



## 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 .....	13
2.5 Äralõige .....	14
2.6 Vara kestlikkus .....	15
3 Turuülevaade .....	15
3.1 Majandusülevaade .....	15
3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade .....	16
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika .....	17
3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga .....	18
3.5 Turustatavuse analüüs .....	21
3.6 Pakkumisinfo .....	21
3.7 Müügitehingud .....	24
4 Hindamine .....	26
4.1 Vara parim kasutus .....	26
4.2 Hindamismeetodi valik .....	27
4.3 Kinnistu metsamaa kõlviku turuväärtuse hindamine .....	28
4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine .....	30
4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule .....	32
4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	32
4.7 Hüvitusväärtuse hindamine .....	32
Lisa 1 Fotod .....	33
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	35
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel .....	36
Lisa 4 Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused .....	37
Lisa 5 Mullastikunäitajate täpsem selgitus .....	38
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	41

## KOKKUVÕTE

<b>HINNATAVA VARA KOONDANDMED</b>				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 3510737 teostatav äralõige suurusega 6165 m <sup>2</sup>			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Veski			
Omanik	osaühing Wingate (registrikood 10726264)			
Katastritunnus	50402:007:0562			
Kinnistu registriosa nr	3510737			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	6,15 ha ehk ca 61 500 m <sup>2</sup> , millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 6165 m <sup>2</sup>			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt jääb hinnatav kinnistu valdavalt Konuvere trassiteeninduspiirkonna alale.			
<b>HINDAMISARUANDE KOONDANDMED</b>				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	26.03.2024			
Väärtuse kuupäev	26.03.2024			
Hindamisaruande kuupäev	24.04.2024			
Tellijä	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Äralõige on ebalikviidne, kinnistu müügiperiood on kuni 12 kuud.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmise või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
<b>KOMMENTAARID</b>				
Puuduvad				
<b>HINDAMISTULEMUS</b>				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust registriosa nr. 3510737 teostatav äralõige suurusega 6165 m <sup>2</sup>	5710 € ehk 0,93 €/m <sup>2</sup>	5061 € ehk 0,82 €/m <sup>2</sup>	Ei teki	650 €

### Koostaja:

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.

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

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

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

**Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut 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, millal on tehtud vara ülevaatus (EVS 875-1).

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

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

### 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	26.03.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatus iseseisvalt, kinnistu omaniku esindaja ei ole hindaja päringu peale edastanud soovi ülevaatus juures viibida.
Ülevaatus ulatus	Kogu ärälõike ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

### 1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	06.03.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	27.03.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	27.03.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	27.03.2024
Metsaportaali	27.03.2024
Kohapealne ülevaatus	26.03.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Märjamaa valla üldplaneering	Kehtestatud 20.06.2000

Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0”	Kehtestatud 23.05.2016
Allhanked	Jah, Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus 15.04.2024
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

### 1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

#### Eeldused:

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

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

#### Piiravad tingimused:

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

## 2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS





### 2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Veski
Registriora nr	3510737
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	osaühing Wingate (registrikood 10726264)
Katastritunnus	50402:007:0562
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	6,15 ha ehk ca 61 500 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa maa 100%
Kanded registriora I jaos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Täiendavad kanded puuduvad</li> </ul>
Kanded registriora III jaos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Puuduvad</li> </ul>
Kanded registriora IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Puuduvad</li> </ul>

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Veehaarde sanitaarkaitseala	779.42
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	9258.84
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4405.96
	Maaparandushoiu-ala	48496.69

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

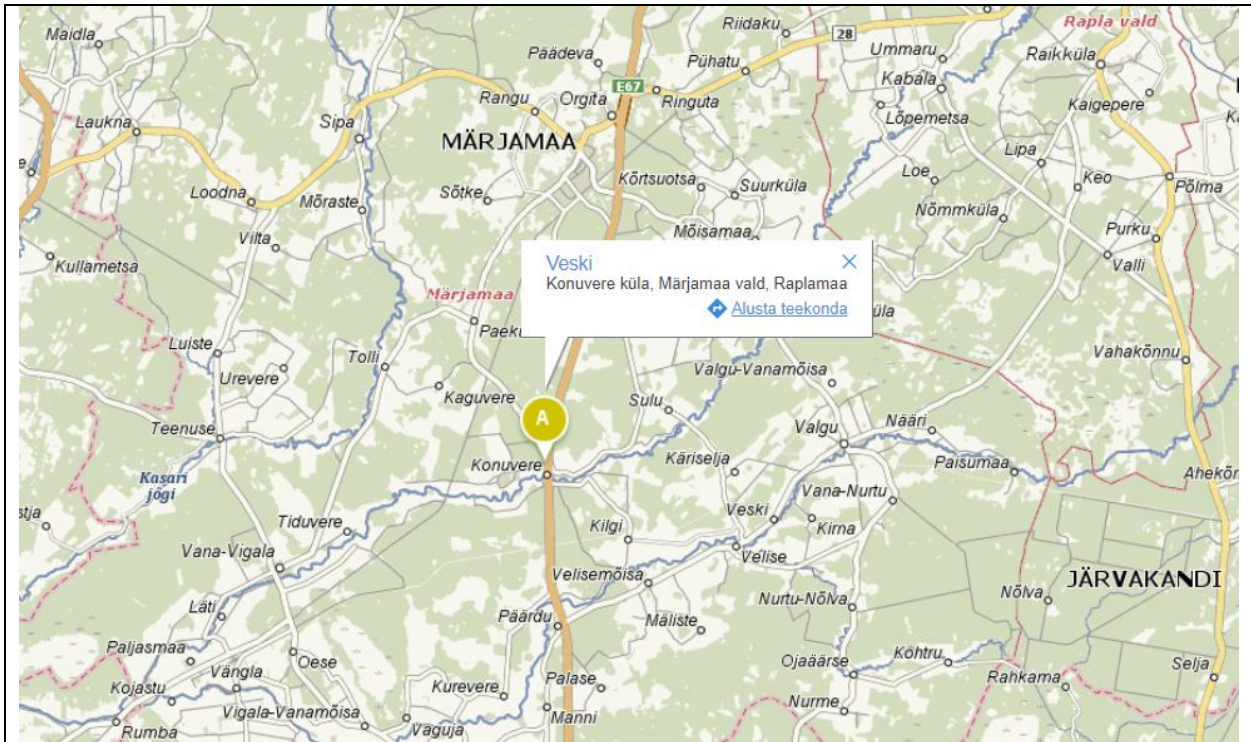
Kinnistu paikneb märkimisväärses osas maaparandushoiu-alal. Lisaks osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndis (äralõige paikneb täies ulatuses teekaitsevööndis), elektripaigaldise kaitsevööndis ning ka sanitaarkaitsealal. Kinnistut läbivad elektriliinid halvendavad kinnistu maatulunduslikku kasutust

Üürilepingud

Kinnistu omanik ei ole hindaja päringu peale edastanud informatsiooni kehtivate üüri- rendilepingute kohta.

