

Eksperthinnang nr. 0281-25



Aadress:	Rapla maakond, Rapla vald, Nõmme küla, Teedevahe
Hinnatav vara:	Kinnistu reg. osa nr. 18587950 (metsamaa)
Väärtuse kuupäev:	11.03.2025
Hindamisaruande kuupäev:	28.03.2025
Harilik väärtus (turuväärtus):	7 832 €
Hindaja:	Taavo Vainomaa Kutseline hindaja 163384 Vara hindaja, tase 7 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 5062838

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	6
2.3 Maakasutus	8
2.4 Kommunikatsioonid	10
2.5 Vara kestlikkus	11
3 Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade	13
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika	13
3.4 Puiduturu ülevaade 2024.a IV kvartali seisuga	14
3.5 Turustatavuse analüüs	18
3.6 Pakkumisinfo	18
3.7 Müügitehingud	18
4 Hindamine	21
4.1 Vara parim kasutus	21
4.2 Hindamismeetodi valik	21
4.3 Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine	22
Lisa 1 Fotod	26
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	28
Lisa 3 Kasvava metsa takseeriseloomustus	29
Lisa 4 Kasvava metsa turuväärtuse hindamine	32
Lisa 5 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	37

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistu reg. osa nr. 18587950 (metsamaa)
Aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Nõmme küla, Teedevahe
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	66801:001:0976
Kinnistu registriosa nr	18587950
Riigi kinnisvararegistri kood	KV87866
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	16758 m ²
Planeeringud / ehitusõigus	Kehtiva endise Rapla valla üldplaneeringu järgselt (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) on Teedevahe juhtotstarbed HP (haljasala ja parkmetsa maa) ja PP (puhke- ja virgestusmaa). Detailplaneering / projekteerimistingimused puuduvad.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hindamisaruande koostamine kinnisasja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta maade vahetamise eesmärgil
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus
Ülevaatuse kuupäev	11.03.2025
Väärtuse kuupäev	11.03.2025
Hindamisaruande kuupäev	28.03.2025
Tellijä	Transpordiamet
Tellimusleping	28.02.2025 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/25/303-1
Hindamise eeldused	Puuduvad
Hinnang likviidsusele	Kinnistu müügiperiood on kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam $\pm 20\%$
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Harilik väärtus (turuväärtus): 7 832 €	

Hindaja:

Taavo Vainomaa

Kutseline hindaja 163384

Vara hindaja, tase 7, EKHÜ liige

1 HINDAMISE ALUSED

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

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.

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 toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1).

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, mil tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-12).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-12)

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, mil hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-12).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	11.03.2025
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatus iseseisvalt
Ülevaatus ulatus	Kogu kinnistu ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Hindamisaruande koostamine kinnisasja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta maade vahetamise eesmärgil

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	24.03.2025
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	10.03.2025
Maa- ja Ruumiameti kodulehekülge www.maaruum.ee ja seal asuvad kaardirakendused	10.03.2025
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	10.03.2025
Metsaportaali	10.03.2025
Kohapealne ülevaatus	11.03.2025
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 28.02.2025
Endise Rapla valla üldplaneering	Kehtestatud 01.03.2011
Allhanked	Jah, Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kasvava metsa väärtuse arvutused
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

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

Piiravad tingimused:

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

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Nõmme küla, Teedevahe
Registriora nr	18587950
Riigi kinnisvararegistri kood	KV87866
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	66801:001:0976
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	16758 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora I jaos	<ul style="list-style-type: none"> Täiendavad kanded puuduvad
Kanded registriora III jaos	<ul style="list-style-type: none"> Puuduvad
Kanded registriora IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> Puuduvad

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	212983458 /5931232	212983458	15.11	Elektriõhuliini mastiõmmits või tugü	212983458
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	20123/7313387	20123	4941.65	Maantee	20123
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	20119/7313365	20119	4291.78	Maantee	20119
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	198063218 /8338950	198063218	628.42	Elektriõhuliin alla 1 kV	198063218
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1857461/12529339	1857461	1491.49	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskingeliin)	1857461
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	198078269 /12679877	198078269	2288.50	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskingeliin)	198078269
	Uuringu ala	U1638/15291597	U1638	16758.33	Uuringu ala (geoloogiline)	U1638

Allikas: <https://kitsendused.kataster.ee/public#/avalik>; seisuga 24.03.2025

Kinnistut läbivad erinevad elektriõhuliinid, mistõttu paiknevad kinnistul erinevad elektripaigaldise kaitsevööndid, lisaks avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid ja uuringu ala.

Elektriõhuliinide ja elektrikaitsevööndite paiknemine hinnataval kinnistul kitsendab metsamajanduslikku kasutust ning sellel on negatiivne mõju väärtuse kujunemisele.

Üürilepingud

Riigi kinnisvararegistrist üüri- ega rendilepinguid 24.03.2025 seisuga ei nähtu.

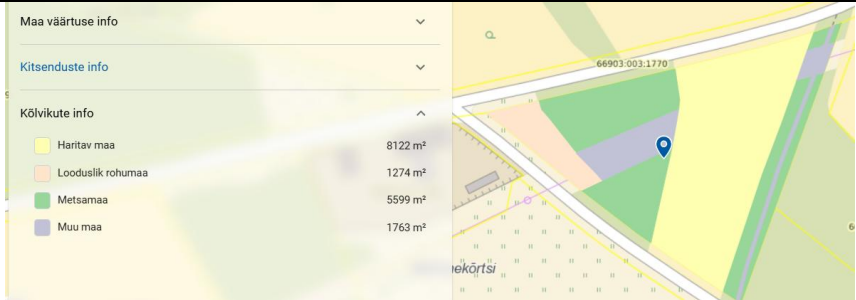

2.2 Asukoht

Makroasukoht

Paiknemine

Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Rapla vallas, Nõmme külas, Tallinnast ca 49 km kaugusel ning Rapla linnast ca 6-7 km kaugusel

Konkureerivad turupiirkonnad		Eelkõige Raplamaa Teised piirkonnad.	
			
Allikas: kaart.regio.ee; seisuga 24.03.2025			
Mikroasukoht			
Iseloomustus		Hinnatav vara piirneb Aranküla-Juuru tee ja Nõmme-Hõreda teega. Lähieümbuses valdavalt üksikute hoonetega hoonestatud suuremad kinnistud hoonestus või hoonestamata maatulundusmaad.	
Haljastus		Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastus.	
Juurdepääs		Vara piirneb avalikult kasutatava teega ning olemas ka mahasõidu võimalus	
Parkimisvõimalus piirkonnas		Puudub või lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused		Teeninduspunktid	Ühistransport
		Suuremad teeninduspunktid Rapla linnas, väiksemad teeninduspunktid Hagudis ca 4-5 km kaugusel.	Läheduses ca 100-200 m kaugusel.

