EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara:	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 1275737)
Aadress:	Remmelga, Varbola küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Eksperthinnang nr:	2605-10676-21/AT
Väärtuse kuupäev:	02.05.2026
Hindamisaruande kuupäev:	25.05.2026
Tellija:	Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte **3**

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused **5**

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk 5
1.2. Hindamise eeldused 5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus 6

2. Hinnatava vara kirjeldus **7**

2.1. Asukoht 7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon 8
2.3. Maakasutus 10

3. Turuülevaade **11**

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg 11
3.2. Eesti metsamaa turg 15
3.3. Märjamaa valla metsamaa turg 18
3.4. Turustatavuse analüüs 20

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil **21**

4.1. Parim kasutus 21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 21
4.3. Metsata metsamaa ja kasvava metsa hindamine 22
4.4. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitamisel kasutatava väärtuse leidmine 31

Lisa 1. Fotod **33**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte **34**

Lisa 3. Metsa plaan **35**

Lisa 4. Pöördumine omaniku poole **36**

Lisa 5. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele **38**

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 1275737)
Aadress	Remmelga, Varbola küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastritunnus	50401:001:1552
Katastriüksuse pindala	53 533 m²
Omanik	OÜ Priimo Mets (Kohila vald, reg.kood 10359883)
Omandivorm	Kinnisasi
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu hoonestus	Hoonestamata
Üldplaneering	Kehtiv üldplaneering puudub, üldplaneering on koostamisel
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel
Ülevaatuse kuupäev	02.05.2026
Väärtuse kuupäev	02.05.2026
Hindamisaruande kuupäev	18.05.2026
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1689-1, 28.11.2025, tellimus 28.04.2026
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks tervik kinnistu puhul võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida hinnatud turuväärtuse juures hetkeseisukorras kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei esine vastuolusid.	
KOMMENTAARID	

HINDAMISTULEMUS
Remmelga, Varbola küla, Märjamaa vald, Rapla maakond kinnisasja eest makstav tasu KAHOS-e § 11 lg 2 mõistes on väärtuse kuupäeval **26 174 € (kaksümmend kuus tuhat ükssada seitsekümmend neli) eurot ja 51 eurosenti**. Tasu KAHOS-e § 11 lg 2 mõistes koosneb järgnevatest komponentidest: - tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) **16059,90 eurot ehk 0,30 €/m²** taandatuna maatüki äralõike pinnale, - tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) **8129,18 eurot**, - saamata jääv tulu äralõike teostamisel **1985,43 eurot**. Otseselt kaasnevat varalist kahju ei esine.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Remmelga, Varbola küla, Märjamaa vald, Rapla maakond.

Hindamise eesmärk on kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel.

Hindamisel lähtutakse tellijalt saadud informatsioonist, et juurdepääs kinnisasjale teeprojektiga seonduvalt ei halvene.

Hinnangu andmisel on lähtutud kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest (KAHOS), kinnisasja erakorralise hindamise korrast, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus.

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

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

1.2. Hindamise eeldused

Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

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

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 17.05.2026;
- metsaportaalist 15.01.2026;
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest 25.05.2026, minukataster.ee-st 25.05.2026 ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist seisuga 10.05.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 25.05.2026;
- Märjamaa valla koduleheküljelt 25.05.2026.

Turuülevaates kasutatud algallikad on esitatud jooksvalt turuülevaate juures.

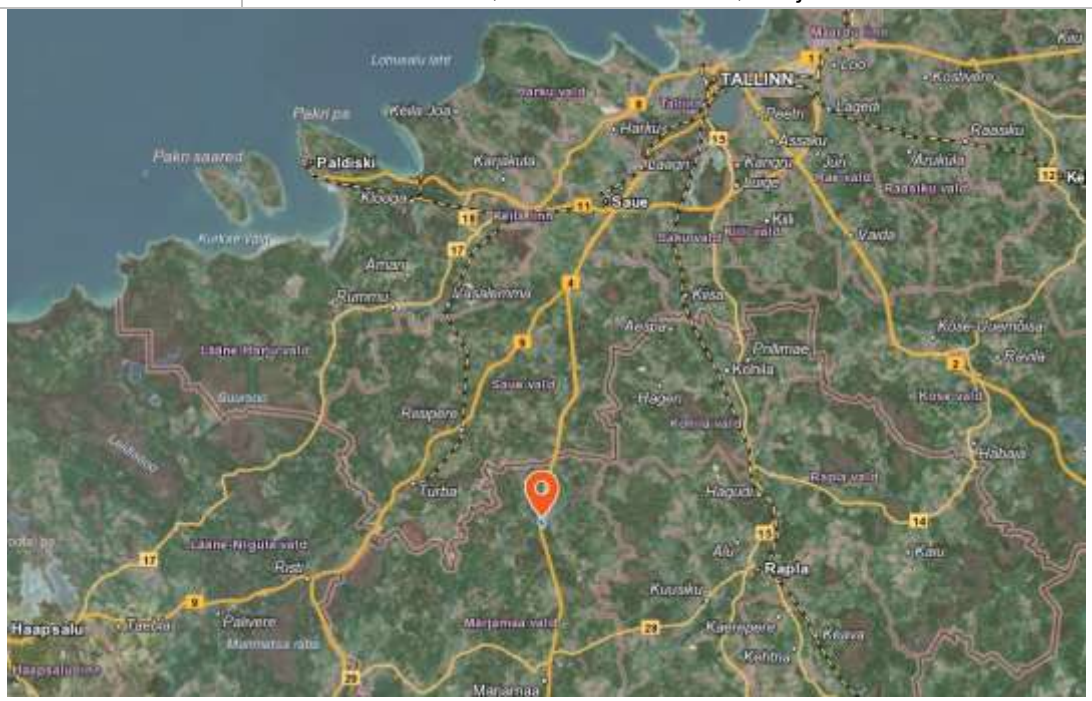
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 02.05.2026. Tehti visuaalne ülevaatus. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Omaniku volitatud isikutele pakuti 18.05.2026 e-maili teel saadetud pöördumises (vt lisa 3) ülevaatuse juures viibimise võimalust, kuid sellele pöördumisele ei vastatud.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Rapla maakond
Omavalitsus	Märjamaa vald
Asustusüksus	Varbola küla
Lähiaadress	Remmelga
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav katastriüksus asub Märjamaa vallas Varbola külas
Kaugus keskusest	Pärnu linnast 79 km, Tallinnast ca 51 km, Märjamaa alevist ca 17 km



Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses valdavalt põllu- ja metsamaa
Juurdepääs	Kinnistu piirneb riigiomandis oleva Tallinna-Pärnu-Ikla teega (tee nr 4), mahasõit Varbola-Ruunavere kõvakattega munitsipaalteelt
Kommunikatsioonid	Puuduvad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon[1]

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	1275737
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	OÜ Priimo Mets (Kohila vald, reg.kood 10359883)
Kanded ja märkused kinnistusraamatu III jaos	Kinnistusraamatu III jaos kanded puuduvad

[1] Kinnisasja registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangu lisasse nr 2.

Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kohta märgitud:  **Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed** Legend | Kitsenduste mõjuala nimetus | Ulatus (m2) Ranna või kalda veekaitsevöönd | 1110.90 Teevsoolu kaitsevöönd | 9228.42 Maaparandushoiu-ala | 47481.37 Uuringu ala | 53532.69 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 28675.52 Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara väärtust, kuivõrd ei takista katastriüksuse sihipärast kasutamist metsamaana.
Hüpoteegid	Puuduvad
Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad	Omaniku volitatud isikutele saadeti 18.05.2026 e-maili teel info hindamise kohta (vt lisa 3). Omaniku volitatud isik hr Aivo Mündel andis juba varasemalt (12.01.2026, vt lisa 4) e-maili teel teada, et ettevõte soovib maa vahetada.

