

**Eksperthinnang nr. 0461-24**


50403:002:0361



50403:002:0362



50403:002:0363

Hinnatava vara aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annipõllu

Hinnatav vara: Kinnistust registriosa nr. 1978237 teostatavad äralõiked suurustega 4343 m<sup>2</sup>, 5400 m<sup>2</sup>, 7307 m<sup>2</sup>, 3506 m<sup>2</sup>

Väärtuse kuupäev: 06.04.2024

Hindamisaruande kuupäev: 23.05.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümdatud)	Äralõike harilik väärtus (ümdamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 teostatavad äralõiked suurusega 4343 m <sup>2</sup> (kaks äralõiget pindaladega 3852 m <sup>2</sup> ja 491 m <sup>2</sup> )	2460 € ehk 0,57 €/m <sup>2</sup> äralõigete pindala kohta	2073 € ehk 0,57 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	383
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 soovituslik omandatav osa suurusega ligikaudu 0,54 ha ehk 5400 m <sup>2</sup>	-	2032 € ehk 0,38 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	-	-
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0362 teostatav äralõige suurusega 7307 m <sup>2</sup>	5490 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	5491 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0363 teostatav äralõige suurusega 3506 m <sup>2</sup>	2640 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	2635 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

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 .....	5
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk .....	5
1.2 Hindamise algandmed .....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	6
2 Hinnatava vara kirjeldus .....	6
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....	6
2.2 Asukoht .....	8
2.3 Maakasutus .....	10
2.4 Äralõiked katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 .....	16
2.5 Äralõige katastriüksusest tunnusega 50403:002:0362 .....	18
2.6 Äralõige katastriüksusest tunnusega 50403:002:0363 .....	19
2.7 Vara kestlikkus .....	20
3 Turuülevaade .....	21
3.1 Majandusülevaade .....	21
3.2 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade .....	22
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika .....	26
3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga .....	27
3.5 Turustatavuse analüüs .....	30
3.6 Pakkumisinfo .....	30
3.7 Müügitehingud .....	31
4 Hindamine .....	35
4.1 Vara parim kasutus .....	35
4.2 Hindamise meetodi valik .....	35
4.3 Katastriüksuse tunnusega 50403:002:0361 äralõike turuväärtuse (hariliku väärtuse) hindamine (kasvava metsata) .....	37
4.4 Äralõikel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine .....	39
4.5 Katastriüksuse tunnusega 50403:002:0362 turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine .....	42
4.6 Katastriüksuse tunnusega 50403:002:0363 turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine .....	45
4.7 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule .....	47
4.8 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	47
4.9 Hüvitusväärtuse hindamine .....	48
Lisa 1 Fotod .....	50
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	54
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel .....	55
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus .....	56
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	59

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust registriosa nr. 1978237 teostatavad äralõiked suurustega 4343 m², 5400 m², 7307 m², 3506 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annipõllu			
Omanik	TÜ ANNI MAJAD (Tallinn, reg.kood 10848339)			
Hinnatava vara katastritunnused	50403:002:0361; 50403:002:0362; 50403:002:0363 Kogu kinnistu koosneb 4 katastriüksusest, kuid käesolevas eksperthinnangus on käsitletud vaid neid katastriüksuseid, millest teostatakse äralõiked.			
Kinnistu registriosa nr	1978237			
Omandivorm	Kinnisasja mõtteline osa			
Hinnatavate katastriüksuste pindalad	<b>50403:002:0361</b> - 11,92 ha ehk 119 200 m², millest on planeeritud teostada äralõige kogupinnaga 4343 m² (planeeriti teostada kaks äralõiget suurustega 3852 m², 491 m²), kuid <b>hindaja soovib lisaks võõrandada ka äralõigete vahele jääva ala suurusega ligikaudu 5400 m²</b> <b>50403:002:0362</b> - 5,07 ha ehk 50 700 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 7307 m² <b>50403:002:0363</b> - 8,40 ha ehk 84 000 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 3506 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb praktiliselt kogu kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Algatatud/kehtestatud detailplaneering ja projekteerimistingimused hindajale teadaolevalt 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	06.04.2024			
Väärtuse kuupäev	06.04.2024			
Hindamisaruande kuupäev	23.05.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Kinnistu likviidsus on keskmine ehk müügiperiood kuni 9 kuud, äralõigetel likviidsus puudub.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 planeeritakse teostada 2 äralõiget selliselt, et äralõigete teostamise tulemusel jääb kahe äralõike vahele väike ala, millele puudub juurdepääs ja mis jääb rajatavate teede kaitsevöödisse ning mille sihipärane kasutamine on vara omaniku jaoks keeruline ja ebaotstarbekas. Sellest tulenevalt soovib hindaja võõrandada planeeritud äralõiked suurustega 3852 m² ja 491 m² ning nende vahele jääva ligikaudu 0,54 ha suuruse ala. Äralõike nr 3 osa on määranud metsa hindaja, sest äralõigetel on peamiselt metsamaa, vähesel määral looduslik rohumaad. Äralõike nr 3 osas on hinnatud vaid harilik väärtus.				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu

Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 teostatavad äralõiked suurusega 4343 m <sup>2</sup> (kaks äralõiget pindaladega 3852 m <sup>2</sup> ja 491 m <sup>2</sup> )	2460 € ehk 0,57 €/m <sup>2</sup> äralõigete pindala kohta	2073 € ehk 0,57 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	383
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 soovituslik omandatav osa suurusega ligikaudu 0,54 ha ehk 5400 m <sup>2</sup>	-	2032 € ehk 0,38 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	-	-
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0362 teostatav äralõige suurusega 7307 m <sup>2</sup>	5490 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	5491 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki
Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0363 teostatav äralõige suurusega 3506 m <sup>2</sup>	2640 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	2635 € ehk 0,75 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

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

**Ülevaatus kuupäev** on kuupäev, millal teostati hinnatava 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	06.04.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatus juures viibinud isikud	Puudus, hindaja teostas ülevaatus iseseisvalt
Ülevaatus ulatus	Kogu ärälõike ulatuses, vähesel määral ülejäänud katastriüksused
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	08.04.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	21.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	08.04.2024
Kohapealne ülevaatus	06.04.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Märjamaa valla üldplaneering, kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11	08.04.2024
Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0”, kehtestanud Rapla maavanem 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348	08.04.2024

Omaniku kirjalikud selgitused e-maili teel	27.03.2024
Allhanked	Jah, Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus 14.05.2024
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 paikneva 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, Aruküla, Annipõllu
Registriora nr	1978237
Vara liik, omandivorm	Kinnisasja mõtteline osa
Omanik	TÜ ANNI MAJAD (Tallinn, reg.kood 10848339)
Hinnatavate varade katastritunnused	50403:002:0361; 50403:002:0362; 50403:002:0363 Kogu kinnistu koosneb 4 katastriüksusest, kuid käesolevas eksperthinnangus on käsitletud vaid neid katastriüksuseid, millest teostatakse äralõiked.
Hinnatavate katastriüksuste pindalad	<b>50403:002:0361</b> - 11,92 ha ehk 119 200 m <sup>2</sup> , millest on planeeritud teostada äralõige kogupinnaga 4343 m <sup>2</sup> (planeeriti teostada kaks äralõiget suurustega 3852 m <sup>2</sup> , 491 m <sup>2</sup> ), kuid <b>hindaja soovib lisaks võõrandada ka äralõigete vahele jääva maa-ala suurusega ligikaudu 5400 m<sup>2</sup>.</b> <b>50403:002:0362</b> - 5,07 ha ehk 50 700 m <sup>2</sup> , millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 7307 m <sup>2</sup> <b>50403:002:0363</b> - 8,40 ha ehk 84 000 m <sup>2</sup> , millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 3506 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora III jaos	Kanded puuduvad. Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisa nr 2.
Kanded registriora IV jaos	Kanded puuduvad. Registriora väljavõte on toodud eksperthinnangu lisa nr 2.



Maa-ameti kitsenduste  
kaardi  
järgsed kitsendused

Katastriüksus tunnusega **50403:002:0361:**

























Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4437.83

Katastriüksus tunnusega **50403:002:0362:**



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	14212.76

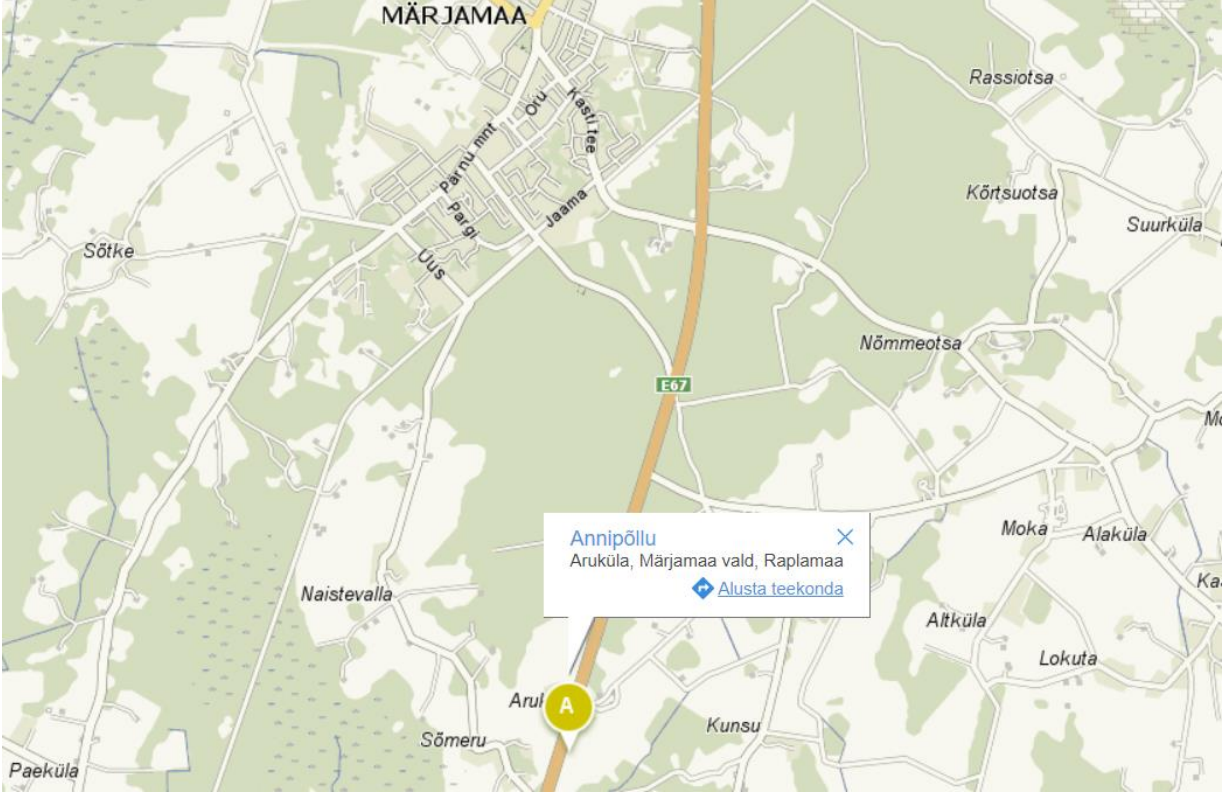
Katastriüksus tunnusega **50403:002:0363:**