Kõlvikuline koosseis	 <p>Looduslik rohumaa osa on pigem metsastunud ja reaalsuses on tegemist pigem metsamaaga. Haritav maa tulenevalt oma suurusest harimiseks vähe atraktiivne, tõenäoliselt kasutatav rohumaa või osaliselt mõistlik kaaluda metsastamist (alal, kus elektriõhuline ei paikne).</p> <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/; seisuga 24.03.2025</p>
Pria registreering	<p>Puudub</p> <p>Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/</p>
Mullastik	 <p>Valdavalt LP (g), väiksemas osas LPg;KI</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisa nr. 5</p>
Kasvukoha tüüp	<p>Vasvatalt allhanke korras teostatud 12.03.2024 takseeriseloomustusele ja välitöödele 2/3 osas naadi ja boniteediklass III ning 1/3 osas jänesekapsa ja boniteediklass II.</p> <p>Hindamisel lähtume välitööde käigus määratud äralõike ala kasvukohatüüpide ja boniteediklassidest.</p>
Kuivendused	Kuivendused puuduvad
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Metsamaale iseloomulik haljastus, äralõikel kasvava metsa iseloomustus on esitatud metsa takseerinfos (lisa nr.3).
Piirded	Puuduvad

Üldplaneering	<p>Kehtiva endise Rapla valla üldplaneeringu järgselt (kehtestatud Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6) on Teedevahe juhtotstarbed HP (haljasala ja parkmetsa maa) ja PP (puhke- ja virgestusmaa).</p>  <p>  Puhke- ja virgestusmaa  Haljasala ja parkmetsa maa </p> <p>Hajaasustuses on üldjuhul minimaalne ehitusõigust taotleva katastriüksuse suurus 2 hektarit, mille õueala suuruseks on kuni 10% katastriüksuse pindalast. Õueala moodustamisel juhinduda antud territooriumi lähiümbruses väljakujunenud õuealade suurusest ja kaugustest üksteisest. Hajaasustusse rajatavate elamuansamblite omavaheline kaugus peab olema üldjuhul 100 m või rohkem. Teatud juhtudel (perspektiivsete kruntide suurusest ja omavahelisest kaugusest tulenevalt) on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist.</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	<p>Puuduvad ning tulenevalt krundi suurusest pigem ei oma ehituslikku potentsiaali (kuigi seda ei saa välistada kaugemas tulevikus – hetkel on koostamise faasis uus üldplaneering, kuid hindamise hetkel on see vastu võtmata ning ei ole teada, millised saavad olema uue üldplaneeringu järgsed täpsed nõuded / seisukohad).</p>

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

2.5 Vara kestlikkus

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

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

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

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

PROGNOOS. Eksport veab Eesti majanduse kasvule

Eesti Panga värske majandusproгноosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. Mitmed seni raskustes olnud valdkonnad on suutnud uuesti kasvama hakata ja edasine liikumine jätkab paranemise kursil. Järgmisel aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Maksutõusud annavad ligikaudu kolmandiku järgmise kahe aasta hinnatõusust.

Eesti majanduse väljavaate paranemisest annab tunnistust ekspordimahu kasv. Suur osa senisest majanduslangusest on seotud eksportivale sektorile osaks saanud tagasilöökidega. Ekspordi uuesti tööle saamine on tarvilik eeldus majandusaktiivsuse kestvaks tõusuks. Viimased andmed näitavad, et kolmanda kvartali nõrk eksporditulemus jäi ajutiseks ning pärast seda jätkus aasta esimesel poolel juba nähtud kaubaväljaveo suurenemine. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavnemine peaks ekspordivõimalusi veelgi laiendama. Ekspordi tugi majanduskasvu taastumisele on tähtis, sest sisenõudlus areneb tagasihoidlikumalt selle tõttu, et valitsus plaanib piiri panna riigieelarve puudujäägi süvenemisele. Riigirahanduse kordategemine pärsib küll järgmise aasta majanduskasvu, kuid see tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele ning on kokkuvõttes oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks.

Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. Euroopa Keskpank ootab euroala järgmise aasta kasvuks 1,1% ja ülejäägi omaks 1,4%. Rahvusvahelise kaubanduse väljavaatele on paraku lisandunud ka ebakindlus, mille põhjuseks on kartus, et USA hakkab karmistama kaubandustõkkeid. Sel oleks üleilmset majanduskasvu jahutavad ning ilmselt hinnatõusu hoogustavad järeldused. Keerulisemaks muutunud üleilmsed majandussuhted, Eesti varasemate konkurentsieeliste taandumine ja ettevõtluse jaoks lihtsamate lahenduste amendumine nõuavad tööstus- ja majanduspoliitika kohandamist viisil, mis looks muutunud olukorras sobiva uue kasvubaasi.

Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning kiiret muutust pole oodata ka majanduse elavnedes. Hõive ei ole seni vähenenud samas taktis majanduslanguse ulatusega ning kuna ettevõtted on hoidunud töötajate lahtilaskmisest, ei suurenda ka majanduse elavnemine esialgu värbamist märkimisväärselt. Töötus alaneb selle tulemusena üksnes tasapisi ja tagasihoidlik konkureerimine töökohtadele aeglustab palgakasvu tuleval aastal ligi 6%ni ning sellele järgneval kahel aastal umbes 5%ni. Palgakasvu

¹ Allikas Eesti pank seisuga 13.12.2024

raugemisele viib ka ettevõtete vajadus vahepeal vähenenud kasumlikkust taastada, kuivõrd palgakuludeks makstav tuluosa on jõudnud kõigi aegade tipu lähedale, sest ettevõtjad on eelistanud töötajaid säilitada.

Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Valitsuse kavandatud maksumuudatuste ja elukalliduse tõusu tagajärjel langeb reaalne (tarbijahindade tõusu arvestav) netopalk järgmisel aastal umbes 1%. Kui aga võtta laiem vaade ja arvestada juurde ka intressimäärade alanemise tõttu vähenevad kodulaenude maksed, siis majapidamiste reaalne kasutatav tulu kokkuvõttes siiski tõuseb. Kasutada oleva raha hulga suurenemine elavdab tarbimist, samas varieerub maksutõusude ja intressilangemise mõju leibkonniti päris palju, sõltuvalt laenukohustuste olemasolust ja suurusest. Suurem muutus ostuvõimes toimub 2026. aastal, mil maksuküüru kaotamine võimaldab keskmisel realsel netokuupalgal tõusta enam kui 4%.

Intressilangemused ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpang on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. 6 kuu euribori alanemine, millega enamik ettevõtete ja eraisikute laenulepinguid on seotud, pakub majandusele tuge. Intressimäärade alanemise mõju jõuab Eesti laenuvõtjateni kiiremini kui enamikes teistes euroala riikides, kus rohkem levinud on pikemalt fikseeritud intressidega laenulepingud. Võrreldes teiste Balti riikidega on Eesti erasektori võlakoo suurem, mistõttu vastukaaluks varasemale ulatuslikumale intressikoormuse tõusule on raha hinna languse positiivne mõju Eestis tuntavam.