2.3. Maakasutus

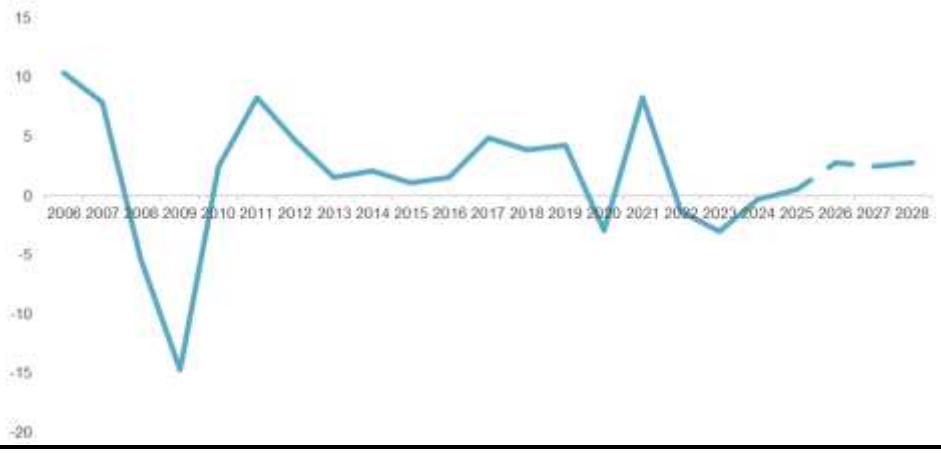
Maakasutuse peamised näitajad	
 Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega	
Aadress	Remmelga, Varbola küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastritunnus	50401:001:1552
Pindala	53 533 m²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikud	looduslik rohumaa 5243 m² Metsamaa 43274 m² Muu maa 5016 m² Allikas: minukataster.ee
Kirjeldus	Hulknurkne, liigendatud, suurust arvestades kompaktne, tasane reljeef
Üldplaneering	Kehtiv Varbola küla hõlmav üldplaneering puudub, uus Märjamaa üldplaneering on koostamisel
Detailplaneering	Puudub
Kasvukohatüüp	Valdavalt angervaksa II- III, vähesel määral jänesekaps-mustika I

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Statistikaameti esialgsel hinnangul suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,3%. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 31.03.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,8%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,8%.

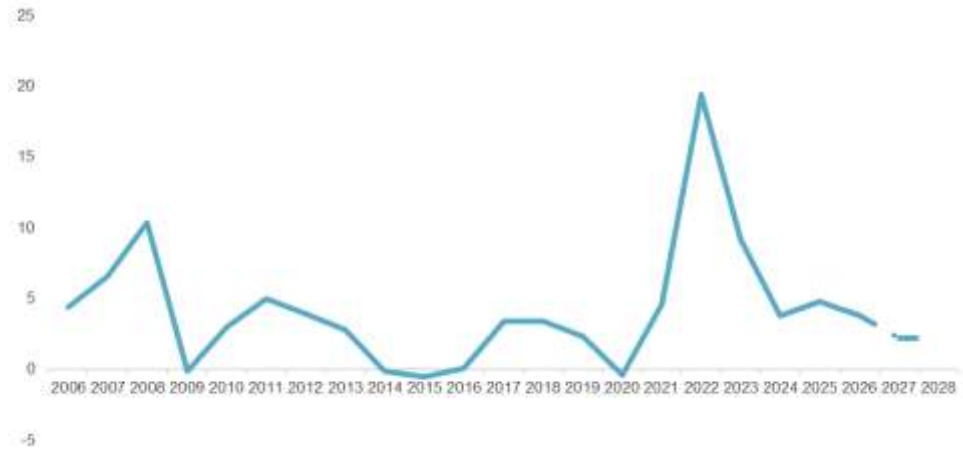
SKP kasv Eestis



2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 31.03.2026)
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks aprillis võrreldes märtsiga 0,8% ja võrreldes 2025. aasta sama ajaga 3,4%. Eelmise aasta aprilliga võrreldes olid kaubad 3,8% ja teenused 2,8% kallimad. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,8%, 2027. aastal 2,2% ja 2028. aastal 2,2%.

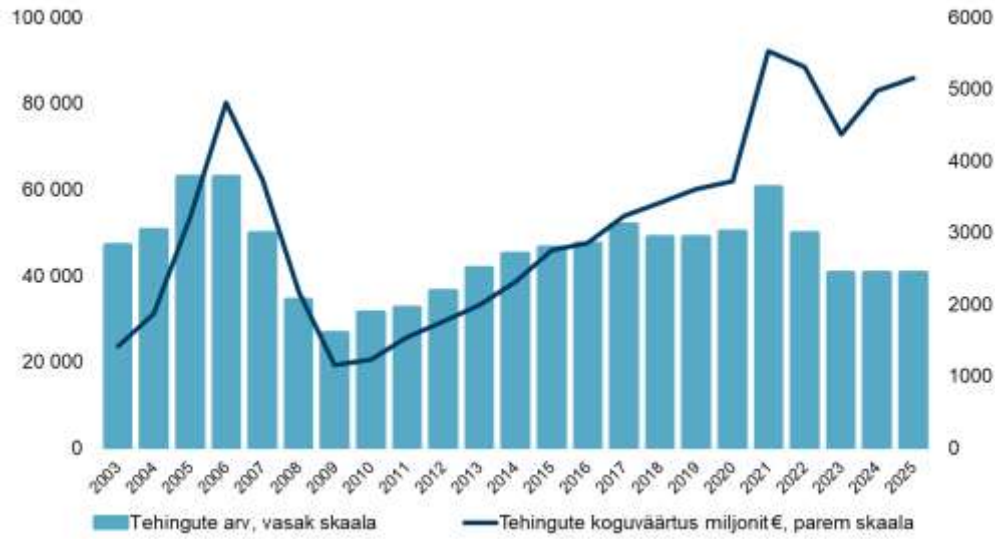
Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 31.03.2026)
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg	Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,8%, 2027. aastal 6,7% ja 2028. aastal 6,6%.
Kinnisvaraturg	
Üldinfo	Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

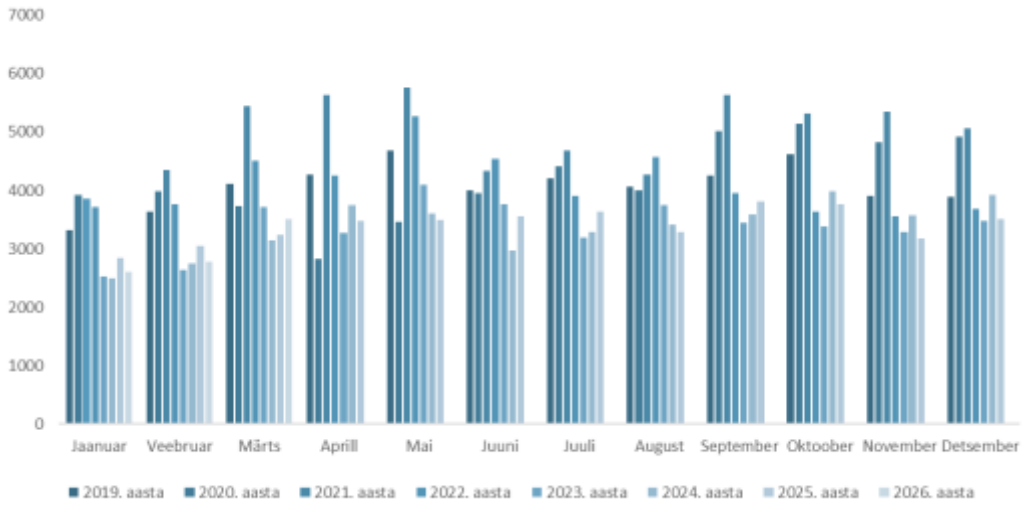
Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht	Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud olulisetl väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastasel perioodil (2013-2022). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

