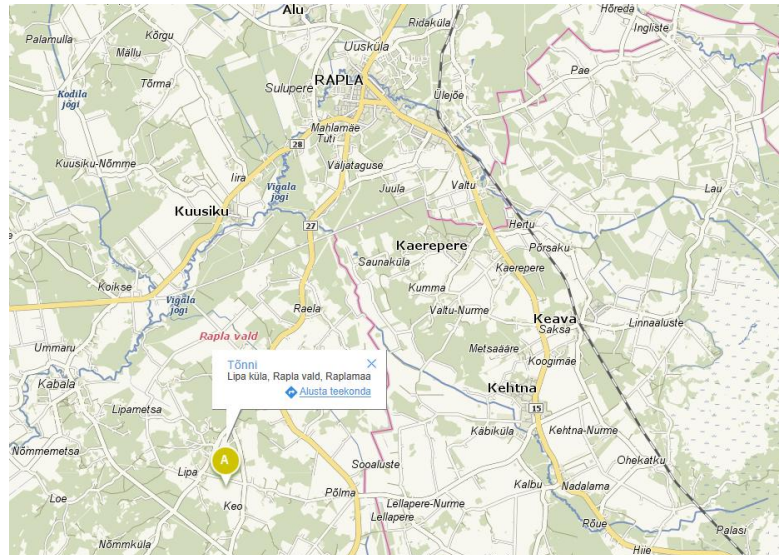




Ekspert hinnang nr 260619-104-68663

Tellija	Transpordiamet
Aadressid	Tõnni, Lipa küla, Rapla vald, Rapla maakond
Hinnatav vara	Kinnisasi (reg osa nr 3366837), mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa, pindalaga 97 994 m ² , kõlvik haritav maa 100%
Eesmärk	Maa hindamine Tõnni kinnisasjale maade vahetamise eesmärgil hariliku väärtuse (turuväärtuse) leidmiseks.
Turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga	66 000 (kuuskümmend kuus tuhat) eurot ehk 6735 €/ha (ca 0,67 €/m²) taandatuna maatüki pinnale. Turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Hindamisaruande kuupäev	19.06.2026. 07.09.2026 seisuga on hindamisaruandes muudetud väärtuse kuupäeva (19.01.2026), et viia hinnatava vara väärtuse kuupäev vastavusse vahetatava maatüki hindamisaruande väärtuse kuupäevaga.



Andres Teder

Hindaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1	Hinnatav vara	5
1.2	Hindamise eesmärk	5
1.3	Hindamise alused	5
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	5
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
3	Hinnatava vara iseloomustus	7
3.1	Õigussuhete kirjeldus, kinnistusraamatu andmed	7
3.2	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	8
3.3	Asukoht ja keskkond	8
3.4	Katastriüksus	10
3.5	Kestlikkus	14
4	Turuanalüüs	15
4.1	Makromajanduse ülevaade	15
4.2	Haritava maa turg	17
4.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	20
4.4	Turustatavuse analüüs	22
5	Hindamine	22
5.1	Parim kasutus	22
5.2	Meetodi valik	23
5.3	Vara turuväärtus	23
6	Hindamistulemus	27
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod hinnatavast varast	28
	Lisa 2 Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, toodud eraldi lisana digikonteineris	29
	Lisa 3 RIIGIVARA RENDILEPING nr 7-8/25/622, toodud eraldi lisana digikonteineris	29
	Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875	30

Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Kinnisasi (reg osa nr 3366837), mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa, pindalaga 97 994 m ² , kõlvik haritav maa 100%.
Aadress	Tõnni, Lipa küla, Rapla vald, Rapla maakond
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik (valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet)
Katastritunnus	66801:001:1822
Kinnistu pindala	97 994 m ²
Riigi kinnisvararegistri kood	KV41376
Detailplaneering ja ehitusõigus	Puuduvad
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Vastuolusid andmetes ei ole.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Maa hindamine Tõnni kinnisasjale maade vahetamise eesmärgil hariliku väärtuse (turuväärtuse) leidmiseks.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	15.06.2026
Väärtuse kuupäev	19.01.2026
Hindamisaruande kuupäev	19.06.2026, täiendatud 07.09.2026
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/26/875-1. Tellitavaks tööks on hindamisaruande koostamine hinnatava kinnisasja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta maade vahetamise eesmärgil.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga	66 000 (kuuskümmend kuus tuhat) eurot ehk 6735 €/ha (ca 0,67 €/m²) taandatuna maatüki pinnale.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-15%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Kommentaariid	Täiendavad kommentaarid puuduvad.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasi (reg osa nr 3366837), mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa, pindalaga 97 994 m², kõlvik haritav maa 100%, asukohaga Tõnni, Lipa küla, Rapla vald, Rapla maakond, turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **66 000 (kuuskümmend kuus tuhat) eurot ehk 6735 €/ha (ca 0,67 €/m²) taandatuna maatüki pinnale taandatuna maatüki pinnale.**

Andres Teder

Hindaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1 Hinnatav vara

Kinnisasi (reg osa nr 3366837), mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa, pindalaga 97 994 m², kõlvik haritav maa 100%.

1.2 Hindamise eesmärk

Maa hindamine Tõnni kinnisasjale maade vahetamise eesmärgil hariliku väärtuse (turuväärtuse) leidmiseks.

1.3 Hindamise alused

1.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus

1.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875

1.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

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

1.4.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

1.4.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)

1.4.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

1.4.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

1.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

1.5.1 Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

1.5.2 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

1.5.3 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

1.5.4 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada v.a juhul mis on Tellija poolt seotud otseselt hindamise eesmärgiga (maade vahetus). Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada muus kontekstis, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

1.5.5 Käesolev eksperthinnang 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.

1.5.6 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

1.5.7 Käesoleva töö teostamisel on hindaja lähtunud eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastuseohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruanne esitatud väärtust.

1.5.8 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/26/875-1. Tellitavaks tööks on hindamisaruanne koostamine hinnatava kinnisasja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta maade vahetamise eesmärgil.
Andmeallikad	Kinnistusraamatu registriosa väljavõte 15.06.2026 Päring ehitisregistrist www.ehr.ee 15.06.2026 Päring Maa- ja Ruumiametist geoportal.maaamet.ee 15.06.2026 Päring KV.ee müügiportaalidest seisuga 06.04.2026 Kliimaministeerium.ee/Harjumaa radooniriski kaart 15.06.2026 Keskonnaportaali 15.06.2026 PRIA veekaart https://kls.pria.ee/kaart/ 15.06.2026 Riigi kinnisvararegister https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/ 15.06.2026 Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas ja Maa- ja Ruumiameti kinnisvara tehingute andmebaas (seisuga 15.06.2026) Pindi Kinnisvara OÜ turuanalüüsid (seisuga 15.06.2026) Rapla valla koduleht seisuga 15.06.2026

	RIIGIVARA RENDILEPING nr 7-8/25/622
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Vastuolusid andmetes ei ole.
Ülevaatuse kuupäev	15.06.2026
Väärtuse kuupäev	15.06.2026
Ülevaatuse ulatus	Teostatud on maaüksuse ja lähiümbruse ülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Andres Teder.
Ülevaatuse teostas	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Andres Teder.
Kokkuvõtte kirjavahetusest ja vestlusest omaniku esindajaga	Hindaja poolt on Tellija poolt edastatud omaniku esindajat Marin Must (Maa- ja Ruumiameti peaspetsialist, riigimaa strateegia osakond) teavitanud hindamise teostamisest ja pakutud võimalust osaleda ülevaatusel ning anda selgitusi 12.06.2026 e-kirjaga. Marin Must teavitas 12.06.2026.a vastuses, et ei soovi osaleda ülevaatuse juures ning edastas 15.06.2026 hinnatava vara osa sõlmitud rendilepingu ning täpsustas täiendavas vastuses hindaja päringule, et Maa- ja Ruumiamet ei ole andnud rentnikule nõusolekut tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks ega ka nõusolekut allrendile andmiseks.

3 Hinnatava vara iseloomustus

3.1 Õigussuhete kirjeldus, kinnistusraamatu andmed

Reg osa nr	13341802
Katastritunnused	66801:001:1822
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Aadress	Tõnni, Lipa küla, Rapla vald, Rapla maakond
Kinnistu nimi	-
Vara liik	Kinnisasi
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kehtivad kanded puuduvad
Omanik	Eesti Vabariik (valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet)
Koormatised ja kitsendused	Kehtivad kanded puuduvad
Hüpoteegid	Kehtivad kanded puuduvad
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus - raamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.

3.2 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Hinnatav vara on Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktori 10.10.2025 korralduse nr 1-17/25/1625 "Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamine" alusel koormatud riigivara rendilepinguga nr 7-8/25/622 (leping toodud eraldi lisana digikonteineris).

