeeritavad tööd:

- 1 Sõidutee ehitamine
- 2 Kraavi rajamine/koristamine/süvendamine
- 3 Mahasõidu truubi rekonstrueerimine
- 4 Bussipeatuse rajamine
- 5 Sidetrassi ümbertõstmine

Tingmärgid:

	Katastriüksuse piir
	Projekteeritud maaeralduse planeeritav pindala
	Maaeralduse ettepanek
	Projekteeritud vaba ruumi piirjoon
	Projekteeritud katte serv
	Projekteeritud mulde (peenra) serv
	Projekteeritud murukülviga kindlustatud peenar
	Projekteeritud sõidutee äärekivi (h=10cm)
	Projekteeritud pörkepiire
	Võsa ja metsa eemaldamise piir
	Likvideeritavad objektid

Äralõige

Üks äralõige on ebakorrapärase kujuga ja kitsas, teine äralõige on korrapärase pikliku kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest ja paiknemisest avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ei ole äralõiked eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivsed ega ka likviidsed.

Äralõige on planeeritud teha kavandatavate teede ja kraavi rajamise tarbeks. Kogu äralõige (2108 m²) moodustab **0,77% kogu kinnistu pindalast**.



Paiknemine	Äralõige nr 1 (pindalaga 1720 m <sup>2</sup> ) paikneb kinnistu kirdepoolses osas ja piirneb teedega. Äralõige nr 2 (pindalaga 388 m <sup>2</sup> ) paikneb idapoolses osas ja piirneb samuti teega.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike nr 1 ala näol on tegemist kinnistu osaga, kus paikneb madal- ja kõrghaljastus, piirded puuduvad. Äralõikel paikneb väheväärtuslik puitmaterjal, mis vara omanik esindajaga kooskõlastades ei kuulu eraldi hindamisele. Olemasolev puittaimestik on metsamaa hindamisel arvesse võetud. Äralõike nr 2 ala näol on tegemist kinnistu osaga, kus paikneb madalhaljastus, piirded puuduvad. Äralõikel paikneb üksik puu (väheväärtuslik).

## 2.6 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 määramatu tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne ka pärast äralõike teostamist.

## 3 TURUÜLEVAADE

### 3.1 Majandusülevaade<sup>1</sup>

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

Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuhoid ning säästmise suurenemine. Müüki välisurgudele 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 välisturul 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 reaalpalga 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

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

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 vaoshoitum. 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 odavnenud energia, toormehindade ja kasumimarginaali arvel.

Riigieelarve koostamine muutub veelgi keerulisemaks. Kuivõrd majandusükskel 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 tõenäosusega 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 Viljandimaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade

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 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:

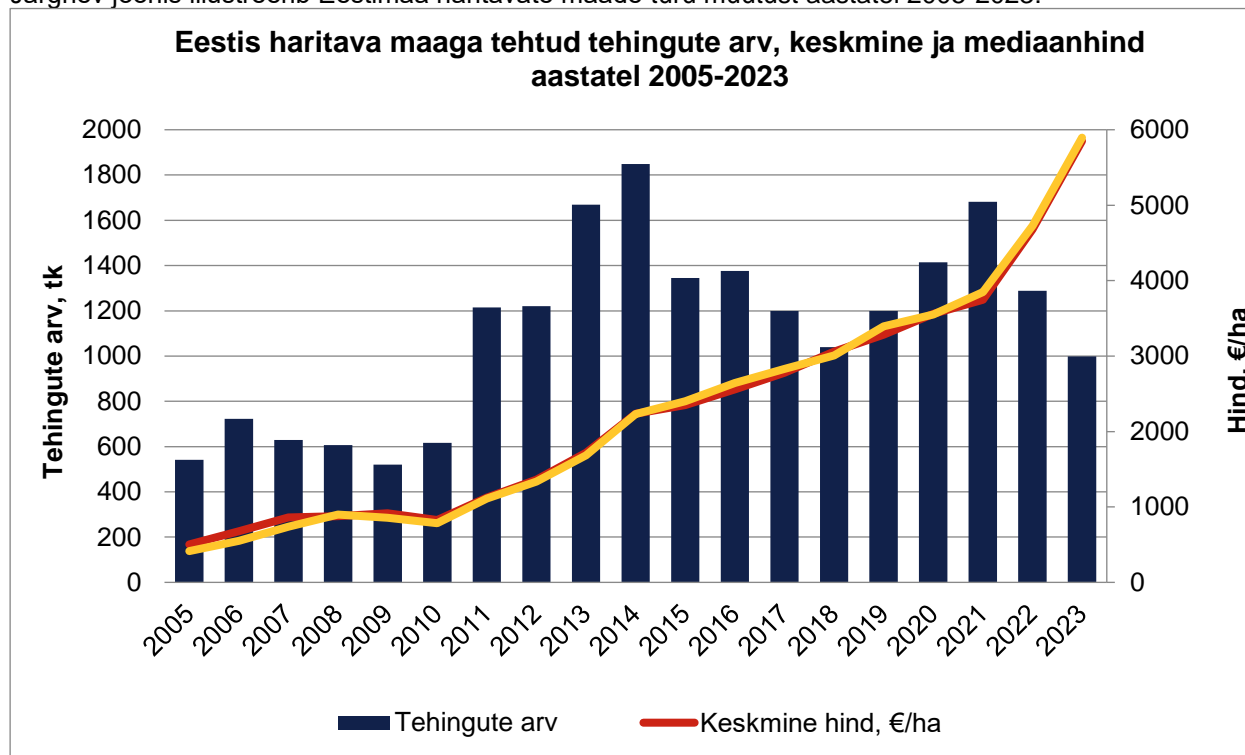
- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahepiirkonda. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud maatükkide tehingustatistika.
- PRIA-s püsirohumaa arvel olevad ja ka reaalsuses pigem rohumaa kasutatavad katastriüksused võivad kajastuda statistikas haritava maana. Kuna rohumaa hinnad on mõnevõrra madalamad, siis moonutab see mõnevõrra haritavate maade statistilist hinda.
- Samuti on Maa-ameti analüüsi kohaselt vabaturu tehingute info 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.

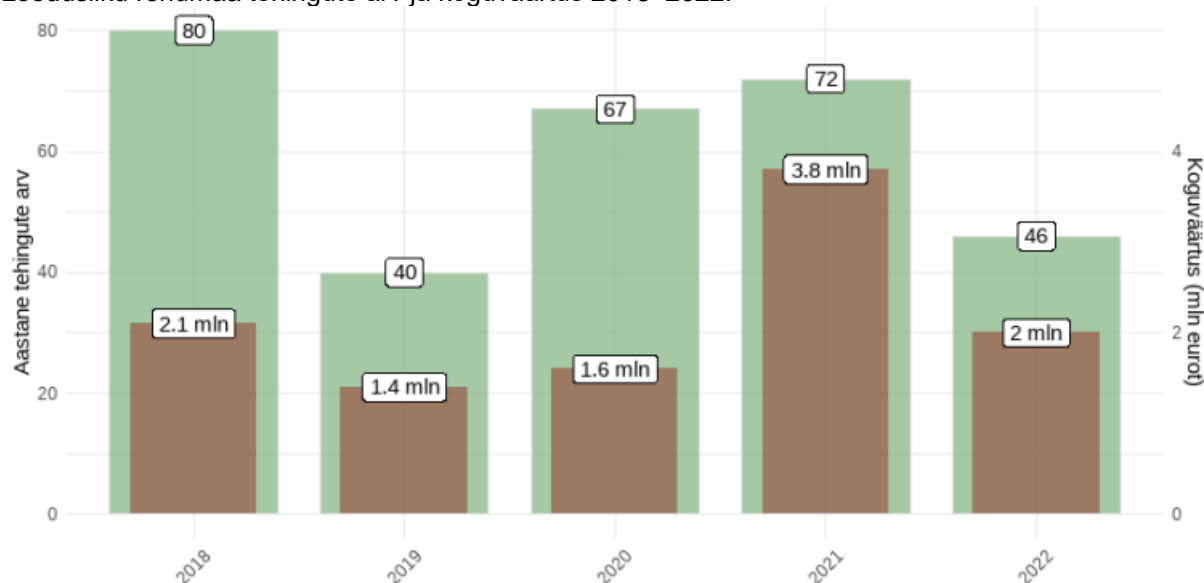
### Rohumaad

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 rohumaa kolvikutüübiga 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.