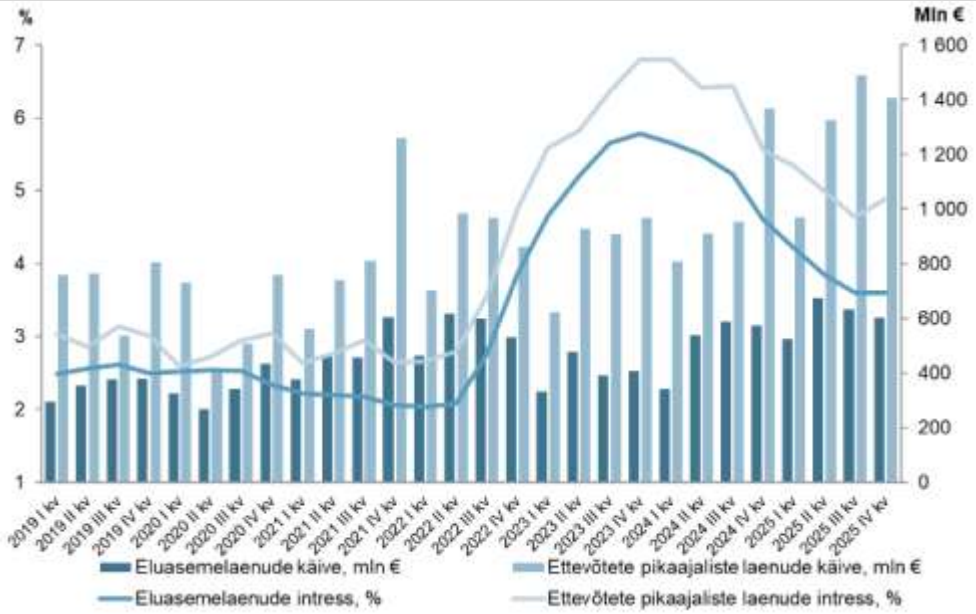
Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Laenuturg	
Eluasemelaenud ja pikaajalised laenud ettevõtetele	Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive oli 2025. aastal kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive on samuti viimaste aastate kõrgeimaid. Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta märtsis 3,75% ja ettevõtete pikaajaliste laenude summaga üle 1 miljoni euro intressimäär 4,39%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Eesti metsamaa turg[2]

Üldist	Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) tehingud on pigem harvad. Metsamaa müük tähendab kogu metsakinnistu müüki koos sellel kasvava puiduvaruga. Sellisest tehingust saadav tulu on ühekordne ja kõrgem kui raieõiguse müügitulu, sest metsamaa uus omanik saab peale raie teostamist metsa majandamisega edasi tegeleda.
Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	Asukoht (sh juurdepääs) ○ Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdud ühekaupa ja teadaolevalt sõltumatute osapoolte vahel väljaspool plokktehinguid). Niivõrd väikese tehingute arvu alusel ei ole võimalik välja tuua hindade erinevust piirkonniti ehk tegemist on üleriigilise turuga. Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega metsakinnistud, kus saab raieid teha aastaringselt – see tähendab, et metsa aluspind suudab metsatehnikat kanda ka vihmasel sügisel ja kevadisel sulaperioodil. Teede olemasolu muudab lihtsamaks nii raietegevuse, maaparanduse, väljaveo kui ka uue metsa istutamise ja majandamise – mis tõstab ostjatel silmis kinnistu atraktiivsust. Pindala ○ Hindaja hinnangul, mis tugineb Timber.ee statistikal, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 0,5 ha (selliseid tehinguid tehakse, kuid nende osakaal on võrdlemisi väike ja märgatavalt suurem on tehingute arv pindalaga alates 1,0 ha). Sellest väiksemal alal puidu ülestöötamise kulud on tihti ebamõistlikud. Kui tavaliselt kehtib maatulundusmaa puhul reegel, mida suurem kinnistu, seda kõrgem hind, siis metsakinnistute puhul see ei kehti. Väiksemad kinnistud on ostjatele kättesaadavamad ehk likviidsemad, kuna metsa soovivad lisaks suurfirmadele osta ka eraisikud, kes on valmis ostma kättesaadavuse tõttu just väiksemaid kinnistuid. Suuremad metsakinnistud on atraktiivsed just suuremate metsafirmade jaoks, sest metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korraga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp ○ Puistu kasvu kiirus ja puidu kvaliteet sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata metsamaadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Parimat hinda saab I ja II klassi boniteediga metsamaadelt, madalaimat V boniteediklassiga maadelt. Siinkohal tasub silmas pidada, et õige hooldusega on võimalik boniteeti isegi kuni 3 klassi võrra tõsta. Maaparandust saab teha pärast raiet. Enimlevinud probleem ja mulla viljakuse alandaja meie metsades on liigne niiskus, mida saab tavaliselt reguleerida kraavide rajamisega. Metsamaa puhul tasub jälgida ka kasvukohatüüpi ehk kindlaks teha, milline puuliik sobib metsamaadele kõige paremini. Puistu liigi ja kasvukohatüübi omavahelisel sobivusel kasvab tervem, kvaliteetsem ja elujõulisem mets.

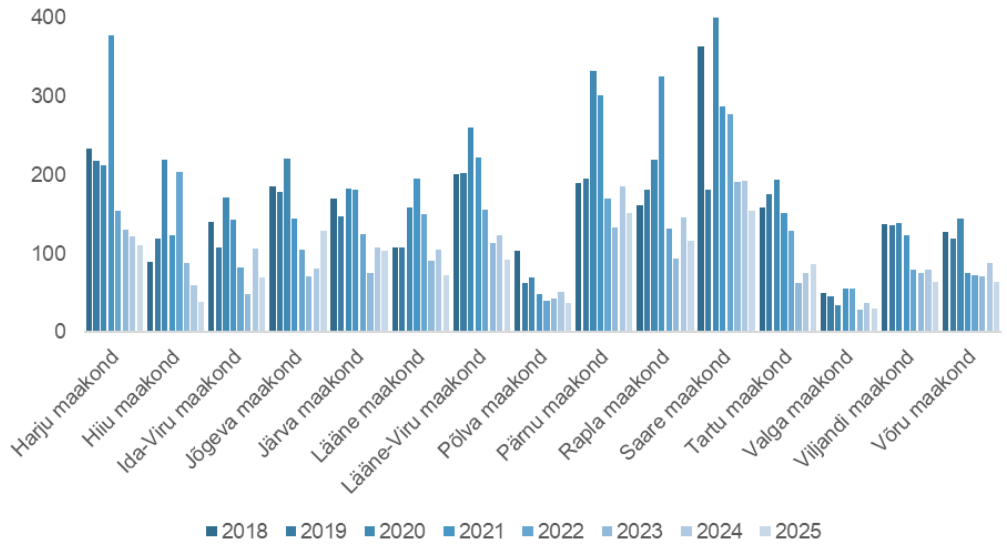
[2] Lähtutud on Maa- ja Ruumiameti 2022.- 2024. aasta turuülevaadetest

Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	Metsa liigiline ja vanuseline koosseis ○ Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. Looduskaitselised piirangud ja majandamispiirangud ○ Metsa majandamise piirangud või looduskaitselised piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitselistest piirangutest on mõjutatud tervelt ⅓ kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.
Metsata metsamaa keskmised hinnad	Maa- ja Ruumiameti 2024. aasta turuülevaate kohaselt oli metsata metsamaa mediaankeskmine hind 3 000 €/ha, 2025. aaasta I kvartali seisuga oli viimase nelja kvartali osas mediaankeskmine hind 2 984 €/ha ja II kvartali seisuga 2 839 €/ha ning III ja IV kvartali seisuga 2 739 €/ha. Samas 2026. aasta I kvartali seisuga oli mediaankeskmine 2 831 €/ha, mis viitab hinnalanguse peatumisele või isegi väikesele tõusule. Tuleb siiski silmas pidada, et tegemist on väikese tehingute hulgaga ning iga väike muutus ei pruugi tähendada uut suundumust.

Tehingud metsakinnistutega

Tehingute arvult olid 2025. aastal aktiivseimad Saare ja Pärnu maakond, kus tehti vastavalt 154 ja 151 müügitehingut.