Rentnikuks Pajo Group OÜ, registrikood 12856812. Leping on sõlmitud tähtajaga 01.10.2030, rendisumma 3000 eurot aastas (ca 306 €/ha aastas), maksetena kaks korda aastas ettemaksetena hiljemalt 1. jaanuariks ja 1. juuliks ettemaksuna järgmise poolaasta eest.

Rendileandja võib Lepingu erakorraliselt üles öelda, teatades Rentnikule sellest kirjalikult ette vähemalt üks aasta, kui Lepingu ese on vajalik riigile riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, sh juhul, kui maardla alale jääva kinnisasja kohta on tehtud maavara kaevandamise loa andmise otsus. Lepingu võib üles öelda selliselt, et leping lõpeb 1. aprillil või 1. oktoobril. Erakorralise ülesütlemise tõttu rentnikule tekkinud kahju hüvitab riik seaduses sätestatud korras.

Rentnikul on õigus taotleda Rendileandja nõusolekul Lepingu eseme parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt lepingu punktis 4.1.5 sätestatule (*Rendileandjal on õigus anda Rentnikule kirjalik nõusolek Lepingu eseme tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks või keelduda sellest. Rendileandja otsustab muudatuste ja parenduste tegemiseks nõusoleku andmisel kulutuste hüvitamise ulatuse. Rendileandja nõusolekul tehtud põhjendatud kulutused hüvitatakse Rentnikule Rendileandja otsusel tasaarvestamise teel pärast seda, kui Rentnik on parendused teinud ja esitanud Rendileandjale vastavad kuludokumendid. Hüvitatav summa arvatakse maha parenduste tegemisele järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast renditasust*);

Rentnikul on õigus Rendileandja kirjalikult nõusolekul Lepingu ese allrendile.

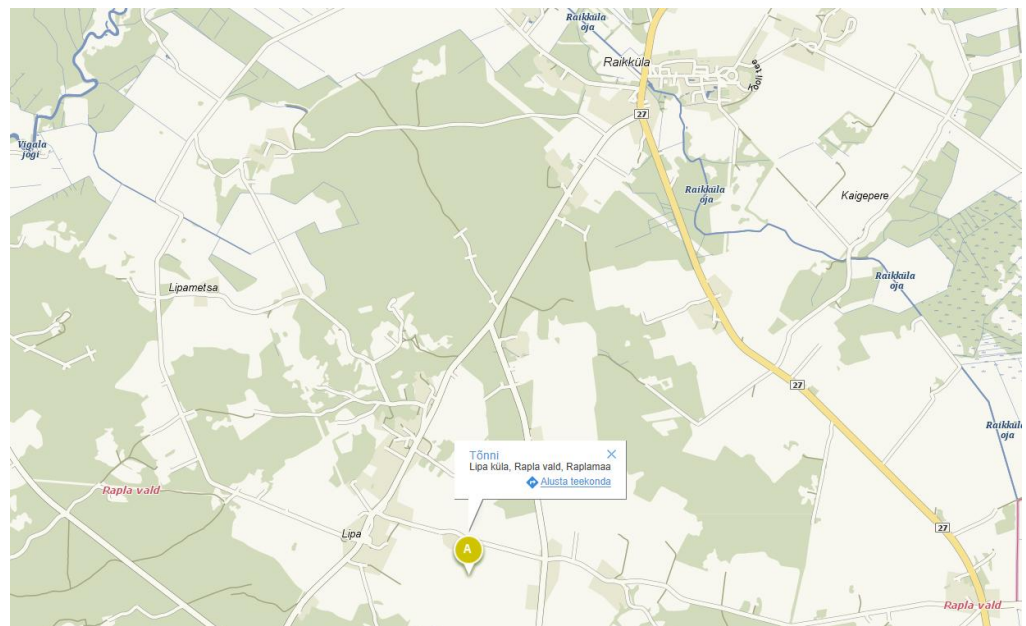
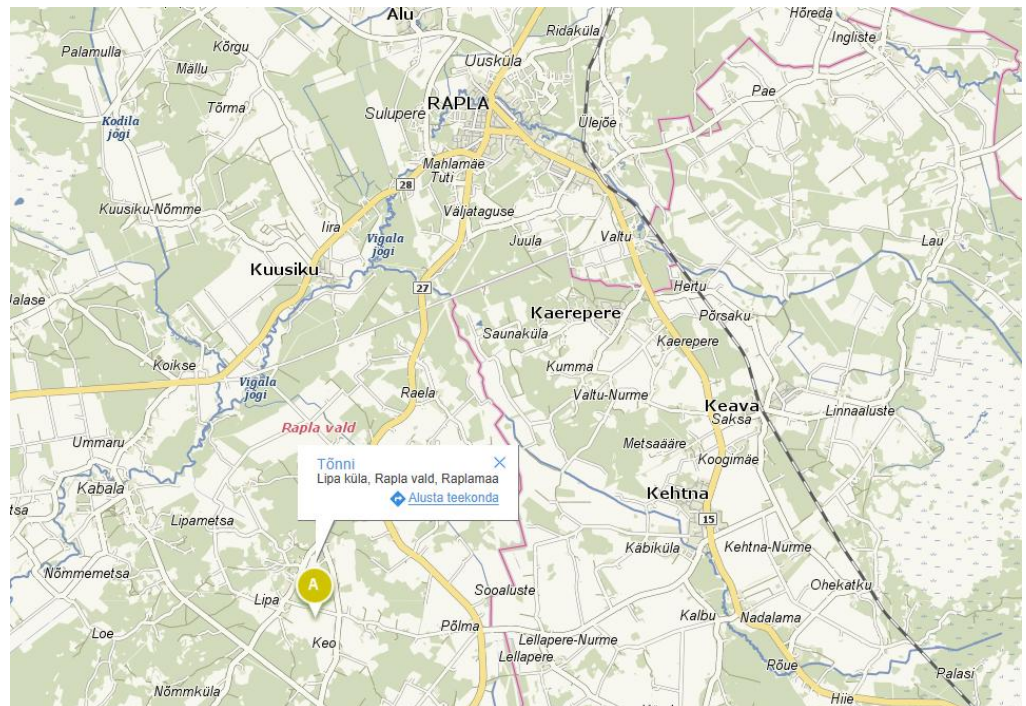
Rendileping on hetkel lõpetatav seisuga 01.10.2027, kui vara on vajalik riigile riigivõimu teostamiseks ning kuna vastavalt esitatud infole Maa- ja Ruumiamet ei ole andnud rentnikule nõusolekut tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks ega ka nõusolekut allrendile andmiseks, siis täiendavat kulutusi rendilepingu lõpetamisega ei kaasne.

Hindaja hinnangul olemasolev rendileping vara turuväärtust oluliselt ei mõjuta, rendileping on sõlmitud turutasemel (enampakkumise tulemusena, on pigem rendihindade ülemisel piiril), varad on tihti müüdud kehtivate või suusõnaliste rendilepingutega ja rendilepingu aastane kestvus ei ole tehingutes vara turuväärtust mõjutanud.

3.3 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Raplamaal, Rapla vallas, Lipa külas. Rapla kesklinnast u 13 km kaugusel ja Raikküla aleviku keskusest u 4,7 km kaugusel. Asukoht piirkonna siseselt on rahuldav, põllumajanduslikult aktiivne piirkond.



allikas: regio.delfi.ee

Piirkonna hoonestus

Hajaasustus, lähim hoonestus ca 140 m põhjapiirist, muidu hoonestus koondunud kuldade keskustesse. Piirkonnas haritavad maad ja väiksemad metsamassiivid.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid

Veekogud lähiümbruses puuduvad. Negatiivsed ja positiivsed tegurid puuduvad.

Õhu saastatus ja müra

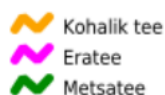
Õhu saastatuse ja müra tase on hinnanguliselt madalad. Piirkonnas mürakaardil andmed puuduvad.

