

1. Võrdlusmeetodi rakendamine

Tuginedes alltoodud informatsioonile anna hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil selgitades hindamiskäiku:

- a) Mis on vara parimaks kasutuseks?
- b) Kas ja kuidas mõjutab hinnatavat vara koormav isiklik kasutusõigus kinnisasja turuväärtust? Lisa ka põhjendus(ed).
- c) Millised tehingud ei ole võrdluskõlblikud ja miks? (jäta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- d) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- e) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- f) Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 30.10.2023. Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega. Hinnang on mõeldud esitamiseks krediitiasutusele.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatava vara puhul on tegemist metsamaaga, millel on teostatud lageraie. Vara asub Märjamaa vallas Kivi-Vigala külas. Tegemist on hajaasustusega piirkonnas paikneva varaga, kus ümberringi on valdavalt põllumajanduslik maa, aga ka mitmed metsamaad. Hinnatav vara piirneb kruusakattega teega ja teiste metsamaadega. Kinnisasjale on juurdepääs mööda avalikku teed.

Omandusuhted

Omanik:

Maaelu Arendaja OÜ (ettevõttele on väljastatud kustutamishoiatus)

Koormatiseid ja kitsendused: isiklik kasutusõigus Elektriettevõtte OÜ kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest¹ vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 30.10.2022 lepingu punktidele kaks üks (2.1.), kaks kaks (2.2.) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile.

Kommentaari: isikliku kasutusõigusega koormatud ala suurus on kokku ca 9628 m², ala paikneb kinnisasja piiril ning pikki ala kulgeb madalpinge õhuliin. Selle alani ei vii juurdepääsuteed.

¹ Tasu suurus on 9,3 € eurot aastas, mida on võimalik muuta maa hinna muutumisel, aga mitte rohkem kui 10% aastas esimese 10 aasta jooksul.

Hüpoteegid: vara koormab omaniku endaga seotud hüpoteek summas 120 000 eurot, mis on seotud Maaelu Arendaja OÜ (ettevõttele on väljastatud kustutamishoiatus) kasuks.

Üüri/rendilepingud: piirkonnas paiknev tuntud põllumajandusettevõte, kes tegeleb marjade müügiga, on avaldanud soovi rentida hinnatav maatükk hea kasvukohatüübi tõttu. Maatükilt saadavate pohlade ja mustikate tõttu on ettevõtte valmis tasuma renti 50 €/ha/aastas ning maaomanik vaagib seda soovi peale eesootavaid metsauuendustöid.

Kinnistu üldandmed

Kuju: ebakorrapärane
Reljeef: tasane
Pindala: 11,7 ha
Sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
Kinnistul asuvad ehitised: üle maatüki kulgeb elektriõhuliin (madalpinge) koos postidega
Üldplaneering: üldplaneeringu juhtotstarve on metsamaa
Detailplaneering: menetluses või kehtivad detailplaneeringud puuduvad

Tehnovõrgud

Veevarustus: puudub, kuid läheduses on tsentraalne võrk
Kanalisatsioon: puudub, kuid läheduses on tsentraalne võrk
Elektrivarustus: maatükki läbib madalpinge õhuliin, lähim el.alajaam asub kinnisasjast ca 50 m kaugusel

Maakasutust iseloomustavad andmed

Kõlvikuline koosseis: metsamaa 11,7 ha. Väärtuse kuupäeva seisuga on raiutud puud, v.a. seemnepuud ja säilikpuud, mida raiuda ei tohi.
Kasvukohatüüp: üks eraldis, 100% pohla
Metsa uuendamine: enne lageraiet oli maatükil keskealine männimets. Peale lageraiet ei ole teostatud uuendamist (Keskkonnaametilt on saadud ettekirjutus uuendamise nõudega)
Metsamajandamiskava: olemas

Turuinformatsioon:

Märjamaa vallas on hajaasustuspiirkonnas keskmisest kõrgem huvi põllu- ja metsamajandusliku maa ning keskmisest madalam huvi elamumaa vastu. Seevastu tiheasustusaladel on olukord vastupidine, sest tiheasustusaladel on maatulundusmaad liigendatud ja suhteliselt väikese pindalaga ning seetõttu ei leiad need kasutust põllu- või metsamajanduslikul eesmärgil, vaid pigem elukondlikul eesmärgil. Ärimaade vastu piirkonnas huvi puudub olenevalt paiknemisest haja- või tiheasustuses.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika hinnatava vara turusegmendis:
 - 2022.a. I kvartalis kasvasid hinnad keskmiselt kokku 20%.
 - 2022.a. II, III, IV kvartal langesid hinnad keskmiselt kokku 20%
 - 2023.a. I kvartalis kasvasid hinnad kokku 15%.
 - 2023.a. II ja III kvartal langesid hinnad kokku -15%.
 - 2023.a. IV kvartali jooksul ei ole hinnad oluliselt muutunud ja kogu kvartaliks prognoositakse hindade jäämist samale tasemele.
 - Kõik toimunud hinnamuutused on olnud kuude lõikes ühtlased.
- Metsamaade turul olid müügiperioodid suure nõudluse ja vähese pakkumise tõttu väga lühikesed kuni 2022.a. II kvartalini, ulatudes keskmiselt kuni 3 kuuni. Alates 2022.a. II kvartalist on puidutööstuse keerulise seisu tõttu maade müügiperioodid pikenenud, kuid jätkuvalt suhteliselt vähese pakkumise tõttu ei ulatu müügiperioodid üle 6 kuu.