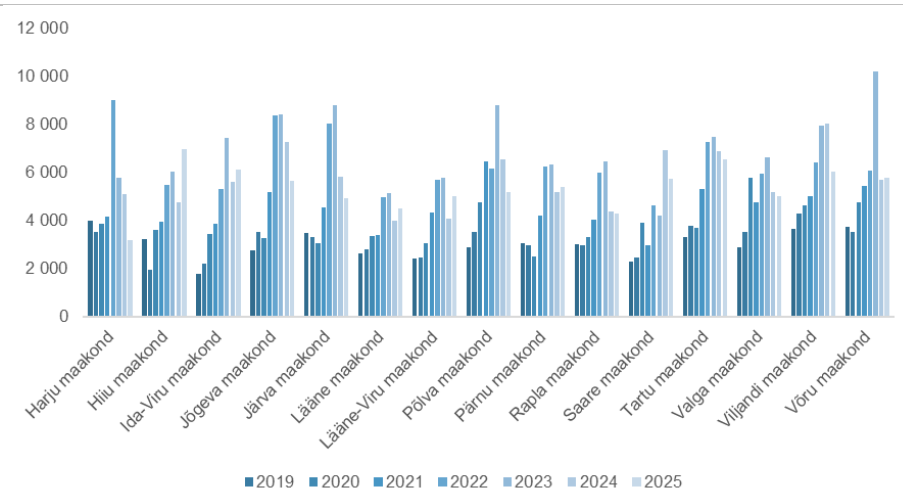
Metsakinnistute müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

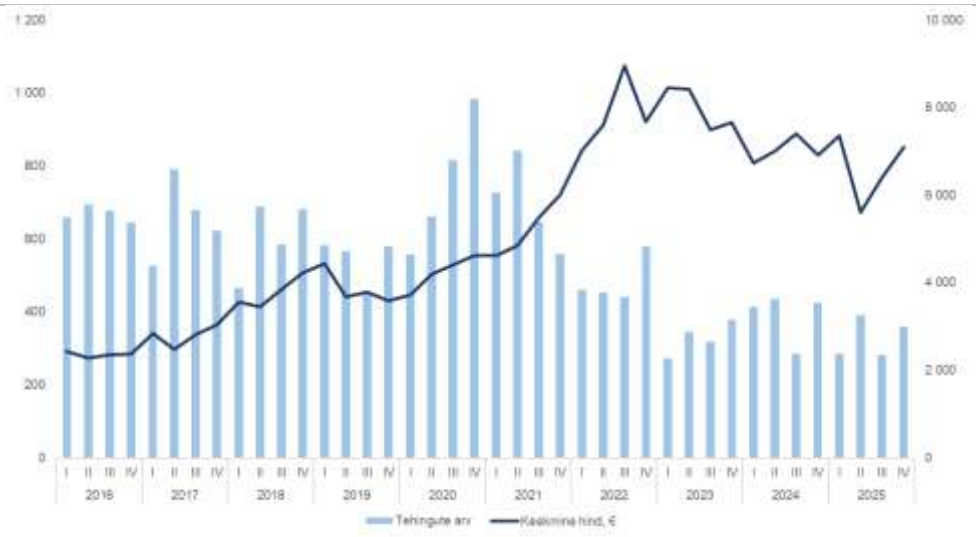
Kasvava metsaga metsamaa mediaanhind oli 2025. aastal kõrgeim Hiiu maakonnas, olles 6 984 €/ha. Eestis tervikuna oli mediaanhind 5 376 €/ha. 2024. aastaga võrreldes langes hind ca 6% võrra.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad (€/ha) maakonniti



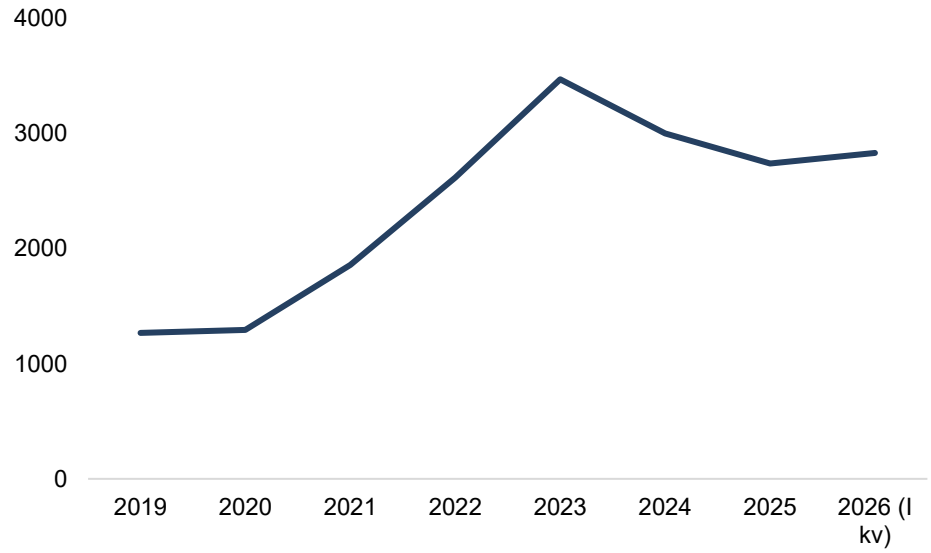
Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Kasvava metsaga kinnistute müügitehingute arv ja keskmine hind (€/ha) Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Metsata metsamaa keskmine hind (€/ha) Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Prognoos	Metsakinnistute hinnad viimase 2-3 aasta jooksul langenud. See puudutab erinevas raieküpsuses metsi kui ka kinnistuid, kus on hiljuti lageraie tehtud. 2026. aastal on prognoosida hindade püsimist sarnasel tasemel.

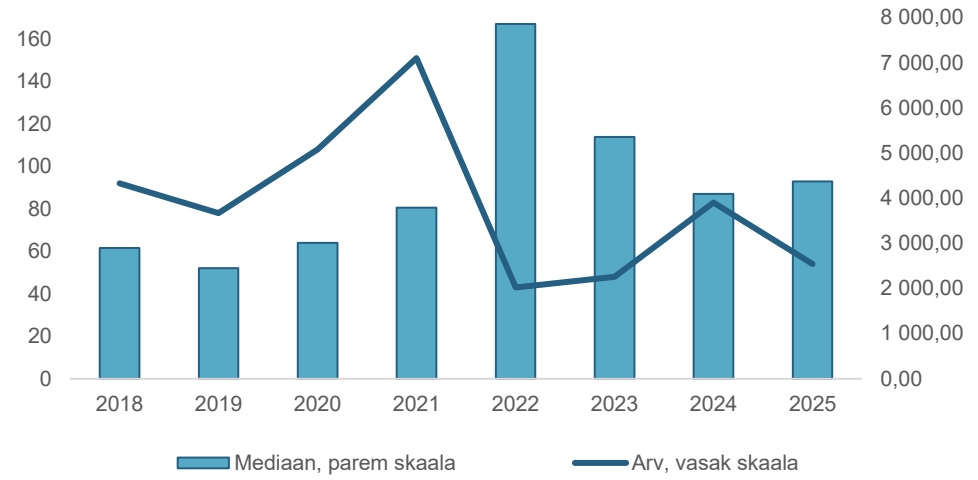
3.3. Märjamaa valla metsamaa turg

Metsamaa müügitehingud	Kuni 2021. aastani iseloomustas Märjamaa valla metsamaa mediaanhinna stabiilne kasv. 2022. aastal tõusis metsamaa mediaalhind oluliselt, kuid asjaolu võib pidada pigem erakorraliseks. 2021. aastaga võrreldes on alates 2023. aastast toimunud stabiilne mediaanhinna kasv, mis 2024.a. langes tasemele 4 000 €/ha ja on püsinud sellel tasemel.