## 2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Märjamaa alevi keskusest ca 11 km kaugusel
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa Teised piirkonnad.



Allikas: kaart.regio.ee

### Mikroasukoh

Iseloomustus	Hinnatav vara piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteega. Lähiumbruses valdavalt hoonestamata maatulundusmaad	
Haljastus	Piirkonnas nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust	
Juurdepääs	Vara piirneb avalikult kasutatavate teedega ja ligipääs kinnistule on hea	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Puudub, või lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused	Teeninduspunktid	Teeninduspunktid
	Lähimad ja suuremad teeninduspunkti alevis	Märdjamaa



### 2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan (hinnatav kinnistu on ümbritsetud jämeda sinise joonega)



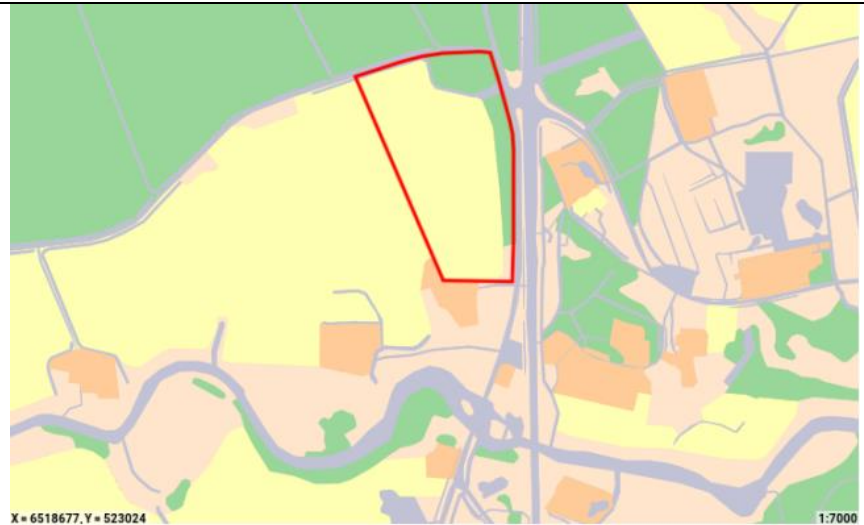
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus





Kuju, reljeef

Ebakorrapärase, kuid valdavalt kompaktses kujuga, reljeef mõningase langusega lääne suunal.



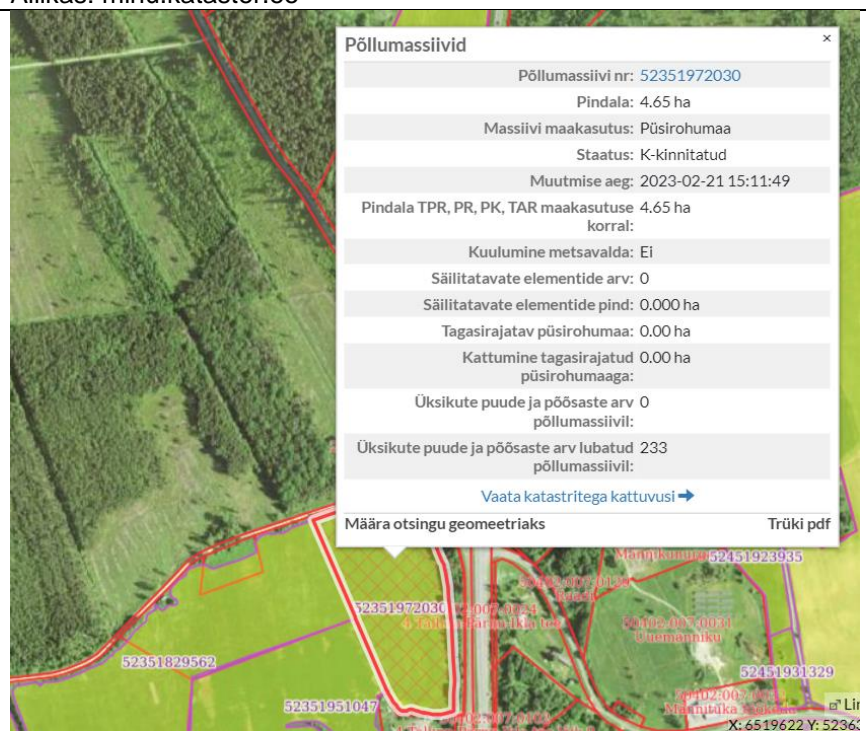
Kõlvikuline koosseis



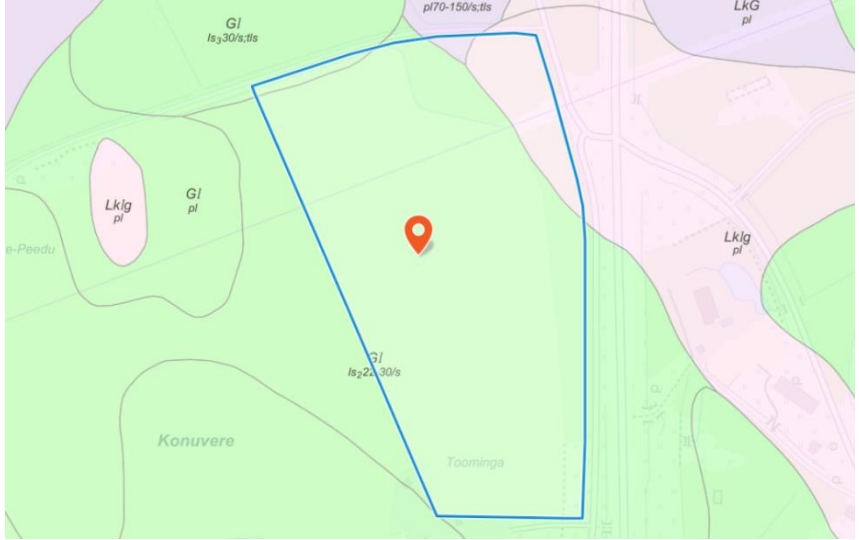
Kõlviku liik	Pindala
 Haritav maa	47 740
 Looduslik rohumaa	895
 Metsamaa	11 422
 Muu maa	1453