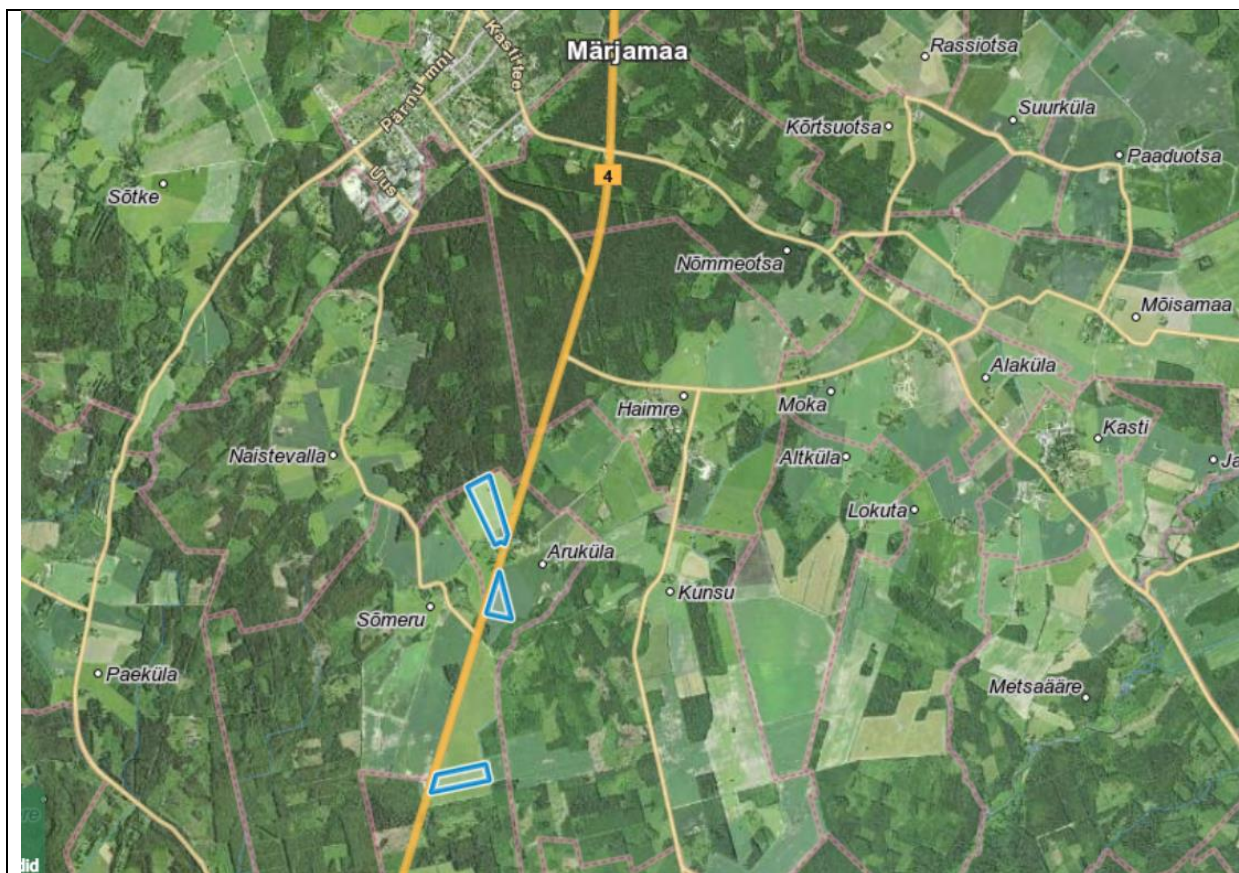
	<div></div> <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>Ulatus (m2)</th></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>6468.6</td></tr><tr><td></td><td>Eesvoolu kaitsevöönd</td><td>2400.68</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda piiranguvöönd</td><td>15991.25</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda ehituskeeluvöönd</td><td>8003.09</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda veekaitsevöönd</td><td>1601.8</td></tr><tr><td></td><td>Veekogu kallasrada</td><td>640.31</td></tr><tr><td></td><td>Maaparandushoiu-ala</td><td>84004.35</td></tr></table> <p>Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus</p> <p>Hinnatavad varad paiknevad osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Katastriüksus tunnusega 50403:002:0363 lisaks ka eesvoolu kaitsevööndis, ranna või kalda piiranguvööndis, ranna või kalda ehituskeeluvööndis, ranna või kalda veekaitsevööndis, veekogu kallasrajal ning maaparandushoiu-alal.</p> <p>Kitsendustest tulenev oluline mõju hinnatavale varale puudub.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6468.6		Eesvoolu kaitsevöönd	2400.68		Ranna või kalda piiranguvöönd	15991.25		Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	8003.09		Ranna või kalda veekaitsevöönd	1601.8		Veekogu kallasrada	640.31		Maaparandushoiu-ala	84004.35
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)																							
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6468.6																							
	Eesvoolu kaitsevöönd	2400.68																							
	Ranna või kalda piiranguvöönd	15991.25																							
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	8003.09																							
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	1601.8																							
	Veekogu kallasrada	640.31																							
	Maaparandushoiu-ala	84004.35																							
Üürilepingud	Omaniku esindaja Jouko Vähä-Rahka poolt 27.03.2024 saadetud e-kirja andmetele on maaüksuse põllumaa osa välja renditud. Rendisumma on 60 €/ha/aastas. Täpsem info hindajal puudub. Rendisumma on turu keskmisest madalam.																								

## 2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Arukülas, mis jääb valla edelaossa. Valla keskus Märjamaa alev asub ca 6 km



	kaugusel, Rapla linn 26 km kaugusel, Pärnu linn 53 km ja Tallinna linn 65 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa teised piirkonnad.
	
Allikas: kaart.delfi.ee	
<b>Mikroasukoh</b>	
Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Arukülas, Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee ääres. Vahe
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastust.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava kõvakattega Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee
Kommunikatsioonid	Puuduvad
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt
Infrastruktuur	Lähimad teeninduspunktid valla keskus



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

## 2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan (hinnatavad varad on piiratud jämeda sinise pidevjoonega)






Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 25.06.2022-26.06.2022)

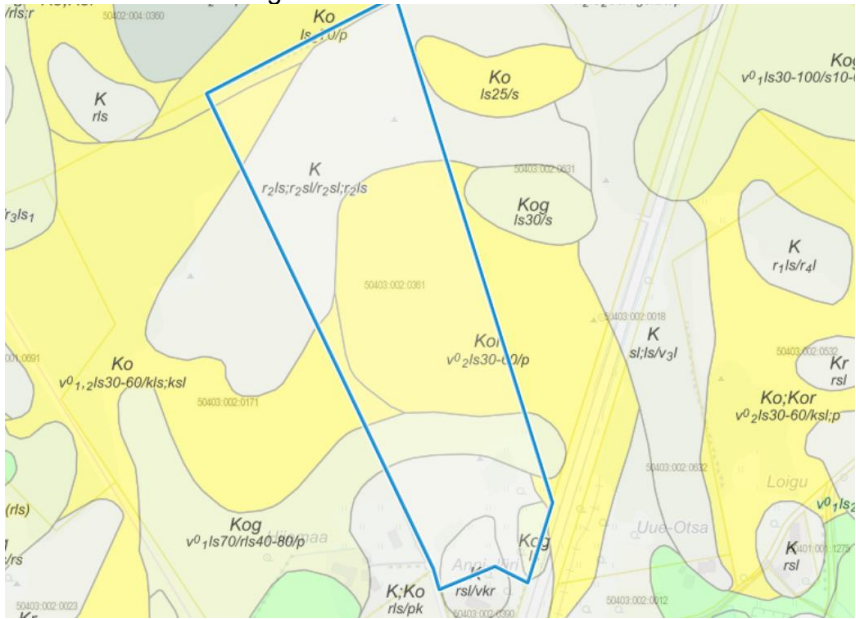
Kuju, reljeef

Põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeef tasane (kõrguste vahe kuni 2 m)

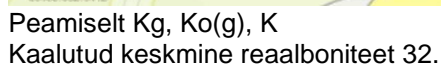


Kõlvikuline koosseis (allikas: minu.kataster.ee)	<div> <div> Maatükk 50403:002:0361 <div> <div>×</div> <div>–</div> </div> </div> <div> <div>Põhiandmestik</div> <div>Moodustamise ja piiripunkti info</div> <div>Maa väärtuse info</div> <div>Kitsenduste info</div> <div>Kõlvikute info</div> </div> <div> <div> <div>Haritav maa</div> <div>Looduslik rohumaa</div> <div>Metsamaa</div> <div>Muu maa</div> </div> <div> <div>100037 m<sup>2</sup></div> <div>11923 m<sup>2</sup></div> <div>5168 m<sup>2</sup></div> <div>2029 m<sup>2</sup></div> </div> </div> <div>  </div> </div>
	<p>Äralõige teostatakse katastriüksuse loodusliku rohumaa ja metsamaa osast. Looduslik rohumaa on osaliselt metsastunud.</p>
	<div> <div> Maatükk 50403:002:0362 <div> <div>×</div> <div>–</div> </div> </div> <div> <div>Põhiandmestik</div> <div>Moodustamise ja piiripunkti info</div> <div>Maa väärtuse info</div> <div>Kitsenduste info</div> <div>Kõlvikute info</div> </div> <div> <div> <div>Haritav maa</div> </div> <div> <div>50707 m<sup>2</sup></div> </div> </div> <div>  </div> </div>
	<p>Äralõige teostatakse katastriüksuse haritava maa osast.</p>
	<div> <div> Maatükk 50403:002:0363 <div> <div>×</div> <div>–</div> </div> </div> <div> <div>Põhiandmestik</div> <div>Moodustamise ja piiripunkti info</div> <div>Maa väärtuse info</div> <div>Kitsenduste info</div> <div>Kõlvikute info</div> </div> <div> <div> <div>Haritav maa</div> <div>Muu maa</div> </div> <div> <div>82527 m<sup>2</sup></div> <div>1479 m<sup>2</sup></div> </div> </div> <div>  </div> </div>
	<p>Äralõige teostatakse katastriüksuse haritava maa osast.</p>
PRIA registreering	<p>Registreeritud PRIA põllumassiivide registris kolm massiivi, mille maakasutus on põllukultuurid.</p>

	<div> <div>Põllumassiivid</div> <div> <div>Põllumassiivi nr: 52452590084</div> <div>Pindala: 26.29 ha</div> <div>Massiivi maakasutus: Põllukultuurid</div> <div>Staatuse: K-kinnitatud</div> <div>Muutmise aeg: 2023-03-30 13:14:18</div> <div>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 26.10 ha korral:</div> <div>Kuulumine metsavalda: Ei</div> <div>Säilitatavate elementide arv: 1</div> <div>Säilitatavate elementide pind: 0.187 ha</div> <div>Tagasirajatav püsirohuma: 0.00 ha</div> <div>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaaga:</div> <div>Üksikute puude ja põõsaste arv 0 põllumassiivil:</div> <div>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 1314 põllumassiivil:</div> <div>50403:002:0361: 9,67 ha</div> </div> </div>
	<div> <div>Põllumassiivid</div> <div> <div>Põllumassiivi nr: 52552456241</div> <div>Pindala: 36.79 ha</div> <div>Massiivi maakasutus: Põllukultuurid</div> <div>Staatuse: K-kinnitatud</div> <div>Muutmise aeg: 2023-02-07 15:08:24</div> <div>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse 36.79 ha korral:</div> <div>Kuulumine metsavalda: Ei</div> <div>Säilitatavate elementide arv: 0</div> <div>Säilitatavate elementide pind: 0.000 ha</div> <div>Tagasirajatav püsirohuma: 0.00 ha</div> <div>Kattumine tagasirajatud 0.00 ha püsirohumaaga:</div> <div>Üksikute puude ja põõsaste arv 0 põllumassiivil:</div> <div>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud 1839 põllumassiivil:</div> <div>50403:002:0362: 5,07 ha</div> </div> </div>

	<p><b>Põllumassiivid</b></p> <p>Põllumassiivi nr: <b>52452381906</b></p> <p>Pindala: 53.80 ha</p> <p>Massiivi maakasutus: Põllukultuurid</p> <p>Staatus: K-kinnitatud</p> <p>Muutmise aeg: 2023-01-31 16:24:48</p> <p>Pindala TPR, PR, PK, TAR maakasutuse korral: 53.71 ha</p> <p>Kuulumine metsavalda: Ei</p> <p>Säilitatavate elementide arv: 1</p> <p>Säilitatavate elementide pind: 0.088 ha</p> <p>Tagasirajatav püsirohumaa: 0.00 ha</p> <p>Kattumine tagasirajatud püsirohumaga: 0.00 ha</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv põllumassiivil: 0</p> <p>Üksikute puude ja põõsaste arv lubatud põllumassiivil: 2690</p> <p><b>50403:002:0363: 8,25 ha</b></p> <p>Allikas: Pria veebikaart (<a href="https://kls.pria.ee/kaart/">https://kls.pria.ee/kaart/</a>)</p>
<p>Mullastik (allikas: Maa-ameti mullastiku kaardirakendus)</p>	<p>Katastriüksus tunnusega <b>50403:002:0361</b></p>  <p>Peamiselt K, Ko, Kog, Kor Kaalutud keskmine reaaloniteet 45.</p> <p>Katastriüksus tunnusega <b>50403:002:0362:</b></p>

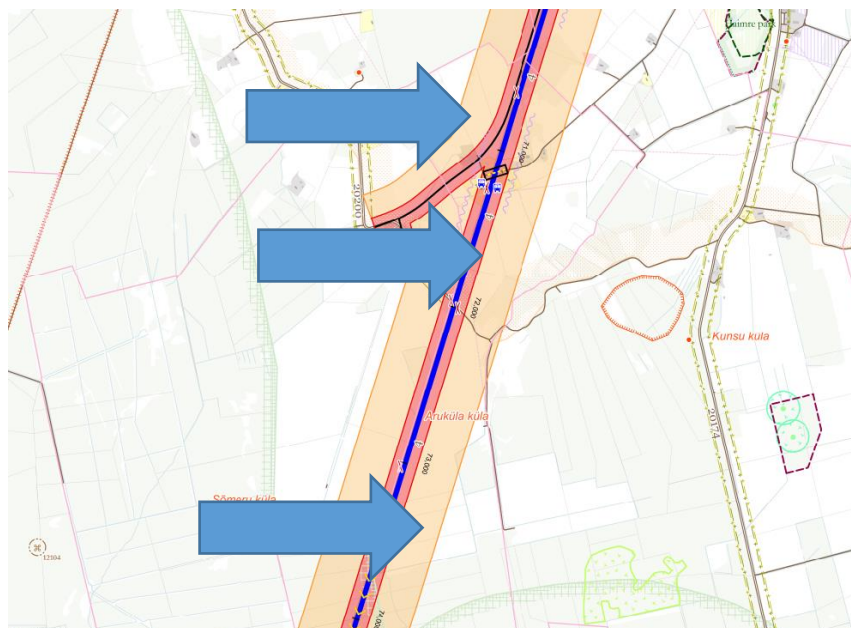




Peamiselt Go, Kg.  
Kaalutud keskmine reaalconiteet 35.