**Viljandi maakonnas** oli 2023.a. siiski märgata haritavate maade tehingute arvu langust. Kui 2022.a. toimus aastas 107 tehingut kokku, siis 2023.a. toimus 54 ostu-müügitehingut haritavate maadega. Keskmine hind ja mediaanhind on siiski kasvanud. Keskmine hind kasvas aastaga ligikaudu 17,5% ja mediaanhind ligikaudu 10,7%.

Viljandi maakonnas asuvate haritavate maade hinnastatistika on järgmine:

Aasta	Arv	Keskmine pindala, ha	Kokku tehingusumma, €	Pinnaühiku hind (€/ha)			
				Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2019	80	9,7	2 587 828	1 161	4 894	3 461	3 264
2020	58	9,7	2 232 597	164	6 250	4 000	3 978
2021	82	15,5	5 278 196	1 789	6 517	4 160	4 139
2022	107	14,3	8 283 318	2 000	8 183	5 299	5 163
2023	54	9,9	3 298 210	1 779	10 580	5 867	6 068
2024	5	14,9	464 111	5 010	9 235	5 200	6 097

Allikas: Maa-ameti hinnastatistika, 2024.a. andmed on seisuga 24.02

Hoonestamata maatulundusmaade hinnastatistika hulgas on samuti tehingute arv vähenenud (alates 2021.a.), kuid tehingute hinnad on kasvanud. Keskmine hind kasvas aastaga 8% ja mediaanhind kasvas aastaga ligikaudu 7%.

Viljandi maakonnas asuvate hoonestamata maatulundusmaade osas on statistika järgmine:

Aasta	Arv	Keskmine pindala, ha	Kokku tehingusumma, €	Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )			
				Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2019	430	99 597	15 519 222	0,00	3,66	0,36	0,42
2020	429	86 572	14 855 357	0,00	2,68	0,38	0,43
2021	436	121 373	25 829 238	0,00	13,86	0,43	0,58
2022	399	121 099	31 426 716	0,01	13,00	0,57	0,72
2023	323	86 991	20 272 169	0,06	14,61	0,61	0,78
2024	31	117 709	2 661 750	0,24	3,00	0,75	0,85

Allikas: Maa-ameti hinnastatistika, 2024.a. andmed on seisuga 24.02

### Põhja-Sakala vald

Põhja-Sakala vallas on väga vähe tehinguid teostatud, mistõttu ei ole statistika usaldusväärne. Tehingute arv on aastate lõikes kõikum, keskmine hind ja mediaanhind on kasvanud.

Haritava maa tehingud Põhja-Sakala vallas viimastel aastatel:

Aasta	Arv	Keskmine pindala, ha	Kokku tehingusumma, €	Pinnaühiku hind (€/ha)			
				Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2019	17	11,6	721 644	2 391	4 894	3 496	3 567
2020	23	7,6	721 407	164	5 894	4 013	3 991
2021	4	***	***	***	***	***	***
2022	35	13,4	2 177 519	2 932	8 165	4 284	4 664
2023	15	9,4	948 878	4 020	10 274	6 129	6 708
2024	1	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti hinnastatistika, 2024.a. andmed on seisuga 24.02

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.

### Prognoos

Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas tulevalt Eesti ja kogu Baltikumi kliimaatilisest 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 Läänemaale. Lisaks on maaomanikud ka väheväärtuslikele rohumaadele hakanud istutama metsa ja väärintavad seda maad läbi tekkivate CO<sub>2</sub> kvootide ja bioloogilise vara/puidu. Läbi selle tekib rohumaade/põllumaade vähenemine, mis omakorda pikas vaates tõstab põllu/rohumaa hinda.