Maksutõusude mõju hinnatõusule on ajutine. Tänavu kallineb tarbijakorv 3,6% ja kahel järgmisel aastal hinnatõus käibe- ja mootorsõidukimaksu ning aktsiiside lisandumise tõttu sellest madalamale ei lange. Maksude arvele läheb ligikaudu kolmandik eesseisvast hinnatõusust. 2027. aastal langeb hinnakasv alla 3%, millest veerandi annab Euroopa Liidus uue saastekvoodisüsteemi rakendumine. Eesti hinnatase on jõudnud Euroopa Liidu keskmise lähedale ning osades kaubagruppides ka märksa kõrgemale. Kõrge hinnatase on juba suurendanud välismaalt tehtavate ostude osakaalu ning tõenäoliselt kasvab rahvusvahelistest veebipoodidest ostmine veelgi. See tähendab, et konkurentsis püsimiseks on Eesti kaupmeeste võimalused hindu tõsta varasemast ahtamad. Surve kulutõhususe suurendamiseks on seetõttu selgelt tõusnud, seda nii jae- ja hulgimüüjatele kui ka tootjatele. Kulutõhususe poole püüdlemine võib olla ka põhjus, miks Eesti ettevõtted on viletsates majandusoludes jätkanud aktiivset investeerimist, seda vaatamata seni soetatud sisseseade alarakendatusele ja üsnagi kõrgetele intressimääradele.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 13.12.2024

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,16	41,13	43,40	45,70
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,7	1,6	2,9	2,9
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,6	4,3	3,6	2,7
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	7,3	6,9	6,3
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-0,3	0,1	0,1
keskmise brutokuupalk (eurodes)	1832	1975	2091	2198	2302
keskmise brutokuupalk (muutus, %)	11,4	7,8	5,9	5,1	4,7
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,2

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade

Valdav osa hoonestamata maatulundusmaade tehingutest on teostatud kinnistutega, mis sobivad maa harimiseks, karjamaana või rohumaa kasutamiseks. Sellised tehingud jäävad valdavalt suurusjärku 3000-10000 €/ha (odavama hinnaga on rohumaa või karjamaaks sobivad kinnistud ning kõrgema hinnaga maa harimiseks sobivad kinnistud). Tehinguid tehakse ka metsamaadega, kuid nende hinnad on väga erinevad ning sõltuvad peamiselt võimalikest raiemahtudest.

Üha enam ostetakse maatulundusmaid ka eesmärgiga püstitada neile üksiklamu. Selliste kinnistute ühikhinnad võivad olla märkimisväärselt kõrgemad (eelkõige suuremate asulate lähistel) kui maatulunduslikel eesmärkidel ostetud kinnistute hinnad.

Suuremate maatulundusmaade hinnad, kus on ka arenduslik potentsiaal (kruntide arendus), on jäänud valdavalt suurusjärku 1-5 €/m² (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).

Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Raplamaal:

	Arv	Pindala(m ²)	Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m ²)		
		Keskmine	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2016	571	99 588,00	439 950	1,29	0,21	0,24
2017	533	112 657,10	216 000	2,71	0,22	0,27
2018	452	101 663,70	210 000	3,14	0,27	0,33
2019	508	98 387,60	402 000	12,22	0,31	0,41
2020	686	89 576,70	240 000	42,14	0,34	0,57
2021	832	96 225,70	355 000	6,12	0,39	0,48
2022	459	89 927,40	470 000	15,66	0,59	0,87
2023	358	79 269,00	419 055	689,28	0,60	2,89
2024	481	79 298,0	882 000	205,60	0,57	1,55

Allikas: maaamet.ee

Tehingute arv on viimasel kahel aastal olnud mõningases languses, samas on märgata kasvu mediaanhindades. Prognoosime, et turg püsib ka käesoleval aastal pigem passiivne ning tehingute mediaanhinnad jäävad sarnasele tasemele võrreldes eelneva kahe aastaga.

3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika

Metsamaa kinnistute tehingute hinnad on aasta aastalt kasvanud ning metsamaade tehingute keskmised hinnad on Eestis jäänud viimaste aastate jooksul valdavalt vahemikku 6500 – 9000 €/ha ning Raplamaal vahemikku 5500 – 8000 €/ha. Turul enam hinnatud on küpse metsaga kinnistud, millede tehinguhinnad võivad ületada 25 000 €/ha. Samas tehakse tehinguid ka lageraie lankidega, kus tehingute hinnad varieeruvad valdavalt vahemikus 2000 – 4000 €/ha. Seega võivad kinnistute hinnad tugevalt erineda olenevalt metsa tagavarast ning võimalikust raiemahust.

Tehingute mahud on viimastel aastatel märkimisväärselt langenud. 2024. aastal teostati Eestis tervikuna vaid 1555 ning Raplamaal 145 metsamaa müüki. Kasvava metsata metsamaade tehingute arv on viimase kolme aasta jooksul püsinud vahemikus 36-87 tehingut aastas.

Eesti metsamaa (valdavalt koos kasvava metsaga) kinnistute tehingustatistikat kirjeldab järgnev tabel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2017	2 621	8,80	61 339 315	505 000	14 482	2 000	2 771
2018	2 422	8,00	68 361 866	431 000	16 610	2 916	3 784
2019	2 176	8,50	67 568 523	502 559	17 000	3 110	3 879

2020	3 019	8,90	109 061 140	2 000 000	19 797	3 478	4 306
2021	2 774	8,90	122 628 536	703 600	24 096	4 168	5 170
2022	1 934	7,80	115 116 070	800 000	33 422	6 151	7 790
2023	1 317	7,80	81 059 283	691 470	33 824	6 405	7 984
2024	1 555	8,00	84 231 229	1 518 032	32 258	5 726	6 984

Allikas: maaamet.ee

Raplamaa metsamaa (valdavalt koos kasvava metsaga) kinnistute tehingustatistikat kirjeldab järgnev tabel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2017	180	11,40	5 429 920	194 538	11 377	2 152	2 876
2018	162	9,20	5 273 668	175 000	16 247	3 010	3 688
2019	181	9,90	5 867 755	190 000	16 308	2 976	3 530
2020	220	10,00	8 464 640	240 000	15 397	3 319	3 901
2021	326	10,70	15 976 359	355 000	18 970	4 044	4 680
2022	132	9,7	9 699 456	470 000	25 714	6 008	7 532
2023	93	8,2	5 073 064	419 055	26 501	6 459	7 168
2024	145	8,0	6 193 401	260 001	17 663	4 344	5 698

Allikas: maaamet.ee

Kasvava metsata metsamaa tehingustatistika Eestis:

	Arv	Kogu pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Minimaalne (€/ha)	maksimaalne (€/ha)
2020	50	335	6,80	428 718	1 295	1 272	600	2 091
2021	20	79,6	4,3	151 322	1 859	1 960	711	2 836
2022	36	179,2	5,0	478 640	2 617	2 636	990	4 157
2023	59	224,2	4,7	786 505	3 718	3 471	811	7141
2024	87	457,3	5,3	1 481 540	3 126	3 000	999	5 660

Allikas: Maa- ja Ruumiameti poolt koostatud Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Prognoos

Tõenäoliselt püsivad metsa ja metsa aluste maade hinnad ning tehingute arv lähematel perioodidel pigem stabiilsed.