Mullastikunäitajate täpsem selgitus on toodud eksperthinnangu lisas nr 4.

14



Märkus: hinnatavate katastriüksuste ligikaudne asukoht on hindaja poolt viidatud noolega

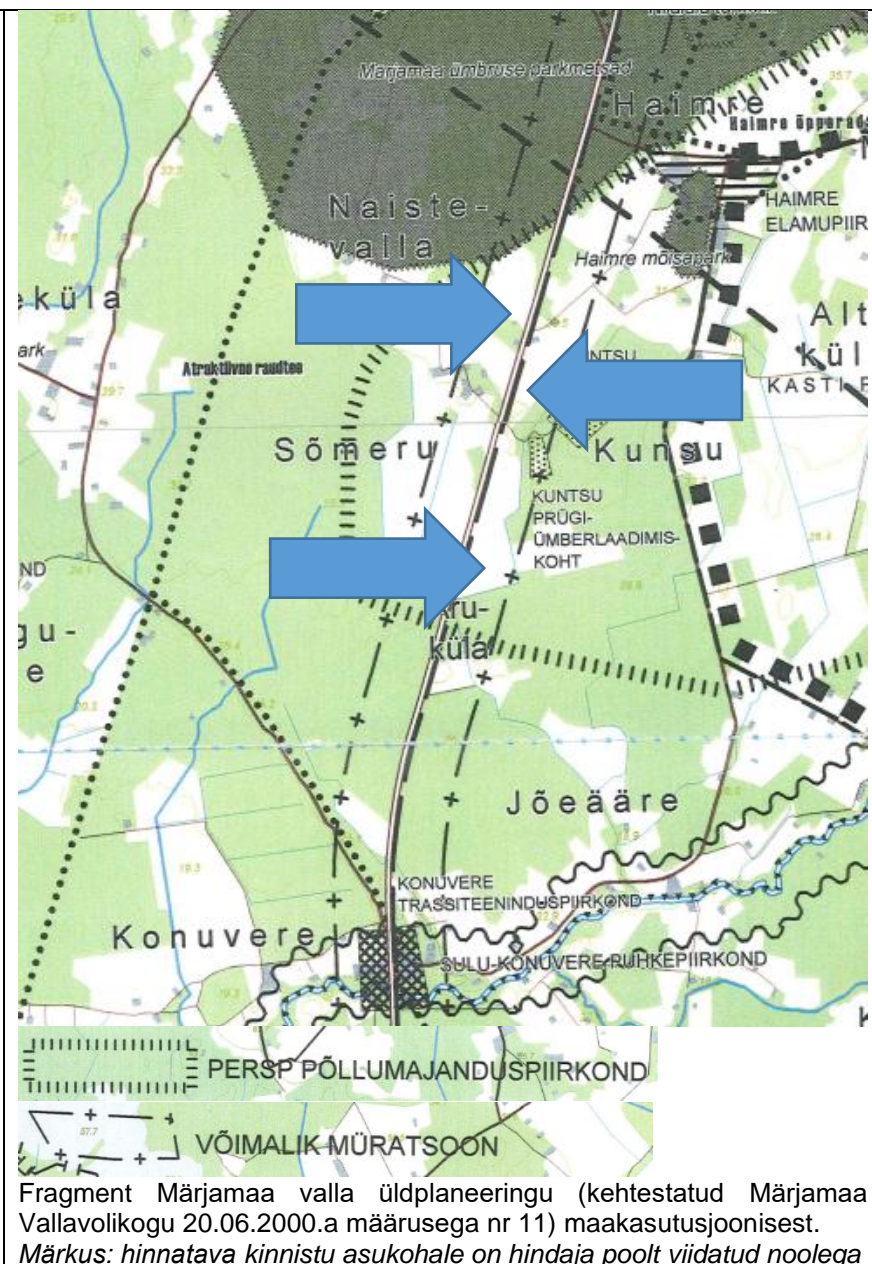
#### Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga kavandatav

-  Maantee trassi koridor
-  Tee kaitsevööndi ala
-  Planeeritav maantee
-  Likvideeritav olemasolev juurdepääs
-  Planeeritava maantee lõigu algus ja lõpp
-  Konfliktala, mille ulatuses tuleb täpsustada metsloomade ülekäiguteid tagavate rajatiste asukohad

**KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.**

Üldplaneering

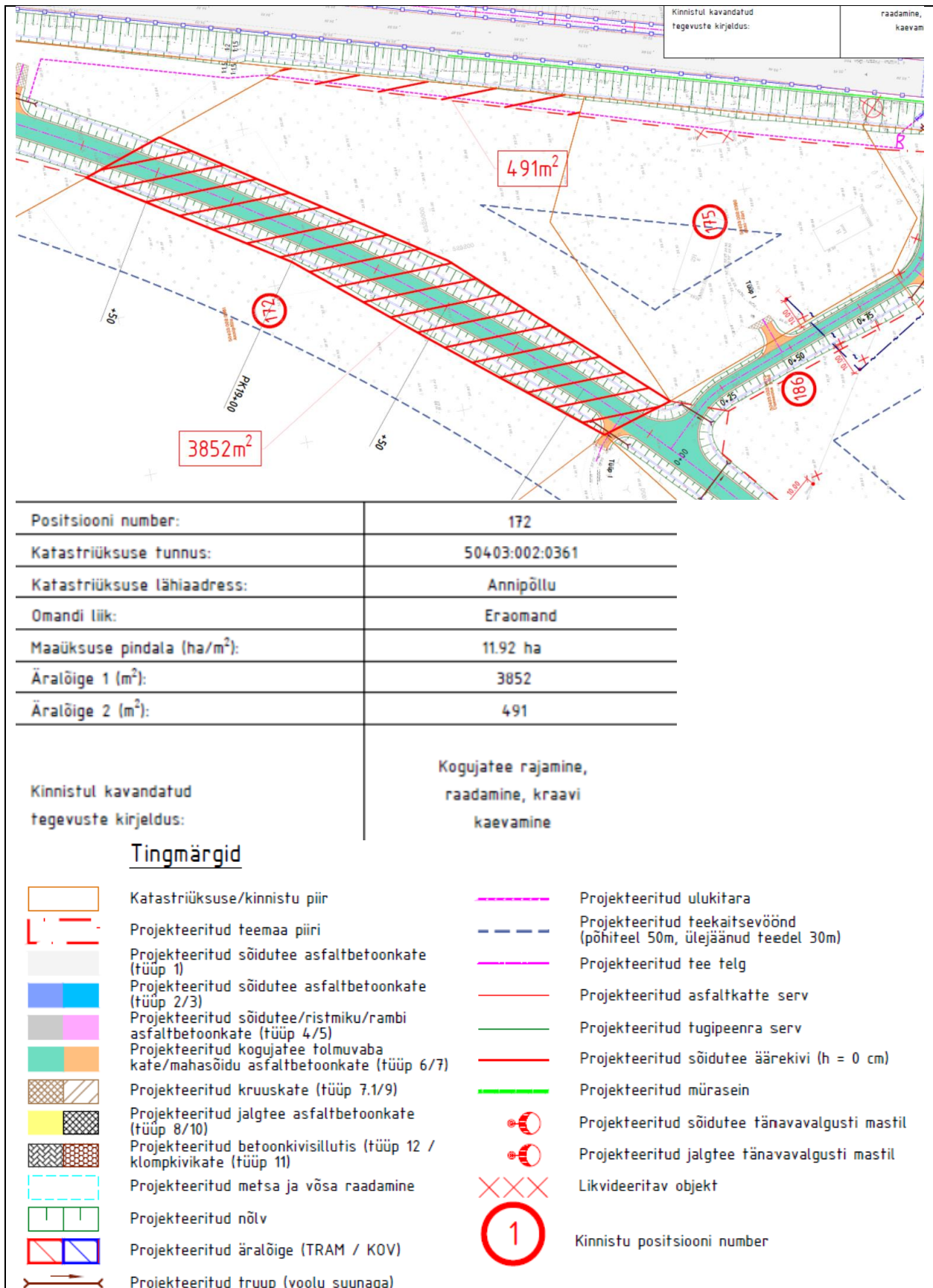
Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paiknevad hinnatavad katastriüksused perspektiivses põllumajanduspiirkonnas. Samuti jääb osa katastriüksusest ÜP järgi võimalikku müratsooni. Vastuolud planeeringu ja tegeliku maakasutuse vahel puuduvad.

	 <p>Fragment Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11) maakasutusjoonisest.</p> <p><i>Märkus: hinnatava kinnistu asukohale on hindaja poolt viidatud noolega</i></p> <p>Hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	

## 2.4 Äralõiked katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361

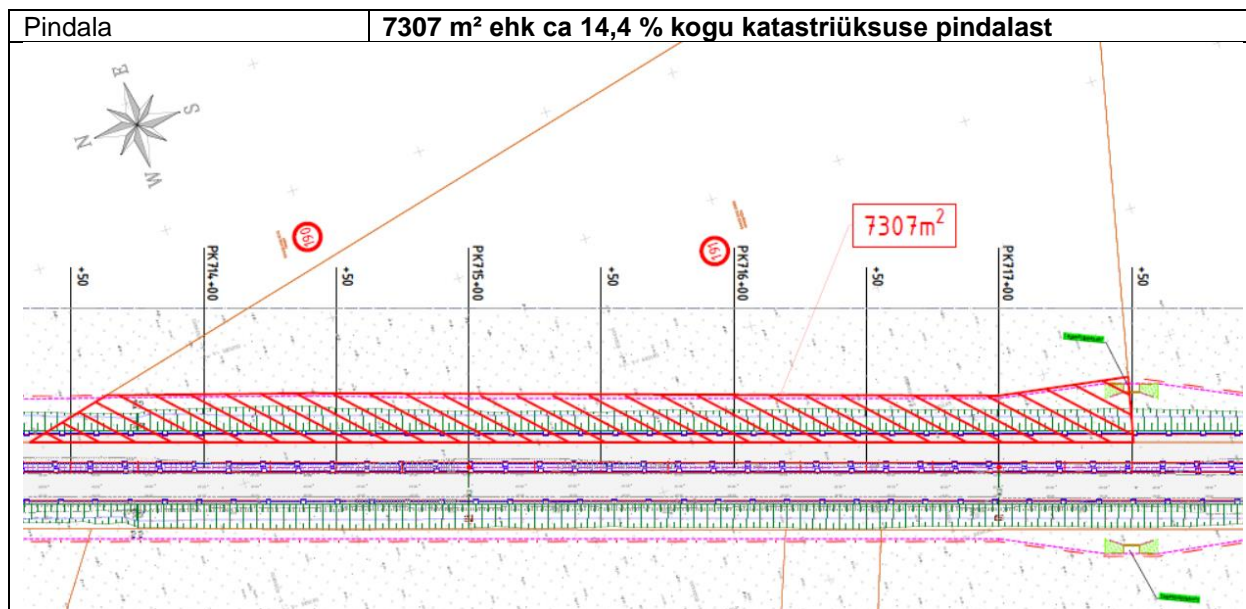
Pindala	Planeeritud teostada äralõiked suurustega <b>3852 m<sup>2</sup> ja 491 m<sup>2</sup> ehk ca 3,6 %</b> kogu katastriüksuse pindalast. <b>Hindaja soovitab võõrandada ka äralõigete vahelise maa-ala, mille suuruseks on ligikaudu 5400 m<sup>2</sup>.</b>





























Äralõige	<p>Äralõiked on pikliku kujuga. Tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turuosaliste seas atraktiivsed ning on ebalikviidsed.</p> <p>Äralõiked on planeeritud teha kavandatavate teede rajamise tarbeks</p>
Paiknemine	<p>Äralõiked paiknevad katastriüksuse lõunapoolses osas, äralõige nr 2 piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla teega. Äralõige nr 1 poolitab katastriüksuse kaheks erinevaks osaks, mahasõit jääb vaid suuremale maaüksuse osale. Allesjäävat väiksemat osa (poolitamise tulemusena jääb ühe maaüksuse osa suuruseks ligikaudu 0,54 ha ehk 5400 m<sup>2</sup>) ei ole võimalik sihipäraselt kasutada. Põllumajanduslikul otstarbel kasutamiseks on maaüksus liiga väike, maaüksusele juurdepääs puudub ja elukondlik kasutust antud piirkonnas ei ole võimalik (maaüksus jääb teekaitsevööndisse).</p> <p><b>Hindaja soovitab võõrandada äralõiked ja nende vahele jääva maa-ala.</b></p>
Haljastus, piirded, hoonestus	<p>Äralõike ala näol on tegemist katastriüksuse metsamaa ja loodusliku rohumaa osaga. Hoonestust ja piirdeid äralõike alal ei paikne.</p>

