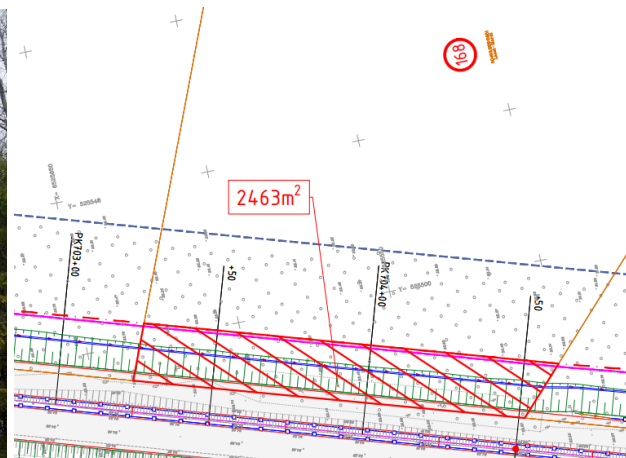


Eksperthinnang nr. 0460-24



Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Kunsu küla, Laasi-Mardi

Hinnatav vara: Kinnistust reg. osa nr. 4590150 teostatav äralõige suurusega 2463 m²

Väärtuse kuupäev: 03.04.2024

Hindamisaruande kuupäev: 07.05.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümarstatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr. 4590150 teostatav äralõige suurusega 2463 m ²	2610 € ehk 1,06 €/m ²	1948 € ehk 0,79 €/m ²	Ei teki	660 €

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

Koostaja: *allkirjastatud digitaalselt*
Karin Lapp
Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735
Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 512 4565

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	13
2.6 Vara kestlikkus	14
3 Turuülevaade	14
3.1 Majandusülevaade	14
3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade	15
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika	16
3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga	17
3.5 Turustatavuse analüüs	20
3.6 Pakkumisinfo	20
3.7 Müügitehingud	23
4 Hindamine	25
4.1 Vara parim kasutus	25
4.2 Hindamismeetodi valik	26
4.3 Kinnistu metsamaa kõlviku turuväärtuse hindamine (kasvava metsata)	27
4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine	29
4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule	31
4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	31
4.7 Hüvitusväärtuse hindamine	31
Lisa 1 Fotod	32
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	34
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	35
Lisa 4 Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused	36
Lisa 5 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	37
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	40

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust reg. osa nr. 4590150 teostatav äralõige suurusega 2463 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Kunsu küla, Laasi-Mardi			
Omanik	METSATERVENDUSE OSAÜHING (registrikood10224657)			
Katastritunnus	50403:002:0651			
Kinnistu registriosa nr	4590150			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	10,24 ha ehk ca 102 400 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 2463 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud. Detailplaneering / projekteerimistingimused puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	03.04.2024			
Väärtuse kuupäev	03.04.2024			
Hindamisaruande kuupäev	07.05.2024			
Tellija	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.			
KOMMENTAARID				
Puuduvad				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr. 4590150 teostatav äralõige suurusega 2463 m²	2610 € ehk 1,06 €/m²	1948 € ehk 0,79 €/m²	Ei teki	660 €

Koostaja:

allkirjastatud digitaalselt

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565

1 HINDAMISE ALUSED

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

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

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

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

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava 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 (väärtus) 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	03.04.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatus iseseisvalt
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	03.04.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	29.04.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	29.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	29.04.2024
Metsaportaali	29.04.2024
Kohapealne ülevaatus	03.04.2024
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 02.04.2024
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