Allikas: minu.kataster.ee

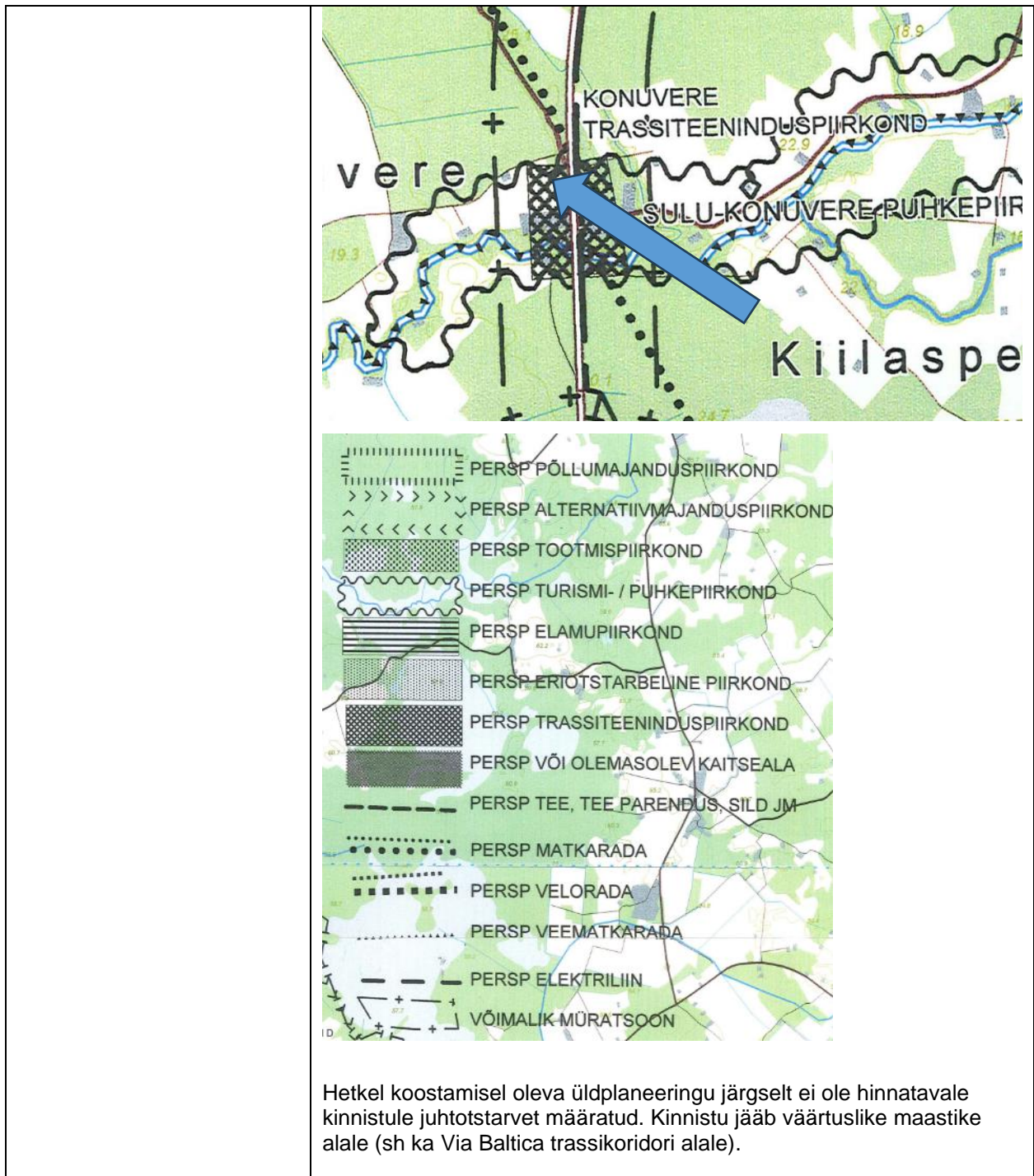
Pria registreering

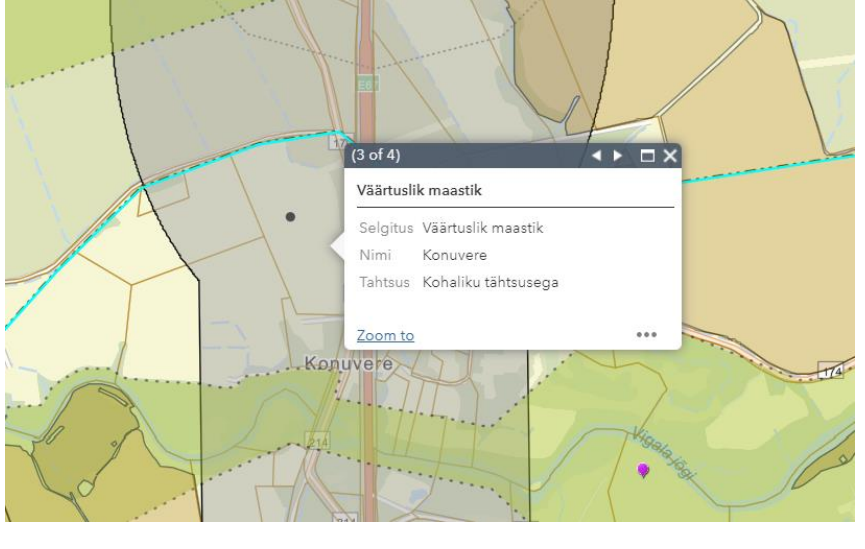


Allikas: <https://kls.pria.ee/kaart/>

Mullastik	 <p>Valdavalt GI, väiksemas osas LGn ja LKlg</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr. 5</p>
Kasvukoha tüüp	<p>Metsaportaalis vaid ühe eraldise info ning selle kohta märgitud Jänese kapsa-mustika, boniteediklass II.</p> <p>Allikas: <a href="https://register.metsad.ee/">https://register.metsad.ee/</a></p> <p>Metsaeksperti metsakorralduse OÜ 28.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike ala kasvukohatüübiks angervaksa, boniteediklass I (marginaalses osas boniteediklass II).</p> <p><b>Hindamisel lähtume värskete välitööde käigus märgitud kasvukohatüübist ja boniteediklassist.</b></p>
Kuivendus	Välitööde käigus märgitud, et valdavas osas kuivenduse olemas.
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Metsamaale iseloomulik haljastus, äralõikel kasvavate puude iseloomustus on esitatud punktis 4.4
Piirded	Puuduvad
Maakonnaplaneering	Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” järgselt maantee trassi koridori alale. Täpsemalt on planeeritud antud asukoha lähedusse ka Konuvere liiklussõlm.