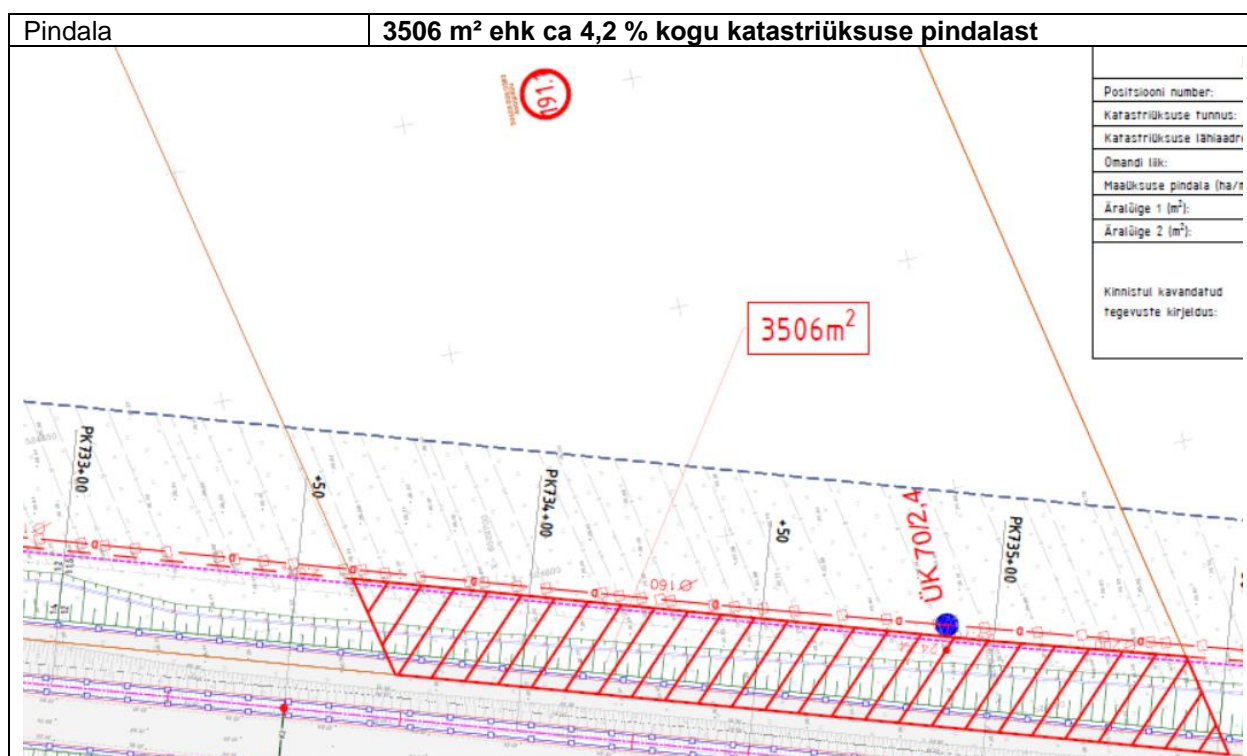
## 2.5 Äralõige katastriüksusest tunnusega 50403:002:0362




























Tingmärgid	
	Katastriüksuse/kinnistu piir
	Projekteeritud teemaa piiri
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 1)
	Projekteeritud sõidutee asfaltbetoonkate (tüüp 2/3)
	Projekteeritud sõidutee/ristmiku/rambi asfaltbetoonkate (tüüp 4/5)
	Projekteeritud kogujatee tolmuva kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)
	Projekteeritud jalgte asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)
	Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine
	Projekteeritud nõlv
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)
	Projekteeritud trüüp (voolu suunaga)
	Projekteeritud ulukitara
	Projekteeritud teekaitsevöönd (põhiteel 50m, ülejäänud teedel 30m)
	Projekteeritud tee telg
	Projekteeritud asfaltkatte serv
	Projekteeritud tugipeenra serv
	Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)
	Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud jalgte tänavavalgusti mastil
	Likvideeritav objekt
	Kinnistu positsiooni number
Äralõige	Äralõige on pikliku 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 katastriüksuse läänepoolses osas ning piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla teega. Äralõige ei poolita ega jaga katastriüksust erinevateks osadeks.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike ala näol on tegemist katastriüksuse haritava maa osaga. Hoonestust ja piirdeid äralõike alal ei paikne.

## 2.6 Äralõige katastriüksusest tunnusega 50403:002:0363



Positsiooni number:	191.1
Katastriüksuse tunnus:	50403:002:0363
Katastriüksuse lähiaadress:	Anni-Põllu
Omandi liik:	Eraomand
Maaüksuse pindala (ha/m²):	8.40 ha
Äralõige 1 (m²):	3506
Äralõige 2 (m²):	
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	2+2 põhitee laiendamine, kraavi rajamine. Ol oleva drenaažikollektori likvideerimine ja uue rajamine

### Tingmärgid

	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 tugipeenra serv
	Projekteeritud kogujatee tolmuva kate/mahasõidu asfaltbetoonkate (tüüp 6/7)		Projekteeritud sõidutee äärekivi (h = 0 cm)
	Projekteeritud kruuskate (tüüp 7.1/9)		Projekteeritud mürasein
	Projekteeritud jalgte asfaltbetoonkate (tüüp 8/10)		Projekteeritud sõidutee tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud betoonkivisillutis (tüüp 12 / klompkivikate (tüüp 11)		Projekteeritud jalgte tänavavalgusti mastil
	Projekteeritud metsa ja võsa raadamine		Likvideeritav objekt
	Projekteeritud nõlv		Kinnistu positsiooni number
	Projekteeritud äralõige (TRAM / KOV)		
	Projekteeritud truu (voolu suunaga)		

Äralõige	Äralõige on pikliku 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 katastriüksuse läänepoolses osas ning piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla teega. Äralõige ei poolita ega jaga katastriüksust erinevateks osadeks.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõike ala näol on tegemist katastriüksuse haritava maa osaga. Hoonestust ja piirdeid äralõike alal ei paikne.

## 2.7 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 keskpank 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 välisurgudel, 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 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 pehmenetanud, 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

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

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 Maatulundusmaade ja haritavate maade turuülevaade<sup>2</sup>

Eesti hoonestamata maatulundusmaade turu võib tinglikult jagada kolmeks: täielikult põllumajandusliku potentsiaaliga haritav maa ja looduslik rohumaa, täielikult metsamajanduslikku potentsiaali omav metsamaa ning arenduspotentsiaali omav maatulundusmaa.

Seisuga 31.01.2024 oli Eestis maakatastri statistika põhjal haritava maa pindala 1 046 410,8 hektarit ning loodusliku rohumaa pindala 246 000 hektarit. Maakatastri statistika põhjal on nii haritava maa kui ka loodusliku rohumaa kõlviku pindala 2023. aasta jaanuariga võrreldes mõnevõrra tõusnud, vastavalt 189,5 ja 1681,4 hektarit. 2023.aastal teostati üle Eesti 998 haritava maa tehingut koguväärtusega 61 224 703 €. Võrreldes 2022.aastaga oli tehinguid ligi 30% vähem ning tehingute koguväärtus 9% madalam.

#### Haritavad maad

Põllumajandusliku maa hind sõltub eelkõige pinnasest, mullastikust, põllumassiivi suuruselt ja kujust ning piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate arvust. Üldiselt vaadeldakse haritava maana minimaalselt 2 ha suuruseid maatükke, kuna väiksemate maatükkide harimine on otstarbekas vaid oma majapidamise tarbeks ning samuti võib väiksematel maatükkidel tihti olla ka ehituspotentsiaal. Eelistatumad on viljaka mullaga põllumassiivid, mis on vähemalt 15 ha suurused ning kompaktse kujuga, kuigi Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Üle-eestiliselt on haritava maa mediaanpindala jäänud viimase 10 aasta jooksul vahemikku 6,4-7,6 ha. Viljaka põllumaa järele on aasta-aastalt huvi aina suurenenud, mistõttu on viimastel aastatel ka haritava maa keskmine hind kasvanud. Vastavalt Maa-ameti tehingustatistikale on aktiivseim periood kevade saabudes (märts-mai), suve hakul hakkab tehingute maht haritava maaga langema, saavutades madalaima taseme tavapäraselt augustis-septembris. Alates oktoobrikuust hakkab tehingute arv üldiselt taas tõusma.

Läbi aegade on kõrgeima hinnaga tehingud tehtud peamiselt Lõuna-Eestis ja Lääne-Virumaal, kus on ühtlasi ka Eesti kõige viljakamad mullad. Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on möödunud aastal

<sup>2</sup> Allikas: Maa-amet

haritava maa hektari mediaanhind üle 5500 € olnud Harju, Tartu, Põlva, Rapla, Valga ja Viljandi maakonnas.

Põllumaid on avalikus pakkumises üldiselt vähe ja kuna turul on nõudlus kõrge, on tehingute hinnatase hindajale teadaolevalt paremate maatükkide eest tõusnud isegi üle 10 000 €/ha. Enamik põllumaade müügitehinguid tehakse üldiselt siiski hinnatasemel 5500 – 8000 €/ha (Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringu info järgselt oli 2023. aasta mediaanhind 5895 €/ha ehk ligi 25% kõrgem kui 2022. aastal). Tihtilugu ollakse nõus maksma ka üle turuhinna, kui tegemist on põllumassiiviga, mis paikneb ostja põllumassiivide läheduses või kõrval.

Põllumaade turul toimuvad mitmed tehingud ka avalike enampakkumiste (mitte sundmüügid) kaudu ning kuna enampakkumised on saanud turul üha populaarsemaks ja peegeldavad võrdlemisi õiglaselt seda, kui palju ollakse põllumaade eest nõus maksma, saab neid tehinguid turuväärtuse hindamisel kasutada.

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahemiku piiridesse. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud maatükkide tehingustatistika.
- PRIA-s püsirohumaana arvel olevad ja ka reaalsuses pigem rohumaana kasutatavad katastriüksused võivad kajastuda statistikas haritava maana. Kuna rohumaade hinnad on mõnevõrra madalamad, siis moonutab see mõnevõrra haritavate maade statistilist hinda.
- Samuti on Maa-ameti analüüsi kohaselt vabaturu tehingute infol baseeruva haritava maa mediaanhind (5306 €/ha) märkimisväärselt kõrgem kui üldine statistiline haritavate maade mediaanhind (4625 €/ha). See näitab ilmekalt, et vabal turul teostatud tehingute hinnad on statistilisest hinnast kõrgemad.
- Teada on tehinguid, kus kinnistute eest on makstud rohkem, kui müügilepingus ametlikult registreeritud.

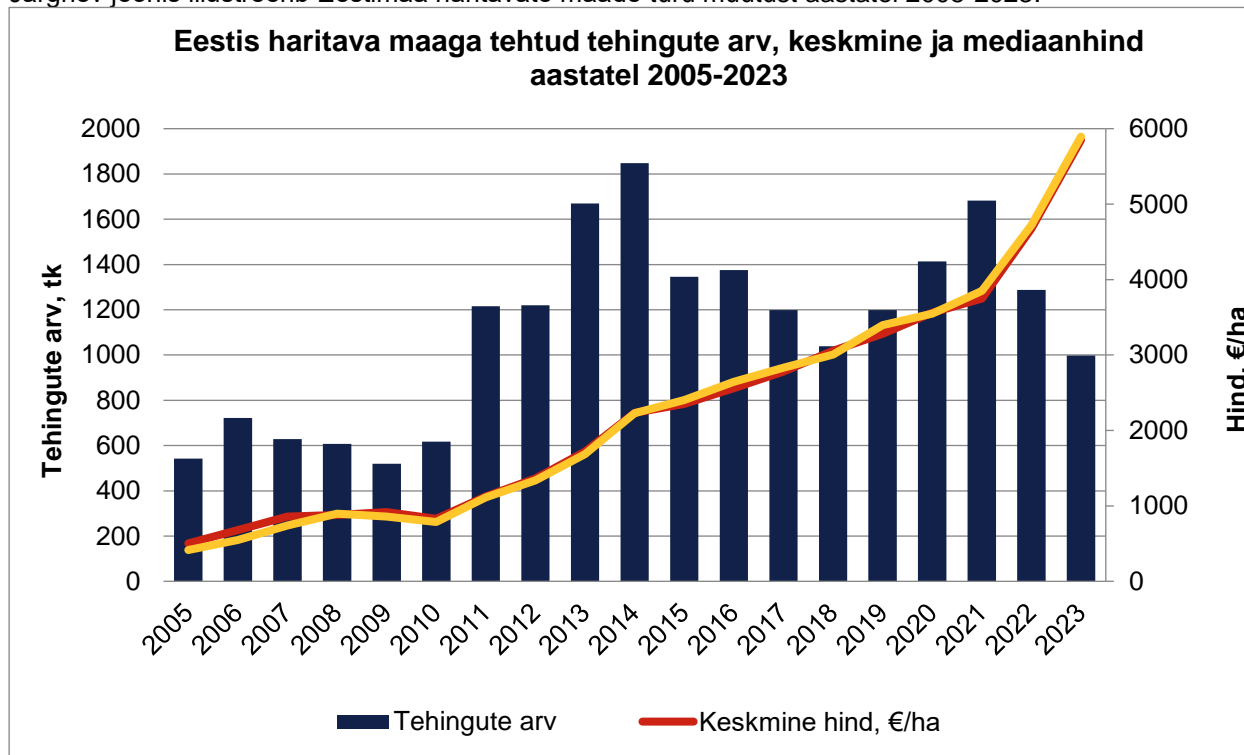
Seega annavad statistilised hinnad aimu eelkõige sektori hindade muutustest, kuid ei kajasta piisava täpsusega haritavate maade hindasid, millega turul realselt kaubeldakse ning reaalsuses on haritavate maade turuhinnad oluliselt kõrgemad statistilistest hindadest.