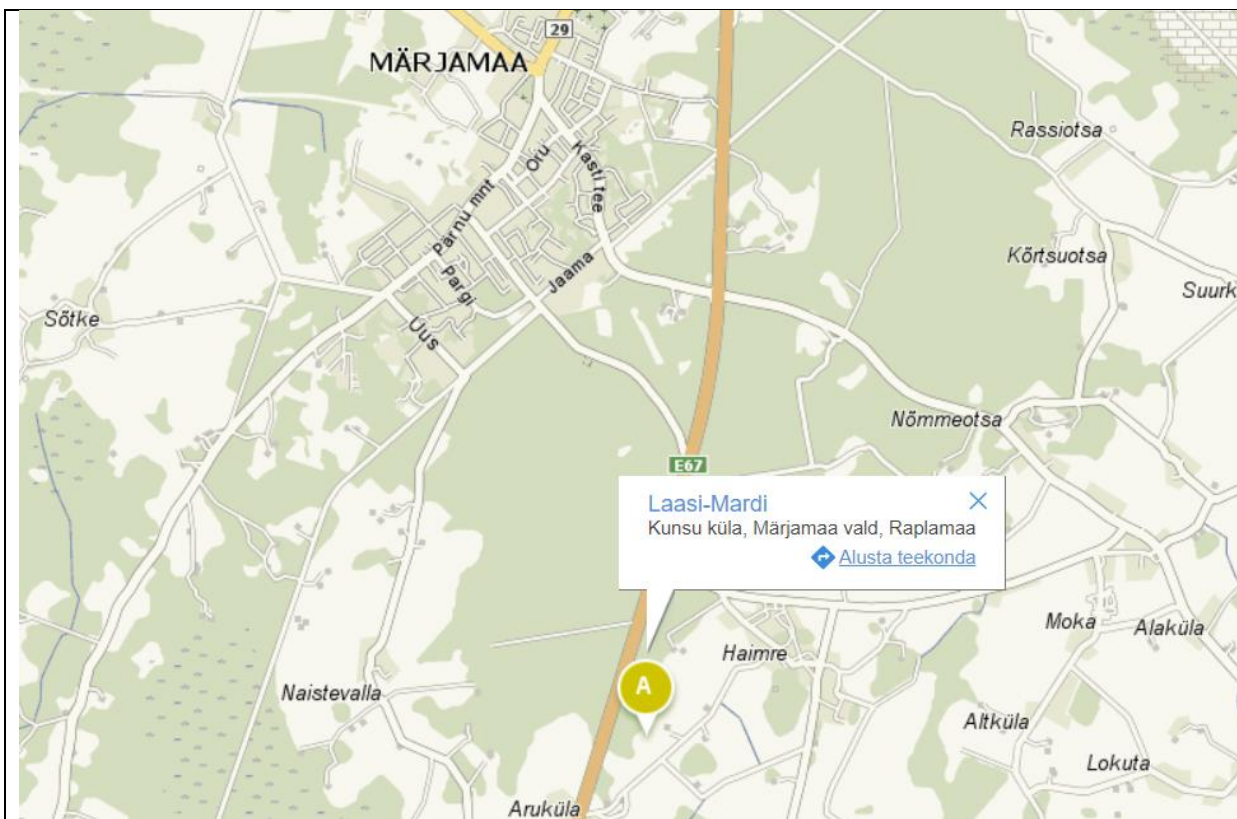
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Kunsu küla, Laasi-Mardi
Registriora nr	4590150
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	METSATERVENDUSE OSAÜHING (registrikood10224657)
Katastritunnus	50403:002:0651
Kinnistu pindala	10,24 ha ehk ca 102 400 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	 <table data-bbox="561 1135 1426 1225"><tr><td>Legend</td><td>Kitsenduste mõjuala nähtus</td><td>Utlatus (m2)</td></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>4867.55</td></tr></table>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m2)		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4867.55
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m2)					
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4867.55					
Üürilepingud	<p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus</p> <p>Katastriüksus paikneb vähesel määral avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Hindaja hinnangul vastavad kitsendused vara hüvitusväärtuse kujunemist ei mõjuta.</p> <p>Kinnistu omanik ei ole hindajale edastanud infot kehtivate üüri- või rendilepingute kohta.</p>						

2.2 Asukoht

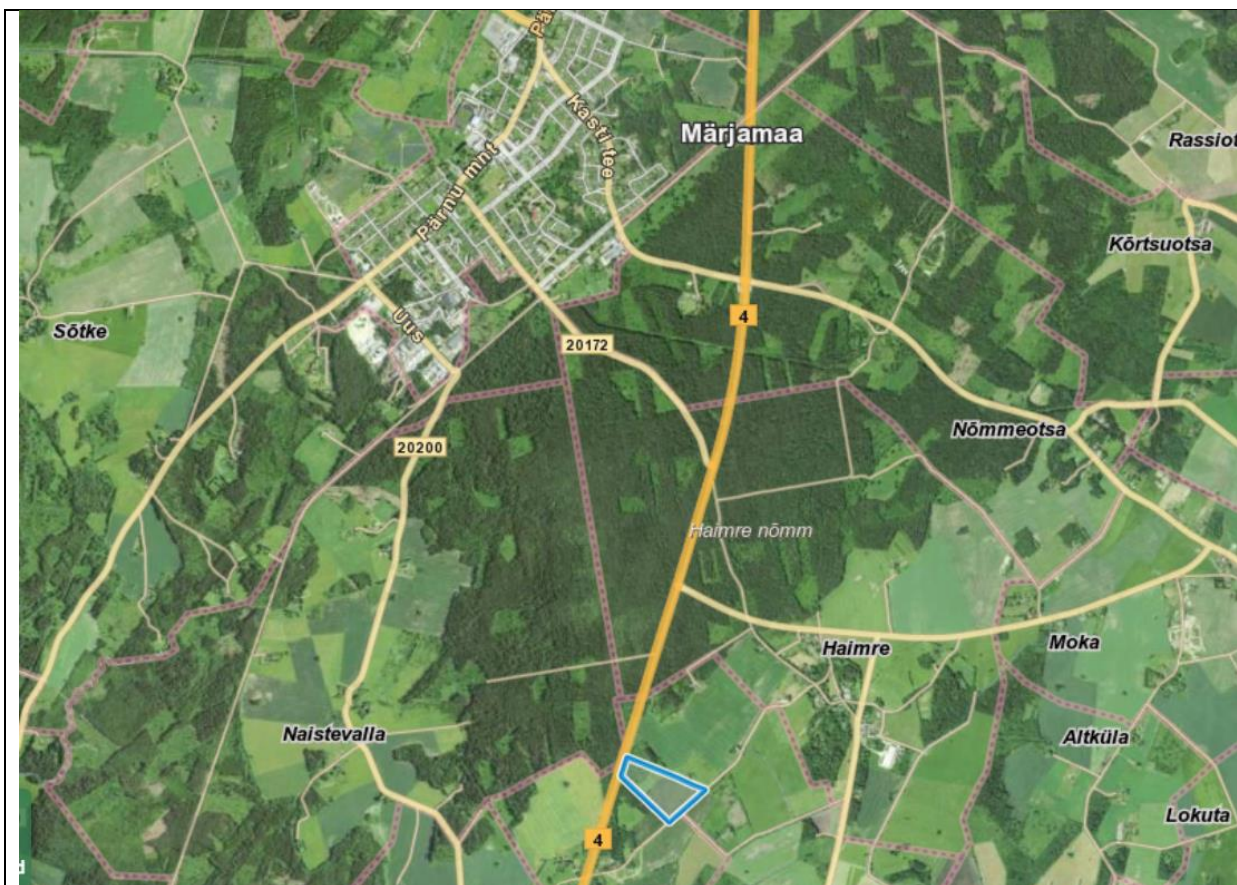
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Kunsu külas, Märjamaa alevi keskusest ca 5 km kaugusel
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa teised piirkonnad.