3.4 Puiduturu ülevaade 2024.a IV kvartali seisuga

2024. aasta neljandas kvartalis okaspuu standardpalkide hinnad ei muutunud, peenpalkide hinnad langesid kergelt ja lattide hinnad tuntuvalt. Kasespoonipakk ja -palk kallinesid kvartaliga mõõdukalt, haavapalk õige vähe ja kasepeenpalgil hind ei muutunud. Samal ajal sanglepapalk odavnes kergelt ja hallilepapalk tuntuvalt, nii nagu ka kõik paberipuidu sordid. Küttepuidu hinnakasv oli tagasihoidlik.

Erametsa ümarpuidu hinnad käibemaksuta lõpplaos seisuga detsember 2024:

Sortiment	Hind euro	Hinnamuut võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes aasta taguse hinnaga
Männipalk	89,95	0,1%	6,6%
Männipeenpalk	84,68	-1,5%	18,0%
Männilatt ²²	73,03	-9,5%	
Kuusepalk	89,83	-0,1%	15,8%
Kuusepeenpalk	86,20	-1,5%	17,3%
Kuuselatt ²³	74,25	-9,6%	
Kasespoonipakk	158,41	4,5%	-7,1%
Kasepalk	111,29	5,0%	0,2%
Kasepeenpalk ²⁴	78,75	0,0%	
Haavapalk	74,70	0,4%	31,4%
Sanglepapalk	71,02	-0,9%	22,9%
Hallilepapalk ²⁵	53,49	-12,1%	
Saarepalk ²⁶			
Tammepalk ²⁷			
Männipaberipuit	60,50	-19,3%	3,2%
Kuusepaberipuit	60,50	-19,2%	3,2%
Kasepaberipuit	58,27	-12,8%	4,8%
Haavapaberipuit	42,93	-20,1%	-15,0%
Küttepuit	38,52	0,8%	-9,2%

RMK sortimentide vahelaohinnad €/tm ja nende muutumine seisuga detsember 2024:

Sortiment	Vahelaohind €/tm ilma käibemaksuta	Hinnamuut võrreldes kolme kuu taguse hinnaga	Hinnamuut võrreldes eelmise aasta sama aja hinnaga
Männilatt	60,56	0,4%	14,7%
Männipeenpalk	78,5	6,3%	1,6%
Männipalk	97,03	16,6%	5,9%
Kuuselatt	62,87	4,4%	-2,6%
Kuusepeenpalk	76,4	3,5%	-3,3%
Kuusepalk	89,74	8,1%	0,7%
Kasepeenpalk	60,63	1,1%	1,0%
Kasepalk	149,71	11,3%	3,3%
Kasespoonipakk	312,32	9,9%	25,2%
Haavapalk	74,15	17,7%	37,8%
Sanglepapalk	71,98	15,3%	13,8%
Hall-lepapalk	54,77	7,4%	31,0%
Männipaberipuit	56,45	-11,1%	21,4%
Kuusepaberipuit	53,67	-16,6%	10,0%
Kasepaberipuit	51,79	-8,4%	9,5%
Haavapaberipuit	47,42	-0,5%	38,9%
Saarepalk ²⁷	-		
Tammepalk ²⁸	-		
Küttepuit	36,42	-0,7%	0,2%
Keskmine	68,42	3,1%	11,3%
Hakkpuit ²⁹	50,01	5,6%	-10,2%

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kännuraha (kasvava metsa müügi hinda), siis tuleks lõpplaohinnast maha lahutada puidu varumiskulud (raiumine ja kokkuvedu) ning autotransport lõpplattu (tarbija juurde) ehk väljaveokulud. Varumiskulud sõltuvad paljudest aspektidest nagu näiteks: raielangist (sh kasvukohatüübist), raieviisist, valitud tehnoloogiast, asukohast metsatee suhtes jne (vt allolev tabel). Seega on iga langi varumiskulud unikaalsed.

Transpordikulu sõltub eelkõige lõpplao kaugusest (teekonna pikkusest), eeldusel, et sõidetakse täiskoormaga. Nii võib tekkida olukord, kus 2-3 eurot odavama lõpplaohinna aga väiksema veokaugusega, on kännuraha, mis metsaomanikule lõpuks jääb, suurem. Koorma suuruse roll tuleb hästi esile RMK küttepuidu müügihindades, kus väiksema kohale toodud koguse eest tuleb tarbijal maksta tihumeetri kohta rohkem.

Varumis- ja transpordikulu määramiseks on kasutatud ekspertarvamusi. Aasta kolmas kvartal siin muutusi ei toonud ja nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide korral 15-19 €/tm, millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 6,5-8,5 €/tm. Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 26 €/tm ja teisel harvendusraiel on vahemikus 19-22 €/tm. Hind sõltub siin tugevalt puistu iseloomust ja rakendatavast tehnoloogiast ja võib olla väga erinev.

Võrdlustabel mõnedest aspektidest, mis mõjutavad varumis- ja transpordikulu:

Odavam varumis- ja transpordikulu	Kallim varumis- ja transpordikulu
Suur raielank	Väike raielank
Kuiv kasvukoht	Märg kasvukoht
Uuendusraie (lageraie, turberaie)	Hooldusraie (harvendusraie, sanitaarraie)
Lageraie	Turberaie, harvendusraie, sanitaarraie
Harvesteriraie	Raie saameestega
Jäme mets	Peenike mets
Raie alusmetsa raiumata	Raie koos alusmetsa raiega
Tugev kokkuveotee	Pehme kokkuveotee
Lank asub metsatee läheduses (lühike kokkuvedu)	Lank asub metsateest kaugel (pikk kokkuvedu)
Lõpptarbija asub lähedal	Lõpptarbija asub kaugel
Autokoorem on täis	Autokoorem on poolik

Keskmise kännuraha tabelist (lõigu all) võib näha, et ühegi sortimendi hind ei ole lageraie korral negatiivne. Siiski tuleks hakata suuremat tähelepanu pöörama seal, kus varumis- ja transpordikulud osutuvad keskmisest kõrgemaks (näiteks väga peenike mets, harvendusraie, pikk kokkuvedu või lõpptarbija on kaugel) ja põhiline varutav sortiment on küttepuit. Selliste raielankide hetke kasumlikkus võib osutuda küllaltki madalaks, kui jätta kõrvale metsamajanduslike tööde tegemise vajadus tulevikumetsa jaoks