Ostjad eelistavad põllumaid eelkõige enda tegevuspiirkonnas, parimad on maaüksused, mis asuvad endale kuuluvate maatükkide kõrval/läheduses (mida oleks võimalik ühes massiivis kasutada). Eelistatakse viljakaid, kompaktseid ning suurema pindalaga põllumaid.

Analüüsides Eestis põllumaade tehingute kasvu on märgata olulist hindade tõusu just viimastel aastatel.



Järgnev joonis illustreerib Eestimaa haritavate maade turu muutust aastatel 2005-2023:



Allikas: Maa-amet

Vaadeldes haritavate maade tehinguaktiivsust on näha, et tehingute arv on olnud 2006. aastani kasvutrendis. 2007-2010 aastatel aga on tehingute arv vähenenud. Kuna Eesti majanduses tulid raskemad ajad, siis stabiliseerusid hektari hinnad 2008. aastal ning jäid pidama paariks aastaks. Põllumajandussektoris oli vähem raha, kuna tarbimine ja sissetulekud vähenesid. Sellel perioodil eelistati pigem vajadusel põllumaad rentida ning tegevust oluliselt ei laiendatud. Samas analüüsides masu-aegset perioodi, olid haritava maaga tehtud tehingute hinnad suhteliselt stabiilsel tasemel võrreldes muude kinnisvarasektorite hindade suure langusega.

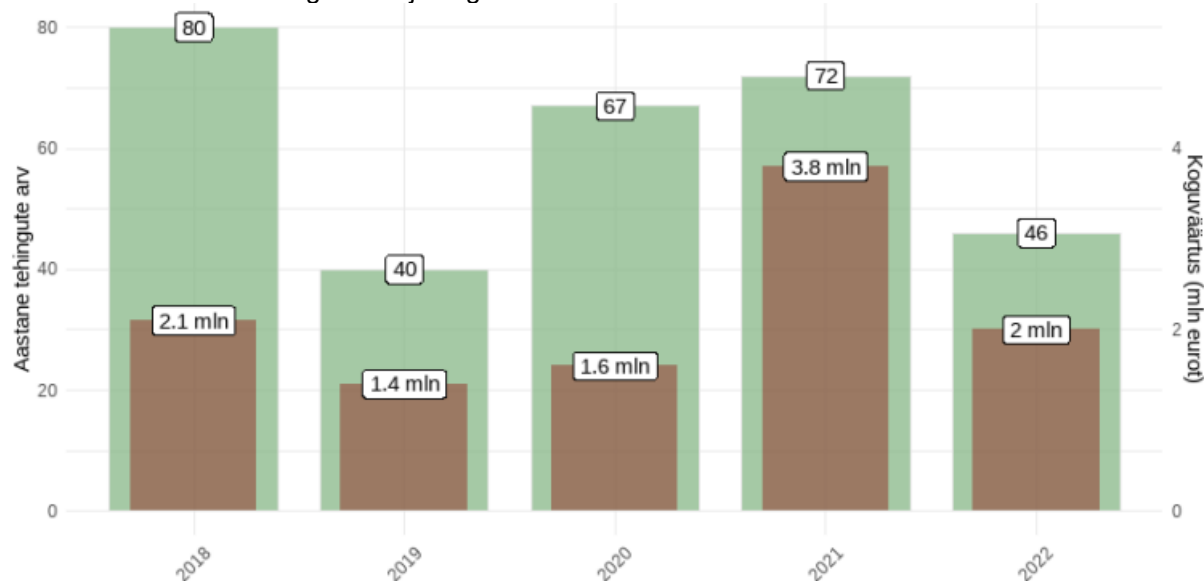
Alates 2011. aastast hakkasid põllumajandusmaade hinnad jõudsalt kasvama. Eriti järsk kasv on toimunud viimase paari aasta jooksul, mil keskmised hinnad on saavutanud rekordtaseme (keskmine ja mediaanhind on juba ligi 5900 €/ha). Hindade kasv on kestnud tänaseks juba üle kümne aasta ning tulenevalt heast kliimaatilisest asukohast ei ole ette näha kasvu pidurdumist.

### Rohumaad

Rohumaad on võrreldes haritavate maadega vähem viljakad ning seetõttu ka turul vähem hinnatud. Rohumaasid kasutatakse eelkõige rohusaagi kasvatamiseks või loomade karjatamiseks ning nende osakaal põllumajanduslike maade hulgas moodustab ca 19%.

Looduslike rohumaade kohta statistika hankimine on keskmisest komplitseeritum, kuna puudub võimalus avalikule statistikale ning ülevaate andmisel lähtume Maa-ameti haritavate maade turuülevaates esitatud joonisest (joonisel on toodud andmed 2022.aasta seisuga, kuna uuemaid andmeid ei ole hindamisaruande koostamise hetkel avaldatud):

Loodusliku rohumaa tehingute arv ja koguväärtus 2018–2022:



Allikas: Maa-amet

Looduslike rohumaa tehingute arv on üle-eestiliselt jäänud aastate jooksul valdavalt vahemikku 46-80 tehingut aastas. Tehingute arvud on madalad, kuna valdav osa rohumaaest jääb suuremate kinnistute koosseisu ning puhtalt loodusliku rohumaa kõlvikutüübiga kinnistuid on vähe. Loodusliku rohumaa tehtud tehingute hektari mediaanhind oli 2022. aastal 3125 eurot, mis on kolmandiku võrra kõrgem kui tunamullune tase. Kuna mediaanhinna arvutuse aluseks olevate vabaturgetehingute hulk on erakordselt väike (2022. aastal 14 tehingut), siis võivad üksikud tehingud ühikuhinna mediaani mõjutada, mistõttu tasub olla tulemuste tõlgendamisel ettevaatlik. Ühtlasi iseloomustab rohumaid väga lai amplituud, see tähendab ühelt poolt võib rohumaa puhul olla tegu põllumajanduslikust kasutusest väljas oleva liigniiske maaga ning teiselt poolt juba põllumaa hinnatasemeni küündiva rohumaa. See tähendab ka parematel muldadel paikneva loodusliku rohumaa hind võib küündida haritava maa hinnatasemeni.

### Raplamaa haritavad maad

Rapla maakonna haritava maa hinnadünaamika on suures plaanis sarnane Eestile tervikuna.

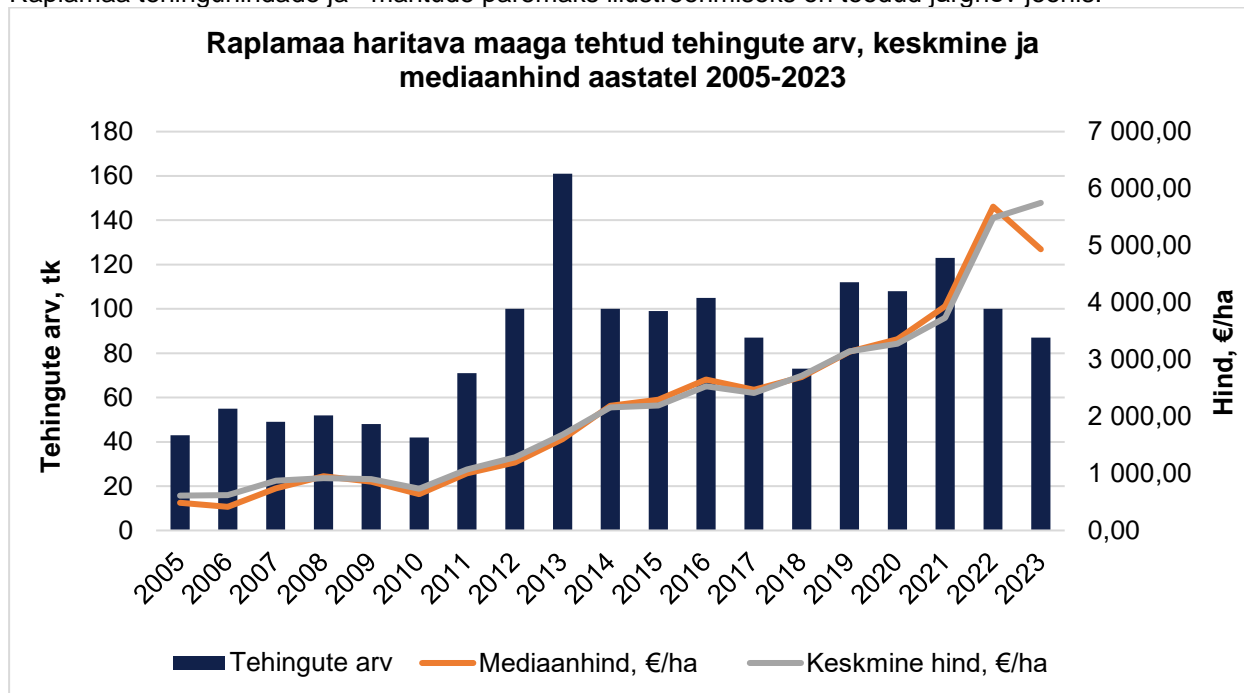
Haritava maa<sup>3</sup> tehingud Rapla maakonnas viimastel aastatel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	87	9,60	2 097 764	1 500	110 200	315,13	5 805,52	2 467,11	2 412,23
2018	73	12,20	2 273 079	1 700	210 000	800,00	6 911,76	2 693,60	2 716,23
2019	112	12,70	4 506 956	1 000	402 000	495,05	5 817,61	3 135,67	3 140,29
2020	108	11,80	4 115 693	1 000	176 900	258,40	6 567,32	3 354,56	3 279,72
2021	123	12,30	5 604 774	488	331 045	107,55	7 150,72	3 937,01	3 731,49
2022	100	11,30	5 725 105	3 000	326 930	473,93	8 425,46	5 682,72	5 485,35
2023	87	9,40	4 822 146	7 000	410 000	1 016,89	10 795,16	4 934,69	5 749,40

Viimastel aastatel on tehingute maht Rapla maakonnas jäänud vahemikku 87 – 123 tehingut aastas. Keskmised pinnaühikuhinnad on aga aasta-aastalt kasvanud, eriti järsk kasv on olnud 2022.aastal. Ning sarnaselt Eesti üldisele statistikale on ka Rapla maakonnas möödunud aastal keskmine pinnaühikuhind olnud rekordtasemel – 5749 €/ha.

<sup>3</sup> Esitatakse tehingute aruanne haritava maaga toimunud tehingute kohta. Analüüsi on kaasatud vaid ostu-müügitehinguga võrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus haritava maa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahemiku piiridesse.

Raplamaa tehinguhindade ja –mahtude paremaks illustreerimiseks on toodud järgnev joonis:



Allikas: Maa-amet

Tehingute hinnad võivad olla väga erinevad – kompaktsete ning hea viljakusega põllumuldadega põllumaa eest ollakse nõus maksma oluliselt üle keskmise hektarihinna. Samuti ollakse nõus maksma rohkem maatükkide eest, mis paiknevad linnade vahetus läheduses ning millel võib tulevikus olla arenduspotsentsiaal.

### Prognosis

Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas tulevalt Eesti ja kogu Baltikumi kliimaatilistest asukohast ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel. Tulenevalt uuest maaelu arengukava (MAK) meetmest ja toetussüsteemi muutumisest on turul tunda olukorda, et kehvema mullastiku ja rohumaatüübiliste maade järgi on hetkel nõudlust vähem ja selles segmendi prognoosiks käesolevaks aastaks nn hindade lühiajalist stabiliseerumist. Positiivse suunana vähemväärtuslike maade osas võiks välja tuua Baltikumi regioonis rajatavad heinatehased, millest vähemalt ühte planeeritakse ka Läänemaal. Lisaks on maaomanikud ka vähemväärtuslikele rohumaadele hakanud istutama metsa ja vääridavad seda maad läbi tekkivate CO<sub>2</sub> kvootide ja bioloogilise vara/puidu. Läbi selle tekib rohumaade/põllumaade vähenemine, mis omakorda pikas vaates tõstab põllu/rohumaa hinda. Tehingute arv püsib tõenäoliselt sarnasel tasemel eelneva 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