Põhjaveekogumi seisukord

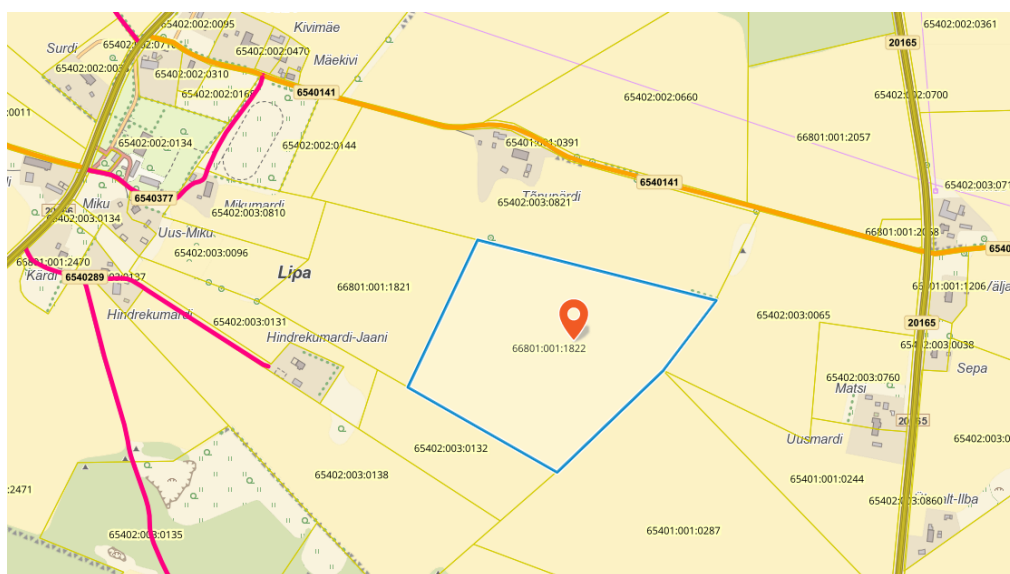
Vastavalt Maa- ja Ruumiameti veemajanduskava (2022-2027) kaardile paikneb hinnatav vara halvas seisukorras Siluri-Ordoviitsiumi Matsalu põhjaveekogumi,

Ohtlikud kütised	ohustatud Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi ja heas seisundis Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas aladel.
Radoon	Mõju turuväärtusele ei ole täheldatav.
Metsatulekahju oht	Hinnatav vara paikneb alal kus täpsemaid mõõtmisi ei ole tehtud, KOV tasemel on tegemist madala või keskmise radoonisisaldusega pinnase territooriumiga.
Maardlad	Hinnatav kinnistu asub piirkonnas, kus metsatulekahjude riski ei esine (piirkonna naabruses puuduvad suured metsamassiivid).
Jääkreostus	Hinnatava vara läheduses jääkreostusega alad Keskkonnaportaali kaardirakenduse põhjal puuduvad

Juurdepääsu tee



Piirkonna juurdepääs on hea: riigi kõrvalmaanteedelt Raikküla-Päärdu tee või Lipa-Mõisamaa tee (kõvakattega), edasi Lipa - Põlma teelt (pinnatud), kuid viimases lõigus juurdepääs puudub (läbi naaberkinnistu).



allikas: geoportaal.maaamet.ee

3.4 Katastriüksus

Katastritunnus

66801:001:1822



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

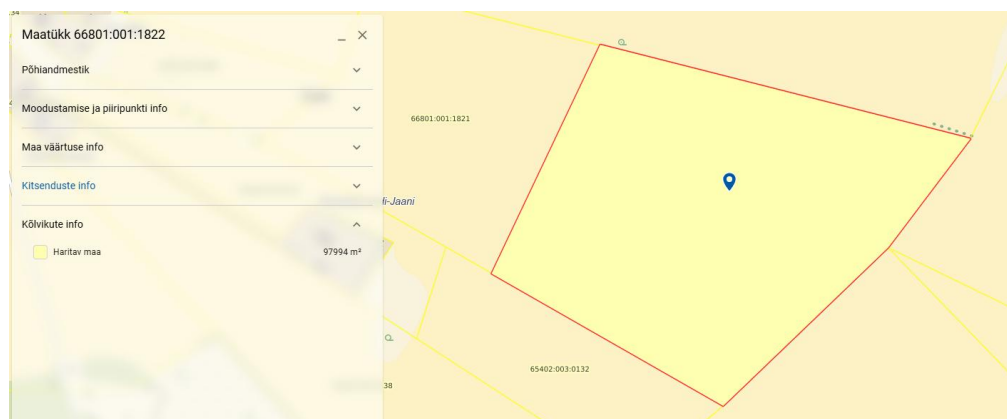
100% maatulundusmaa

Pindala

97994.0 m²

Haritav maa 97994.0 m²

Kõlvikuline koosseis



allikas: minu.kataster.ee

Allikas:

Kasutuses haritava maana, haritud.

Maksustamishind

Hindamisleht (66801:001:1822) Hetkel kehtiv väärtus

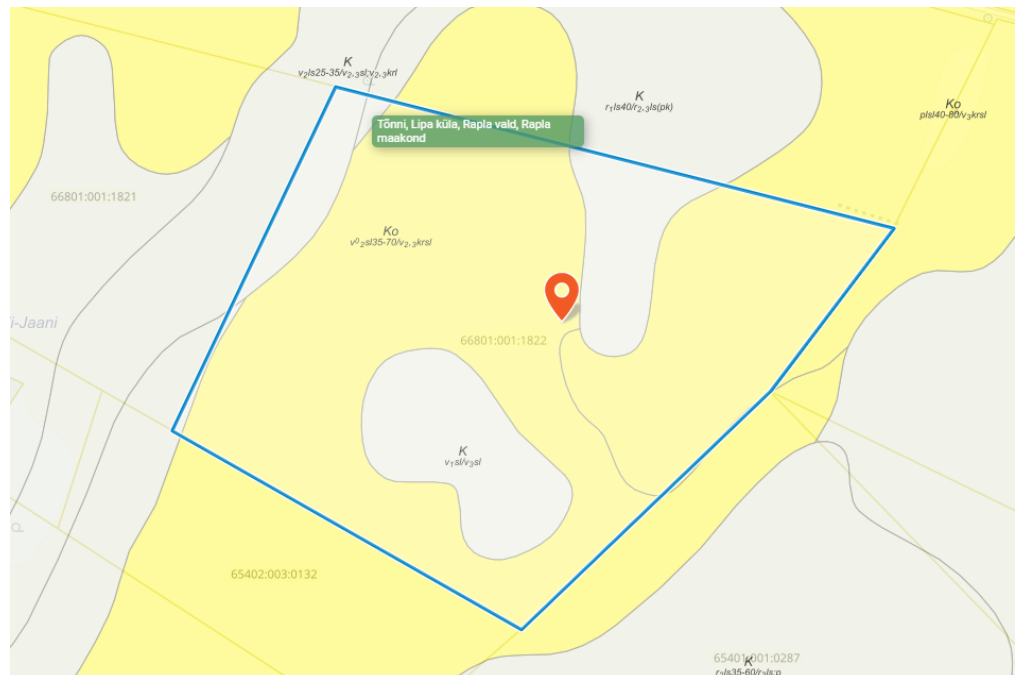


Aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Lipa küla, Tõnni
Maatüki pindala	97 994 m ²
Maa väärtus 2001 (maksustamishind kuni 31.12.2023)	2 440 €
Maa väärtus 2022 (maksustamishind alates 01.01.2024)	47 037 €

allikas: minu.kataster.ee

Haritava maa mullaviljakus, toetuskõlblikkus, mullastik

Mullastiku kaardi andmete põhjal on hinnatava vara mullastik erinev, mullastiku komponentideks Ko (leostunud muld) ja K (rähkmuld).

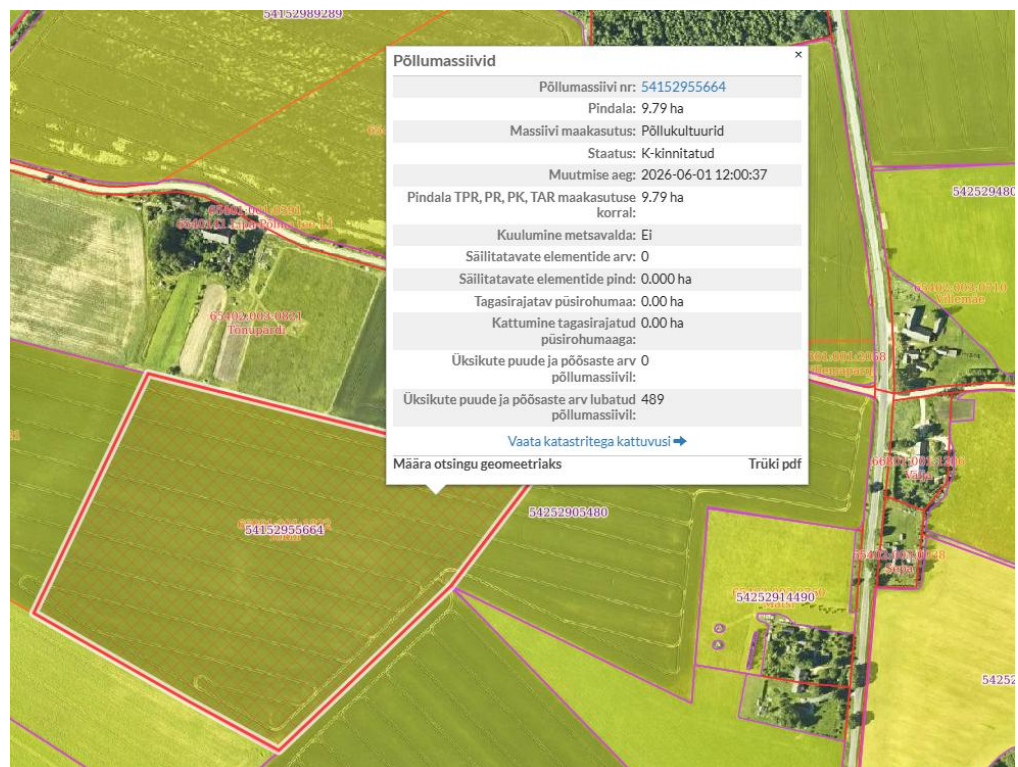


allikas: xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/mullakaart

Maa korralise hindamise mudeli järgselt on mullaviljakus 49, liigniiskete muldade osakaal (0%).