- Lageraiega maade ostu-müügitehingute arv on suhteliselt väike ning vabaturutingimustes müüdud maade hinnad on viimase poole aasta jooksul jäänud valdavalt vahemikku 900 – 3 000 €/ha – hinnavaheemiku madalaim tase on omane eelkõige kehvema näitajatega maatükkidele, kõrgeim hinnatase aga omane väga heade näitajatega maatükkidele (väga hea kasvukohatüüp, suurem pindala, hea juurdepääs jms). Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt kinnisasja pindalale taandatud tehingu hinnast.
- Lageraie maade jagamine ja seejärel väiksemate osade kaupa müük majanduslikult põhjendatud. Seda seetõttu, et metsamajanduslikku potentsiaali omavate maade turul on suurema pindalaga kinnisasjad enam hinnatud.
- Turuinfo põhjal on teada, et turul kehtib lageraie maade puhul tehinguhindade kujunemisel alljärgnev mastaabiefekt:
 - Kinnisasja pindala on 2,0 – 5,0 ha: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
 - Kinnisasja pindala on 5,1 – 10,0 ha: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
 - Kinnisasja pindala on 10,1 – 20,0 ha: mastaabiefekti ei teki.
 - Kinnisasja pindala on 20,1 – 30,0 ha: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Kinnisasjad, mille puhul on kasvava metsa osakaal üle 15% kinnisasja pindalast, ei ole hinnatava kinnisasjaga otseselt võrdluskõlblikud, sest nende puhul võis tehingu hinda mõjutada puistu koosseis, mille müümisel on võimalik teenida lisatulu.
- Lageraie maatükke ostetakse nii omakasutusse kui ka investeerimise eesmärgil (kuivõrd metsa istutamise ja raiumise vahele jääb väga pikk aeg ehk kasvuring on pikk, aga vahepealsel perioodil on nõutav investeringu tootlus, siis reeglina soetatakse investeerimise eesmärgil maad madalamaga hinnaga võrreldes omakasutusse ostmisega).
- Lageraie maa rentimine ei ole turul tüüpiliselt levinud praktika, vaid pigem erihuvidega isikutega seotud praktika, kus ei ole väljakujunenud rendi aluseks vajalikke põhimõtteid ja riske, mistõttu ei saa neid mõõta turuväärtuse hindamise kontekstis objektiivsetel alustel.
- Kitsendused (näiteks maatükki läbivad kuivenduskraavid, õhuliinid, juurdepääsuteed jms) piiravad lageraiemaa efektiivset kasutust. Juhul kui kinnisasja pindalal on ülal viidatud kitsenduste osakaal kuni 5% maa pindalast, ei mõjuta see tehingu hinna kujunemist. Muudel juhtudel on negatiivne mõju järgmine:
 - Kitsenduse osakaal kinnisasja pindalal on 5,1 - 10,0%: mõju suurus on 5%.
 - Kitsenduse osakaal kinnisasja pindalal on 10,1 – 15,0%: mõju suurus on 10%.
 - Kitsenduse osakaal kinnisasja pindalal on 15,1 – 20,0%: mõju suurus on 15%.
- Kinnisasjad, millel puudub juurdepääs avalikult teelt, on turul keskmiselt 5% vähem hinnatud kui kinnisasjad, millel on olemas juurdepääs avalikult teelt (eeldusel, et muus osas on kinnisasjad sarnased).
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et korrapärase kujuga kinnisasjad on keskmiselt 5% enam hinnatud kui ebakorrapärase kujuga kinnisasjad (eeldusel, et muus osas on kinnisasjad sarnased).

- Piirkonnas enim esinevatel kasvukohatüüpidel on omavahelises võrdluses väljakujunenud järgmised väärtuskoefitsiendid:

Kasvukohatüüp	Koefitsient
Jänese kapsa	1
Sinilille	0,8
Pohla	0,7
Tarna-angervaksa	0,5
Madal soo	0,3

Kui maatükil on kasvukohatüübid erineva osakaaluga, siis turuosalised lähtuvad hinna kujunemisel eraldi iga kasvukohatüübi osakaalust ja sellega seotud koefitsiendist ehk erinevad kasvukohatüübid ühel maatükil mõjutavad hinda erinevalt.