Keskmine kännuraha seisuga detsember 2024:

Sortiment	Keskmine kännuraha vahemik €/tm	
	miinimum	maksimum
Männipalk	62,4	68,4
Männipeenpalk	57,2	63,2
Männilatt	45,5	51,5
Kuusepalk	62,3	68,3
Kuusepeenpalk	58,7	64,7
Kuuselatt	46,8	52,8
Kasespoonipakk	130,9	136,9
Kasepalk	83,8	89,8
Kasepeenpalk	51,3	57,3
Haavapalk	47,2	53,2
Sanglepapalk	43,5	49,5
Hallilepapalk	26,0	32,0
Saarepalk		
Tammepalk		
Männipaberipuit	33,0	39,0
Kuusepaberipuit	33,0	39,0
Kasepaberipuit	30,8	36,8
Haavapaberipuit	15,4	21,4
Küttepuit	11,0	17,0

Kokkuvõte

Küllalt pikalt on räägitud, et kohe olukord majanduses paraneb ja samas pole ebakindlus meie puiduettevõttel tuleviku ees kuhugi kadunud. EMPL juhatuse esimehe Jaano Haidla sõnul vajab sektor konkurents püsimiseks riigilt selgemaid otsuseid ja suuremat stabiilsust. Oluline on esmalt kindlustada tooraine kättesaadavus ja luua selgus sektori pikaajalistes perspektiivides. Haidla on skeptiline, et uued suured investeeringud tulevad enne, kui energiapoliitika muutub.

Kuigi Eesti puidutööstus on maailmaturul konkurentsivõimeline, investeeritakse viimasel ajal liiga vähe. Küll võime märgata investeeringute plaane ja tegusid meist nii lõuna kui põhja pool. Peamine põhjus on teadmatus tooraine tuleviku ja energiahindade osas. Eesti elektrienergia hinnad on Põhjamaade hindadest tuntavalt kõrgemad. Ka hoiakud metsade majandamisele on meie naabritel positiivsemad ja piirangud väiksemad. Kui siin muutusi ei tule, ohustab see meie puidutööstuse positsiooni ning toob tagasilööke ka metsaomanikele ja maapiirkondadele.

Tänast majandussituatsiooni arvestades võib prognoosida, et nii okaspuu kui lehtpuu jämesortimentide hinnad püsivad ja okaspuu osas pigem ootaks kasvu. Siinjuures võib märkida, et kasespoonipaku ja kasepalgi hind on praegu väga hea ja okaspuupalgil ning haava- ja lepapalgil hea. Paberipuidu hinnad on hetkel küll langustrendis, kuid aastate keskmisega võrreldes võib tänaseid hindasid veel väga headeks lugeda. Hästi soe talve algus surub kindlasti küttepuidu hinda allapoole. Samas välistab soe ilm maapinna külmumist ja see võib ühel hetkel hakata arvestatavalt pidurdama (kütte)puiduvarumist. Kui laovarude arvestatavalt väheneb ja pakkumine ei suuda enam nõudlust rahuldada, toob see kindlasti kaasa hinnatõusu. Kõrgemat energiapuidu hinda soosib kasvav gaasihind ja hetke geopoliitilised lahendused pigem tõstavad gaasi hinda. Tänast küttepuidu hinda võib lugeda heaks. Samas on seal kindlasti mõni euro kasvuruumi ka ilma suuremate poliitiliste ja majanduslike kataklüsmideta. Kas nii läheb, näitavad juba lähimad kuud.

Allikas: <https://erametsaliit.ee/>

3.5 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Metsa majandamisega tegelevad isikud ja ettevõtted.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Pigem ei rahuldab vähesel määral, kuna tegemist on metsamajandamise kontekstis väiksema kinnistuga, kus väiksem tagavara. Lisaks kinnistut läbivad õhuliinid.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmisest väiksem osa soovib (kuna tagavara vähene) ja keskmisest suurem osa on võimeline hinnatavat kinnistut (tervikuna) soetama
Müügiperiood	Kuni 12 kuud, kuid üldjoontes müüakse sarnaseid varasid oksjoni korras, kus oksjonite tähtajad varieeruvad mõnest nädalast mõne kuuni.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Kinnisvaraturg üldisemalt on hindamise hetkel võrdlemisi passiivne, pikenenud on müügiperioodid. Maatulunduslike maade hinnad püsivad lähitulevikus pigem stabiilsetena.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused pigem puuduvad

3.6 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Eestis tervikuna on müügis 998 hoonestamata maatulundusmaad, millest 40 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 168, millest 7 asuvad Raplamaal.
Pakkumishinnad	Metsamaade, kus raied valdavalt teostatud, pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-4500 €/ha. Kasvava metsaga metsamaade pakkumishinnad on väga erinevad sõltuvalt metsa tagavarast.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee portaalist mõned pakkumised sarnaste kinnistutega (millede näol ei ole tegemist oksjonitega):

Aadress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Kasemetsa, Valgu-Vanamõisa, Märjamaa vald, Rapla maakond	Maatulundusmaa 100%, 47 247 m ² , millest 42 283 m ² metsamaa, ligipääsutee olemas, raie teostatud	16 800 € ehk ca 3600 €/ha
Lõpemetsa, Lõpemetsa küla, Rapla vald, Rapla maakond	Maatulundusmaa 100%, 25 198 m ² , millest 1,54 ha metsamaa ja 0,9 ha looduslik rohumaa, ligipääs puudub, kasvava metsa tagavara 136 tm ning raieaht 136 tm.	11 400 € ehk ca 4500 €/ha
Saaremetsa, Saaremaa küla, Võru vald, Võru maakond	Maatulundusmaa 100%, 26 169 m ² , millest 26 070 m ² metsamaa, ligipääsutee olemas, kasvava metsa tagavara 23 tm	9 900 € ehk ca 3800 €/ha

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

Erinevates oksjonikeskkondades (timber.ee ja tehingukeskus.ee) on pakkumisel metsamaasid, kus raied valdavalt teostatud, alghindadega 2000-3000 €/ha. Lõpphinnad sarnastel oksjonitel on valdavalt jäänud vahemikku 2500-4000 €/ha.