Mullastiku kaardirakenduse järgselt on perspektiivne boniteet 48.

Maatükk on 9,79 ha ehk kogu ulatuses deklareeritud PRIAS kui põllukultuurid, põllumassiivi nr 54152955664.



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

Kinnisasjal paiknevad ehitised

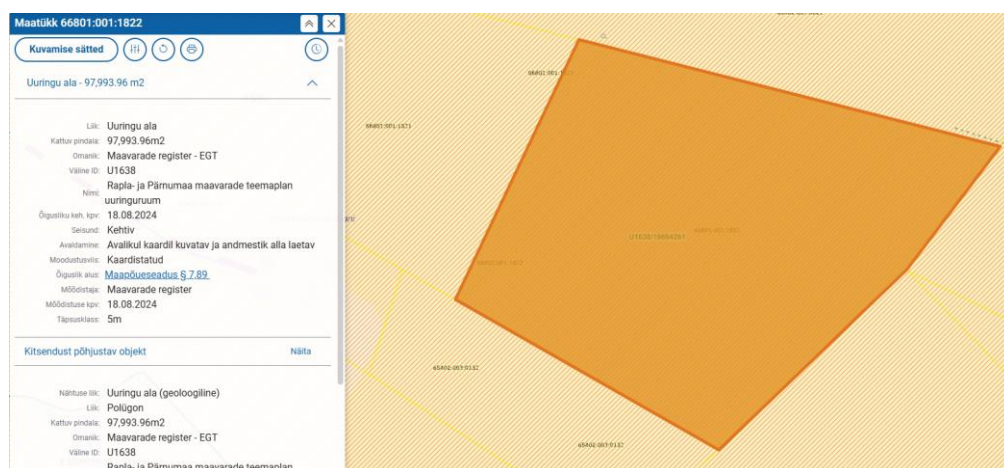
Tehnovõrgud

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Ehitisregistri järgselt ja visuaalselt puuduvad.

Puuduvad.

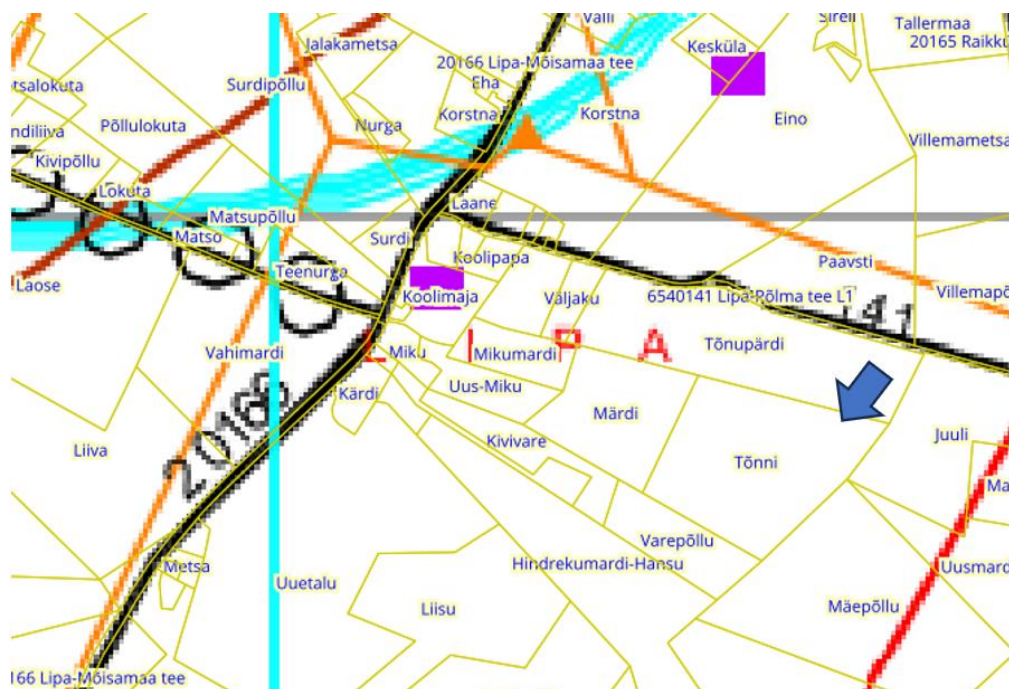
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad maatükile järgmised kitsendused: uuringu ala (Rapla- ja Pärnu maavarade uuringuruum, üldgeoloogiline uurimistöö), mõju hinnatavale varale puudub. Olemasoleva Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse järgselt lähinaabruses maardlad puuduvad.



allikas: kitsendused.kataster.ee/public

Üldplaneering

Hinnatav vara asub kehtiva endise Raikküla valla üldplaneeringu (kehtestatud 17.06.2002, vallavolikogu määrus nr 63) alal, maakasutusplaaniil hajaasastuse ala. Hajaasustuses üldjuhul üldplaneeringutes maa juhtostarvet ei määrata.



allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/9KaDNmMK>

Uue Rapla valla üldplaneeringu koostamine algatati Rapla Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 92.

Menetluses üldplaneeringu ei ole maakasutusplaani ei ole juhtotstarvet määratud.



allikas: <https://rapla.ee/wp-content/uploads/2026/05/2026-05-14-Maakasutusplaan.pdf>

Detailplaneering ja
ehitusõigus

Kinnistule ei ole Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardirakenduse põhjal kehtestatud detailplaneeringut ega määratud ehitusõigust.

3.5 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

Kuna kinnisasja osa ei ole hoonestatud ja puuduvad tõendid, mis viitavad võimalikule hoonestamisele, siis hindamisel kestlikkust ei käsitleta.

4 Turuanalüüs

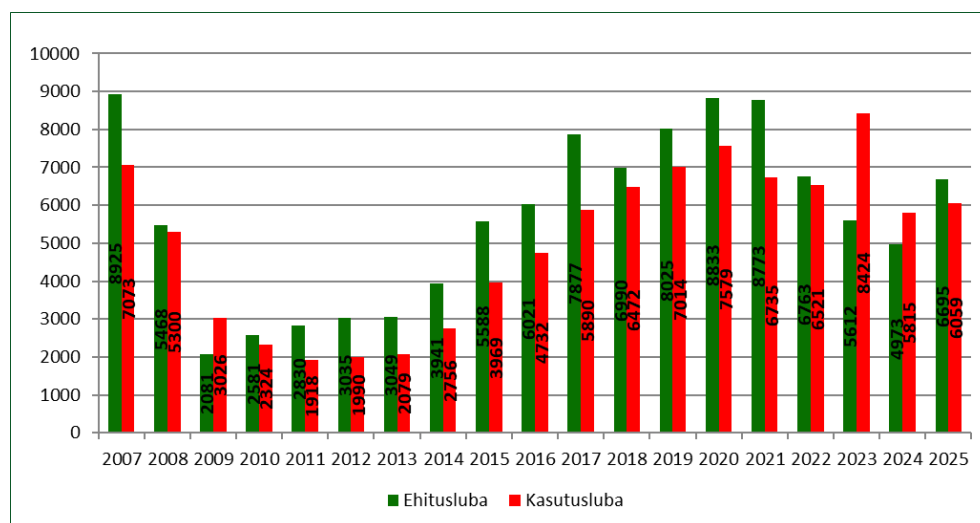
4.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. 2025. aasta neljandas kvartalis oli suurim positiivne mõju majandusele töötleva tööstusel ning info ja side tegevusala, negatiivne mõju oli kaubanduse tegevusalal. ¹