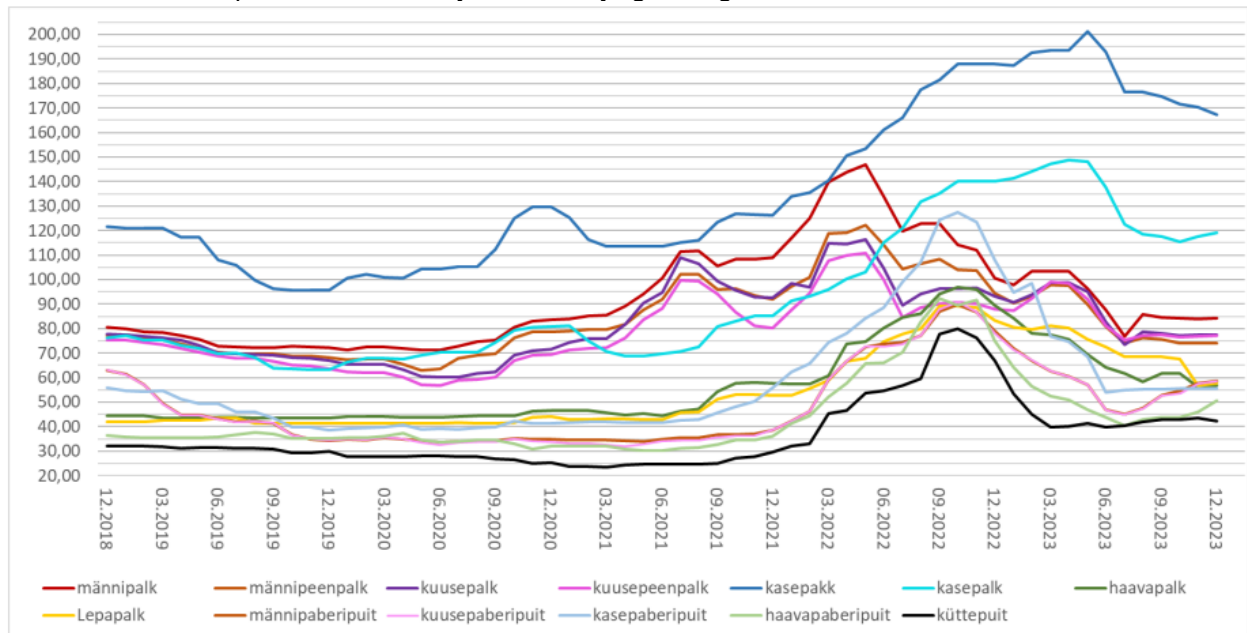
### Prognoos

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 ümarpuiduhindadelt, eelkõige palgiturul. Aastaga on hinnad langenud kõigil sortimentidel. Okaspuupalkide hinnad on stabiilselt madalad, kasejämesortimendi hind on langevas trendis, aga piisavalt kõrge, haava- ja lepalgi 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 puiduhinnad 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 odavam 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 küttepuit. Selliste raielankide hetke kasumlikkus võib osutuda 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 osutuda 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

Äralõiked tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivsed ja on ebalikviidsed ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs kogu katastriüksuste kontekstis.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Põllumajandusega tegelevad isikud (eelkõige piirkonnaga seotud/piirkonnas juba tegutsevad), kes soetavad vara omakasutusse.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest segmendis on nõutud põllumaad. Samuti vastab turunõudmistele katastriüksuste suurused.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine või suurem osa soovib ja on võimeline hinnatavat kinnistut (tervikuna) soetama.
Müügiperiood	Kuni 9 kuud, kuid üldjoontes müüakse sarnaseid varasid oksjoni korras, kus oksjonite tähtajad varieeruvad mõnest nädalast mõne kuuni.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel. Metsamaade osas on pikenenud müügiperioodid ja märgata on survet hindade alanemisele. Maatulunduslikel eesmärkidel ostetud maade hinnad püsivad lähitulevikus pigem stabiilsetena
Alternatiivsed kasutused	Lähemas perspektiivis ei ole alternatiivseid kasutusi ette näha.

### 3.6 Pakkumisinfo

Pakkumises on haritavaid maid väga vähe. Paljud tehingud tehakse ka ilma avaliku müügita kinnisvaraportaalis, samuti müüakse põllumajanduslikke maid enampakkumistel, müügiperioodid on enamasti lühikesed. Avalikku pakkumisse jõuavad põllumeeste jaoks väheatraktiivsed põllumaad (näiteks ülehinnatud, väga madala viljakusega, väga ebakompaktsed/ebatasased vmt, tehtud raietega). Valdavalt on nõudlus põllumaade järele olemas ning hästi hinnastatud varad leiavad ostja kiiresti.

Pakkumiste arv	Raplamaal on pakkumisel 28 hoonestamata maatulundusmaa kinnistut, millest paljud on (selge) arenduspotentsiaaliga maatulundusmaad. Haritavaid maid on maakonnas pakkumisel 4. Eestis tervikuna on müügis 968 hoonestamata maatulundusmaad,
----------------	--

	mildest 24 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 193, millest 3 asuvad Raplamaal.
Pakkumishinnad	Valdavalt on haritavad maad pakkumisel nn alghinnaga (oksioni korras). Pakkumishinnad varieeruvad vahemikus 0,55 – 1 €/m <sup>2</sup> ehk ca 5500-10000 €/ha. 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) portaalist mõned maatulundusmaade pakkumised:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Sooniste küla, Märjamaa vald	100 000*	18	5556	Juurdepääsutee olemas (üle kõrvalkinnistu), PRIA registreering (põllukultuurid), keskmine reaaloniteet 48-53, rähkmuld, gleistunud leostunud muld, leostunud gleimuld. Müüakse osa kinnistust.
Vana-Kaiu, Rapla vald	23 800	2,38	10 000	Piirneb avaliku teega, keskmine reaaloniteet 43-56, müüdavas osas: rähkmuld, gleistunud leetjas muld, leetjas muld, leostunud gleimuld. Müüakse osa kinnistust.
Remniku, Alutaguse vald, Ida-Virumaa	15 000	4,19	3600	100% maatulundusmaa, kinnistust 31 400 m <sup>2</sup> metsamaa, ligipääs olemas, raied tehtud
Jõepera, Räpina vald, Põlvamaa	54 000	13,96	3900	100% maatulundusmaa, kinnistust 7,74 ha metsamaa ja 5,29 ha muu maa, ligipääs olemas, kasvava metsa tagavara 1067 tm, I järgu raiemaht 408 tm.

\*-tegemist on enampakkumise alghinnaga

### Hinnatav vara ei ole hindamise hetkel avalikus pakkumises.

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 turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemuste täpsust.

## 3.7 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistu pindala vähemalt 2 ha
- Metsamaa puhul teostatud lageraie või metsa tagavara vähene
- Kinnistul puudub ehitusõigus
- Haritava maa osakaal vähemalt 80%
- Tehingu toimumise aeg 2023 - 2024 aprill
- Paiknemine Raplamaal

Hindajale on teada järgnevad **metsamaade** 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 jänese kapsa-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 naaberkindistuid läbivalt teelt, kompaktne kuju, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas jänese kapsa-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 naaberkindistute, 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

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud Rapla maakonna maatulundusmaadega, mille koosseisus on olulisel määral haritav maa:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
1	Luiste küla, Märjamaa vald	02.2024	73 500	6245	11,77	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute. Mullatüübid: Kr, K, Kg, Go, Gl. Mullaviljakus 39, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne, kuid reljeefne

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
						(kõrguste vahe 7,5m), haritava maa osakaal 97%.
2	Koogimäe küla, Kehtna vald	01.2024	39 000	6190	6,30	Piirneb avaliku teega, mullatüübid KI(g), mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktned ja tasane, haritava maa osakaal 94%.
3	Tolli küla, Märjamaa vald	12.2023	13 000	5138	2,53	Piirneb avaliku teega, mullatüübid GI, Kig ja vähesel määral Ag(AG), mullaviljakus 34, PRIAs registreeritud püsirohumaana, suhteliselt kompaktned ja reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 85%.
4	Kuku küla, Rapla vald	12.2023	40 000	10929	3,66	Juurdepääs avalikult teelt puudub, mullatüübid M'';M', Go ja M''', mullaviljakus 26, PRIAs registreeritud püsirohumaana, suhteliselt kompaktned ja tasane, haritava maa osakaal 87%.
5	Soosalu küla, Märjamaa vald	10.2023	35 000	6284	5,57	<b>Piirneb avaliku teega, mahasõidutee on eraomandis, kuid seatud servituut. Mullatüübid K ja Kr, mullaviljakus 45, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase kujuga, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), haritava maa osakaal 96%.</b>
6	Rootsi küla, Kohila vald	09.2023	62 420	5471	11,41	Piirneb avaliku teega, mullatüübid KI, Kor, Ko ja K, mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktsed kujuga, reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 99%. <b>Koormatud kasutusvaldusega.</b>
7	Kilgi küla, Märjamaa vald	09.2023	410 000	10 795	37,98	Kahest katastriüksusest koosnev kinnisasi, katastriüksusi eraldab avalik tee. Mullatüübid Go, Ag, Kog, Kig, GI. Mullaviljakus ühel kü 37 ja teisel 39. PRIAs registreeritud põllukultuuridena, suhteliselt kompaktsed maaüksused, kõrguste vahe kuni 3m. Ühe katastriüksuse osas tükeldab maakasutust kraav. Haritava maa osakaal 96%.
8	Hertu küla, Kehtna vald	08.2023	80 000	8686	9,21	<b>Piirneb avaliku teega, mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, mullatüübid Klg, K;Kr, KI, Ko, mullaviljakus 43, PRIAs registreeritud (põllukultuurid). Suhteliselt kompaktned, reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), haritava maa osakaal 100%. Rapla kesklinna vahetus läheduses (kesklinnast ca 6 km).</b>
9	Kunsu küla, Märjamaa vald	08.2023	28 080	6000	4,68	Piirneb avaliku teega, olemas mahasõit. Mullatüübid Kog ja Ko(g), mullaviljakus 41, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, suhteliselt kompaktned ja reljeefilt suhteliselt tasane (kõrguste vahe 2m), haritava maa osakaal 99%.
10	Konuvare küla, Märjamaa vald	07.2023	265 000	5943	44,59	Piirneb avaliku teega, koosneb kahest kõrvuti paiknevast katastriüksusest, mis üheskoos moodustavad põhiosas suhteliselt kompaktsed maaüksused, kuid suurema katastriüksuse maakasutust tükeldab oja.

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
						Reljeefilt tasane. Mullatüübid GI, Kig, mullaviljakus 34 ja 33, PRIAs registreeritud valdavalt kui põllukultuurid. Haritava maa osakaal 92%.
11	Kärpla küla, Kehtna vald	06.2023	65 000	7738	8,40	Piirneb avaliku teega. Pika, kitsa, väljavenitatud kujuga. Mullatüübid Ko, Go1, Go, Kig, mullaviljakus 38, PRIAs registreeritud püsirohumaana, haritava maa osakaal 98%.
12	Härgla küla, Rapla vald	06.2023	29 000	7417	3,91	<b>Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkindistuste. Mullatüübid Ko, Kig, KI, Kig;Kog, mullaviljakus 54. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Piklik, kuid valdavalt kompaktne ja reljeefilt lääne suunal tõusev (kõrguste vahe kuni 7m). Haritava maa osakaal 100%.</b>
13	Käbiküla, Kehtna vald	05.2023	68 754	10 156	6,77	Piirneb avaliku teega, mullatüübid KI, Ko;Kor, Ko(g);Kor(g), K, mullaviljakus 46. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, põhiosas suhteliselt kompaktne ja tasane. Haritava maa osakaal 96%.

Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

## 4 HINDAMINE

### 4.1 Vara parim kasutus

**Vara parim kasutus:** hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

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

Teostatavate äräloigete puhul on tegemist ebakompaktsete ja väljavenitatud maa-aladega, mis asuvad peamiselt teekaitsevööndis. Tulenevalt äräloigete suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äräloiked turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äräloigetel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

Kuna äräloiked teostatakse katastriüksuste haritava maa, loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikust, siis on äräloigete parimaks kasutuseks kasutamine samuti maatulundusmaana.

### 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, sealjuures on olemas piisav võrdlusbaas).

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 leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

**Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4, EVS 875-12 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

EVS 875-12 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 äralõiked eraldiseisvana pigem vähe likviidsed, siis on hindamisel lähtutud 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 katastriüksuse või katastriüksuse osa (tulenevalt asjaolust, et katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 teostatakse äralõige vaid teatud kõlvikutest) kui terviku turuväärtuse (tulenevalt asjaolust, et äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav). Metsamaa puhul ei võeta arvesse kasvavat metsa.
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (aluseks maaüksuse terviku turuväärtuse vähenemine, metsamaa puhul, metsamaa puhul 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.

Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 planeeritakse teostada äralõiked suurustega 3852 m<sup>2</sup> ja 491 m<sup>2</sup>. Nende vahele jääv maa-ala on maatulunduslikul eesmärgil kasutamiseks väga väike (suurusega ligikaudu 5400 m<sup>2</sup>) samuti jääb maaüksus teede kaitsevööndisse ning ligipääsu maaüksusele ei ole. Antud asjaolu tõttu soovitab hindaja võõrandada lisaks äralõigetele ka nende vahele jääva maa-ala. Antud osa ei ole samuti eraldi võõrandatav, kuid tulenevalt Transpordiameti poolt edastatud info kohaselt hinnatakse antud maa-ala osas vaid harilik väärtus.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame katastriüksuse osa turuväärtuse (tulenevalt asjaolust, et katastriüksusest teostatakse äralõige vaid teatud kõlvikutest) tulenevalt asjaolust, et äralõige ei ole eraldiseisvalt võõrandatav. Metsamaa puhul ei võeta arvesse kasvavat metsa.
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (metsamaa puhul liites kasvava metsata metsamaa ja kasvava metsa harilikud väärtused)



**4.3 Katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361 ligikaudu 1 ha suuruse osa<sup>4</sup> turuväärtuse (hariliku väärtuse) hindamine (kasvava metsata)**

Võrdluseks valitud varad <sup>5</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 (sellisel juhul ostjaks eelkõige naaberkinnistute omanikud).
Ligipääs	Metsamajandamise kontekstis on oluline kinnistule juurdepääsu olemasolu teelt (vähem oluline on asjaolu, kas tee on avalik või mitte, kuid eelistatum on ligipääs avalikult teelt). Vähem hinnatud on kinnistud, milleni puudub ligipääsutee ning metsa majandamise tarbeks on vajalik läbida mitmeid naaberkinnistuid ja saada erinevaid nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteega tihtilugu ei taga ligipääsu kinnistuni (kui puudub 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.	