		Pindala, ha	Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2018	92	9,2	2 706 996	2 300	100 000	381	16 247	2 901	3 600
2019	78	9,4	2 139 721	1 750	190 000	500	11 445	2 452	3 108
2020	108	10,5	4 203 862	1 912	204 747	331	15 397	3 011	3 905
2021	151	12,0	8 875 712	1 000	355 000	136	18 970	3 792	4 934
2022	43	8,6	2 981 271	1 500	323 511	267	20 177	7 862	8 252
2023	48	8,3	2 279 007	6 600	130 860	398	18 333	5 358	6 183
2024	83	7,8	3 700 781	3 000	190 000	188	14 248	4 099	5 379
2025	54	11,0	3 264 756	1 666	473 000	314	22 520	4 370	5 754

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Metsamaa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Märjamaa vallas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond[3]

Märjamaa vallas asuva metsamaa müügitehingud 2024. ja 2025. aastal

Küla	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Pindala, ha	Tehingu-hind ha kohta, €	Metsa-maa osakaal	Kommentaar
Kõrvetaguse küla	18.03.2024	28 239	6,97	4 052	100,0%	Kõrgemate puude osas raiet tehtud, madalam puistu on alles
Kõrvetaguse küla	18.03.2024	15 761	3,89	4 052	95,9%	Kõrgemate puude osas raiet tehtud, madalam puistu on alles
Manni küla	**29.02.2024**	**18 500**	**5,83**	**3 173**	**97,4%**	**Raiet tehtud**
Männiku küla	15.03.2024	10 000	3,2	3 125	100,0%	Enamuses metsaga kaetud
Teenuse küla	24.05.2024	7 891	2,63	3 000	95,1%	Raiet tehtud
Rassiotsa küla	08.08.2024	10 500	3,8433	2 732	100,0%	Enamuses raiet tehtud, lõunapoolses osas hõredamalt osa metsa alles jäetud
Kohtru küla	28.08.2024	4 100	3,2003	1 281	97,7%	Enamuses metsaga kaetud
Lokuta küla	08.10.2024	5 000	1,9899	2 513	92,0%	Metsaga kinnistu
Luiste küla	29.10.2024	28 000	9,2938	3 013	95,5%	Raiet tehtud, kuid hõredalt ca pool metsa alles jäetud
Sipa küla	06.11.2024	57 000	14,0683	4 052	94,3%	Osaliselt metsaga kinnistu
Tiduvere küla	19.12.2024	12 000	4,4615	2 690	86,8%	Raiet tehtud, kuid lõunapoolses osas osa metsa alles jäetud
Tiduvere küla	**07.01.2025**	**15 000**	**4,4615**	**3 362**	**86,8%**	**Osaliselt teostatud raiet**
Velisemõisa küla	18.02.2025	30 000	8,8473	3 391	84,9%	Metsaga metsamaa
Põlli küla	21.02.2025	100 000	34,9635	2 860	96,9%	Ca 80% ulatuses teostatud raiet
Kangru küla	26.03.2025	22 000	5,8013	3 792	95,7%	Metsaga metsamaa
Valgu-Vanamõisa küla	**27.03.2025**	**15 000**	**4,7247**	**3 175**	**89,5%**	**Teostatud raiet, vähesel määral puid alles jäetud**
Maidla küla	10.07.2025	55 000	15,438	3 563	93,4%	Ca 2/3 ulatuses raiet tehtud

[3] Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Märjamaa vallas, mille pindala on vähemalt 2 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 80% ulatuses metsamaa. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. Tabelis toodud tehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.

Teenuse küla	09.09.2025	38 150	16,2011	2 355	98,3%	Ca poole ulatuses raiet tehtud

Märjamaa vallas asuva metsamaa müügipakkumised (22.05.2026 seisuga)					
Vald/linn	**Küla/ alevik**	**Müügihind, €**	**Maaüksuse pindala, ha**	**Hind, €/ha**	**Kommentaarid**
Märjamaa vald	Vigala-Vanamõisa	48 000	6,91	6 900	Hinnanguliselt I järjekorra raiet ca 260 tm kava alusel. Kogutagavara kinnistul on hinnaguliselt 800 tm. Puuliikidest kask, haab, lepp, mänd. Lligikaudu 1,8 hektaril paikneb vana kraavitatud heinamaaniit, mida puhastati viimati 2021. aastal.
Märjamaa vald	Ringuta	47 000	8,36	5 600	Sinilille, naadi ja angervaksa kasvukohatüüp, valdavalt I boniteet. Kasvava metsa kogutagavara ca 400 tm. Valdavalt keskealised puistud, kus domineerivad kask, kuusk ja haab. 2024. aastal on teostatud lageraie 1,32 ha ulatuses, mille järgselt lank on jäetud looduslikule uuenemisele. Lisaks kasvab 5,65 hektaril noorendik, mille puuliigiline koosseis koosneb peamiselt lepast, haavast ja kasest.
Allikas: kv.ee					

3.4. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on metsandusettevõtted.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega ja asukohaga metsandusettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara olemusest ja raieküpse metsa olemasolust, on tegemist pigem atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Lõppkasutajate hulk on tulenevalt vara olemusest ja väärtusklassist keskmine.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga konkureerivaid metsamaa pakkumisi Märjamaa vallas pigem vähemal hulgal, teostatud raiega metsamaid pole aga üldse pakkumisel.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

4.1. Parim kasutus

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

Hindamisele kuuluv katastriüksus on maakatastris registreeritud kui maatulundusmaa, selle pindala on 53 533 m². Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa, vähesel määral looduslik rohumaa ja muu maa.

Kehtiv Varbola küla hõlmav üldplaneering puudub, uus Märjamaa valla üldplaneering on koostamisel. Kehtiv detailplaneering samuti puudub.

Ümbruses on põllumaa ja metsamaa.

Tulenevalt hinnatava vara asukohast ja olemasolevast kasutusest ning nõudlusest olemasolevas kasutuses oleva maa järele, on katastriüksuse parimaks kasutuseks metsamaa.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kasvava metsa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse tulumeetodit.

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

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.3).

Kasvavale metsale leitakse harilik väärtus ja hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus. Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 36 lõige 8 sätestab, et kui metsaga kinnisasja harilik väärtus on kõrgem kui hüvitamise

eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust. Kui hüvitamise eesmärgil hinnatud kasvava metsa väärtus on kõrgem kui harilik väärtus, käsitletakse väärtuste vahe saamata jääva tuluna.

Metsamaa turuväärtus saadakse metsata maa ning kasvava metsa turuväärtuste summeerimise teel.

Saamata jääva tuluna käsitletakse raieküpse metsa nüüdisväärtuse (põhineb teoreetiliselt raieküpsuseni kasvatud metsa väärtuse kuupäeva diskonteeritud puhastulul) ja metsa tänase turuväärtuse vahet.

4.3. Metsata metsamaa ja kasvava metsa hindamine

Metsata metsamaa hindamine

<table>
<tr><th colspan="7">Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Võrdlus-tehingute valik</td><td colspan="6">Punktis 3.3 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud võimalikult hiljuti hinnatava varaga sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (Märjamaa vald), tehingu toimumise aega ning kõlvikulist koosseisu, aga ka tehingu poolte omavahelise seose puudumist ja plokktehingus osalemise välistust. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.</td></tr>
<tr><td>Asukoht</td><td>Kuupäev</td><td>Hind, €</td><td>Hind, €/ha</td><td>Pindala, ha</td><td>Käibemaksu sisaldumine hinnas</td></tr>
<tr><td>Märjamaa vald, Manni küla</td><td>29.02.2024</td><td>18 500</td><td>3 173</td><td>5,83</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Märjamaa vald, Tiduvere küla</td><td>07.01.2025</td><td>15 000</td><td>3 362</td><td>4,4615</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Märjamaa vald, Valgu-Vanamõisa küla</td><td>27.03.2025</td><td>15 000</td><td>3 175</td><td>4,7247</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Võrdlusühiku valik</td><td colspan="6">Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalised oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).</td></tr>
<tr><td>Tehingute ajaldamine</td><td colspan="6">Kuna metsata metsamaa hinnad 2024- 2025 langesid (vt 3.2.), siis on esimest võrdlustehingut ajaldatud -10% (mediaanhind 2024 I kv 3 140 €/ha ja 2026 I kv 2 831 €/ha) ja teist ja kolmandat -5% (mediaanhind 2025 I kv 2 984 €/ha ja 2026 I kv 2 831 €/ha).</td></tr>
<tr><td>Võrdluselementide valik ja kohandamine</td><td colspan="6">Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:
Makroasukoht
Kui kõrvale jätta saared ja muud raskesti ligipääsetavad asukohad, siis enamjaolt olukisi erinevusi ei ole. Määravaks on veokaugused, mis omakorda on seotud kaugustega eelkõige puidutööstustest ja sadamatest.</td></tr>
</table>

Võrdluselementide valik ja kohandamine	• Mikroasukoht ja juurdepääs
	  ○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed. Kui tegemist on asustuse läheduses paikneva maaga, võib sellel ka ehitusõiguse puudumise korral olla lisaväärtus seeläbi, et seda ostetakse nn lisamaaks olemasoleva hoonestuse juurde.
	• Maatüki suurus
	  ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti.
	• Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu
	  ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Tervet Eestit hõlmavale statistikale tuginedes on hinnaerinevus 40% suurusjärgus. Raiesmikud on madalamalt hinnatud kui kasvava metsaga maaüksused.
	• Kasvukohatüüp ja boniteet
	  ○ Maa tulupotentsiaal kasvukohatüüpide ja boniteetide lõikes on erinev. Lähtutakse korralise hindamise metoodikas rakendatavatest koefitsientidest, mis iseloomustavad erinevusi tulupotentsiaalis.
	• Kuju, kitsendused ja reljeef
	  ○ Kuju, kitsendused ja reljeef on olulised väärtust mõjutavad tegurid, kuid mõjutavad väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt kompaktsed ja reljeefilt tasased ning vajadus kohanduste järgi puudub. Vara sihipärast kasutust takistavatel kitsendustel on negatiivne mõju vara väärtusele.