Ehitus

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehtasid Eesti ehitusettevõtted 2025. aastal Eestis ja välisriikides kokku 1,5% vähem kui aasta varem. Ehitusmaht vähenes neljandat aastat järjest. Võrreldes 2024. aastaga ehitati hooneid 1% ja rajatisi 2% vähem. Kohalikul ehitusturul suurenes hoonete ehitusmaht 1,9% eelkõige uute hoonete ehitamise tõttu. Ehitisregistri andmetel lubati 2025. aastal kasutusse 6059 uut eluruumi ehk 4% rohkem kui aasta varem. Kuigi suurem osa uutest eluruumidest asub korterelamutes, on juba teist aastat kasvanud eramute osakaal. Populaarseim elamutüüp oli jätkuvalt kolme- kuni viiekorraline korterelamu, kus asub ligi kolmandik uutest eluruumidest. Enim oli vastvalminud eluruumide hulgas neljatoalisi, järgnesid kolme- ja kahetoalised. Uute eluruumide keskmine suurus oli 2025. aastal 95,7 m². Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. 2025. aastal nõudlus uute eluruumide järele kasvas pärast neli aastat kestnud madalseisu. Ehitusluba väljastati 6695 eluruumi ehitamiseks, mida on enam kui kolmandiku võrra rohkem kui 2024. aastal. Endiselt oli levinuim elamutüüp korterelamu. 2025. aastal lubati kasutusse 1199 mitteelamut, kus kasulikku pinda on 973 000 m². Enim lisandus uut büroo-, lao-, tööstushoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht. ²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli 2025. aasta keskmine brutokuupalk 2092 eurot, mis on 5,6% kõrgem kui aasta varem. 2025. aasta neljandas kvartalis oli keskmine brutokuupalk 2155 eurot, mis on 4,5% kõrgem kui 2024. aastal samal perioodil. Kuigi palgakasv ei olnud 2025. aastal enam nii suur kui eelnevatel aastatel, tõusis brutokuupalk siiski kõikides maakondades. Kõige suuremat kasvu oli näha Valga-, Põlva- ja Raplamaal. Keskmine palk oli jätkuvalt kõrgeim info ja side tegevusalal. ³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2026. aasta aprillis -33, mis on 12 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 47 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal. Näitaja on viimased kuud taas languses olnud.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks aprillis võrreldes märtsiga 0,8% ja võrreldes 2025. aasta sama ajaga 3,4%. Eelmise aasta aprilliga võrreldes olid kaubad 3,8% ja teenused 2,8% kallimad. Lähis-Ida sõjaliste konfliktide tõttu jätkus diislikütuse ja bensiini kiire hinnatõus, millel oli suur mõju ka aprilli tarbijahinnaindeksile. Võrreldes 2025. aasta aprilliga mõjutasid tarbijahinnaindeksi tõusu enim transpordi ning eluasemega seotud kulutuste kallinemine – eluasemekulude hinnatõusu vedasid peamiselt elektri ja veevarustuse kallinemine. Võrreldes märtsiga mõjutas aprillis tarbijahinnaindeksit enim diislikütuse ja bensiini kallinemine, vastupidist mõju avaldas elektri hinnalangus.⁴

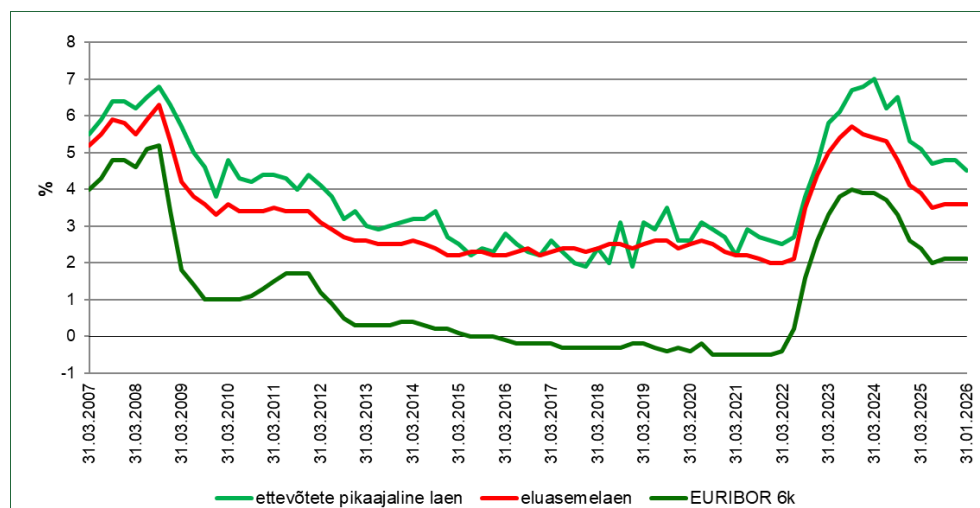
Statistikaameti andmetel oli 2025. aasta neljandas kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 8553 vaba ametikohta. Kõige enam vabu ametikohti oli hariduse ning hulgi- ja jaekaubanduse tegevusaladel. Tööle võeti 2025. aasta viimases kvartalis 35 833 inimest, mis on üle 1500 inimese rohkem kui 2024. aasta neljandas kvartalis. Töölt lahkunute arv võrreldes möödunud aasta sama ajaga mõnevõrra vähenes. Tööandja algatusel töölt lahkunud inimeste arv (6074) oli 631 võrra madalam kui 2024. aasta neljandas kvartalis. Ligikaudu kolmveerand ehk 75,4% kõikidest vabadest ametikohtadest oli möödunud aasta viimases kvartalis Harju maakonnas. Tartu maakonnas oli vabu ametikohti 8,3%, Pärnu maakonnas 3,8% ning Ida-Virumaal 2,4%.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis alates 2023. aastast kasv pidurdus ning 2024. aastast on turg stabiliseerunud. 2026. aasta veebruari seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 12% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 70% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

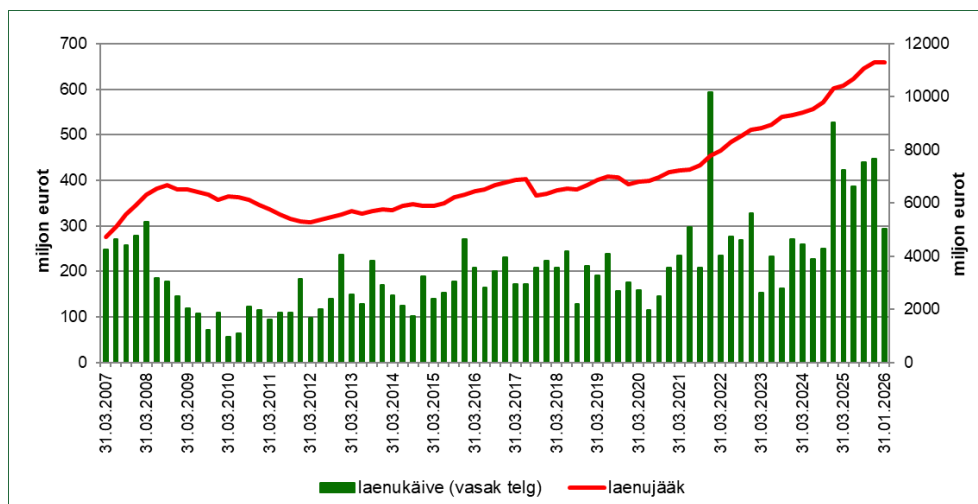
Laenumahud ja intressimäärad

2026. aasta jaanuari seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 2,1%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 3,6% ning ettevõtetele 4,5%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2026. aasta jaanuaris olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2025. aasta jaanuaris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt on Eesti majandus taastumas. 2026. aastal toetavad majanduse elavnemist eelkõige välisturgude kosumine ja riigipoolsed sammud. Tulumaksumuudatused jätavad inimestele rohkem raha kätte ja riigi kulutuste kasv suunab Eesti majandusse täiendavat raha. Eesti majanduse väljavaadet parandavad ka alanenud intressimäärad, hea ligipääs pangalaenule ja aeglustuv hinnatõus. 2026. aastal kasvab Eesti majandus progноosi kohaselt 3,6% ja eelarvestiimuli taandudes aeglustub majanduskasv 2028. aastaks 2,5%ni. Majanduse väljavaadet varjutavad siiski endiselt keeruline geopoliitiline olukord ja ebakindlus tuleviku suhtes, seal hulgas teadmatus, millised lahendused leitakse taastamaks riigi rahanduse kestlikkust.⁶

Eesti Panga viimase finantsstabiilsuse ülevaate kohaselt on finantssektor üldiselt tugevas seisus ja riske aitab maandada majanduse tasapisi paranev olukord. Sellega koos on hoogustunud ka laenuvõtmine, eelkõige ärikinnisvara ja eluasemete ostmisel. Ettevaates on oluline jälgida, et juba mõnda aega kestnud kiire laenukasvu käigus ei toimuks finantssektoris erinevate riskide kuhjumist ja pangad säilitaksid võime pakkuda laene ka siis, kui millalgi tulevikus peaks majandusolukord halvenema.⁷

Allikad:

[1] Statistikaameti pressiteade, 02.03.2026 - 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim

[2] Statistikaameti pressiteade, 20.02.2026 - Eelmisel aastal ehitati 1,5% vähem

[3] Statistikaameti pressiteade, 05.03.2026 - Keskmine palk tõusis aastaga 5,6%

[4] Statistikaameti pressiteade, 06.03.2026 - Tarbijahinnaindeks tõusis veebruaris aastaga 3,1%

[5] Statistikaameti pressiteade, 10.03.2026 - Kõige rohkem vabu ametikohti on hariduses ning hulgi- ja jaekaubanduses

[6] Eesti Panga pressiteade, 19.12.2025 - PROGNOOS. Majanduse elavnemine tuleb suurema riigivõla hinnaga