Tehingute arv püsib tõenäoliselt sarnasel tasemel eelneva aastaga.

### 3.3 Turustatavuse analüüs

Äralõiked tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivsed ja on ebalikviidsed ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs kogu maaüksuse kontekstis.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põllu- ja metsamajandamisega tegelevad ettevõtted, kes soovivad omada keskmisest suuremat maaüksust.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab täielikult, sest kinnistu on keskmisest suurem ja kõlvikulises koosseisus on nii metsamaad kui ka põllumaad. Samuti on olemas juurdepääs.

Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem osa soovib ja suurem osa on võimeline kinnistut soetama.
Müügiperiood	Kuni 12 kuud.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Maatulunduslikel eesmärkidel ostetud maade hinnad püsivad lähitulevikus pigem stabiilsetena.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

### 3.4 Pakkumisinfo

Pakkumises on haritavaid maid väga vähe. Paljud tehingud tehakse ka ilma avaliku müügita kinnisvaraportaalis, samuti müüakse põllumajanduslikke maid enampakkumistel, müügiperioodid on enamasti lühikesed. Avalikku pakkumisse jõuavad põllumeeste jaoks väheatraktiivsed maad (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	Viljandimaal on pakkumisel ca 16 hoonestamata maatulundusmaa kinnistut, millest 4 Põhja-Sakala vallas
Pakkumishinnad	Sarnaste maade pakkumishinnad on väga erinevad ning sõltuvad tugevalt suurusest, asukohast, viljakusest. Pakkumishinnad on eelkõige vahemikus 4000 - 18 000 €/ha.

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

Tuakse välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned pakkumised kaudselt sarnaste kinnistutega:

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Põhja-Sakala vald, Soomevere küla, Naila	14 000 (alghind)	3,42	4094	Juurdepääs puudub, korrapärase kujuga kinnistu, metsamaa 3,31 ha, kehtivad raieteatised on realiseeritud, eraldi 3 asub Hiireviu (3. kategooria) piiranguvööndis. Enampakkumine.
Viljandi vald, Vägita küla	65 000	9,48	6857	Juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, ebakorrapärase kujuga kinnistu, ebakompaktne, PRIAs registreeritud püsirohuma, haritav maa 8,9 ha, mullastik Klg, Kog, M", K, Go
Viljandi vald, Pulleritsu küla, Rõõmu mets	91 000 (alghind)	10,56	8617	Juurdepääs ühest kinnistu nurgast olemas, ebakorrapärase kujuga kinnistu, kompaktne, metsamaa. Enampakkumine.

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises

Rõhutatakse, 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 leitakse, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

### 3.5 Müügitehingud

Hindajatele on teada järgnevad ostu-müügi tehingud Viljandi maakonnas sarnaste (suuremate) maatulundusmaadega:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
1	Mulgi vald, Sarja küla	Juuli 2023	127 000	6597	19,25	Korrapärase kujuga, kompaktne, juurdepääs olemas, haritava maa osakaal 80%, metsamaa osakaal 19%, PRIAs registreeritud (põllukultuurid),