3.7 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata

- Kinnistul puudub ehitusõigus
- Teostatud lageraie või metsa tagavara vähene
- Tehingu toimumise aeg 2022-2025 veebruar
- Tehing on teostatud vaba turu tingimustes
- Tegemist ei ole avaliku sektori ostutehinguga

Hindajale on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnaste kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, ha	Hind, €	Hind, €/ha	Lisainfo
1	Rapla maakond, Rapla vald, Hõreda küla	01.2025	2,1851	9200	4210	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie (mõned aastad tagasi), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp naadi, boniteediklass I, kuivendus olemas
2	Rapla maakond, Märjamaa vald, Rassiotsa küla	08.2024	3,8433	10500	2732	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass II ja III, kuivendus puudub
3	Rapla maakond, Märjamaa vald, Läti küla	11.2024	7,2812	25000	3434	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs olemas (eratee), kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp tarna-angervaksa, boniteediklass valdavalt III, väiksemas osas II ja IV, kuivendus olemas
4	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla	02.2024	5,15	16 111	3128	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kuid võimalik läbi naaberkiinnistuid läbivalt teelt, kompaktne kuju, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas jänesekapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendus olemas
5	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	09.2023	4,68	11900	2543	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass

						valdavalt I ja II, väiksemas osas III, kuivendus olemas
6	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	12.2023	8,06	23 100	2866	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 15-20% ulatuses jäänud mets (noorendik) kasvama, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkindistute, kindistu kuju piklik, kuid kompaktn, kasvukoha tüüp-osja, sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kuivendus olemas
7	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla	08.2023	4,4455	22 000	4949	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, koosneb kahest katastriüksusest, mis paiknevad lähedastiku, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, katastriüksused kompaktsed, mõlemal juhul kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass I, kuivendus olemas
8	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla	05.2023	4,17	10200	2446	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, muu maa, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kindistu kuju piklik, kuid kompaktn, kasvukoha tüüp-mustika/mustika kõdusoo
9	Tartu maakond, Peipsiääre vald, Tähemaa küla	08.2023	5,99	21000	3506	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 5-10% ulatuses jäänud mets kasvama (raie polnud võimalik, kuna kindistul hiireviu), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik pinnaskatttega teelt läbi naaberkindistute, kindistu kuju piklik, kuid kompaktn, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas naadi
10	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla	10.2023	1,9223	10 800	5618	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, osaliselt haritav ja rohumaa, tagavara 322 tm (kuusk, kask), juurdepääs avalikult

						kasutatavalt teelt, kinnistut läbib tee, kasvukoha tüüp-sinilille
11	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kokre küla	01.2023	6,28	18 000	2866	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavalt lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-angervaksa/sinilille
12	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Vidruka küla	02.2023	4,6895	11 940	2546	Maatulundusmaa, koosneb kahest katastriüksusest, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ühele katastriüksusele puudub, teine avaliku tee ääres, katastriüksused pikliku kujuga, kuid kompaktsed, kasvukoha tüüp-angervaksa
13	Rapla maakond, Rapla vald, Loe küla	05.2022	3,96	13 143	3344	100% maatulundusmaa, mis valdavas osas metsamaa, valdavalt lageraie, väiksemas osas jäetud mets kasvama + seemnepuud, kasvukoha tüüp valdavalt angervaksa, väiksemas osas tarna-angervaksa, ligipääs naaberpõllu äärest

*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 lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

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

Muud kasutused on hindaja hinnangul vähe tõenäolised.

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 harilik väärtus (turuväärtus) hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Hindamiskäigu kirjeldus:

- 1) Hindame kasvava metsata metsamaa hariliku väärtuse (turuväärtuse) võrdlusmeetodil
- 2) Hindame kasvava metsa väärtuse lähtudes Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kasvava metsa väärtuse arvutustest
- 3) Hindame kinnistu kui terviku väärtuse liites kokku kasvava metsata metsamaa ja kasvava metsa väärtused.

4.3 Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine

1) Kasvava metsata metsamaa hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	1, 2, 3 ja 4, mis sobivad eelkõige ajaliselt ja teada oleva info poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid
Võrdlusühik	Hektari hind, sest sarnaste maade sektoris kaubeldakse hektari hinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Alates 2024. aasta veebruarist kuni väärtuse kuupäevani ei ole me antud turusektoris hindade muutusi täheldanud
Asukoha kohandus	Metsa aluste maade puhul on makro asukoht vähem tähtis, kuid huvi tuntakse enam linnade lähisel asuvate või suurte metsamassiivide vahel asuvate lankide vastu (sellisel juhul ostjaks eelkõige naaberkinnistute omanikud).
Ligipääs	Metsamajandamise kontekstis on oluline kinnistule juurdepääsu olemasolu teelt (vähem oluline on asjaolu, kas tee on avalik või mitte, kuid eelistatum on ligipääs avalikult teelt). Vähem hinnatud on kinnistud, milleni puudub ligipääsutee ning metsa majandamise tarbeks on vajalik läbida mitmeid naaberkinnistuid ja saada erinevaid nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteega tihtilugu ei taga ligipääsu kinnistuni (kui puudub mahaõit ja kinnistu piirneb kraaviga, võib see tähendada, et metsamaterjali ladustamine maantee läheduses ja selle äravedu maanteepoolse osa kaudu ei ole võimalik ning läheneda tuleb läbi naaberkinnistute).
Kinnistu pindala	Lageraielankide puhul, mida ostetakse metsastamise eesmärgil, mastaabiefekti turul üldjoontes ei rakendu.
Kuju	Kompaktse kujuga kinnistud on enam hinnatud
Kasvukoha tüüp ja boniteet	Viljakama mulla ja kõrgema boniteediga kasvukohatüübid on enam hinnatud (head kasvukohatüübid on näiteks naadi, jänese kapsa, mustika, angervaksa jt ning vähem hinnatud kasvukohatüübid raba, osja, siirdesoo vms on üldiselt seotud liigniiskete piirkondadega. Lisaks on enim hinnatud boniteediklass Ia, Ib ja I ning kõige vähem hinnatud boniteediklass on V)

² Müügitehingute tabel, p.3.7.

Teostatud raied	Turuväärtuselt on kõrgemad kinnistud, kus osa metsast on kasvama jäetud, mõju sõltub alles jäänud kasvava metsa osakaalust ja kvaliteedist.
Muid parameetreid ei ole kohandatud, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne või erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad			
		1	2	3	4
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	9 200 €	10 500 €	25 000 €	16 111 €
Hektari hind:		4 210 €	2 732 €	3 433 €	3 128 €
Tehingu aeg:	03.2025	jaan.25	aug.24	nov.24	veebr.24
Ajaldamine:		0%	0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		4 210 €	2 732 €	3 433 €	3 128 €
Asukoht:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla	Rapla maakond, Rapla vald, Hõreda küla	Rapla maakond, Märjamaa vald, Rassiotsa küla	Rapla maakond, Märjamaa vald, Läti küla	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Juurdepääs:	Piirneb avalikult kasutatava teega, mahasõidu võimalus olemas	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas	juurdepääsu tee olemas (eratee)	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi mitmeid naaberkinnistuid läbiva tee kaudu
Kohandus		0%	0%	5%	5%
Pindala (ha)	1,6758	2,1851	3,8433	7,2812	5,15
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kuju	kolmnurkja kujuga, üldjoontes kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kasvukoha tüüp ja boniteet	2/3 osas naadi ja boniteediklass III ning 1/3 osas jänese kapsa ja boniteediklass II.	kasvukoha tüüp naadi, boniteediklass I	kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass II ja III	kasvukoha tüüp tarna-angervaksa, boniteediklass valdavalt III, väiksemas osas II ja IV	valdavalt angervaksa, jänese kapsa-mustika, boniteediklass II
Kohandus		-15%	0%	5%	-5%