[7] Eesti Panga pressiteade, 26.11.2025 - FINANTSSTABIILSUSE ÜLEVAATE. Majanduse paranev olukord leevendab riske finantssektoris

4.2 Haritava maa turg

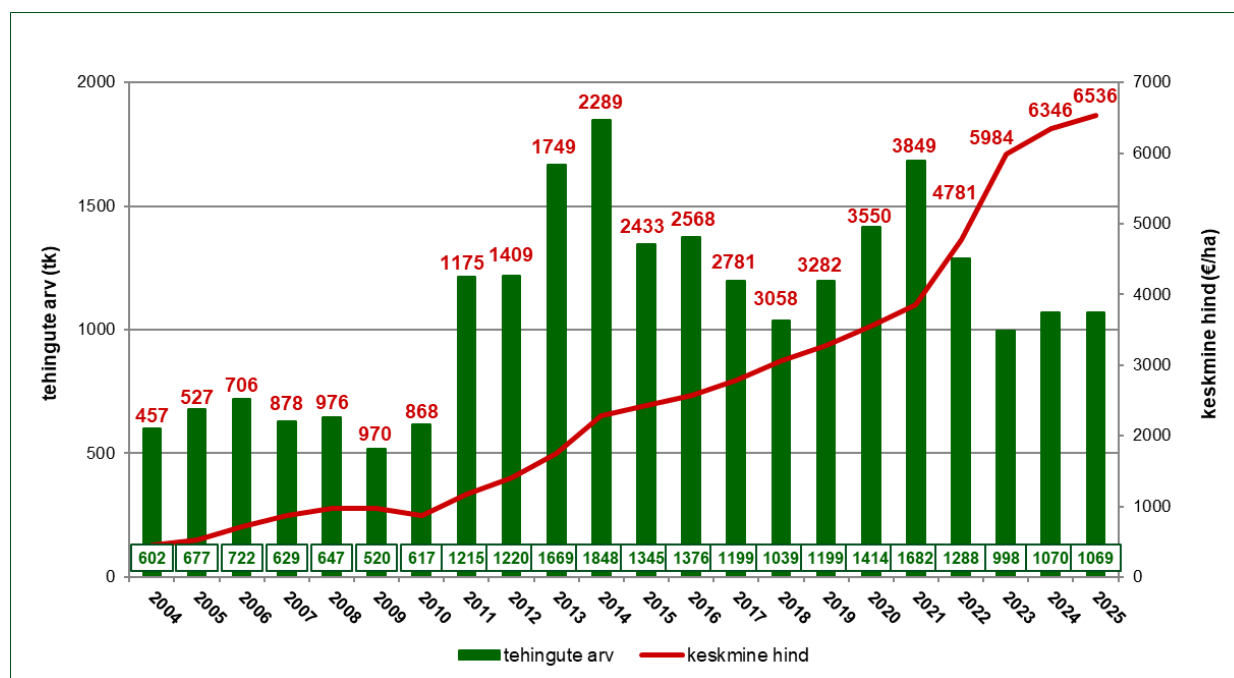
TRENDID JA PROGNOOS

- Haritava maa hinnakasvu tempo on olnud viimastel aastatel olnud ühtlase tõusuga, kuid 2025. a ühikuhinna kasv oli võrreldes 2024.aastaga väike (2024.a 6346 €/ha vs 2025.a 6536 €/ha), paljudes maakondades näitas aasta kokkuvõttes ühikuhind ka hinnalangust.
- Tehingute arv on kahes viimasel aastal stabiliseerunud (2024.a 1070 tehingut ja 2025.a 10689 haritava maa tehingut aastas).
- Avalikus pakkumises on häid põllumaid endiselt vähe, piirkondade suuremad põllumajandusettevõtted on endiselt huvitatud maade juurde ostmisest ja nii ei jõuagi sellised maad tihti avalikule turule. Suur osa sektori

tehingutest tehakse avalikust turust väljapool (sh ka plokktehingud ettevõtete vahel), väiksem osa tehinguid toimub oksjoni- ja kinnisvaraportalides.

- Tehingute struktuuri analüüsid on plokktehingute ühikuhind olnud kõrgem kui oksjonikeskuste üksikute haritavate maade tehingutes.
- Mahetootjate jaoks on probleemiks mahetootmiseks sobivate maade saadavus – ühelt poolt puuduvad pakkumised ning teiselt poolt on paljud maad nn üleväetatud ja seetõttu mahetootmiseks sobimatud.
- Püsirohumaade vastu on huvi väiksem, mis kajastub ka ühikuhinnas, valdavalt on need maad ka kvaliteedilt madalamad. Küll on püsirohumaad olnud natuke kõrgema hinnatasemega piirkonnas, kus on suurem hulk lihavede kasvatajaid.
- 2026. aastal jääb tõenäoliselt ühikuhind sarnaseks 2025. aastaga, samuti ei saa prognoosida oluliselt tehinguaktiivsuse muutust.

Analüüsid kümne aasta haritava maa tehingute keskmist hinda tuleb tõdeda, et tegemist on olnud pideva kasvutrendiga, v.a vaid nn masuaastad (2009 ja 2010), kui tehinguhinnad ja -mahud langesid. Nn masuaastatele järgnes kiire hindade kasv aastast 2011 ja sealt edasi on kasvutrend jätkunud.

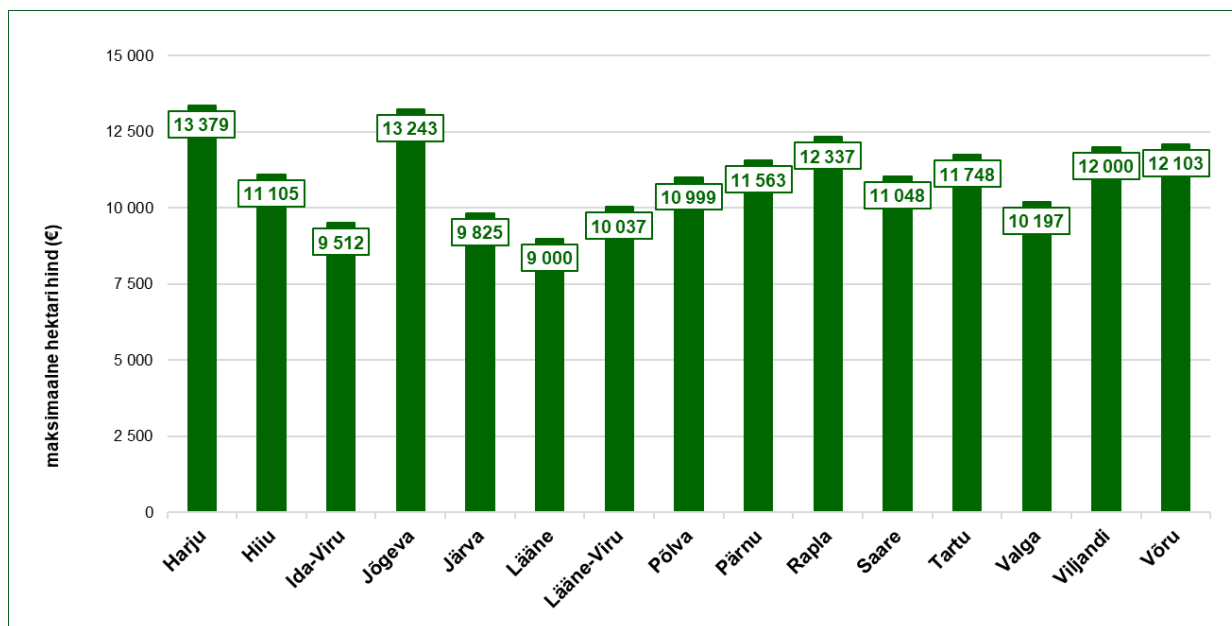


Joonis 4. Haritava maa tehingud alates 2004. aastast (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

Kümne aastaga on tehingute arv aastas tõusnud ja siis langenud (2021. aastal 1682 tehingut ja 2023. aastal 998 tehingut). Kõrgeim tehingute arv oli 2014. aastal, kui aastas teostati 1848 haritava maa tehingut. Praeguseks on tehingute arv stabiliseerunud, jäädes suurusjärku u 1000 tehingut aastas, 2025. aastal tehti haritava maaga 1069 tehingut.

2025. aasta lõpuks ehk kahekümne aastaga oli haritava maa keskmine ühikuhind jõudnud tasemele 6536 €/ha, 2011. aastal oli see 1175 €/ha.