Allikas: kaart.regio.ee


Mikroasukoh

Iseloomustus	Hinnatav vara piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga. Lähiumbruses valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (valdavalt metsamaad).		
Haljastus	Piirkonnas valdavalt kõrghaljastus, vähemal määral ka madalhaljastust		
Juurdepääs	Vara piirneb avalikult kasutatava teega, kuid eraldi mahasõit puudub		
Parkimisvõimalus piirkonnas	Puudub, või lahendatud kinnistute siseselt		
Kaugused	Teeninduspunktid		Ühistransport
	Lähimad ja suuremad teeninduspunkti Märjamaa alevis		Ca 1 km kaugusel

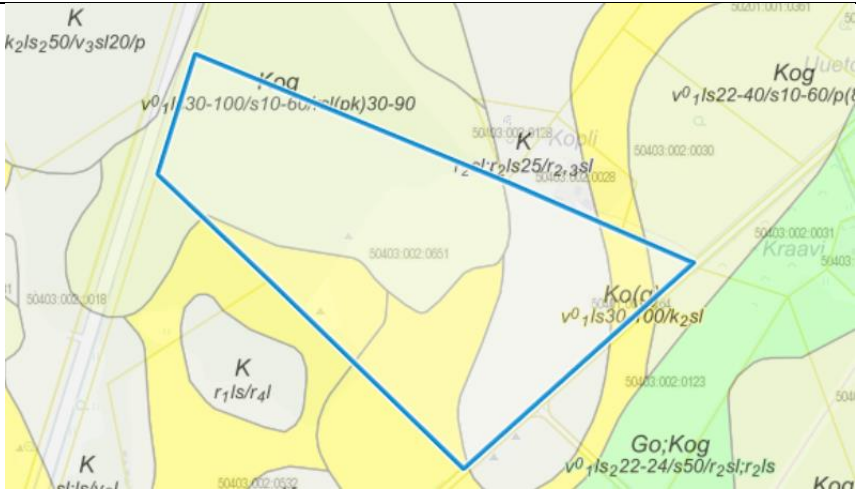



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

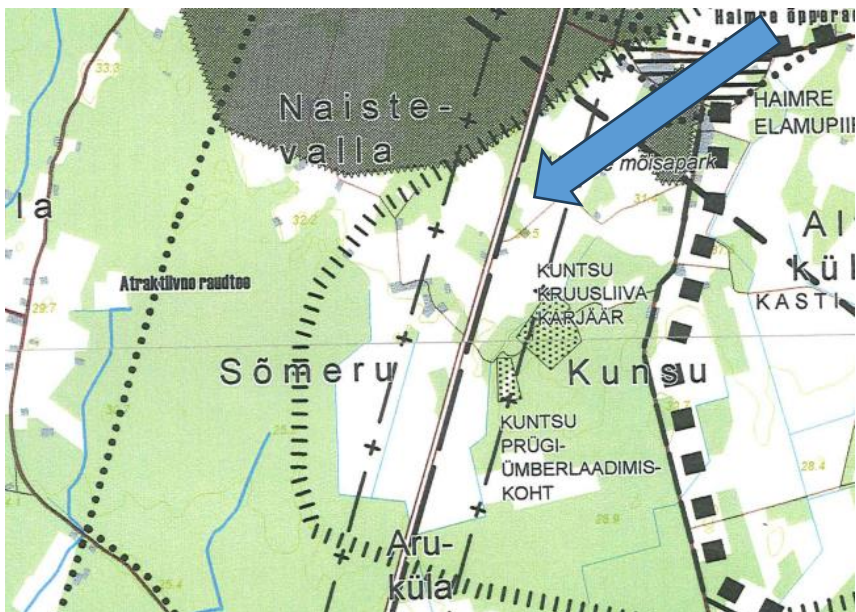
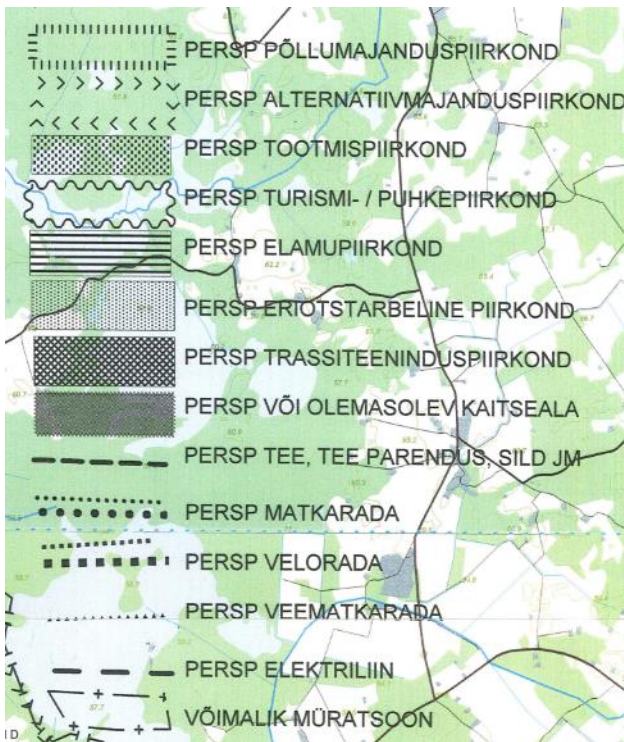
2.3 Maakasutus

<p>Kaardirakenduse plaan (hinnatav kinnistu on ümbritsetud jämeda sinise joonega)</p>	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus</p>
<p>Kuju, reljeef</p>	<p>Ebakorrapärane, kuid valdavalt kompaktses kujuga, neli nurgapunkti, reljeef iseloomulik metsa- ja põllumaale</p>

Kõlvikuline koosseis	 <p>Kõlvikute info</p> <table> <tr> <td>Haritav maa</td><td>61881 m²</td></tr> <tr> <td>Looduslik rohumaa</td><td>45 m²</td></tr> <tr> <td>Metsamaa</td><td>38961 m²</td></tr> <tr> <td>Muu maa</td><td>1511 m²</td></tr> </table> <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/</p>	Haritav maa	61881 m ²	Looduslik rohumaa	45 m ²	Metsamaa	38961 m ²	Muu maa	1511 m ²
Haritav maa	61881 m ²								
Looduslik rohumaa	45 m ²								
Metsamaa	38961 m ²								
Muu maa	1511 m ²								