Kitsendused	Kinnistut läbivad õhuliinid ja kitsendustega on kaetud ca 4000 m ² kinnistust, vastavat ala ei ole võimalik metsa kasvatamiseks kasutada, kasutatav näiteks rohumaa	Puuduvad, parem	Puuduvad, parem	Puuduvad, parem	Puuduvad, parem
Kohandus		-15%	-15%	-15%	-15%
Teostatud raied	eelduslikult lageraie	lageraie	lageraie	lageraie	valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 10-15% ulatuses jäänud mets kasvama
Kohandus		0%	0%	0%	-10%
Summaarne kohandus:		-30%	-15%	-5%	-25%
Kohandatud hektari hind:		2 947 €	2 322 €	3 262 €	2 346 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		30%	15%	25%	35%
Osakaal lõpphinna:	100%	25%	30%	25%	20%
Kaalutud hektari hind, (€):	2 718 €	737 €	697 €	815 €	469 €

Hariliku väärtuse/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.

Kinnistu hariliku väärtuse (turuväärtuse) ühikhinnaks hindame 2718 €/ha ehk 0,2718 €/m² ning kinnistu kui terviku harilikuks väärtuseks (turuväärtuseks) hindame: 2718 €/ha * 1,6758 ha ≈ 4555 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

2) Kasvava metsa väärtuse hindamine

Kinnistul paikneva kasvava metsa väärtuse on allahanke korras hinnanud Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ (lisa nr. 4). Vastavalt Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ hinnangule on kinnistul kasvava metsa turuväärtus väärtuse kuupäeval 3277 € (sh raidmed väärtusega 347 €).

3) Kinnistu hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine

Seega on hindaja hinnangul kinnistu harilikuks väärtuseks kokku 4555 € + 3277 € = 7 832 € (seitse tuhat kaheksasada kolmkümmend kaks eurot) ehk 0,47 €/m² kinnistu pindala kohta.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%.

LISA 1 FOTOD





Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2024-05-12)

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 18587950
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	66801:001:0976	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Rapla vald, Nõmme küla, Teedevahe.	16758,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 20.05.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	18.11.2020 avalduse alusel sisse kantud 28.12.2020.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

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

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Nimi: Taavo Vainomaa
Kuupäev: 24.03.2025 11:50:26

LISA 3 KASVAVA METSA TAKSEERISELOOMUSTUS

TAKSEERISELOOMUSTUS

2025 - 2034

Kinnistu nimi: ***Teedevahe***

Kinnistu reg nr: **18587950**

Katastritunnus: **66801:001:0976**

Omanik:

Asustusüksus: **Nõmme küla**

Omavalitsus: **Rapla vald**

Maakond: **Raplamaa**

Üldpindala: **1.68 ha**

Metsamaa pindala: **0.59 ha**, sellest:
hall-lepikud 0.59 ha

Kasvava metsa tagavara on 102 tm, keskmiselt 172 tm/ha.

Tagavara juurdekasv I rindes on 2.7 tm aastas.

Soovitav puidukasutuse suurus on 0 tm, sellest kasvava metsana 0 tm 10 aasta kohta.

Metsa majandamisel kitsendust põhjustavate objektide pindala on 0.00 ha.

Välitööd tegi:

Peep Põntson

12.03.2025

Takseeriseloomustus on koostatud 13.03.2025.



METSAEKSPERDI METSAKORRALDUSE OSAÜHING

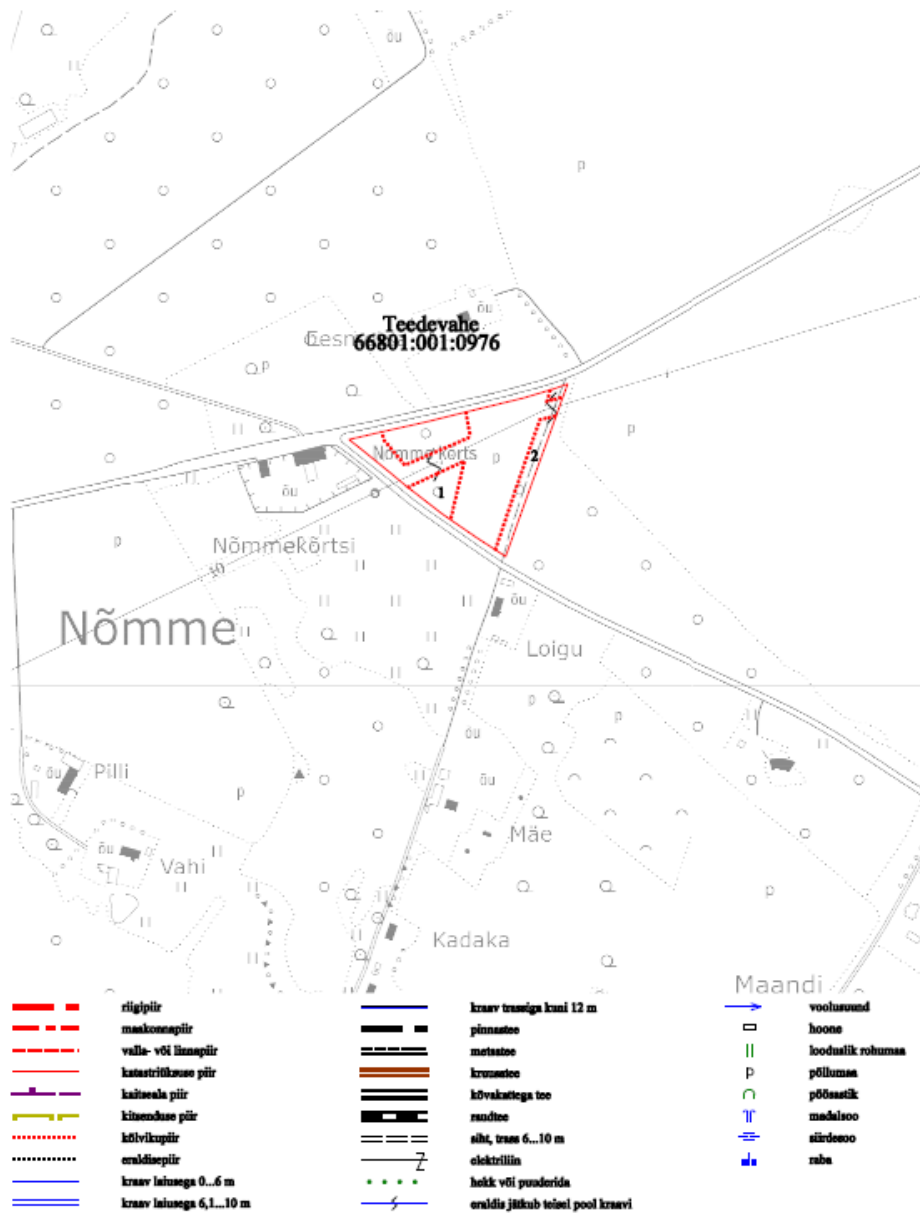
Teedevahe maaüksus, katastritunnus: 66801:001:0976