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
						mullastik LPg;LPG, LP, kaalutud keskmine reaalconiteet 37
2	Viljandi vald, Verilaske küla	Sept 2023	109 500	8010	13,67	Ebakorrapärase kujuga, peamiselt kompaktne, juurdepääs olemas (eriteelt), haritava maa osakaal 94%, metsamaa 5%, PRIAs põllumaa osas registreeritud (põllukultuurid), mullastik Klg;LPg (Lklg), KI, Go, GI, Lklg, kaalutud keskmine reaalconiteet 41
3	Põhja-Sakala vald, Ivaski küla	Aprill 2023	78 000	8125	9,6	Korrapärase kujuga, kompaktne, juurdepääs olemas, haritava maa osakaal 98%, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), mullastik LP, LP(g), Go, kaalutud keskmine reaalconiteet 44
4	Põhja-Sakala vald Vastemõisa küla	Aprill 2023	60 000	6129	9,79	Ebakorrapärane, pigem kompaktne, juurdepääs olemas, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), haritava maa osakaal 96%, mullastik Klg, Go, M", KI, kaalutud keskmine reaalconiteet 36
5	Viljandi vald Vanausse küla	Dets 2023	45 435	6500	6,99	Korrapärane, kompaktne, juurdepääs olemas, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), haritava maa osakaal 95%, mullastik Klg, Go, kaalutud keskmine reaalconiteet 43
6	Põhja-Sakala vald Sürgavere küla	Aprill 2023	83 070	9000	9,23	Ebakorrapärase kujuga, kuid kompaktne, juurdepääs olemas, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), haritava maa osakaal 100%, mullastik LP(g), LPg, KI, kaalutud keskmine reaalconiteet 55

\*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).

Kinnistu parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus maatulundusmaana (põllu- ja metsamaa).

Kuna ärälõiked paiknevad kehtiva üldplaneeringu järgselt lageda ala ja puittaimestikuga maakasutusega alal, siis selles osas on vara parim kasutus väärtuse kuupäeva seisuga eelkõige maatulundusmaana.

### 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).



#### 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 hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4, EVS875-12 punktist 6.3.4 ja punktist 6.7.2.

#### KAHOS § 12 lõikest 4:

Kui omandamisele kuuluvast 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

EVS875-12 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 vähelikviidne, siis on hindamisel lähtutud 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. Hinnatakse kinnistu kui terviku (arvesse võtmata kasvava metsa puidutagavara) turuväärtuse ühikhind (tulenevalt asjaolust, et äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hinnatakse äralõike harilik väärtus lähtudes kinnistu kui terviku ühikhinnast
3. Hinnatakse saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hinnatakse hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

### 4.3 Kinnistu turuväärtuse hindamine

**Järgnevalt on hinnatud kinnistu turuväärtuse ühikhind arvestades asjaoluga, et äralõige teostatakse osast, kus puudub väärtuslik metsamaa. Seetõttu ei ole hindamisel arvesse võetud kasvava metsa puidutagavaraga, kuid metsamaa kõlvik on hindamisel arvesse võetud.**

Võrdluseks valitud varad <sup>2</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata hinnatõusu.

<sup>2</sup> Müügittehingu tabel, p.3.5.

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.
Kuju, kompaktsus	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
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 mõjutab kinnistu turuväärtust. Põllumaade osas on erateelt juurdepääs marginaalse mõjuga, pigem mõjutab negatiivselt juurdepääsutee puudumine.
Kõlvikuline koosseis	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on valdavalt haritav maa. Samaselt haritava maaga on nõutud ka metsamaad. Kuna metsata metsamaad on madalama hinnatasemega, siis on võrdlusvarasid kohandatud. Looduslik rohumaad ja muu maa kõlvikud on turul vähemhinnatud.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD:		
		1	2	3
<b>Tehinguhind, €:</b>	Hindamisel			
	lähtuti	127 000	109 500	78 000
<b>ha hind, €:</b>	<b>ha hinnast</b>	6 597	8 010	8 125
<b>Tehingu aeg:</b>		juuli.23	sept.23	apr.23
Ajaldamine:	veebr.24	10%	5%	10%
<b>Ajaldatud ha hind:</b>		<b>7257 €</b>	<b>8 411 €</b>	<b>8 938 €</b>
<b>Asukoht:</b>	Põhja-Sakala vald	Mulgi vald	Viljandi vald	Põhja-Sakala vald
	Jaska küla	Sarja küla	Verilaske küla	Ivaski küla
Kohandus	Tirre	10%	0%	0%
<b>Kinnistu pindala, (ha):</b>		19,25	13,67	9,6
Kohandus	27,33	5%	10%	10%
<b>Kuju, kompaktsus:</b>	Ebakorrapärane, peamiselt kompaktn	Korrapärane, kompaktn	Osaliselt ebakorrapärane, kompaktn	Korrapärane, kompaktn
Kohandus		-5%	0%	-5%
<b>Mullastik:</b>	LP, Klg, Go, KI, Lkl, KI, DG, kaalutud	LPg;LPG, LP, kaalutud keskmine reaaloniteet 37	Klg;LPg (Lklg), KI, Go, GI, Lklg, kaalutud keskmine reaaloniteet 41	LP, LP(g), Go, kaalutud keskmine reaaloniteet 44