Pria registreering	<p>Registreeritud PRIA põllumassiivide registris üks massiiv, põllumassiiv nr 52552573897, põllukultuurid.</p> <p>Põllumassiivid</p> <p>Põllumassiivi nr: 52552573897</p> <p>Pindala: 5.97 ha</p> <p>Massiivi maakasutus: Põllukultuurid</p> <p>Staatus: K-kinnitatud</p> <p>Muutmise aeg: 2023-01-23 13:37:42</p> <p>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 5.97 ha korral:</p> <p>Kuulumine metsavalda: Ei</p> <p>Säilitatavate elementide arv: 0</p> <p>Säilitatavate elementide pind: 0.000 ha</p> <p>Tagasirajatav püsirohumaa: 0.00 ha</p> <p>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaaga:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv 0 põllumassiivil:</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 299 põllumassiivil:</p> <p>Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/</p>								

Mullastik	 <p>Valdavalt Kog ja K, väiksemas osas Ko(g); Ko ja Kor Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr. 5</p>
Kasvukoha tüüp ja boniteet	<p>Metsaportaalis märgitud kasvukohatüüpideks jänesekapsa ja sinilille, boniteediklass I-II.</p> <p>Metsaeksperti metsakorralduse OÜ 26.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike ala kasvukohatüübiks jänesekapsa ja sinilille, boniteediklass I.</p> <p>Allikas: https://register.metsad.ee/</p>
Kuivendus	Metsa registri järgselt eraldisel nr. 1 ja nr. 2 (kus ka äralõige paikneb) kuivendus puudub
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Metsamaale iseloomulik haljastus, äralõike alal valdavalt haab, kask, mänd, remmelgas ja tamm
Piirid	Puuduvad
Maakonnaplaneering	<p>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.</p> 