- Kõik üllesandes toodud summad ei sisalda ja neile ei lisandu käibemaksu (NB! kui ei ole märgitud teisiti).
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud andmete osas 5%-se täpsusega, välja arvatud juhtudel, kui algandmed kooskõlas EVS 875-ga on võimaldanud täpsemat kohandust.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et avalike metsamüügiportaalide poolt korraldatud enampakkumistel müüdud varade tehingute hinnad ei erine turuinfole tuginedes tavapärasel viisil müüdud varade hindadest (turuosalised on antud müügiviisist piisavalt informeeritud ja varasid on ka piisavalt reklaamitud). St sellised tehingud on sisulises plaanis käsitletavad vabaturutingimustes tehtud tehingutena.

Tehinguinfo:

- Kõik alljärgnevalt toodud ostu-müügi tehingud on toimunud vastava kuu algusega.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline

Hindamisel on kasutada järgmised hinnatava varaga samas turupiirkonnas asuvate hoonestamata kinnisasjade (kõikidel on maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) müügitehingute andmed:

Nr	Kinnisasja pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Loodusliku rohumaa pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Metsamaa seisukord	Juurdepääs avalikult teelt	Kuju	Kasvukoht tüüp	Kitsendused	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
1	18,50	18,50	-	-	Lageraie	olemas	korrapärane	50% pohla, 50% sinilille	9628 m ² kõrgepinge õhuliini ala	Vara müüdi avaliku metsamüügiportaali poolt korraldatud enampakkumisel, kus osalejaid oli 1. Alghinnaks oli 44 000 €. Ostjaks oli põllumajandusettevõtte.	August, 2023	44 000
2	11,00	11,00	-	-	Lageraie	olemas	korrapärane	100% sinilille	puuduvad	Ostjaks oli piirkonnas tegutsev metsamajandamisettevõtte	Juuli, 2022	90 000
3	4,40	3,50	0,90	-	Lageraie	olemas	korrapärane	100% pohla	400 m ² suurune veekogu	Omavalitsus kasutab tasuta maad puhkeotstarbelisel eesmärgil	Mai, 2022	25 000
4	10,00	-	-	-	Lageraie	olemas	korrapärane	100% tamarangervaksa	puuduvad	Sama tehingu raames võõrandati veel 25 kinnisasja.	September, 2022	25 000
5	15,10	-	-	-	2/3 lageraie, 1/3 kasvav mets	puudub	korrapärane	50% jänesekapsa 30% sinilille 20% pohla	puuduvad	Müüs metsafirma ja ostis teine metsafirma	Jaanuar, 2022	40 000
6	9,44	9,00	-	0,44	Lageraie	puudub	korrapärane	100% sinilille	puuduvad	Ostjaks oli piirkonnas tegutsev põllumajandusettevõtja.	Jaanuar, 2022	48 000

Nr	Kinnisasja pindala, ha	Metsamaa pindala, ha	Loodusliku rohumaa pindala, ha	Haritava maa pindala, ha	Metsamaa seisukord	Juurdepääs avalikult teelt	Kuju	Kasvukoht tüüp	Kitsendused	Teadaolev informatsioon	Tehingu aeg	Tehingu summa, €
7	20,00	-	-	-	Lageraie	puudub	eba-korrapärane	100% pohla	puuduvad	Ostis naaberkiinnistu omanik, kes omab hinnatava ala ümber teisi metsamaid ja planeerib neile kõigile taotleda üldplaneeringut muutvat detailplaneeringu algatamist	Mai, 2022	125 000 -
8	15,00	15,00	-	-	Lageraie	olemas	korrapärane	100% sinilille	puuduvad	Ostja tasus osa ostusummast (10 000 € koos käibemaksuga) IT-teenuste müügiga, sest müüjal oli tarvis uut kodulehte.	Märts, 2023	20 000
9	9,00	9,00	-	-	Lageraie	puudub	eba-korrapärane	80% jänesekapsa, 20% tarna-angervaksa	puuduvad	Eraisikust müüja jaoks oli see omandireformi käigus tagastatud maa esmakordne võõrandamine, millelt tulumaksu tasuda ei tulnud	Juuni, 2023	20 000
10	11,20	11,20	-	-	Lageraie	olemas	korrapärane	100% jänesekapsa	puuduvad	Ostja on põllumajandusettevõtte, kes muuhulgas tegeleb külmutatud marjade müügiga	September, 2023	33 100