	Hinnatav vara	**Võrreldav vara 1**	**Võrreldav vara 2**	**Võrreldav vara 3**
	Rapla maakond	Rapla maakond	Rapla maakond	Rapla maakond
	Märjamaa vald	Märjamaa vald	Märjamaa vald	Märjamaa vald
	Varbola küla	Manni küla	Tiduvere küla	Valgu-Vanamõisa küla
	Remmelga			
Tehinguhind, €		18500,00	15000,00	15000,00
Tehinguhind, €/ha		3173,24	3362,10	3174,80
Tehingu aeg		29.02.2024	7.01.2025	27.03.2025
Kohandus		-10%	-5%	-5%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		**2855,92**	**3193,99**	**3016,06**
Makroasukoht	Varbola küla, Pärnu linnast ca 79 km, Tallinnast 51 km ja Märjamaa alevist ca 17 km kaugusel	Manni küla, Pärnu linnast ca 40 km ja Märjamaa alevist ca 17 km kaugusel	Tiduvere küla, Pärnu linnast ca 57 km ja Märjamaa alevist ca 19 km kaugusel	Valgu-Vanamõisa küla, Pärnu linnast ca 55 km ja Märjamaa alevist ca 15 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%

Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa, piirneb läänest Tallinn-Pärnu-Ikla teega, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud, juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi 2 kinnistu ca 300 m	Ümbruses valdavalt mets ja hajali paiknevad elamud, juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi riigiomandis kinnistu ca 400 m	Ümbruses valdavalt mets, põllumaad ja üksikud hajali paiknevad hooned, juurdepääsutee on pinnaskattega tee, Kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi 2 eraomandis kinnistu ca 350 m
Kommentaar		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		5%	5%	5%
Maatüki suurus, ha	5,3533	5,83	4,4615	4,72
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu	Metsamaa 94%, muu maa 6%	Metsamaa 98% (raiesmik), muu maa 2%	Metsamaa 87%, looduslik rohumaa 9%, muu maa 4% (üle 80% raiesmik, üksikud puud, alla 20% keskealine kaasik)	Metsamaa 90% (raiesmik), haritav maa 7%, muu maa 2%, looduslik rohumaa 1%
Kommentaar		Sarnane	Parem, osaliselt keskealine mets	Sarnane
Kohandus		0%	-10%	0%
Kasvukohatüüp ja boniteet	Angervaksa II 80,7%, angervaksa III 10,7%, jänesekapsa-mustika 8,6%	Jänesekapsa-mustika Ia- 8,1%, jänesekapsa-mustika I- 50,9%, jänesekapsa-mustika II- 20,4%, tarna-angervaksa III- 11,7%, angervaksa II- 4,6%, sinilille II- 4,3%	Angervaksa II- 82,4%, jänesekapsa I 17,6%	Sinilille I- 59,0%, sinilille II- 41,0%
Kommentaar		Parem	Parem	Halvem
Kohandus		0%	-5%	10%
Kuju, kitsendused ja reljeef	Hulknurkne, liigendatud, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Hulknurkne, kompaktne, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Ebakorrapärane hulknurk, kompaktne, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Hulknurkne, ebakorrapärane, kompaktne, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Summaarne kohandus		0%	-15%	10%
Summaarne kohandus, €/ha		0,00	-479,10	301,61
Kohandatud tehinguhind, €/ha		**2855,92**	**2714,89**	**3317,67**

Kohanduste absoluutväärtuste summa		20%	30%	25%
Kaalud		0,40	0,25	0,35
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	**2982,28**	1142,37	678,72	1161,18
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	**0,30**			

Enam kohandatud tehingutele on antud väiksem ja vähem kohandatud tehingutele suurem kaal.

Kinnistu kui terviku metsamaa väärtus on:

53 533 m^2 x 0,30 €/m^2 = 16 059,90 €

Seda kui harilikku väärtust saab kasutada kinnisasjade vahetamisel. Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Kasvava metsa hindamine

Metsa takseeriseloomustus ning hindamine on tehtud 05.05.2026 Metsaekspert OÜ poolt. Välitööd tegi 01.05.2026 Peep Põntson.

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara: Kasvav mets	Tagavara: Lamapuit	Baaskõrgus	Väljaraie: R1	Väljaraie: R2	Väljaraie: R3	Kahjustatud puud	UR ealine alates

ER:1, 2.17 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa haavik, noorendik

Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.3 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			3					6	12		26.0			2065
1	40	haab	3	2.0	1	1600 tk/ha		1	1				25	
1	35	hall-lepp	3	2.0	1	1400 tk/ha		1	1				1	
1	25	kask	3	2.0	1	1000 tk/ha			1				1	
Y	55	kask	75	22	24	5 tk/ha		2	5				1	
Y	30	mänd	85	24	26	2 tk/ha		1	3				1	
Y	15	hall-lepp	55	17	17	3 tk/ha		1	1				1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	ulatus m	kahjustuse aste
põder	HB	1	25		tugev
teised	KS	24	1		keskmine
teised	LV	17	1		keskmine
teised	MA	26	1		keskmine
teised	KS	1	1		keskmine
teised	LV	1	1		keskmine

Iseärasused: koosseis ebaühtlane, koosseis grupiline, täius või liitus ebaühtlane

Tehtud tööd: lageraie 2023

ER:2, 0.65 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa haavik, noorendik

Tootlik metsamaa, juurdekasv 1.4 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			3					19	12		26.0			2063
1	80	haab	3	2.0	1	16000…		7	4				25	
1	10	hall-lepp	3	2.0	1	2000 tk/ha		1	1				1	
1	10	kask	3	2.0	1	2000 tk/ha		1	1				1	
Y	100	mänd	90	23	26	18 tk/ha		10	7				1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	ulatus m	kahjustuse aste
põder	HB	1	25		tugev
teised	MA	26	1		keskmine
teised	KS	1	1		keskmine
teised	LV	1	1		keskmine

Tehtud tööd: lageraie 2023

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara		Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates
						Kasvav mets	Lamapuit		R1	R2	R3		

ER:3, 0.14 ha, III bon (H100=23.5) kuivendatud angervaksa männik, küps mets

Tootlik metsamaa, juurdekasv 3.9 tm/(ha×a), 3. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			91			26.0	74	281	39		23.5			2032
1	45	mänd	105	24	34	26.0	74	126	18				1	
1	37	mänd	75	22	24			104	15				1	
1	15	haab	70	28	36			42	6				50	
1	3	kask	55	16	16			8	1				1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	kahjustuse ulatus m	aste
teised	MA	34	1		keskmine
teised	MA	24	1		keskmine
teised	KS	16	1		keskmine
haavataelik	HB	36	50		nõrk

ER:4, 0.30 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa haavik, noorendik

Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.3 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			3					10	3		26.0			2063
1	65	haab	3	2.0	1	2600 tk/ha		1					25	
1	20	hall-lepp	3	2.0	1	800 tk/ha							1	
1	13	kask	3	2.0	1	520 tk/ha							1	
1	2	vaher	3	2.0	1	80 tk/ha							1	
Y	95	mänd	95	24	34	8 tk/ha		8	2				1	
Y	5	kuusk	45	10	10	9 tk/ha							1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	kahjustuse ulatus m	aste
põder	HB	1	25		tugev
teised	MA	34	1		keskmine
teised	KU	10	1		keskmine
teised	KS	1	1		keskmine
teised	LV	1	1		keskmine
teised	VA	1	1		keskmine