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Kohandus	keskmine reaalboniteet 39	0%	0%	0%
<b>Juurdepääs:</b>	Olemas	Olemas	Olemas (erateelt)	Olemas
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kõlvikuline koosseis:</b>	Metsamaa 51%, haritav maa	80% haritav maa, 19% metsamaa	94% haritav maa, 5% metsamaa	98% haritav maa
Kohandus	43%	-5%	-10%	-10%
<b>PRIA:</b>	Põllumaa osas registreeritud (põllukultuurid)	Registreeritud (põllukultuurid)	Registreeritud (põllukultuurid)	Registreeritud (põllukultuurid)
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		5%	0%	-5%
<b>Kohandatud ha hind:</b>		<b>7 620</b>	<b>8 411</b>	<b>8 491</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		35%	25%	35%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	30%	40%	30%
<b>Kaalutud ha hind:</b>	<b>8 197</b>	2 286	3 364	2 547

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 kinnistu turuväärtuseks (kasvava metsa puidutagavarata) kujuneb:  
 $8197 \text{ €/ha} \times 27,33 \text{ ha} = 224\,024,01 \approx \mathbf{224\,024 \text{ ehk } 0,82 \text{ €/m}^2 \text{ taandatuna kinnistu pindalale.}}$

Hinnatud turuväärtuse ühikhind ei sisalda käibemaksu.

#### 4.4 Äralõike hariliku väärtuse hindamine

KAHOS § 12 lõige 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.

Äralõige ei ole vabal turul eraldi kaubeldav (eelkõige oma kuju ja suuruse tõttu), mistõttu pole võimalik hinnata äralõike turuväärtust.

Kinnistu kui terviku väärtuse vähenemise hindamise üheks võimaluseks on kinnistu kui terviku väärtuse hindamine enne äralõike teostamist ja peale äralõike teostamist ning tulemuste vahe võiks anda infot väärtuse vähenemise kohta. Kahjuks ei ole suurematest kinnistutest teostatavate väikemate äralõigete korral vastav meetodika tihtilugu rakendatav.

Seega oleme lähtunud EVS875-12 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.

Seega antakse sarnastel puhkudel hinnang äralõike harilikule väärtusele (definitsioon esitatud hinnangus lk 4) jälgides maksimaalselt turuväärtuse hindamise põhimõtteid ja nõudeid. Antud juhul on harilik väärtus hinnatav kinnisasja turuväärtusest tuletatud ühikuväärtuse  $0,82 \text{ €/m}^2$  kaudu.

Kinnistust teostatakse 2 äralõiget suurustega 1720 m<sup>2</sup> ja 388 m<sup>2</sup>, mis olemuselt on käsitletavat sama ühikhinnaga. Antud asjaolu tõttu on äralõigete pindalad kokku liidetud (2108 m<sup>2</sup>).

Seega äralõigete harilikuks väärtuseks kujuneb:  
 $0,82 \text{ €/m}^2 \cdot 2108 \text{ m}^2 = 1728,56 \text{ €}.$

Hindaja hinnangul iseloomustab äralõike harilik väärtus piisava adekvaatsusega kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemist.

#### 4.5 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:

Äralõiked teostatakse kinnistu teega piirnevatest osadest, kusjuures äralõiked ei jaga ega poolita kinnistut erivateks osadeks. Äralõigete teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 0,77%. Äralõigete teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

Transpordiameti poolt kavandatavad objektid ja teed pigem omavad alles jääva kinnistu kasutusele positiivset mõju, kuna infrastruktuuri objektide välja ehitamine avaldab positiivset mõju ka ümbruskaudsete kinnistute väärtusele.