<sup>4</sup> Tulenevalt asjaolust, et ärälõiked teostatakse katastriüksuse metsamaa ja loodusliku rohumaa kõlvikust on arvesse võetud metsa hindaja poolt edastatud maaüksuse osa (looduslik rohumaa osaliselt metsastunud), mille pindala on ligikaudu 1 ha.

<sup>5</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>	04.2024	sept.23	veebr.24	dets.23	aug.23
Ajaldamine:		0%	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud hind:</b>		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
<b>Asukoht:</b>	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla	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>	Paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla ääres, juurdepääs kõrvalteelt	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel, ligipääsetavus halvem	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi naaberkinnistutel paikneva tee, ligipääsetavus halvem	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkinnistute, ligipääsetavus halvem	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkinnistute, ligipääsetavus halvem
Kohandus		10%	5%	10%	10%
<b>Pindala (ha)</b>	1,0	4,68	5,15	8,06	4,4455
Kohandus		0%	0%	0%	0%
<b>Kuju</b>	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne	koosneb kahest eraldiseisvast katastriüksusest, mis mõlemad on kompaktsed
Kohandus		0%	0%	0%	0%
<b>Kasvukoha tüüp ja boniteet</b>	Sinilille, kastikuloo, boniteediklass III, vähesel määral I. Osaliselt loodusliku rohumaa kõlvik	kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänsekapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III	valdavalt angervaksa, jänsekapsa-mustika, boniteediklass II	osja ja sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kehvem kasvukohatüüp ja boniteet	sinilille, boniteediklass I
Kohandus		-10%	-10%	10%	-20%
<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>		0%	-15%	5%	-10%
<b>Kohandatud hektari hind:</b>		2 543 €	2 659 €	3 009 €	4 454 €
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		20%	25%	35%	30%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	100%	30%	25%	20%	25%
<b>Kaalutud hektari hind, (€):</b>	3 143 €	763 €	665 €	602 €	1 113 €

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.

Katastriüksuse turuväärtuse ühikhinnaks hindame 3143 €/ha ehk 0,3143 €/m<sup>2</sup> ning äraloigete turuväärtuseks ilma kasvava metsata hindame:

Äraloikel nr 1 ja 2: 0,3143 €/m<sup>2</sup> \* 4343 m<sup>2</sup> ≈ 1365 €.

Äraloikel nr 3: 0,3143 €/m<sup>2</sup> \* 5400 m<sup>2</sup> ≈ 1697 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

#### 4.4 Äralõikel (katastriüksusest tunnusega 50403:002:0361) paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine

Äralõikel paikneva kasvava metsa hüvitusväärtusele on allhanke korras metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ. Hinnatud on 3 äralõiget, millest äralõige nr 1 ja nr 2 on Transpordiameti poolt esitatud ning äralõige nr 3 on nende vahel paiknev ala, mida hindaja soovib samuti võõrandada. Tulenevalt asjaolust, et äralõige nr 3 on soovituslikult omandatav hinnatakse äralõike nr 3 osas vaid harilik väärtus.

Väljavõte Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt esitatud metsa hüvitusväärtuse arvutuste kokkuvõttest:

##### Äralõige nr 1.

Transpordiameti poolt esitatud äralõike joonise andmetel on äralõike suurus 3852 m<sup>2</sup>, millest metsamaa osa ligikaudu 2600 m<sup>2</sup>. Ülejäänud on looduslik rohumaa. Takseeriseloostuse andmetel on kogu maaüksuse osa suurus 0,39 ha.

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

Kinnistu nimi: Annipõllu kinnistust kavandatav äralõige  
 Kinnistu reg nr: 1978237  
 Katastritunnus: 50403:002:0361  
 Maakond: Raplamaa  
 Omavalitsus: Märjamaa vald  
 Asustusüksus: Aruküla

##### Äralõike

Metsamaa pindala:	0,26 ha	<b>Arenguklassid</b>		
Tagavara:	9 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Lage ala	0,15	58
LR tagavara:	6 tm	Latimets	0,11	42
Boniteedi kaalutud keskmine:	3,00	Kokku	0,26	100
Kokkoveokaugus:	100 m	<b>Puuliigid</b>		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		MA	7	79
		LV	1	15
		KU	0	3
		teised	0	3
		Kokku	8	100
		<b>Metsakasvukohatüübid</b>		
		KKT	Pindala, ha	%
		KL	0,26	100
		Kokku	0,26	100
<b>Väärtused EUR:</b>				
<b>Metsa väärtused:</b>				
1. hüvitusväärtus:	541,59 EUR			
	2083,04 EUR/ha			
2. harilik väärtus:	366,21 EUR			
	1408,50 EUR/ha			

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
MA		103,24	80,38	61,99	50,65	59,35	14,65
LV		70,49	70,49		50,65	59,35	14,65
KU		95,50	84,11	60,71	50,65	59,35	14,65
teised		70,49	70,49		50,65	59,35	14,65

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
MA		88,45	74,60	52,61	37,43	57,98	15,87
LV		41,20	41,20				15,87
KU		77,56	67,72	52,14	37,43	57,98	15,87
teised		41,20	41,20				15,87

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

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

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

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

Takseerimise kuupäev: 29.04.2024

Arvutuse kuupäev: 14.05.2024

**Äralõige nr 2. Transpordiameti poolt esitatud äralõike joonise andmetel on äralõike suuruseks 491 m<sup>2</sup>, millest metsamaa osa ligikaudu 0,05 ha (samas suurusjärgus).**

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

Kinnistu nimi: Annipõllu kinnistust kavandatav äralõige  
 Kinnistu reg nr: 1978237  
 Katastritunnus: 50403:002:0361  
 Maakond: Raplamaa  
 Omavalitsus: Märjamaa vald  
 Asustusüksus: Aruküla

**Äralõike**

Metsamaa pindala:	0,05 ha	<b>Arenguklassid</b>		
Tagavara:	8 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	12 tm	Keskealine mets	0,05	100
LR tagavara:	19 tm	Kokku	0,05	100
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,00	<b>Puuliigid</b>		
Kokkoveokaugus:	100 m	Puuliik	Tagavara, tm	%
		MA	8	95
		KU	0	5
		Kokku	8	100
<b>Väärtused EUR:</b>		<b>Metsakasvukohatüübid</b>		
<b>Metsa väärtused:</b>		KKT	Pindala, ha	%
1. hüvitusväärtus:	549,28 EUR	SL	0,05	100
	10985,60 EUR/ha	Kokku	0,05	100
2. harilik väärtus:	341,83 EUR			
	6836,60 EUR/ha			



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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
MA		103,24	80,38	61,99	50,65	59,35	11,55
KU		95,50	84,11	60,71	50,65	59,35	11,55

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
MA		88,45	74,60	52,61	37,43	57,98	15,77
KU		77,56	67,72	52,14	37,43	57,98	15,77

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

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

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

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

Takseerimise kuupäev: 29.04.2024

Arvutuse kuupäev: 14.05.2024

**Äralõige nr 3.**

Äralõige nr 3 paikneb äralõike nr 1 ja nr 2 vahel. Tulenevalt asjaolust, et pärast äralõigete nr 1 ja nr 2 teostamist jääb alles väga väike maaüksuse osa, millele juurdepääsu ei ole ja mis paikneb tulevikus teede kaitsevööndis, siis soovitab hindaja võõrandada ka äralõigete vahele jääva maaüksuse osa. Metsa hindaja andmetel on antud maaüksuse suuruseks ligikaudu 0,54 ha ehk 5400 m<sup>2</sup> (sh metsamaa suurus 0,45 ha)

Kinnistu nimi: Annipõllu kinnistust kavandatav äralõige  
 Kinnistu reg nr: 1978237  
 Katastritunnus: 50403:002:0361  
 Maakond: Raplamaa  
 Omaavalitsus: Märjamaa vald  
 Asustusüksus: Aruküla

**Äralõike**

Metsamaa pindala: <b>0,45 ha</b>		<b>Arenguklassid</b>		
Tagavara: <b>10 tm</b>		Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara: <b>0 tm</b>		Lage ala	0,42	93
LR tagavara: <b>6 tm</b>		Latimets	0,03	7
Boniteedi kaalutud keskmine: <b>1,00</b>		<b>Kokku</b>	<b>0,45</b>	<b>93</b>
Kokkoveokaugus: <b>100 m</b>		<b>Puuliigid</b>		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		teised	6	66
		MA	4	32
		KU	0	2
		<b>Kokku</b>	<b>10</b>	<b>100</b>
<b>Väärtused EUR:</b>		<b>Metsakasvukohatüübid</b>		
<b>Metsa väärtused:</b>		KKT	Pindala, ha	%
1. hüvitusväärtus: <b>387,07 EUR</b>		SL	0,45	100
	<b>860,16 EUR/ha</b>	<b>Kokku</b>	<b>0,45</b>	<b>100</b>
2. harilik väärtus: <b>334,63 EUR</b>				
	<b>743,62 EUR/ha</b>			

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

	hind, eur/tm						
Puuliik	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
teised		70,49	70,49		50,65	59,35	10,10
MA		103,24	80,38	61,99	50,65	59,35	10,10
KU		95,50	84,11	60,71	50,65	59,35	10,10

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

	hind, eur/tm						
Puuliik	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
teised		41,20	41,20		37,43	57,98	12,87
MA		88,45	74,60	52,61	37,43	57,98	12,87
KU		77,56	67,72	52,14	37,43	57,98	12,87

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

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

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

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

Takseerimise kuupäev: 29.04.2024

Arvutuse kuupäev: 14.05.2024

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:**  
äralõikel nr 1 ≈ 366 €  
äralõikel nr 2 ≈ 342 €  
äralõikel nr 3 ≈ 335 €
- **kasvava metsa hüvitusväärtus:**  
äralõikel nr 1 ≈ **542 €**.  
äralõikel nr 2 ≈ **549 €**.

Seega on hindaja hinnangul äralõike harilikuks väärtuseks kokku:

Äralõikel nr 1 ja 2: 1365 € + (366€ + 342€) = 2073 € ehk 0,48 €/m².

Äralõikel nr 3: ≈ 1697€ + 335€ = 2032 € ehk 0,38 €/m².

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvitusväärtuste ja harilike väärtuste vahed ehk:

Äralõikel nr 1: ≈ 176 €

Äralõikel nr 2: ≈ 207 €

**Kokku: 383€**

Äralõikel nr 3 ei ole hüvitusväärtust ega saamata jäävat tulu käsitletud tulenevalt asjaolust, et äralõige nr 3 on soovituslik omandada.

**4.5 Katastriüksuse tunnusega 50403:002:0362 turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine**

Võrdluseks valitud varad <sup>6</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.

<sup>6</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.

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	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata mõningast hinnatõusu.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet (nt suurtootjate koondumine). Põllumajanduslike maade osas ei ole asukoht keskustes või keskuste läheduses niivõrd määrava tähtsusega, küll aga arvestades võimalikku tulevikuperspektiivi (turul on ka ostjaid, kes arvestavad maatulundusmaade ostmisel kaugemat perspektiivi, pidades silmas just võimalikku ehituspotsentiaali), avaldab paiknemine keskuste läheduses mõju üldisele hinnatasemele.
Kinnistu pindala	Suurema pindalaga põllumaade hektarihinnad on turul mõnevõrra kõrgemad kui väikese pindalaga maaüksustel.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud.
Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Kuju, reljeef	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
Haritava maa osakaal	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on valdavalt haritav maa. Looduslik rohumaad ja muu maa kõlvikud on turul vähemhinnatud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		5	8	12
<b>Tehingu hind (€)</b>	Aprill.24	€ 35 000	€ 80 000	€ 29 000
<b>Hektari hind (€/ha)</b>		€ 6 284	€ 8 686	€ 7 417
<b>Tehingu aeg</b>		okt.23	aug.23	juuni.23
Ajaldamine		5%	10%	10%
<b>Ajaldatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 9 555	€ 8 159
<b>Asukoht</b>	Annipõllu, Aruküla, Märjamaa vald, Rapla maakond, vallakeskus	Soosalu küla, Märjamaa vald, <i>samaväärne</i>	Hertu küla, Kehtna vald, Rapla kesklinn 6 km <i>parem</i>	Härgla küla, Rapla vald <i>samaväärne</i>
Kohandus	Märjamaa alev 6 km	0%	-5%	0%
<b>Pindala (ha)</b>	5,07	5,57	9,21	3,91
Kohandus		0%	0%	5%
<b>PRIA põllumassiivide registreering</b>	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllukultuurid	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mullastik</b>	Kg, Kog, K, Ko(g), kaalutud keskmine reaaloniteet 32	Hea viljakusega, K ja Kr, kaalutud keskmine	Hea viljakusega, Kig, K;Kr, Kl, Ko, kaalutud	Hea viljakusega, Ko, Kg, Kl, Kig;Kog, kaalutud keskmine

	HINNATAV VARA	VÕRD LUSVARAD:		
		5	8	12
		reaalboniteet 45, <i>parem</i>	keskmine reaalboniteet 43, <i>parem</i>	reaalboniteet 54, <i>parem</i>
Kohandus		-5%	-5%	-10%
<b>Juurdepääs</b>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Juurdepääs üle kõrvalkinnistu.	Piirneb avaliku teega, mahasõidutee eraomandis, kuid seatud servituut, <i>parem</i>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, <i>parem</i>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkiinnistute, <i>samaväärne</i>
Kohandus		-10%	-10%	0%
<b>Kuju, reljeef</b>	Põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeef tasane (kõrguste vahe kuni 2 m)	Ebakorrapärase kujuga, võrreldes hinnatavaga vähemkompaktne, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), <i>kehvem</i>	Suhteliselt kompaktne ja reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), <i>samaväärne</i>	Kompaktne, tõusva reljeefiga (kõrguste vahe kuni 7m) <i>kehvem</i>
Kohandus		15%	0%	5%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast</b>	100%	96%	100%	100%
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus</b>		0%	-15%	-5%
<b>Kohandatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 8 122	€ 7 751
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		35%	35%	25%
<b>Osakaal lõpphinnas</b>	1,00	0,30	0,30	0,40
<b>Kaalutud hind (€/ha)</b>	€ 7 515	€ 1 979	€ 2 436	€ 3 100

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.