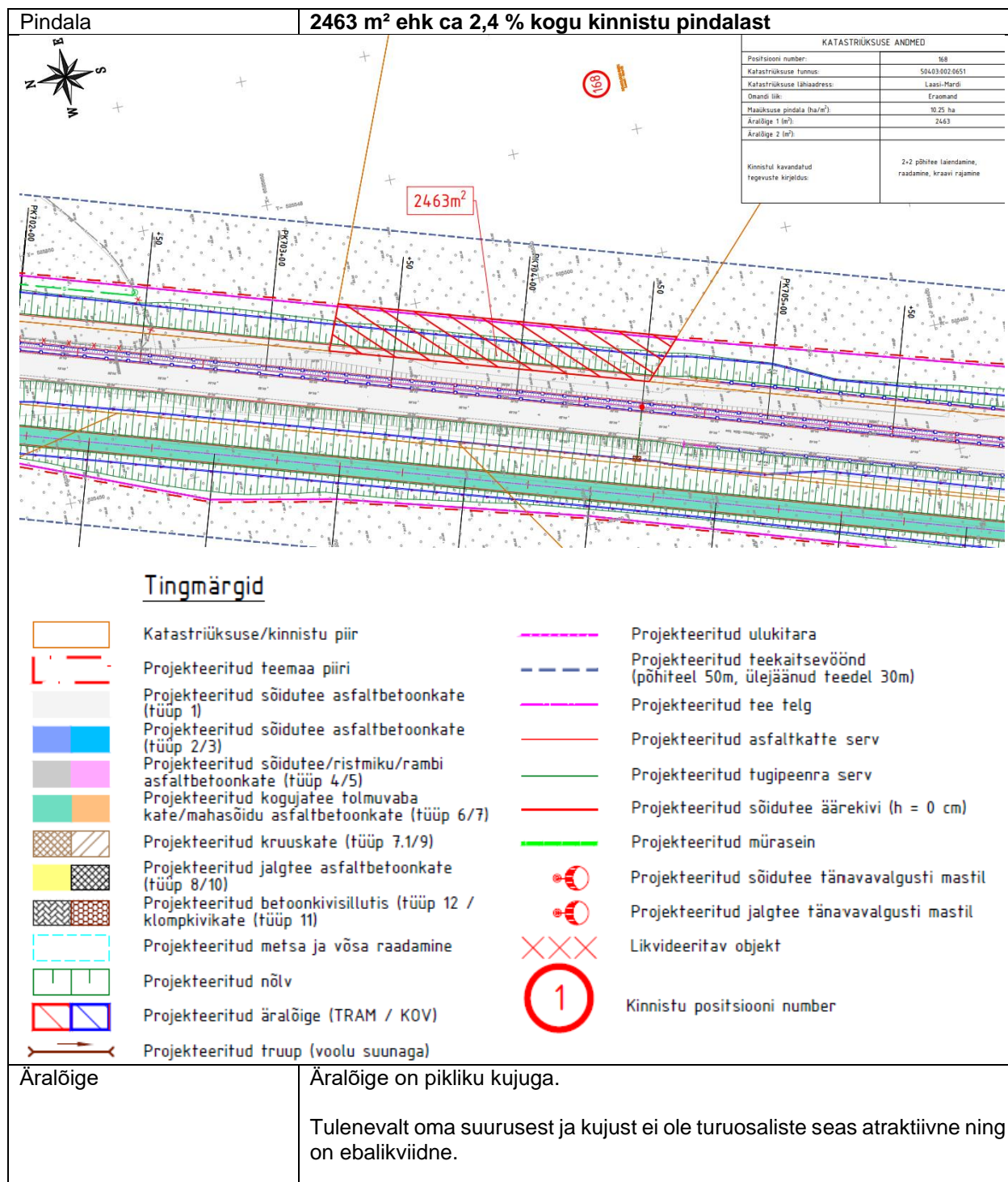


	KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.
Üldplaneering	<p>Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud.</p>   <p> PERSP PÕLLUMAJANDUSPIIRKOND PERSP ALTERNATIIVMAJANDUSPIIRKOND PERSP TOOTMISPIIRKOND PERSP TURISMI- / PUHKEPIIRKOND PERSP ELAMUPIIRKOND PERSP ERIOTSTARBELINE PIIRKOND PERSP TRASSITEENINDUSPIIRKOND PERSP VÕI OLEMASOLEV KAITSEALA PERSP TEE, TEE PARENDUS, SILD J.M. PERSP MATKARADA PERSP VELOKARADA PERSP VEEMATKARADA PERSP ELEKTRILIIN VÕIMALIK MÜRATSOON </p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Puuduvad

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

2.5 Äralõige



	Äralõige on planeeritud teha kavandatava tee rajamise tarbeks.
Paiknemine	Äralõige paikneb kinnistu läänepoolses osas ning piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla teega. Äralõige ei poolita ega jaga kinnistut erinevateks osadeks.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike ala näol on tegemist kinnistu metsamaa 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 Majandusülevaade¹

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 vinduvam. 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.