	
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Puuduvad

## 2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

## 2.5 Äralõige

Pindala	76 m <sup>2</sup> + 5338 m <sup>2</sup> + 751 m <sup>2</sup> = 6165 m <sup>2</sup> ehk ca 10,02% kogu kinnistu pindalast																																																																								
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p><b>Tingmärgid</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Katastriüksuse/kinnistu piir</td> <td></td> <td>Projekteeritud ulukitara</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud teemaa piiri</td> <td></td> <td>Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)</td> <td></td> <td>Projekteeritud tee telg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)</td> <td></td> <td>Projekteeritud asfaltkatte serv</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)</td> <td></td> <td>Projekteeritud tugipeenna serv</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud kogujatee tõlmuvaba kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)</td> <td></td> <td>Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)</td> <td></td> <td>Projekteeritud mürasein</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud jalgteel asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)</td> <td></td> <td>Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)</td> <td></td> <td>Projekteeritud jalgteel tänavavalgusti mastil</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud metsa ja võsa raadamine</td> <td></td> <td>Likvideeritav objekt</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud nõlv</td> <td></td> <td>Kinnistu positsiooni number</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Projekteeritud trüüp (voolu suunaga)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="width: 35%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">KATASTRILISE ANDMED</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Piirkirjeldus number:</td> <td>223</td> </tr> <tr> <td>Katastriüksuse tunnus:</td> <td>504020070562</td> </tr> <tr> <td>Katastriüksuse aadress:</td> <td>Vaski</td> </tr> <tr> <td>Omandi liik:</td> <td>Eraomand</td> </tr> <tr> <td>Maaüksuse pindala (ha/m<sup>2</sup>):</td> <td>6.16 ha</td> </tr> <tr> <td>Äralõige 1 (m<sup>2</sup>):</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>Äralõige 2 (m<sup>2</sup>):</td> <td>5338</td> </tr> <tr> <td>Äralõige 3 (m<sup>2</sup>):</td> <td>751</td> </tr> <tr> <td>Kinnistul kavandatud tagavõtte kujulolu:</td> <td>Kogujatee rajamine</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>			Katastriüksuse/kinnistu piir		Projekteeritud ulukitara		Projekteeritud teemaa piiri		Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)		Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)		Projekteeritud tee telg		Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)		Projekteeritud asfaltkatte serv		Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)		Projekteeritud tugipeenna serv		Projekteeritud kogujatee tõlmuvaba kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)		Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)		Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)		Projekteeritud mürasein		Projekteeritud jalgteel asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)		Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil		Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)		Projekteeritud jalgteel tänavavalgusti mastil		Projekteeritud metsa ja võsa raadamine		Likvideeritav objekt		Projekteeritud nõlv		Kinnistu positsiooni number		Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)				Projekteeritud trüüp (voolu suunaga)			KATASTRILISE ANDMED		Piirkirjeldus number:	223	Katastriüksuse tunnus:	504020070562	Katastriüksuse aadress:	Vaski	Omandi liik:	Eraomand	Maaüksuse pindala (ha/m <sup>2</sup> ):	6.16 ha	Äralõige 1 (m <sup>2</sup> ):	76	Äralõige 2 (m <sup>2</sup> ):	5338	Äralõige 3 (m <sup>2</sup> ):	751	Kinnistul kavandatud tagavõtte kujulolu:	Kogujatee rajamine
	Katastriüksuse/kinnistu piir		Projekteeritud ulukitara																																																																						
	Projekteeritud teemaa piiri		Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)																																																																						
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)		Projekteeritud tee telg																																																																						
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)		Projekteeritud asfaltkatte serv																																																																						
	Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)		Projekteeritud tugipeenna serv																																																																						
	Projekteeritud kogujatee tõlmuvaba kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)		Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)																																																																						
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)		Projekteeritud mürasein																																																																						
	Projekteeritud jalgteel asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)		Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil																																																																						
	Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)		Projekteeritud jalgteel tänavavalgusti mastil																																																																						
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine		Likvideeritav objekt																																																																						
	Projekteeritud nõlv		Kinnistu positsiooni number																																																																						
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)																																																																								
	Projekteeritud trüüp (voolu suunaga)																																																																								
KATASTRILISE ANDMED																																																																									
Piirkirjeldus number:	223																																																																								
Katastriüksuse tunnus:	504020070562																																																																								
Katastriüksuse aadress:	Vaski																																																																								
Omandi liik:	Eraomand																																																																								
Maaüksuse pindala (ha/m <sup>2</sup> ):	6.16 ha																																																																								
Äralõige 1 (m <sup>2</sup> ):	76																																																																								
Äralõige 2 (m <sup>2</sup> ):	5338																																																																								
Äralõige 3 (m <sup>2</sup> ):	751																																																																								
Kinnistul kavandatud tagavõtte kujulolu:	Kogujatee rajamine																																																																								
Äralõige	Äralõige on pikliku ebakorrapärase kujuga.  Tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turuosaliste seas atraktiivne ning on ebalikviidne.  Äralõige on planeeritud teha kavandatava tee rajamise tarbeks.																																																																								
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnistu idapoolses osas ning piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla tee kõrval asuva Märjamaa-Konuverve teega. Äralõige ei poolita ega jaga kinnistut erinevateks osadeks.																																																																								

Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike ala näol on tegemist kinnistu metsamaa osaga (osaliselt ka kõlvikuliselt loodusliku rõhumaa ja muu maa osaga), kus paikneb kõrghaljastus. Hoonestust ja piirdeid äralõike alal ei paikne.
-------------------------------	--

## 2.6 Vara kestlikkus

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

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

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

## 3 TURUÜLEVAADE

### 3.1 Majandusülevaade<sup>1</sup>

**Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpang umbes 3% suurust majanduskasvu.**

**Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud.** Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vindavam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

**Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi.** Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisriikides, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

**Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega.** Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski

<sup>1</sup> Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

**Riik on majanduslangust pehmandanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki.** Valitsemisector on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

## Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 26.03.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmise brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

\* 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 üksikelamu. 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 €/m<sup>2</sup> (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).



Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Raplamaal:

	Arv	Pindala(m <sup>2</sup> )	Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )		
		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

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 8000 – 10000 €/ha ning Raplamaal vahemikku 7000 – 9000 €/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. 2023. aastal teostati Eestis tervikuna vaid 1316 ning Raplamaal 93 metsamaa müüki. Kasvava metsata metsamaade tehingute arv on viimaste aastate jooksul püsinud vahemikus 20-59 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
2016	2 675	9,00	53 397 061	306 515	12 619	1 726	2 356
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	1 316	7,80	80 969 283	691 470	33 824	6 400	7 984

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
2016	207	8,90	3 802 089	147 000	8 000	1 846	2 208
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