Takseeriseloomustus

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara		Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates	
						Kasvatav mets	Lama-puit		R1	R2	R3			
ER:1, 0.39 ha, III bon (H100=21.3) naadi hall-leplik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 2.3 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m²/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokkur			51			12.7	50	184	72		21.3			1975
1	49	hall-lepp	50	15	15	12.7	50	48	19					
1	20	vaher	70	20	32			20	8					
1	20	vaher	40	16	16			20	8					
1	10	remmelgas	40	16	16			10	4					
1	1	jalakas	40	12	16			1						
Y	70	kask	70	27	40	40 tk/ha		61	24					
Y	25	kuusk	90	27	30	24 tk/ha		22	8					
Y	5	remmelgas	70	27	40	3 tk/ha		4	2					
Iseärasused: kasvukohatüüp varieerub, koosseis grupiline, kõrgus ebaühtlane, vanus ebaühtlane														
Märkused: eraldisel suur lohk														
ER:2, 0.20 ha, II bon (H100=27.4) jänsekapsa hall-leplik, valmiv mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 8.8 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puulik	a	m	cm	m²/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokkur			26			22.6	100	149	30		27.4			2000
1	70	hall-lepp	25	13	10	22.6	100	104	21					
1	25	vaher	30	16	16			37	7					
1	4	kask	20	13	10			6	1					
1	1	kuusk	20	6.0	6			2						
Iseärasused: vanus ebaühtlane														

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

Metsaplaan 1: 5 000



EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Kaikonnaregister): Kaikonnaregister

Ahukaart: Maa- ja Ruumilised 2025

METSAEKSPERT

2025. a

LISA 4 KASVAVA METSA TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

ID: X-635525

Hindamine tulumeetodil raiete alusel

Kinnistu nimi: Teedevahe

Katastritunnus: 66801:001:0976

Omanik:

Maakond: Raplamaa

Vald:

Rapla vald

Küla:

Nõmme küla

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

v07

Teedevahe 66801:001:0976

ID: X-635525

TAKSEERTUNNUSED													Raie			Raiest saadavad sortimendid					Bruto- tulu kokku						
Er. nr.	Pind- ala	Kaitse põhjus	Rin- ne	Koos- seis	Puu- liik	Vanus		Kõr- gus	Dia- meet.	T	G	Taga- vara	viis, jrk	pind- prot.	välja- raie		Palk	Peen- palk	Paberipuit	Küttepuit		Kokku					
						a	m								%	m2/ha							tm/er	%	%	tm/er	tm/er
1	0,39		1	49	LV	50	15	15	50	13		18,5	LR 1	100	100	18,5					12,9	12,9	529,8				
			1	20	VA	70	20	32				7,7			100	7,7					5,9	5,9	240,5				
			1	20	VA	40	16	16				7,6			100	7,6					5,4	5,4	221,0				
			1	10	RE	40	16	16				3,8			100	3,8					2,7	2,7	109,7				
			1	1	JA	40	12	16				0,4			100	0,4					0,3	0,3	10,7				
			Y	70	KS	70	27	40				23,7			100	23,7	8,6	0,5	9,0	0,1	18,1		1728,5				
			Y	25	KU	90	27	30				8,5			100	8,5	5,1	0,7	0,8			6,6	623,6				
			Y	5	RE	70	27	40				1,7			100	1,7					1,3	1,3	54,8				
			Kokku:												71,8 *								53,2		3518,5		
2	0,20		1	70	LV	25	13	10	100	23		20,8	LR 1	100	100	20,8					12,9	12,9	527,9				
			1	25	VA	30	16	16				7,5			100	7,5					5,3	5,3	217,0				
			1	4	KS	20	13	10				1,2			100	1,2			0,6	0,1	0,7		42,6				
			1	1	KU	20	6	6				0,3			100	0,3			0,1	0,1	0,2		8,7				
			Kokku:												29,9 *			29,9					19,1		796,2		
Kokku:													0,59					101,7 *			101,7	13,7	1,1	10,5	47,0	72,2	4314,7

* summa sisaldab kõiki rindeid, mis on kirjeldatud koosseisus elemendina; ** väljaraieprotsent on eraldise esialgsest tagavarast;

Teedevahe 66801.001.0976

ID: X-635525

Raie saadavad sortimendid, katastriüksuste ja raiejärjekordade kaupa

Katastritunnus	Raie järjekord	Palk	Peen-palk	Paberi-puit	Kütte-puit	Kokku
		tm/er	tm/er	tm/er	tm/er	tm/er
66801.001.0976	I	13,7	1,1	10,5	47,0	72,2
	Kokku	13,7	1,1	10,5	47,0	72,2
Kokku	Kiire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	I	13,7	1,1	10,5	47,0	72,2
	II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kokku	13,7	1,1	10,5	47,0	72,2

©METSÄEKSPERT OÜ

Leht 2/3

Teedevahe 66801.001.0976

ID: X-635525

Kokkuvõte:

Tulud (diskonteeritud):

1. Sortimentide müügist 4 315 EUR

Kulud (diskonteeritud):

1. Raied (7,00 EUR/tm) 506 EUR

2. Kokkuvedu (7,00 EUR/tm) 506 EUR

3. Autotransport 375 EUR

Kasum (diskonteeritud):

2 928 EUR

Välitööd tehti: 12.03.2025.

Arvutustes on kasutatud:

1. Sortimentide minimaalne pikkus on 3 m.

2. Sortimentide minimaalsed labimõõdud.

Puu-liik	Sortimentide min diameetrid (cm)				Sortimentide kogused (tm)				Müügi hinnad (EUR/tm)			
	Palk	Peen-palk	Paberi-puit	Kütte-puit	Palk	Peen-palk	Paberi-puit	Kütte-puit	Palk	Peen-palk	Paber	Küte
KU	18	13	6	3	5,1	0,7	0,9	0,1	99	95	66	41
KS	18	16	6	3	8,6	0,5	9,6	0,2	130	118	62	41
LV				3				25,8				41
JA				3				0,3				41
RE				3				4,0				41
VA				3				16,5				41

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

□ Arvutustes on kasutatud suuremate puidu kokkustajate hinnakirju.

□ Kasvava metsa turuväärtus on hindamise koostamise kuupäeval 3 277 €, sealhulgas raidmed väärtusega 347 €

Märkused:

Arvutustes on kasutatud diskontomäära 3%.

Hindamine on koostatud 13.03.2025

©METSÄEKSPERT OÜ

Leht 3/3

LISA 5 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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

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

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

A- HEAD PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
IIk⁰_{2,1} – maht 5-20 m³/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.

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838