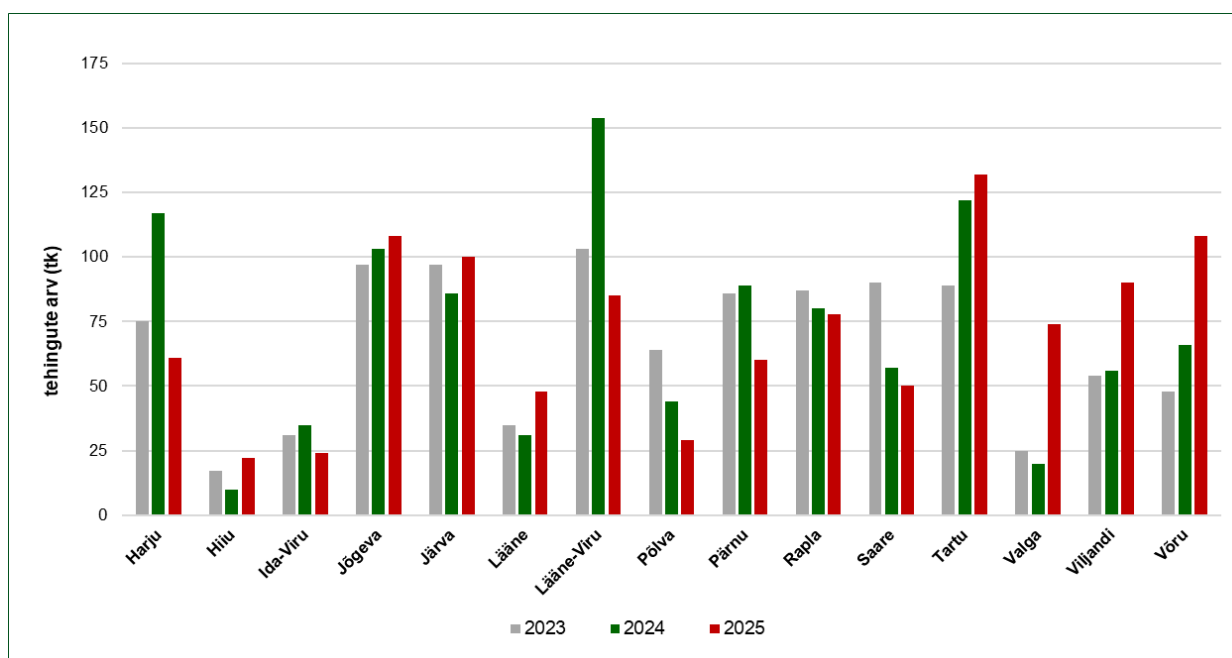
Maksimaalsed tehinguhinnad on jõudnud tasemele umbes 13 000 €/ha ja seda eeskätt kõige viljakamates piirkondades. Statistiliselt olid 2025. aasta kõrgeimad maksimaalsed tehinguhinnad Harju, Jõgeva ja Rapla maakonnas.



Joonis 5. Maksimaalne ühikuhind maakondade kaupa 2025. aastal, €/ha (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

Tehingud haritava maaga ei ole koondunud ühte või paari maakonda, vaid on toimunud üsna ühtlaselt üle Eesti.

2025. aastal tehti üle 100 tehingu aasta jooksul neljas maakonnas (Jõgeva, Järva, Tartu ja Võru) ning alla 50 tehingu tehti samuti neljas maakonnas, neist väikseima tehingute arvuga oli Hiiu maakond (22 tehingut).



Joonis 6. Tehingute arv maakondade kaupa, tk (allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika)

Haritava maa tehingute arvu kasvu pidurdab eelkõige hea boniteediga haritava maa pakkumise vähenemine ja põllumajandussektori võimekus maa ostu investeerida.

Seevastu renditava põllumaa osakaal on tõusnud ning üle poole kasutuses olevast põllumaast on rendimaa. See on seletatav asjaoluga, et haritava maa turule on sisenenud paljud ostjad, kes teevad seda investeerimise eesmärgil ja ei kavatse maad ise harima hakata. Seega jõuavad sellised maad põllumaade renditurule.

Haritava maa tehingud (19.06.2026 seisuga)

Rapla maakond

		Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2024	haritav maa	80	11,7	5 069 843	2 093	325 858	331,75	13 288,69	6 066,91	5 891,19	2 532,14
2025	haritav maa	78	10,2	4 202 054	6 635	450 000	1 847,71	12 336,61	5 796,94	5 723,56	2 216,38
2026	haritav maa	28	10,4	1 636 800	5 000	205 407	1 185,23	8 040,39	6 185,10	5 657,40	1 376,32

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Haritava maa tehingud (19.06.2026 seisuga)

Rapla maakond, Rapla vald

		Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /ha)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2024	haritav maa	27	16,9	2 151 363	7 600	325 858	999,51	13 288,69	5 830,38	5 654,58	2 741,58
2025	haritav maa	17	13,5	1 444 628	10 000	450 000	3 523,03	9 236,71	6 997,90	6 778,75	1 639,82
2026	haritav maa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Tehingustatistika sisaldab kõiki tehinguid, sh ka seotud osapoolte ja mitteturu tehinguid.

4.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

Seisuga 15.06.2026 on Rapsa maakonnas kinnisvaraportalide (kv.ee, city24, kinnisvara 24) andmetel pakkuda 49 hoonestamata maatulundusmaad, kuid valdav osa neist on pakkumisel ehitusperspektiiviga, pakkumiste ühikuhinna vahemik on 0,27 – 13,9 €/m², odavamad looduskaitsealused või piirangutega rohumaad ja raiutud metsamaad, kalleimad väiksed arendus ja ehitusperspektiiviga maatulundusmaad.

Rapla vallast on pakkumises 16 maatulundusmaad, pakkumiste ühikuhinna vahemik on 0,3 – 17,4 €/m², kalleimad selge arendusperspektiiviga (kehtestatud detailplaneeringuga) maatulundusmaad.

Haritavate maade pakkumishind jääb valdavalt vahemikku 0,5 – 0,9 €/m² (5000 – 9000 €/ha).

Järgnevalt on välja toodud pakkumisel olevad sarnasemad varad.

Haritavad maad Rapla vallas



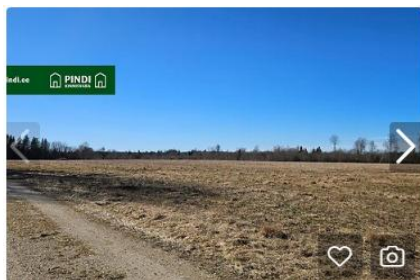
Põllu, Suurekivi, Rapla vald

Sissepääs tänavalt
Kinnistul on 17,6 ha põllumaad, mis on Prias registreeritud. 2025 aastal maa puhkas. ...

maatulun... 210677 m²

106 000 €
0,50 €/m²
Kuukakse 430 €

Põllukultuurid (PK), mullaviljakus (40), juurdepääs olemas, maatüki sees ka ca 2,7 ha metsamaad, hinnatavast varast viljakuselt ja haritavuselt halvem, juurdepääsult parem, pakkumishind 0,50 €/m² (5000 €/ha).



Keldimäe, Suurekivi, Rapla vald

Sissepääs tänavalt
Kinnistul on 10 ha põllumaad, mis on PRIAs registreeritud. 2025 aastal maa puhkas. ...

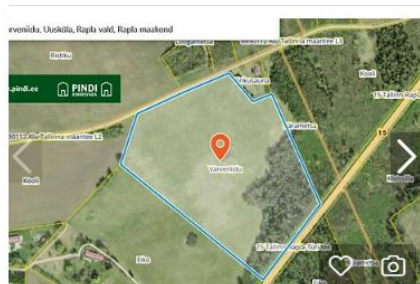
maatulun... 127343 m²

64 000 €

0.50 €/m²

Kuumakse 260 €

Põllukultuurid (PK), mullaviljakus (51), juurdepääs olemas, maatüki sees ka ca 1,8 ha metsamaad, hinnatavast varast viljakuselt natuke parem, haritavuselt halvem, juurdepääsult parem, pakkumishind 0,50 €/m² (5000 €/ha).



Varveniidu, Uusküla, Rapla vald

Kinnistu koosseisus on haritav maa 68136 m², metsamaa 19901 m², looduslik rohumaad 114 ...

maatulun... 88187 m²

79 000 €

0.90 €/m²

Kuumakse 321 €

Püsirohumaad (PR), mullaviljakus (31), juurdepääs olemas, maatüki sees ka ca 2 ha metsamaad, hinnatavast varast viljakuselt ja haritavuselt halvem, juurdepääsult parem, omab perspektiivi ka muuks kasutuseks (piirneb Rapla-Tallinn teega, Rapla linna sissesõit) pakkumishind 0,90 €/m² (9000 €/ha).

Haritavad maad Rapla maakonnas



Vilta, Märjamaa vald

PERSPEKTIIVIKAS PÖLLUMAA!

Müüki on tulnud heas asukohas ja mitmekülgse kasutusvõimalusega põllukinnistu, mis ...

maatulun... 72300 m²

40 000 €

0.55 €/m²

Kuumakse 162 €

Põllukultuurid (PK), mullaviljakus (32), juurdepääs läbi naaberkinnistu, hinnatavast varast viljakuselt ja haritavuselt halvem, juurdepääsult samaväärne, pakkumishind 0,55 €/m² (5500 €/ha).