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

Allikas: Maa-ameti poolt koostatud Eesti kinnisvaraturu ülevaade

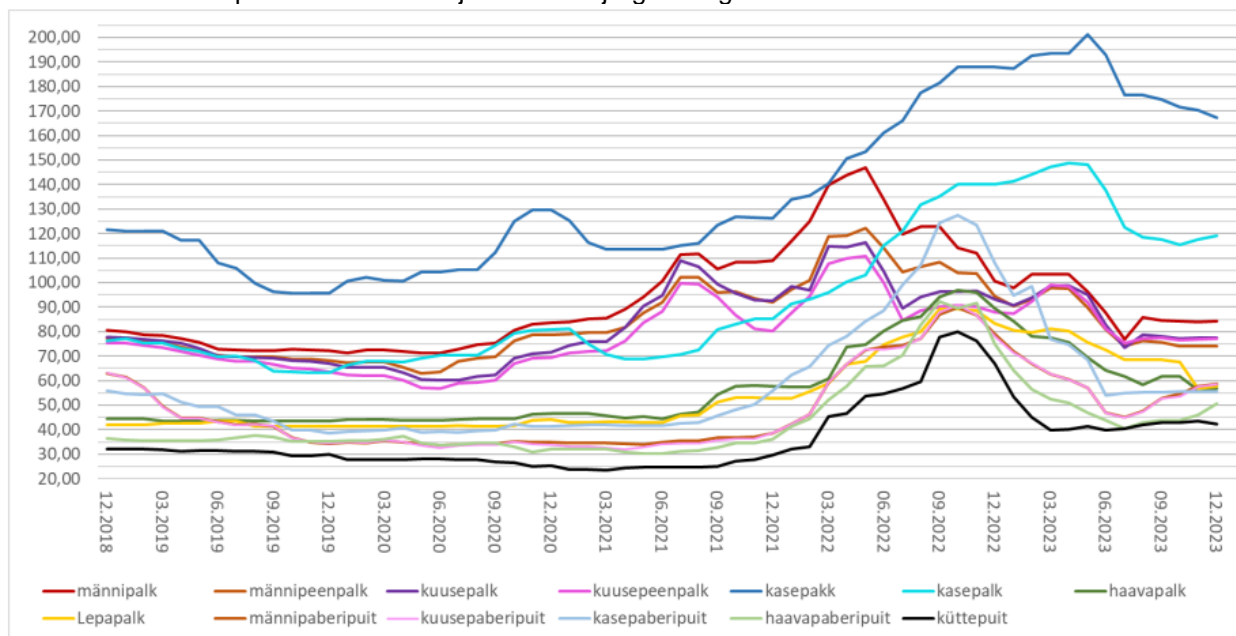
### Prognoos

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

### 3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga

Majanduslangus kestab ja ehitusturgu suruvad alla jätkuvalt kõrged intressid. Kõik see peegeldub vastu ümarpuuduhindadelt, eelkõige palgiturul. Aastaga on hinnad langenud kõigil sortimentidel. Okaspuupalkide hinnad on stabiilselt madalad, kasejämesortimendi hind on langevas trendis, aga piisavalt kõrge, haava- ja lepapalgi hind stabiilselt rahuldav, paberipuidu hind kergelt kasvav ja metsaomaniku vaatevinklist hea ning küttepuidu hind stabiilne ja piisavalt kõrge, et ka natuke keerulisematest kohtadest varuda.

Aastate keskmised puuduhinnad on välja toodud alljärgneval graafikul:



\*Erametsa puidu hinnad €/tm ilma käibemaksuta suuremate ettevõtete lõpplaohindade alusel

Allikas: eramets.ee

Puidu keskmised hinnad 2023. aasta lõpu seisuga:

Sort	Hind euro	Hinnamuut võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes aasta taguse hinnaga
männipalk	84,40	-0,4%	-16,2%
männipeenpalk	74,08	-2,1%	-21,5%
kuusepalk	77,58	-0,5%	-16,7%
kuusepeenpalk	77,17	-0,6%	-12,1%
kasepakk	167,30	-4,2%	-11,0%
kasepalk	119,23	1,4%	-14,9%
haavapalk	56,83	-7,7%	-36,5%
lepapalk	57,79	-15,8%	-30,7%
männipaberipuit	58,61	11,1%	-25,7%
kuusepaberipuit	58,61	11,1%	-24,9%
kasepaberipuit	55,58	0,4%	-48,5%
haavapaberipuit	50,53	15,3%	-32,7%
küttepuit	42,43	-1,0%	-36,8%

Allikas: eramets.ee

#### 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 tabel 6). 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. Nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide korral 15-19 €/tm (kasv 1 €/tm), millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 6,5-8,5 €/tm (langus 0,5/tm). Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 26 €/tm ja teisel harvendusraiel 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:

<b>Odavam varumis- ja transpordikulu</b>	<b>Kallim varumis- ja transpordikulu</b>
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 küttepuud. Selliste raielankide hetke kasumlikkus võib osutada küllaltki madalaks, kui jätta kõrvale metsamajanduslike tööde tegemise vajadus tulevikumetsa jaoks.

Keskmine kännuraha seisuga september 2023:

Sortiment	Keskmine kännuraha vahemik €/tm	
	miinimum	maksimum
männipalk	56,9	62,9
männipeenpalk	46,6	52,6
kuusepalk	50,1	56,1
kuusepeenpalk	49,7	55,7
kasepakk	139,8	145,8
kasepalk	91,7	97,7
haavapalk	29,3	35,3
Lepapalk	30,3	36,3
männipaberipuit	31,1	37,1
kuusepaberipuit	31,1	37,1
kasepaberipuit	28,1	34,1
haavapaberipuit	23,0	29,0
küttepuud	14,9	20,9

#### Kokkuvõte

Keerulises majandusolukorras võib osutada otsustavaks faktoriks kindlustunne või selle puudumine tuleviku ees. Investeeringuid puidutööstusesse tehes vaadatakse vähemalt kolmkümmend aastat ette, metsa istutades mõeldakse kaks-kolm korda pikemale perioodile. Kui kaob kindlustunne, jäävad investeeringud puidu töötlemiseks tegemata. Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu juhatuse esimees Jaano Haidla ütleb otse, et niikaua investeeringuid teha ei julgeta, kuni püsib ebakindel poliitiline olukord, kus pole teada, mis hakkab toimuma raiemahtudega ja metsapoliitikaga Eestis üldiselt. Investeeringute tegemata jätmine mõjutab majandust mitte ainult makrotasemel (netoeksport, SKP, töötuseäär jne) vaid ka mikrotasemel - otseselt metsaomanikele makstavat hinda ümarpuidu eest. Habe on jõudnud juba ette kasvada sellele loole, mis räägib puidurafineerimise jõulisemast edendamise vajadusest. Aga kindlustunnet vajavad ka metsaomanikud. Demoniseerides metsamajandust ja luues ebakindlust metsaomanike hulgas vähendame investeeringuid uude metsapõlve ja hilisemaid kulutusi sellest kvaliteetpuidu kasvatamiseks. Ja lõpuks on kaotajaks kogu ühiskond. Kindlustunde loomine, arusaadava ja ettenägeva metsapoliitika kujundamine on võimalik ilma suuremate kulutusteta, kui Vabariigi Valitsusel selleks ainult head tahet oleks. Kuidas nad oma õigusi ja kohustusi 2024. aastal kasutavad, näitab aeg.

Kui aga teha mõningaid prognoose puiduturu osas, siis okaspuupalkide ja lepa- ning haavapalgi hind lähikuudel ilmselt ei oluliselt muutu. Kasepaku ja -palgi hind on küll hea, kuid ilmselt langeb veelgi. Paberipuidu hind võiks ahvatleda metsaomanikke harvendusraieid tegema ja varasemate aastate praktika on näidanud, et aastaalguse hind ei ole enne kevadet üldjuhul oluliselt langenud. Küttepuidu hind on hästi vastu pidanud gaasi hinna langusele ja küllaltki pehmele talvele ning nii nagu paberipuidu korral statistika suurt hinnalangust enne kevadet reeglina ei ennusta.