¹ Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski 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 pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor 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 seondult, 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 majandusproгноosi 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
keskmine 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 rohumana kasutamiseks. Sellised tehingud jäävad valdavalt suurusjärku 3000-10000 €/ha (odavamalt hinnaga on rohumaks 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:

	Pindala(m ²)		Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m ²)		
	Arv	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:

	Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
	Arv	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:

	Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
	Arv	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

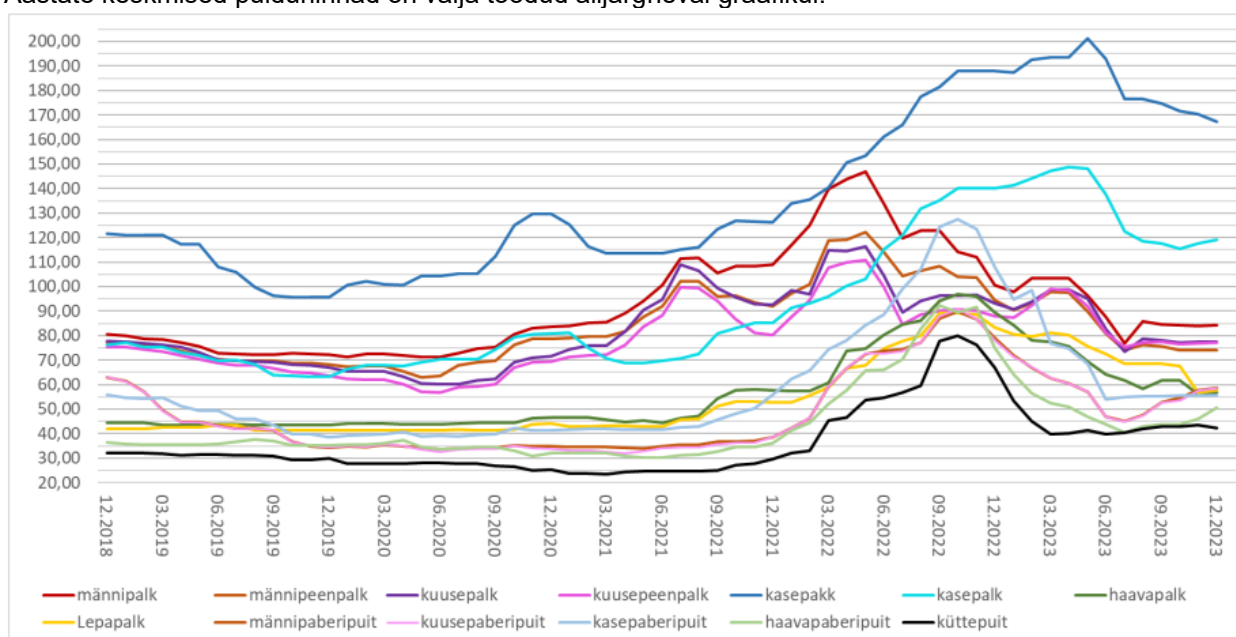
Prognosis

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 eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes 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:

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 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
küttepuit	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, töötusemäär 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 kogu kinnistu kontekstis.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Metsa majandamisega tegelevad isikud ja ettevõtted.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab, kuna kinnistu suurus on piisav, et olla atraktiivne metsa majandamiseks, samuti paikneb avalikult kasutatava tee ääres ning osaliselt on kinnistu koosseisu ka põllumaa.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmisest suurem osa soovib 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







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

Aadress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Remniku, Alutaguse vald, Ida-Virumaa	100% maatulundusmaa, 41 900 m ² , millest 31 400 m ² metsamaa, ligipääs olemas, raied tehtud	15 000 € ehk 3600 €/ha
Jõepera, Räpina vald, Põlvamaa	100% maatulundusmaa, 139 600 m ² , millest 77 400 m ² 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 ² , 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:

	Metsakondimaa Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Keedika küla 12576450 55201:001:0532	5,89 ha Pindala	14 700€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Marukse Harjumaa, Kose vald, Laane küla 7939202 36302:001:0109	4,97 ha Pindala	15 000€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Kopli Raplaa, Märjamaa vald, Paisumaa küla 23046650 50404:001:1621	9,65 ha Pindala	30 000€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Allika Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Mähma Küla 89201:007:0362	1.80 ha Hall lepp 31 tm	Alghind 6 200 €	7p 02h 18m
	Lambimetsa Pärnu Maakond, Pärnu Linn, Kavaru Küla, Lambimetsa 82603:004:0140	2.38 ha Kuusk, Kask, Hall lepp 180 tm	Alghind 9 000 €	6p 02h 18m
	Jaagu Pärnu Maakond, Lääneranna Vald, Nurmsi Küla 19502:002:0004	5.42 ha Kask 197 tm	Alghind 12 500 €	1p 02h 18m