Hinnatava vara turuväärtuse tervikhinnaks hindame seega 7515 €/ha x 5,07 ha = 38 101,05 € ehk ümardatult 38 101 €.

Hinnatava osa väärtus pärast äralõike teostamist: 0,7515 €/m<sup>2</sup> x (50 700 m<sup>2</sup> – 7307 m<sup>2</sup>) = 32 609,84 € ehk ümardatult 32 610 €.

Äralõike väärtuseks kujuneb seega: 38 101 € - 32 610 € = **5491 (viis tuhat nelisada üheksakümmend üks) € ehk 0,75 €/m<sup>2</sup>.**

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.



**4.6 Katastriüksuse tunnusega 50403:002:0363 turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine**

Võrdluseks valitud varad <sup>7</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna 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	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata mõningast hinnatõusu.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet (nt suurtootjate koondumine). Põllumajanduslike maade osas ei ole asukoht keskustes või keskuste läheduses niivõrd määrava tähtsusega, küll aga arvestades võimalikku tulevikuperspektiivi (turul on ka ostjaid, kes arvestavad maatulundusmaade ostmisel kaugemat perspektiivi, pidades silmas just võimalikku ehituspotentsiaali), avaldab paiknemine keskuste läheduses mõju üldisele hinnatasemele.
Kinnistu pindala	Suurema pindalaga põllumaade hektarihinnad on turul mõnevõrra kõrgemad kui väikese pindalaga maaüksustel.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud.
Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Kuju, reljeef	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
Haritava maa osakaal	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on valdavalt haritav maa. Looduslik rohumaad ja muu maa kõlvikud on turul vähemhinnatud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		5	8	12
<b>Tehingu hind (€)</b>	Aprill.24	€ 35 000	€ 80 000	€ 29 000
<b>Hektari hind (€/ha)</b>		€ 6 284	€ 8 686	€ 7 417
<b>Tehingu aeg</b>		okt.23	aug.23	juuni.23
Ajaldamine		5%	10%	10%
<b>Ajaldatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 9 555	€ 8 159
<b>Asukoht</b>	Annipõllu, Aruküla, Märjamaa vald, Rapla maakond,	Soosalu küla, Märjamaa vald, samaväärne	Hertu küla, Kehtna vald,	Härgla küla, Rapla vald samaväärne

<sup>7</sup> Müügittehingu tabel, p.3.5.

	HINNATAV VARA	VÕRD LUSVARAD:		
		5	8	12
	vallakeskus Märjamaa alev 6 km		Rapla kesklinn 6 km <i>parem</i>	
Kohandus		0%	-5%	0%
<b>Pindala (ha)</b>		5,57	9,21	3,91
Kohandus	8,40	0%	0%	5%
<b>PRIA põllumassiivide registreering</b>	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllukultuurid	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mullastik</b>		Hea viljakusega, K ja Kr, kaalutud keskmise reaalboniteet 45, <i>parem</i>	Hea viljakusega, Kig, K;Kr, KI, Ko, kaalutud keskmise reaalboniteet 43, <i>parem</i>	Hea viljakusega, Ko, Kg, KI, Kig;Kog, kaalutud keskmise reaalboniteet 54, <i>parem</i>
Kohandus	Go, Kg, kaalutud keskmise reaalboniteet 35	-5%	-5%	-10%
<b>Juurdepääs</b>		Piirneb avaliku teega, mahasõidutee eraomandis, kuid seatud servituut, <i>parem</i>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, <i>parem</i>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute, <i>samaväärne</i>
Kohandus	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Juurdepääs üle kõrvalkinnistu.	-10%	-10%	0%
<b>Kuju, reljeef</b>		Ebakorrapärase kujuga, võrreldes hinnatavaga vähemkompaktne, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), <i>kehvem</i>	Suhteliselt kompaktne ja reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), <i>samaväärne</i>	Kompaktne, tõusva reljeefiga (kõrguste vahe kuni 7m) <i>kehvem</i>
Kohandus	Põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeef tasane (kõrguste vahe kuni 2 m)	15%	0%	5%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast</b>		96%	100%	100%
Kohandus	98%	0%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus</b>		0%	-15%	-5%
<b>Kohandatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 8 122	€ 7 751
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		35%	35%	25%
<b>Osakaal lõpphinnas</b>	1,00	0,30	0,30	0,40
<b>Kaalutud hind (€/ha)</b>	€ 7 515	€ 1 979	€ 2 436	€ 3 100

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.

Hinnatava vara turuväärtuse tervikhinnaks hindame seega 7515 €/ha x 8,4 ha = 63 126 €.

Hinnatava osa väärtus pärast äralõike teostamist: 0,7515 €/m<sup>2</sup> x (84 000 m<sup>2</sup> – 3506 m<sup>2</sup>) = 60 491,24 € ehk ümardatult 60 491 €.

Äralõike väärtuseks kujuneb seega: 63 126 € - 60 491 € = **2635 (kaks tuhat kuussada kolmkümmend viis) € ehk 0,75 €/m<sup>2</sup>.**

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

#### 4.7 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 katastriüksusele tunnusega 50403:002:0361:

Transpordiameti poolt planeeritakse teostada kaks äralõike katastriüksuse ida – ja läänepoolsest osast. Äralõike nr 1 suuruseks on planeeritud 3852 m<sup>2</sup> ja äralõike nr 2 suuruseks 491 m<sup>2</sup>. Äralõike nr 2 piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga. Äralõike nr 1 poolitab katastriüksuse erinevateks osadeks. Seoses äralõike nr 1 teostamisega jääb kahe äralõike vahele maa-ala, mis on maatulunduslikul eesmärgil kasutamiseks väga väike (ligikaudu 5400 m<sup>2</sup>), see jääb kavandatavate teede kaitsevööndisse ja juurdepääsu maaüksusele ei ole. Antud asjaolu tõttu jääks pärast äralõigete nr 1 ja nr 2 teostamist hinnatava vara omanikule 2 maaüksust suurustega ligikaudu 10,94 ha ja 0,54 ha. Kahe osa eraldavad teed ning juurdepääs säilib vaid suuremale maaüksusele.

Hindaja on seisukohal, et allesjäävat väiksemat osa ei ole hinnatava vara omanikul võimalik sihipäraselt kasutada sarnaselt varasemale otstarbele, mistõttu soovib hindaja omandada lisaks ka äralõike nr 3, mis jääb äralõigete nr 1 ja 2 vahele. Äralõigete (nr 1, 2 ja 3) teostamise tulemusena väheneb kogu katastriüksuse pindala ligikaudu 8,2% (äralõigete nr 1 ja teostamisega väheneb maaüksuse pindala ligikaudu 3,6%) ning see ei oma mõju alles jääva katastriüksuse 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 katastriüksuse funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

Analüüs katastriüksusele tunnusega 50403:002:0362:

Äralõike teostatakse katastriüksuse läänepoolsest osast (piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga), kusjuures äralõike ei jaga ega poolita katastriüksust erinevateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb katastriüksuse pindala 14,4% ning see ei oma mõju alles jääva katastriüksuse 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 katastriüksuse funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

Analüüs katastriüksusele tunnusega 50403:002:0363:

Äralõike teostatakse katastriüksuse läänepoolsest osast (piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga), kusjuures äralõike ei jaga ega poolita katastriüksust erinevateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb katastriüksuse pindala 4,2% ning see ei oma mõju alles jääva katastriüksuse 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 katastriüksuse funktsionaalsusele ega ka kasutamisele.

#### 4.8 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvituskväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1)

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitlus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Omaniku esindaja Jouko Vähä-Rahka poolt on 27.03.2024 saadetud e-kiri, mille kohaselt on põllumaa osa välja renditud hinnaga 60€/ha/aastas. Lisainfot ei ole esitatud. Rendisumma on turu keskmisest madalamal tasemel, samuti ei ole hindajale teadaolevalt vara omanik teinud olulisel määral ettevalmistusi vara välja rentimiseks, mistõttu saamata jäävat tulu ei teki.

**Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ja omaniku esindaja poolt esitatud informatsiooni ning hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või täiendava saamata jääva tulu tekkele (kasvava metsaga seotud saamata jäävaid tuleviku tulusid on arvestatud metsa hindaja poolt kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutamisel).**

#### 4.9 Hüvitusväärtuse hindamine

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

Katastriüksus tunnusega 50403:002:0361 (äralõike suurus kokku (äralõiked nr 1 ja 2) 4343 m<sup>2</sup>):

Äralõike harilik väärtus: 2073€

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 383 €

Seega: hüvitusväärtuseks kujuneb: 2073 € + 383 € = 2456 € ≈ 2460€ (kaks tuhat nelisada kuuskümmend eurot) ehk 0,57 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta.

Katastriüksusest teostatava äralõike nr 3 osas ei ole hüvitusväärtust käsitletud.

Katastriüksus tunnusega 50403:002:0362 (äralõike suurus 7307 m<sup>2</sup>):

Äralõike harilik väärtus: 5491€

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: puuduvad

Seega: hüvitusväärtuseks kujuneb: 5491 ≈ 5490 € (viis tuhat nelisada üheksakümmend eurot) ehk 0,75 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta.

Katastriüksus tunnusega 50403:002:0363 (äralõike suurus 3506 m<sup>2</sup>):

Äralõike harilik väärtus: 2635€

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: puuduvad

Seega: hüvitusväärtuseks kujuneb: 2635 ≈ 2640 € (kaks tuhat kuussada nelikümmend eurot) ehk 0,75 €/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 hüvitusväärtused ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemused on keskmisest mõnevõrra madalam ±20%.



## LISA 1 FOTOD

Vaade äralõigete alale  
Katastriüksus tunnusega 50403:002:0361:





Katastriüksus tunnusega 50403:002:0362:



Katastriüksus tunnusega 50403:002:0363:







Aerofoto:  
Katastriüksus tunnusega 50403:002:0361



Katastriüksus tunnusega 50403:002:0362:



Katastriüksus tunnusega 50403:002:0363:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-04-07 ja 2023-06-11).  
Märkus: Äralõigete ligikaudne asukoht on hindaja poolt viidatud nooltega

## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 1978237  
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
 Kinnistu nimi Annipõllu  
 I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">50403:002:0042</a> <a href="#">50403:002:0361</a> <a href="#">50403:002:0362</a> <a href="#">50403:002:0363</a>	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Kunsu küla, Annipõllu. Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annipõllu. Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annipõllu. Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annipõllu.	108908 m <sup>2</sup> 11,92 ha 5,07 ha 8,40 ha	Maakatastri andmed üle võetud 28.04.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	TÜ ANNI MAJAD (Tallinn, reg.kood 10848339)	28.06.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.08.2002. Kohtunikuabi H. Roosvalt	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 Kesk-Eesti OÜ

Nimi: Karin Lapp

Kuupäev: 29.04.2024 09:19:48

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



### LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike 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	Ei	Kasvava metsaga seonduv saamata jääv tulu. Vt punkt 4.4

## LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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 - madalsoomuld
<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 madalsoomuld
<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 madalsoomuld
<b>Txg</b>	Gleistunud eemaldatud muld	<b>Pu</b>	Puistangupinnas
<b>TxG</b>	Eemaldatud gleimuld	<b>Pug</b>	Gleistunud puistangupinnas
<b>TxM</b>	Eemaldatud madalsoomuld	<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 madalsoomuld		

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

<b>L</b>	leedemuld
<b>Lk</b>	leetunud muld
<b>Lg</b>	gleistunud leedemuld
<b>Lkg</b>	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) KI; KI(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', M'', M'''	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	----------------------	-------	------------------	---

#### Lõimised:

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

#### Kivisus:

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

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565