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

### 3.5 Turustatavuse analüüs

Äralõige tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivne ja on ebalikviidne ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs esitatud vaid metsamaa kõlvikule vastava osa ulatuses (ka vastavas osas on likviidsus madal).

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Metsa majandamisega tegelevad isikud ja ettevõtted.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Osaliselt rahuldab, kuna kinnistu suurus on piisav, et olla atraktiivne metsa majandamiseks, samuti paikneb avalikult kasutatava tee ääres, samas osaliselt ei rahulda, kuna valdavalt on raied teostatud.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmisses väiksem osa soovib (kuna raied on teostatud) 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 ja märgata on survet hindade alanemisele. Maatulunduslikel eesmärkidel ostetud maade hinnad püsivad lähitulevikus pigem stabiilsetena.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused pigem puuduvad

### 3.6 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Eestis tervikuna on müügis 968 hoonestamata maatulundusmaad, millest 24 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 193, millest 3 asuvad Raplamaal.
Pakkumishinnad	Metsamaade, kus raied valdavalt teostatud, pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-5000 €/ha. Kasvava metsaga metsamaade pakkumishinnad on väga erinevad sõltuvalt metsa tagavarast.

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

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) protaalist mõned pakkumised sarnaste kinnistutega (millede näol ei ole tegemist oksjonitega):




Aadress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Remniku, Alutaguse vald, Ida-Virumaa	100% maatulundusmaa, 41 900 m <sup>2</sup> , millest 31 400 m <sup>2</sup> metsamaa, ligipääs olemas, raied tehtud	15 000 € ehk 3600 €/ha
Jõepera, Röpina vald, Põlvamaa	100% maatulundusmaa, 139 600 m <sup>2</sup> , millest 77 400 m <sup>2</sup> metsamaa ja 52 900 muu maa, ligipääs olemas, kasvava metsa tagavara 1067 tm, I järgu raiemaht 408 tm.	54 000 € ehk 3900 €/ha
Sepa, Samma, Viru-Nigula vald, Lääne-Virumaa	100% maatulundusmaa, 49 100 m <sup>2</sup> , mis valdavalt looduslik rohumaa, kuid alternatiiv võib olla metsastamine, ligipääs mööda mitte avalikke pinnasteid	16 000 € ehk 3300 €/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 tulemuse 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.

Tehingukeskus.ee ja timber.ee (kuupäeva seisuga 27.03.2024) käimas olevad oksjonid, kus metsa tagavara vähene:

	<p><b>Metsakondimaa</b> Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Keedika küla</p> <p>12576450 55201:001:0532</p>	<p>5,89 ha Pindala</p>	<p><b>14 700€</b> Alghind</p> <p>01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp</p>
	<p><b>Marukse</b> Harjumaa, Kose vald, Laane küla</p> <p>7939202 36302:001:0109</p>	<p>4,97 ha Pindala</p>	<p><b>15 000€</b> Alghind</p> <p>01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp</p>
	<p><b>Kopli</b> Raplamaa, Märjamaa vald, Paisumaa küla</p> <p>23046650 50404:001:1621</p>	<p>9,65 ha Pindala</p>	<p><b>30 000€</b> Alghind</p> <p>01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp</p>

		
<p><b>Alghind 6 200 €</b></p> <p>7p 02h 18m</p> <p><b>Allika</b> Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Mähma Küla 89201:007:0362</p> <p>1.80 ha   Hall lepp   31 tm</p>	<p><b>Alghind 9 000 €</b></p> <p>6p 02h 18m</p> <p><b>Lambimetsa</b> Pärnu Maakond, Pärnu Linn, Kavaru Küla, Lambimetsa 82603:004:0140</p> <p>2.38 ha   Kuusk, Kask, Hall lepp   180 tm</p>	<p><b>Alghind 12 500 €</b></p> <p>1p 02h 18m</p> <p><b>Jaagu</b> Pärnu Maakond, Lääneranna Vald, Nurmsi Küla 19502:002:0004</p> <p>5.42 ha   Kask   197 tm</p>

Timber.ee ja tehingukeskus.ee keskkonnas ja on nähtavad järgnevad lõppenud hanked metsamaa kinnistutega, kus raied valdavalt teostatud / metsa tagavara vähene:

	<p><b>Muru-Mardi</b> Lääne-Virumaa, Tapa vald, Kuie küla</p> <p>281931 78702:002:0422</p>	<p>2,26 ha Pindala</p>	<p><b>5000€</b> Alghind</p> <p><b>9600€</b> Lõpphind 01.02.2024 14:00</p>
	<p><b>Lepikumetsa</b> Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla</p> <p>2972432 43601:001:0300</p>	<p>5,15 ha Pindala</p>	<p><b>12 800€</b> Alghind</p> <p><b>16 111€</b> Lõpphind 01.02.2024 14:00</p>
	<p><b>Vene</b> Saaremaa, Saaremaa vald, Pähkla küla</p> <p>1880534 34801:004:0146</p>	<p>6,91 ha Pindala</p>	<p><b>14 000€</b> Alghind</p> <p><b>14 102€</b> Lõpphind 05.01.2024 14:00</p>
	<p><b>Jürirahva</b> Lääne-Virumaa, Kadrina vald, Pariisi küla</p> <p>5069431 71601:002:0422</p>	<p>2,75 ha Pindala</p>	<p><b>9700€</b> Alghind</p> <p><b>10 501€</b> Lõpphind 02.10.2023 14:00</p>
	<p><b>Poksi</b> Tartumaa, Peipsiääre vald, Tähemaa küla</p> <p>2322750 86102:003:0208</p>	<p>5,99 ha Pindala</p>	<p><b>18 000€</b> Alghind</p> <p><b>21 000€</b> Lõpphind 01.08.2023 14:00</p>



**Lõpphind**  
4 300 €

87% üle alghinna

**Vissi**  
Põlva Maakond, Põlva Vald, Mammaste Küla  
62101:001:0302

0.57 ha Kask




**Lõpphind**  
17 600 €

14% üle alghinna

**Ilmari**  
Saare Maakond, Saaremaa Vald, Ratla Küla  
40302:004:0130

6.51 ha Kask, Haab, Tamm, Teised lehtpuud 524 tm



**Lõpphind**  
5 100 €

76% üle alghinna

**Karjametsa**  
Võru Maakond, Antsla Vald, Kraavi Küla  
14201:001:0021

0.70 ha Kask 3 tm




**Lõpphind**  
12 500 €

26% üle alghinna

**Jaani**  
Võru Maakond, Antsla Vald, Savilöövi Küla, Jaani  
14303:002:2090

3.16 ha Kask 4 tm



**Lõpphind**  
6 300 €

**Karjatse**  
Harju Maakond, Lääne-harju Vald, Vesikiküla  
86801:001:0254

2.27 ha Kuusk, Haab 5 tm



**Lõpphind**  
10 300 €

1% üle alghinna

**Sillaotsa**  
Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Villa Küla, Sillaotsa  
79701:002:0012

3.28 ha Haab, Hall lepp

### 3.7 Müügitehingud

Müügitehingute valimile esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistul puudub ehitusõigus
- Teostatud lageraie või metsa tagavara vähene
- Tehingu toimumise aeg 2022-2024 veebruar