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

	Muru-Mardi Lääne-Virumaa, Tapa vald, Kuie küla 281931 78702:002:0422	2,26 ha Pindala	5000€ Alghind 9600€ Lõpphind 01.02.2024 14:00
	Lepikumetsa Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla 2972432 43601:001:0300	5,15 ha Pindala	12 800€ Alghind 16 111€ Lõpphind 01.02.2024 14:00
	Vene Saaremaa, Saaremaa vald, Pähkla küla 1880534 34801:004:0146	6,91 ha Pindala	14 000€ Alghind 14 102€ Lõpphind 05.01.2024 14:00
	Jürirahva Lääne-Virumaa, Kadrina vald, Pariisi küla 5069431 71601:002:0422	2,75 ha Pindala	9700€ Alghind 10 501€ Lõpphind 02.10.2023 14:00
	Poksi Tartumaa, Peipsiääre vald, Tahemaa küla 2322750 96102:003:0208	5,99 ha Pindala	18 000€ Alghind 21 000€ Lõpphind 01.08.2023 14:00




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, Kuijõe 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 jäneseekapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendus olemas
3	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 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	4949	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, Kuijõe 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 kompaktne, 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 rohumaa, 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 kompaktne, 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).

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.

Äralõike puhul on tegemist pikliku maa-alaga, mis asub valdavalt teekaitsevööndis. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

4.2 Hindamismeetodi valik

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

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

Võrdlusmeetod:

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

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

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

KAHOS § 12 lõikest 4:

Kui omandamisele 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.

Kuna äralõige teostatakse metsamaa kõlvikust, siis on kinnistu kui terviku turuväärtuse/hariliku väärtuse hindamisel lähtutud vaid metsamaa kõlvikust suurusega 38 961 m². Ülejäänud osa on haritava maa, loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvik.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistu metsamaa kõlviku (kasvava metsata) turuväärtuse ühikhinna (tulenevalt asjaolust, et äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav)
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (liites kasvava metsata metsamaa ja kasvava metsa harilikud väärtused)
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 metsmaa kõlviku turuväärtuse hindamine (kasvava metsata)

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 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 (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 erinvid nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteega tihtilugu ei taga ligipääsu kinnistuni (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 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.	

² Müügitehingute tabel, p.3.7.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad			
		1	2	3	4
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	11 900 €	16 111 €	23 100 €	22 000 €
Hektari hind:		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
Tehingu aeg:	04.2024	sept.23	veebr.24	dets.23	aug.23
Ajaldamine:		0%	0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
Asukoht:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Kunsu 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%
Juurdepääs:	Paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla ääres, kuid metsamaale mahasõit puudub, metsamaani ligipääs üle haritava maa	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel, ligipääsetavus võrreldav	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		0%	-5%	0%	0%
Pindala (ha)	3,8961	4,68	5,15	8,06	4,4455
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kuju	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne	koosneb kahest eraldiseisvast katastriüksusest, mis mõlemad on kompaktsed
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kasvukoha tüüp ja boniteet	Sinilille, jänese kapsa, boniteediklass I	kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänese kapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III	valdavalt angervaksa, jänese kapsa-mustika, boniteediklass II	osja ja sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kehvem kasvukohatüüp ja boniteet	sinilille, boniteediklass I
Kohandus		10%	10%	30%	0%
Teostatud raied	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%
Summaarne kohandus:		10%	-5%	15%	0%
Kohandatud hektari hind:		2 797 €	2 972 €	3 296 €	4 949 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	25%	45%	0%
Osakaal lõpphinnas:	100%	30%	20%	15%	35%
Kaalutud hektari hind, (€):	3 659 €	839 €	594 €	494 €	1 732 €

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 turuväärtuse ühikhinnaks hindame 3659 €/ha ehk 0,3659 €/m² ning kinnistu koosseisu kuuluva metsamaa kõlviku turuväärtuseks ilma kasvava metsata hindame: 3659 €/ha * 3,8961 ha ≈ 14 256 €.

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 3659 €/ha ehk 0,3659 €/m² kaudu.

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

$$0,3659 \text{ €/m}^2 * 2463 \text{ m}^2 \approx 901 \text{ €}.$$

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 Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ

Väljavõtte Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt esitatud metsa hüvitusväärtuse arvutuste kokkuvõttest:

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

Kinnistu nimi: Laasi-Mardi kinnistust kavandatav äralõige
 Kinnistu reg nr: 4590150
 Katastritunnus: 50403:002:0651
 Maakond: Raplamaa
 Omavalitsus: Märjamaa vald
 Asustusüksus: Kunsu küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	0,25 ha
Tagavara:	26 tm
HR tagavara:	0 tm
LR tagavara:	16 tm
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,00
Kokkoveokaugus:	25 m

Väärtused EUR:

Metsa väärtused:	
1. hüvitusväärtus:	1706,75 EUR
	6827,00 EUR/ha
2. harilik väärtus:	1047,13 EUR
	4188,52 EUR/ha