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

Hindaja on edastanud omaniku esindajale (Ago Vingissar) kontakt e-mailile päringu kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude kohta 09.02.2024. Kinnistu omaniku esindaja e-kirjale ei vastanud, hindaja suhtles telefoni teel ja omaniku esindaja viibis ka kohapealsel ülevaatusel 13.02.2024.

Omaniku esindaja andmetel on maa-ala koormatud suulise rendilepinguga. Rendisumma on 160 €/ha/aastas. Äralõiked teostatakse kinnistu osadest, mis peamiselt ei hõlma välja renditavat osa.

Hindaja on otseselt kaasneva varalise kahju hindamisel lähtunud kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest.

Saamata jäänud tulu – kasu, mida isik oleks asjaolude järgi, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises (EVS 875-12, Võlaõigusseadus).

Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud (KAHOS § 14 lg 1)

KAHOS § 13 lg 1 Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

KAHOS § 13 lg 2 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.

Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ja omaniku poolt esitatud informatsiooni ning jõudnud järeldusele, et seoses äralõike teostamisega ei teki kaasnevaid kahjusid ega saamata jäävaid tulusid, mis oleksid seotud kinnistuga, millest äralõike teostatakse. Äralõikel paiknev



puittaimestik on väheväärtuslik ja omaniku esindajaga kooskõlas on see hindamisel arvesse võetud kõrghaljastusena. Samuti ei ole hindajale teada, et omanik oleks teinud erilisi või täiendavaid ettevalmistusi, mille tõttu on rendisumma oluliselt kõrgem kui sarnaste kinnisasjade poolt tavaliselt saadav rendisumma antud piirkonnas. Eelpool toodu tõttu hindaja hinnangul äralõike teostamisega seoses saamata jäävat tulu ei eksisteeri.

#### 4.7 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks äralõike harilik väärtus ehk 1728,56€ ehk **1730€** (üks tuhat seitsesada kolmkümmend) ehk 0,82 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta.

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.  
Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest mõnevõrra madalam  $\pm 20\%$ , tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest.

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m<sup>2</sup>) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

**LISA 1 FOTOD**





## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 55639  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond


### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)


Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	54501:002:0360	Maatulundusmaa 100%, Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Jaska küla, Tirre.	27,33 ha	Maakatastri andmed üle võetud 23.01.2022.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Osaühing Prenton (registrikood 10689117)	2.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.08.2021. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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
1		Kustutatud 30.08.2017 kohtutäituri avalduse alusel 18.10.2017. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv
2		Kustutatud 30.11.2020 Maksu- ja Tolliameti avalduse alusel 1.12.2020. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

#### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 12.02.2007 kinnistamisavalduse alusel 27.02.2007.Kohtunikuabi Sirje Jõela	kehtiv
2			Kustutatud 29.03.2011 asjaõiguslepingu alusel 30.03.2011. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv
3			Kustutatud 30.08.2017 kohtutäituri avalduse alusel 18.10.2017. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv

Asutus: Lahe Kinnisvara Kesk-Eesti OÜ  
 Nimi: Karin Lapp  
 Kuupäev: 23.02.2024 22:40:45



### 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 taimestiku ja istanduse hävimine	Jah	Omaniku esindaja andmetel on puittaimestik väheväärtuslik (üksikud puud), mistõttu on taimestiku väärtus arvesse võetud kõrghaljastusena
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Ei	

## LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

### Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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

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

<b>L</b>	leedemuld
<b>Lk</b>	leetunud muld
<b>Lg</b>	gleistunud leedemuld
<b>Lkg</b>	gleistunud leetunud muld

#### A- HEAD PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

<b>C 6</b>	Go, M', M'', M'''	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	----------------------	-------	------------------	---

##### Lõimised:

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

##### Kivisus:

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

##### Märkus:

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

**B51** – keskmine põllumaa

**A+B** – põllutüübilise haritava maa

**C** – rohumaadeks sobiv maa

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 456