Hindajale on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnaste kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, ha	Hind, €	Hind, €/ha	Lisainfo
1	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
2	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kujijõe küla	02.2024	5,15	16 111	3128	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kuid võimalik läbi naaberkinnistuid läbivalt teelt, kompaktne kuju, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas jänesekapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendus olemas
3	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	12.2023	8,06	23100	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 naaberkinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-osja, sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kuivendus olemas
4	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla	08.2023	4,4455	22 000	4948	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, koosneb kahest katastriüksusest, mis paiknevad lähestiku, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, katastriüksused kompaktsed, mõlemal juhul kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass I, kuivendus olemas
5	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kujijõe küla	05.2023	4,17	10200	2446	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, muu maa, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-mustika/mustika kõdusoo
6	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 kinnistul hiireviu), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik pinnaskattega teelt läbi naaberkinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktnene, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas naadi
7	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla	10.2023	1,9223	10 800	5618	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, osaliselt haritav ja rohuma, tagavara 322 tm (kuusk, kask), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistut läbib tee, kasvukoha tüüp-sinilille
8	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 kompaktnene, kasvukoha tüüp-angervaksa/sinilille
9	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
10	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 lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt jääb hinnatav kinnistu valdavalt Konuvere trassiteeninduspiirkonna alale. Hetkel koostamisel oleva üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud. Kinnistu jääb väärtuslike maastike alale.

Kehtiv üldplaneering võib viidata asjaolule, et kinnistule on võimalik saada ehitusõigus. Samas tuleb tõdeda, et tegemist ei ole äriiselt atraktiivse piirkonnaga ning ärikondliku hoonestuse püstitamine on pigem vähem tõenäoline. Hindaja on seisukohal, et kinnistu kui terviku parimaks kasutuseks võib olla ehitusõiguse saamise võimalikkuse välja selgitamine, kuid hindamise hetkel on parimaks kasutuseks selle kasutamine nii haritava kui ka metsamaana.

Äralõike alal hoonestamise potentsiaal puudub tulenevalt asjaolust, et äralõige jääb valdavalt teekaitsevööndisse, mistõttu on selles osas parim kasutus eelkõige metsamaana. Hindaja hinnangul äralõike teostamine ei muuda alles jääva kinnistu parimat kasutust ega ka selle võimalikku perspektiivi.

#### **4.2 Hindamismeetodi valik**

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

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

Võrdlusmeetod:

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

Antud meetodi puhul hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

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

KAHOS § 12 lõikest 4:

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

EVS875-12 punkt 6.7.2: Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja kui terviku, aga ka äralõike väärtuse kohta. Olukorras, kus äralõige puudutab hoonestatud kinnisasja hoonestamata osa, peab hindaja veenduma, et äralõike väärtus iseloomustab piisava adekvaatsusega kinnisasja hoonestatud osa väärtuse vähenemist.

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistu (ilma kasvava metsata) metsamaa kõlviku (koos loodusliku rohumaa ja muu maa osaga, sest ka nendes osades paikneb vähemal või rohkemal määral kasvavat metsa) turuväärtuse, kuna äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav.
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (aluseks eelpool kirjeldatud kinnistu osa ühikväärtuse hind)

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

#### 4.3 Kinnistu metsamaa kõlviku turuväärtuse hindamine

Hindame kinnistu metsamaa kõlviku (koos loodusliku rohumaa ja muu maa osaga, sest ka nendes osades paikneb vähemal või rohkemal määral kasvavat metsa ning ka ka need kõlvikud jäävad äralõike alale) turuväärtuse, kuna äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav. Vastava kinnistu osa pindala kokku on kõlvikukaardi alusel (vt punkt 2.3) 13 770 m<sup>2</sup> ehk 1,377 ha

Võrdluseks valitud varad <sup>2</sup>	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.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Alates 2023. aasta augustist 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 lähistel asuvate või suurte metsamassiivide vahel asuvate lankide vastu.
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 (näiteks kui puudub mahasõit ja kinnistu piirneb kraaviga võib see tähendada, et metsamaterjali ladustamine maantee läheduses ja selle äravedu maanteepoolse osa kaudu ei ole võimalik ning läheneda tuleb siiski 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)
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.	

<sup>2</sup> Müügitehingute tabel, p.3.7.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad			
		1	2	3	4
<b>Tehinguhind:</b>	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	11 900 €	16 111 €	23 100 €	22 000 €
<b>Hektari hind:</b>		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
<b>Tehingu aeg:</b>		sept.23	veebr.24	dets.23	aug.23
Ajaldamine:	03.2024	0%	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud hind:</b>		<b>2 543 €</b>	<b>3 128 €</b>	<b>2 866 €</b>	<b>4 949 €</b>
<b>Asukoht:</b>	Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla
Kohandus		0%	0%	0%	0%
<b>Juurdepääs:</b>	hea ligipääs avalikult teelt olemas	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi naaberkinnistutel paikneva tee, ligipääsetavus parem	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkinnistute, ligipääsetavus võrreldav	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkinnistute, ligipääsetavus võrreldav
Kohandus		10%	5%	10%	10%
<b>Pindala (ha)</b>	1,3770	4,68	5,15	8,06	4,4455
Kohandus		0%	0%	0%	0%
<b>Kuju</b>	piklik ning vastavat ala (sh ärälõike ala) läbi elektriõhuliin	kompaktne	kompaktne	kompaktne	koosneb kahest eraldiseisvast katastriüksusest, mis mõlemad on kompaktsed
Kohandus		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Kasvukoha tüüp ja boniteet</b>	angervaksa, boniteediklass I	kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III	valdavalt angervaksa, jänesekapsa-mustika, boniteediklass II	osja ja sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kehvem kasvukohatüüp ja boniteet	sinilille, boniteediklass I
Kohandus		10%	10%	30%	0%
<b>Teostatud raied</b>	eelduslikult lageraie	lageraie	valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 10-15% ulatuses jäänud mets kasvama	lageraie, 15-20% ulatuses jäänud mets (noorendik) kasvama	lageraie
Kohandus		0%	-10%	-15%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		15%	0%	20%	5%
<b>Kohandatud hektari hind:</b>		<b>2 924 €</b>	<b>3 128 €</b>	<b>3 439 €</b>	<b>5 196 €</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		25%	30%	60%	15%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	25%	25%	20%	30%
<b>Kaalutud hektari hind, (€):</b>	<b>3 760 €</b>	731 €	782 €	688 €	1 559 €