Iseärasused: kasvukohatüüp varieerub, täius või liitus ebaühtlane

Tehtud tööd: lageraie 2023

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara		Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates
						Kasvav mets	Lamapuit		R1	R2	R3		

ER:5, 0.11 ha, III bon (H100=21.1) kuivendatud angervaksa kaasik, küps mets

Tootlik metsamaa, juurdekasv 4.7 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			70			31.0	128	266	29		21.1			2026
1	95	kask	70	18	18	31.0	128	252	28				1	
1	5	mänd	70	18	18			13	1				1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	ulatus m	kahjustuse aste
teised	MA	18	1		keskmine
teised	KS	18	1		keskmine

Iseärasused: täius või liitus ebaühtlane

ER:6, 0.43 ha, I bon (H100=30.0) kuivendatud jänesekapsa-mustika haavik, noorendik

Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.5 tm/(ha×a), 3. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			3					10	4		30.0			2063
1	70	haab	3	2.0	1	3500 tk/ha		1	1				25	
1	18	hall-lepp	3	2.0	1	900 tk/ha							1	
1	10	kask	3	2.0	1	500 tk/ha							1	
1	1	mänd	7	1.0		50 tk/ha							1	
1	1	kuusk	7	1.0		50 tk/ha							1	
Y	80	mänd	85	25	28	9 tk/ha		6	3				1	
Y	20	kask	45	12	12	24 tk/ha		2	1				1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	ulatus m	kahjustuse aste
põder	HB	1	25		tugev
teised	LV	1	1		keskmine
teised	KS	1	1		keskmine
teised	KU		1		keskmine
teised	MA		1		keskmine
teised	MA	28	1		keskmine
teised	KS	12	1		keskmine

Iseärasused: täius või liitus ebaühtlane

Tehtud tööd: lageraie 2023

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara: Kasvav mets	Tagavara: Lamapuit	Baaskõrgus	Väljaraie: R1	Väljaraie: R2	Väljaraie: R3	Kahjustatud puud	UR ealine alates

ER:7, 0.29 ha, III bon (H100=21.4) kuivendatud angervaksa kaasik, keskealine mets

Tootlik metsamaa, juurdekasv 3.3 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			55			12.3	55	95	28		21.4			2041
1	95	kask	55	16	14	12.3	55	90	26				1	
1	5	mänd	65	18	26			5	1				1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	kahjustuse ulatus	m	aste
teised	MA	26	1			keskmine
teised	KS	14	1			keskmine

Iseärasused: täius või liitus ebaühtlane, vanus ebaühtlane

ER:8, 0.94 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa hall-lepik, noorendik

Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.4 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m^2/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			3					6	6		26.0			2023
1	70	hall-lepp	3	2.0	1	3500 tk/ha		1	1				1	
1	20	kask	3	2.0	1	1000 tk/ha							1	
1	9	haab	3	2.0	1	450 tk/ha							1	
1	1	saar	3	2.0	1	50 tk/ha							1	
Y	93	mänd	75	19	20	12 tk/ha		3	3				1	
Y	7	kuusk	35	8.0	8	11 tk/ha							1	

KAHJUSTUSED

kahjustus	puuliik	d cm	% puude arvust	kahjustuse ulatus	m	aste
teised	MA	20	1			keskmine
teised	KU	8	1			keskmine
teised	KS	1	1			keskmine
teised	LV	1	1			keskmine
teised	HB	1	1			keskmine
teised	SA	1	1			keskmine

Iseärasused: täius või liitus ebaühtlane

Metsa hindamine

Kinnistu nimi:	**Remmelga**
Kinnistu reg nr:	**1275737**
Katastritunnus:	**50401:001:1552**
Maakond:	**Raplamaa**
Omavalitsus:	**Märjamaa vald**
Asustusüksus:	**Varbola küla**

Kinnistu:

Metsamaa pindala:	**5,03** ha
Tagavara:	**133** tm
HR tagavara:	**0** tm
LR tagavara:	**139** tm
Boniteedi kaalutud keskmine:	**2,02**
Kokkoveokaugus:	**100** m

Arenguklassid

Nimetus	Pindala, ha	%
Noorendik	4,49	89
Keskealine mets	0,29	6
Valmiv mets	0,14	3
Küps mets	0,11	2
Kokku	**5,03**	**100**

Puuliigid

Puuliik	Tagavara, tm	%
KS	62	46
MA	52	39
HB	13	10
LV	6	5
KU	0	0
SA	0	0
teised	0	0
Kokku	**133**	**100**

Väärtused EUR:

Metsa hüvitusväärtus (RMK vahelaohinnad):	**10114,61** EUR
	2010,86 EUR/ha
Metsa harilik väärtus (RMK vahelaohinnad):	**8129,18** EUR
	1616,14 EUR/ha

Metsakasvukohatüübid

KKT	Pindala, ha	%
AN	4,60	91
JM	0,43	9
Kokku	**5,03**	**100**

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

	hind, eur/tm						
Puuliik	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
KS	265,69	138,68	60,83	43,34	35,63	31,44	13,11
MA		103,36	90,44	44,06	35,63	31,44	13,11
HB		76,26	76,26	39,32	35,63	31,44	13,11
LV		53,08	53,08		35,63	31,44	13,11
KU		105,54	90,01	43,63	35,63	31,44	13,11
teised					35,63	31,44	13,11

Metsa hariliku väärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad ** ja kuluhinnad **

	hind, eur/tm						
Puuliik	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
KS	298,77	159,86	54,97	44,01	36,15	31,31	12,29
MA		105,78	91,1	42,93	36,15	31,31	12,29
HB		76,72	76,72	39,32	36,15	31,31	12,29
LV		49,12	49,12		36,15	31,31	12,29
KU		105,15	87,79	43,19	36,15	31,31	12,29
SA		151,73			36,15	31,31	12,29
teised		49,12	49,12		36,15	31,31	12,29

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (oktoober, november 2025 ning märts 2026)
** - RMK viimase avaldatud kuu (märts 2026) hinnad.
**** - RMK 2025 II poolaasta kuluhinnad.
Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 metoodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev:	1.05.2026
Arvutuse kuupäev:	5.05.2026

Kasvava metsa harilik väärtus on 8129,18 € ja hüvitamisel kasutatav väärtus 10114,61 €.

Kinnistu väärtus koos kasvava metsaga

Äralõike väärtus koos kasvava metsaga on:

16059,90 € + 8129,18 € = 24189,08 € (0,45 €/m^2).

4.4. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitamisel kasutatava väärtuse leidmine

Otseselt kaasneva varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju, kusjuures tulenevalt olukorrast võib tõendamise kohustus lasuda maaomanikul või kolmandal isikul. (EVS 875-12:2024, p. 7.1.1)

Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva kahju hindamisel analüüsitakse kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamaks muutumisest, senise kasutusotstarbe muutmisest, kitsenduste suurenemisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja turuväärtusele. (EVS 875-12:2024, p. 7.3.2)

Saamata jääva tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega kaasnevas kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenud. (EVS 875-12:2024, p. 8.1.1)

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:
1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

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

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

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

Metsa hindamine koostati 05.05.2026 seisuga, mille kohaselt oli küpse metsa hüvitamisel kasutatav väärtus 10114,61 €. Tegemist on nüüdisväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras 8129,18 €. Saamata jääv tulu on seega:

10114,61 € – 8129,18 € = 1985,43 €

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

Kinnisasja eest makstav tasu KAHOS-e § 11 lg 2 mõistes on kinnisasja väärtuse ja saamata jääva tulu summa:

24189,08 € + 1985,43 € = 26174,51 €

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja lõunaosale



Vaade kinnisasja pähjaosale



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number	1275737
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Remmelga

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50401:001:1552	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Varbola küla, Remmelga.	53533 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	osaühing Priimo Mets (registrikood 10359883)	16.05.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.05.2023.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