Arenguklassid		
Nimetus	Pindala, ha	%
Latimets	0,06	24
Valmiv mets	0,19	76
Kokku	0,25	100

Puuliigid		
Puuliik	Tagavara, tm	%
HB	7	26
KS	6	23
RE	4	17
MA	2	7
TA	1	5
teised	6	22
Kokku	26	100

Metsakasvukohatüübid		
KKT	Pindala, ha	%
SL	0,19	76
JK	0,06	24
Kokku	0,25	100

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
HB		86,21	86,21	55,43	55,43	61,26	12,62
KS	303,66	207,92	118,1	79,52	55,43	61,26	12,62
MA		100,89	75,04	68,12	55,43	61,26	12,62
TA		140,72			55,43	61,26	12,62
teised		72,52	72,52		55,43	61,26	12,62

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
HB		52,00	52,00	41,50	38,39	57,52	13,32
KS	221,63	120,35	56,22	49,15	38,39	57,52	13,32
MA		81,71	69,64	50,11	38,39	57,52	13,32
TA		122,49			38,39	57,52	13,32
teised		41,97	41,97		38,39	57,52	13,32

* - 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: 26.03.2024

Arvutuse kuupäev: 02.04.2024

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

- kasvava metsa harilik väärtus: ≈ 1047 €
- kasvava metsa hüvitusväärtus: ≈ 1707 €.

Seega on hindaja hinnangul äralõike harilikuks väärtuseks kokku $901 \text{ €} + 1047 \text{ €} = 1948 \text{ €}$ ehk $0,79 \text{ €/m}^2$.

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse vahe ehk **660 €**.

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 läänepoolsest osast, mis piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteea, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erinvateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 2,4% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega, nihkub mõnevõrra edasi ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Arvestades äralõike suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele (ligipääs jääb sarnaseks, sest metsa majandamise kontekstis ei ole üldjoontes metsamaterjali väljavedu põhimaantee poolsest osast võimalik, kui pole eraldi mahasõitu).

4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Kinnistu omaniku esindaja ei ole hindaja 26.03.2024 saadetud e-kirjale 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 tulevikutulusid 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 harilik väärtus: 1948 €.

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 660 €

$1948 \text{ €} + 660 \text{ €} = 2608 \text{ €} \approx 2610 \text{ €}$ (kaks tuhat kuussada kümme eurot) ehk $1,06 \text{ €/m}^2$ 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 $\pm 20\%$.

LISA 1 FOTOD



Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-06-11)

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number	4590150
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0651	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Kunsu küla, Laasi-Mardi.	10,24 ha	Maakatastri andmed üle võetud 26.07.2023.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	METSATERVENDUSE OSAÜHING (registrikood 10224657)	24.05.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.05.2016. Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Lahe Kinnisvara Keskk-Eesti OÜ

Nimi: Karin Lapp

Kuupäev: 03.04.2024 10:26:15

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

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 pikenemine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	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 Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ ning see on lisatud eraldi failina digikonteinerisse. Ühtlasi on kogu dokument nähtav eksperthinnangu punktis 4.4

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	Kahkjast leetunud gleimuld
Ko	Leostunud muld	LkG	Leetunud gleimuld
KI	Leetjas muld	LG	Leede-gleimuld
LP	Kahkjast 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	LGI	Leede-turvastunud muld
L(k)I	Nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	M' ja M''	Väga õhuke ja õhuke madalsoomuld
L(k)II	Keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	M'''	Sügav madalsoomuld
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 kahkjast 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 kahkjast 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 kahkjast leetunud muld	AG	Lammi-gleimuld
LkIg	Gleistunud nõrgalt leetunud muld	AGI	Lammi-turvastunud muld
LkIIg	Gleistunud keskmiselt leetunud muld	AM'	Väga õhuke lammi-madalsoomuld

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 - madalsoomuld
Gh''	Õhuke paepealne gleimuld	Av	Veealune muld
Gkr	Koreserikas rähkne gleimuld	TzG	Maetud gleimuld
Gk	Rähkne gleimuld	TzM	Maetud madalsoomuld
B	Rusukaldemuld	Tu	Puistangumuld
Bg	Gleistunud rusukaldemuld	Tug	Gleistunud puistangumuld
BG	Rusukalde gleimuld	TuG	Puistangu gleimuld
Tx	Eemaldatud muld	TuM	Puistangu madalsoomuld
Txg	Gleistunud eemaldatud muld	Pu	Puistangupinnas
TxG	Eemaldatud gleimuld	Pug	Gleistunud puistangupinnas
TxM	Eemaldatud madalsoomuld	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 madalsoomuld		

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
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) KI; KI(g)	41-50	sl; sl/ls; ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad
A41	Kg, Kog, Korg, Klg	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
A42	LPg	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

B- KESKMISED PÖLLUTÜÜBILISED 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
IIk_{2,1}⁰ – maht 5-20 m³/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*
Karin Lapp
Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735
Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 512 4565