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 osa turuväärtuse ühikhinnaks hindame 3760 €/ha ehk 0,3760 €/m<sup>2</sup> ning vastava kinnistu osa turuväärtuseks hindame: 3760 €/ha \* 1,377 ha ≈ 5178 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

#### 4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine

##### 1) Metsamaa väärtuse hindamine (ilma kasvava metsata)

KAHOS § 12 lõige 4

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

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

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

Seega oleme lähtunud EVS875-12 6.3.4:

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

Seega antakse sarnastel puhkudel hinnang äralõike harilikule väärtusele (definitsioon esitatud hinnangus lk 4) jälgides maksimaalselt turuväärtuse hindamise põhimõtteid ja nõudeid. Antud juhul on äralõike harilik väärtus (kasvava metsata) tuletatud kinnisasja (kasvava metsata) turuväärtusest ühikuväärtuse 3760 €/ha ehk 0,3760 €/m<sup>2</sup> \* €/m<sup>2</sup> kaudu.

Seega oleme äralõike hariliku väärtuse (ilma kasvava metsata) hinnanud järgnevalt:

$0,3760 \text{ €/m}^2 * 6165 \text{ m}^2 \approx 2318 \text{ €}$ .

Hindaja hinnangul iseloomustab äralõike harilik väärtus (ilma kasvava metsata) piisava adekvaatsusega kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemist (ilma kasvava metsata).

##### 2) Äralõikel paikneva kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

Äralõikel paikneva kasvava metsa hüvitusväärtusele on allhanke korras metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ

Kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: Veski kinnistust kavandatav äralõige  
 Kinnistu reg nr: 3510737  
 Katastritunnus: 50402:007:0562  
 Maakond: Raplamaa  
 Omavalitsus: Märjamaa vald  
 Asustusüksus: Konuvere küla

**Äralõike**

Metsamaa pindala:	0,47 ha	<b>Arenguklassid</b>		
Tagavara:	71 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Keskealine mets	0,01	2
LR tagavara:	68 tm	Küps mets	0,46	98
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,02	<b>Kokku</b>	<b>0,47</b>	<b>100</b>
Kokkoveokaugus:	50 m	<b>Puuliigid</b>		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		PP	38	54
		KU	15	21
		LV	6	9
		KS	5	6
		RE	4	5
		teised	3	5
		<b>Kokku</b>	<b>71</b>	<b>100</b>
<b>Väärtused EUR:</b>		<b>Metsakasvukohatüübid</b>		
Metsa väärtused:		KKT	Pindala, ha	%
1. hüvitusväärtus:	3392,57 EUR	AN	0,47	100
	7218,23 EUR/ha	<b>Kokku</b>	<b>0,47</b>	<b>100</b>
2. harilik väärtus:	2743,28 EUR			
	5836,77 EUR/ha			

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
PP		72,52	72,52		55,43	61,26	9,64
KU		92,71	79,52	65,77	55,43	61,26	9,64
LV		72,52	72,52		55,43	61,26	9,64
KS	303,66	207,92	118,10	79,54	55,43	61,26	9,64
teised		72,52	72,52		55,43	61,26	9,64

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
PP		41,97	41,97		38,39	57,52	9,94
KU		77,55	68,49	51,26	38,39	57,52	9,94
LV		41,97	41,97		38,39	57,52	9,94
KS	221,63	120,35	56,22	49,15	38,39	57,52	9,94
teised		41,97	41,97		38,39	57,52	9,94

\* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (märts - mai 2023. aasta)

\*\* - RMK viimase avaldatud kuu (veebruar 2024) hinnad.

\*\*\* - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 metoodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: 28.03.2024

Arvutuse kuupäev: 15.04.2024

Kuna äralõike aluse kasvava metsata maa väärtuse on hindaja hinnanud võrdlusmeetodil, siis täiendavalt oleme kasvava metsa hindamisel lähtunud Metsakorralduse OÜ poolt koostatud arvutustest, mille järgselt:

- kasvava metsa harilik väärtus: ≈ 2743 €
- kasvava metsa hüvitusväärtus: ≈ 3393 €.

Seega on hindaja hinnangul äralõike harlikuks väärtuseks kokku 2318 € + 2743 € = 5061 € ehk 0,82 €/m<sup>2</sup>.

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse vahe ehk 650 €.

#### **4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule**

KAHOS § 12 lg 3

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

Analüüs:

Äralõige teostatakse kinnistu idapoolsest osast, mis piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla maantee kõrval asuva Märjamaa-Konuverre teega, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erivateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 10,02% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega, nihkub mõnevõrra edasi ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (kuid hindaja hinnangul see alles jääva kinnistu väärtusele täiendav mõju puudub). Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

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

Kinnistu omaniku esindaja ei ole hindaja poolt 27.02.2024 edastatud päringule e-maili teel vastanud.

Hindaja on analüüsinud olukorda, teostanud kohapealse paikvaatluse ning on seisukohal, et oluline negatiivne mõju lisaks äralõike aluse maa ja sellel kasvava metsa väärtusele puudub.

Seega eelnevast tulenevalt ei teki hindaja hinnangul täiendavaid kahjusid ega saamata jäävaid tulusid (kasvava metsaga seotud saamata jäävaid tuleviku tulusid on arvestatud metsa hindaja poolt kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutamisel ning see on välja toodud punktis 4.4).

#### **4.7 Hüvitusväärtuse hindamine**

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

Äralõike harlik väärtus: 5061 € ehk 0,82 €/m<sup>2</sup>.

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 650 €

5061 € + 650 € = 5711 € ≈ 5710 € (viis tuhat seitsesada kümme eurot) ehk 0,93 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta.

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

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

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



LISA 1 FOTOD



Aerofoto:




Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-05-19)

## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 3510737  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50402:007:0562	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Veski.	6,15 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge 


Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	osühing Wingate (registrikood 10726264)	10.03.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 18.03.2014. Kohtunikuabi Katrin Kokk	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märkeid; 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: 06.03.2024 15:49:31

### LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike aluse maa osas)	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. Metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	Kasvavat metsa on arvesse võetud äralõike hariliku väärtuse arvutamisel, mistõttu seda pole arvestatud kaasneva kahjuna.
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Jah	Kasvava metsaga seonduv saamata jääv tulu. Vt punkt 4.4

#### **LISA 4 KASVAVA METSA VÄÄRTUSE JA HÜVITUSVÄÄRTUSE ARVUTUSED**

Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused on teostanud allhanke korras Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ ning see on lisatud eraldi failina digikonteinerisse.

## LISA 5 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

### Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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

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

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

#### A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### B- KESKMISED PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### Lõimised:

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

#### Kivisus:

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

#### Märkus:

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

**B51** – keskmine põllumaa

**A+B** – põllutüübiline haritav maa

**C** – rohumaadeks sobiv maa



## VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

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

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

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