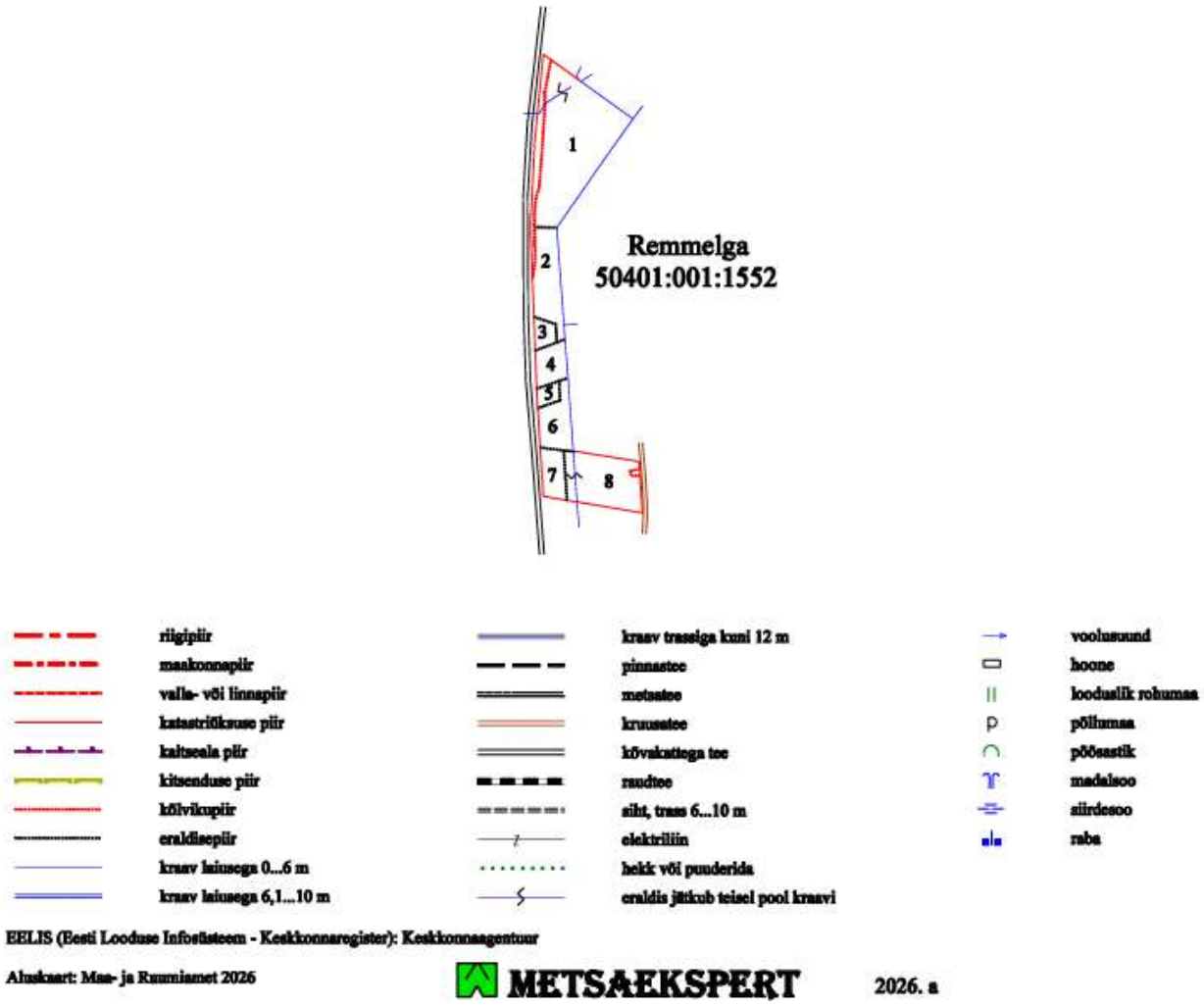
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 16.08.2021 kinnistamisavalduse alusel 23.08.2021.	kehtiv
2			Kustutatud 22.06.2022 kinnistamisavalduse alusel 29.06.2022.	kehtiv

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 17.05.2026 22:19:54
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. Metsa plaan



Lisa 4. Pöördumine omaniku poole

Remmelga kinnisasja hindamine teeprojektiga seonduvalt

A aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee
To
Cc 'Harri Mündel'; 'Teet Kaalma'

Reply | Reply All | Forward | ...
E 18.05.2026 15:47

Tere!

Viidates varasemale kirjavahetusele (vt allpool) informeerin Teid, et Transpordiamet on Kinnisvaraekspert OÜ-lt tellinud Remmelga kinnisasja (kü 50401:001:1552) hindamise. Kinnisasi hinnatakse tervikuna.

Eksperthinnangu esitame Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse aluseks hüvitise määratlemisel või kinnisasjade vahetamisel.

Kinnisasjaga seonduvate kasutuslepingute (maa rendileping vms) andke neist teada. Omades muud infot, mis Teie arvates on hindamisel oluline ja võiks mõjutada hindamistulemust, andke sellest samuti teada. Hindamine hõlmab lisaks kinnisasja väärtusele nende esinemsel ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu.

Olen vara ülevaatuse seonduvalt muude sama piirkonna töödega juba teinud. Kui soovite siiski seda koos teha, andke sellest teada.

Lugupidamisega,

Aivar Tomson, MRICS
hindaja | Kinnisvaraekspert OÜ

Järve tn. 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti
Mob: +372 5178573
www.kinnisvaraekspert.ee

From: aivo.myndel@priimo.ee <aivo.myndel@priimo.ee>
Sent: Monday, January 12, 2026 3:11 PM
To: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee
Cc: 'Elle Tamm' <Elle.Tamm@transpordiamet.ee>;

Subject: RE: Maistemetsa kinnisasja äralõike hindamine teeprojektiga seonduvalt

Tere, OÜ Priimo Mets on andnud varasemalt teada, et kõiki kinnisasju, mis on puudutatud Tallinn–Pärnu–Ikla maantee laendamise projektist, käsitletaks koos. Hetkel on välja jäänud Remmelga kü (katastritunnusega 50401:001:1552). Samas on OÜ Priimo Mets kui metsamajandusettevõte, teatanud, et ta nõustub ainult kinnisasjde vahetamisega. Palun vaadata varasemat kirjavahetust Transpordiametiga ning järgida seal toodud tingimusi.

Lugupidamisega

PRIIMO METS

Aivo Mündel
OÜ Priimo Mets
Juhatuse liige
tel: +372 506 99 66

From: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>
Sent: Monday, January 12, 2026 2:47 PM
To:
Subject: Maistemetsa kinnisasja äralõike hindamine teeprojektiga seonduvalt

Lp Aivo Mündel
Lp Harri Mündel
Lp Teet Kaalma

Kinnisvaraekspert OÜ on Transpordiameti tellimusel tegelemas riigitee 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla km 78,8–99,0 Konuvere–Pärnu-Jaagupi lõik projekti raames kinnisasjade hindamisega.

Hindamisele kuulub ka OÜ Priimo Mets omandis olevast Märjamaa vallas Päärdu külas paiknevast Maistemetsa kinnisasjast (reg osa nr 179737, kü 88402:001:0293) tehtav äralõige suurusega ca 5 506 m^2 (vt manusena lisatud joonis).

Hindamise õiguslikuks aluseks on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11 lõige 2.
Eksperthinnangu esitame Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse aluseks hüvitise määratlemisel.

Kinnisasjaga seonduvate kasutuslepingute (maa rendileping vms) andke neist teada. Omades muud infot, mis Teie arvates on hindamisel oluline ja võiks mõjutada hindamistulemust, andke sellest teada. Hindamine hõlmab lisaks kinnisasja väärtusele ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu.

Vara ülevaatus toimub ajavahemikus 19.- 23. jaanuar ning kui soovite selle juures viibida, andke sellest teada hiljemalt 16. jaanuariks. Ülevaatuse juures viibimine ei ole otseselt vajalik, aga kui leiate, et see on Teie jaoks oluline, siis loomulikult on see võmalik. Kui pakutud ajaperiood ei ole Teile sobilik, andke teada ajast, mis on sobilik.

Lugupidamisega,

Aivar Tomson, MRICS
hindaja | Kinnisvaraekspert OÜ

Järve tn. 2-3 | Tallinn, 11314 | Eesti
Mob: +372 5178573
www.kinnisvaraekspert.ee

Lisa 5. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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.

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

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS
Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700