Luiste, Märjamaa vald

PERSPEKTIIVIKAS PÖLLUMAA!

Müüa maatulundusmaa, mis sobib hästi nii põllumajanduslikuks kasutamiseks kui ka ...

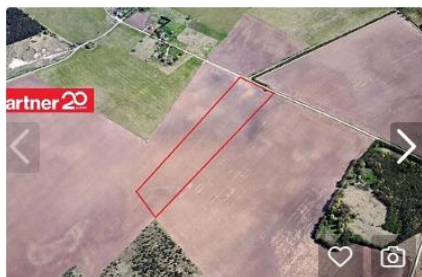
maatulun... 66787 m²

38 000 €

0.57 €/m²

Kuumakse 154 €

Põllukultuurid (PK), mullaviljakus (33), juurdepääs avalikult teelt, hinnatavast varast viljakuselt ja haritavuselt halvem, juurdepääsult parem, pakkumishind 0,57 €/m² (5700 €/ha).



Paepealse, Pahkla, Kohila vald

TEEÄÄRNE HARITAV MAA, KOHE VABA

Müüki on tulnud haritava maa kinnistu Pahkla külas Kohila vallas. Tegemist on 4,78 ha ...

maatulun... 47839 m²

33 300 €

0,70 €/m²

Kuumakse 135 €

Põllukultuurid (PK), mullaviljakus (40), juurdepääs avalikult teelt, hinnatavast varast viljakuselt halvem, juurdepääsult parem, pakkumishind 0,70 €/m² (7000 €/ha).

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalistest tehinguhindadest.

4.4 Turustatavuse analüüs

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks on valdavalt põllumajandusettevõtted/investorid. Väiksemaid maatükke ostavad ka erasikud omatarbeks.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Turuväärtuse peamiseks mõjuteguriteks on asukoht piirkonna siseselt (põllumajanduslik aktiivsus), juurdepääs, kinnistu suurus, maatüki kuju ja reljeef, mullaviljakus, toetuskõlblikkus. Hinnatav vara paikneb põllumajanduslikult aktiivses piirkonnas, on hea viljakusega ja hästi haritav (100% haritava maa kõlvik) ja rahuldab täielikult turusegmendi nõudeid. Negatiivse tegurina mõjub vaid otse juurdepääsu puudumine.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Haritavaid maid on kinnisvaraportalides ehk nn tavaturul müüdud vähem ja suur osa tehinguid teostatakse oksjonitel (samas oksjonikuulutused on siiski nähtavad ka kinnisvaraportalides) ning põllumajandusettevõtte omavahelistes tehingutes plokktehingutena ja otsepakkumistena maaomanikele. Turusegmendi üldine neelduvus on rahuldav. Rapla vallas müüdi 2025.a aastal 17 haritavat maad, hetkel on kinnisvaraportalides avalikus pakkumises kolm haritavat maad.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Varalikviidsuse võib hinnata heaks. Vara likviidsus on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud väärtuste ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 12 kuud.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Põhimõtteliselt oleks võimalik ka ehitusõiguse taotlemine, kuid probleemne on juurdepääsutee puudumine ja kallid võimalik elektri liitumistasu, mistõttu hoonestamine on alternatiivse kasutusena vähetõenäoline.

5 Hindamine

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus (*Highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

Füüsiliselt võimalik	Kinnistute füüsiline seisund ja juurdepääs võimaldab seda kasutada maatulundusmaana, valdavalt haritava maa, põllukultuuridena
Vajalikult põhjendatud	Kasutus maatulundusmaana on kinnistu seisukohast otstarbekas, kuna seda toetab olemasolev kõlvikuline koosseis. Samuti on tegemist aktiivse põllumajanduspiirkonnaga.
Õiguslikult lubatav	Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, üldplaneering antud asukohas juhtotstarvet ette näe, kitsendused puuduvad.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Vara maatulundusmaana kasutamiseks lisakulusid ei kaasne.
Omandab kõrgeima väärtuse	Hinnatava vara parimaks kasutuseks loeme kasutust maatulundusmaana, haritava maana, kuna see vastab parima kasutuse printsiibile.

5.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulummeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksuma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvesse võtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksuma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksuma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

*Võrdlusmeetod leiab laialdast kasutust eri varade hindamisel ja on muu hulgas kasutatav ka turu-rendi leidmisel. Meetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada.

5.3 Vara turuväärtus

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud OÜ Pindi Kinnisvara ning Maa- ja Ruumiameti andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes (olnud avalikus pakkumises, sh põllumaa oksjonite tehingud, mis on olnud üleval ka kinnisvaraportalides), väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlusobjektidele esitatud tingimused:

- Sarnane turupiirkond

- Maa on sihtotstarbalt maatulundusmaa;
- Kõlvikuliselt jaotuselt (haritav maa) võimalikult sarnane
- Vara on olnud avalikus pakkumises ja tegemist ei ole plokktehinguga.

Saame perioodil 01.01.2025 – 01.01.2026 välja tuua järgmised haritava maa tehingud (tehinguhinnad ei sisaldanud ja ei neile ei lisandunud käibemaksu)

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, ha	Haritav maa, m² Metsamaa, m² Looduslik rohuma, m² Õuema, m² Muu maa, m²	Tehingu hind, €/ha	PRIA toetusõiguslikkus	Mulla viljakus. Liigniiskete muldade osakaal	Juurde-pääs	Haritava maa kuju ja reljeef	Lisategurid	asukoht
1	Järva maakond, Järva vald, Kahala küla	Jan-26	38300	7.8675	Haritav maa 73839 m² Looduslik rohuma 3287 m². Muu maa 1548 m²	4868	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	48 ja 56. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	olemas, avalik kasutus	korrapärase kujuga, kompaktsest haritavad, kuid ühel maatükil elektriliinid, kaks katastriüksust	Kaasomand (1/2), rendileping kuni 31.12.2026	asukoht põllumajanduslikult aktiivses piirkonnas
2	Harju maakond, Kose vald, Paunküla	Dec-25	52500	9.63	Haritav maa 94211 m² Looduslik rohuma 1511 m² Muu maa 587 m²	5451	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	45 ja 56. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	olemas, avalik kasutus	korrapärase kujuga, kompaktsest haritav, elektriliinid, kuid kaks katastriüksust	tavatingimustel lõpetatav rendileping	asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas
3	Järva maakond, Türi vald, Kändliku küla	Sep-25	125000	21.23	Haritav maa 203676 m² Metsamaa 166 m² Muu maa 8489 m²	5887	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	36. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	otse teelt	korrapärase kujuga, kompaktsest haritav		asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas
4	Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Maidla	Aug-25	25100	3.19	Haritav maa 31894 m²	7870	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	48. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	otse teelt	korrapärase kujuga, kompaktsest haritav, nurgas kõrgepingepost	suuline rendileping	asukoht põllumajanduslikult aktiivses piirkonnas
5	Rapla maakond, Kohila vald, Rabilvere küla	Aug-25	45000	9.14	Haritav maa 79757m² Looduslik rohuma 3683 m² Metsamaa 7830 m² Muu maa 149m²	4922	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	53. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	otse teelt	korrapärase kujuga, kompaktsest haritav	olemasolev DP on omaniku taotlusel peale ostu kehtetuks tunnistatud	asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas
6	Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sauste küla	Apr-25	18900	2.77	Haritav maa 26376 m² Muu maa 1366 m²	6813	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	38. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	otse teelt	ebakorrapärase kujuga, kompaktsest haritav, sees väike saar		asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas
7	Rapla maakond, Kehtna vald, Põllu küla	Jan-25	35600	6.51	Haritav maa 63900 m² Muu maa 1200 m²	5469	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	39. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	otse teelt	korrapärase kujuga, kompaktsest haritav	osteti kinnistu haritava maa osa, ostja kohustus teostama kinnistu jagamise 1. a iooksul	asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 2, 4 ja 7 millised on võrdustehingutena sobivaimad. Tehing nr 2 tehinguajalt, ja pindalalt, tehing nr 4 tehinguajalt ja kõlvikuliselt (100% haritava maa kõlvik), tehing nr 7 asukohalt (Rapla maakond). Tehingut nr 1 ei ole valitud, sest tegemist oli kaasomandiga, on püsirohumaaga, tehing nr 3 oluliselt suurem pinnaga, tehingu nr 5 toetuskõlblikkus on püsirohumaaga, tehing nr 6 pinnalt väiksem ja viljakuselt madalam.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/ha kinnistu maa pinna kohta, kuna seeläbi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul oleme lähtunud selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -

turusiituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. *Vaadeldaval perioodil on põllumaade hinnad püsinud oluliselt suuremate muutusteta, üheselt ei ole võimalik hinnamuutust välja tuua.*

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht

Kui varad asuvad sarnaselt hinnatud põllumajanduspiirkonnas on nad asukoha poolest samaväärsed, nõudlust on vähem piirkonda kus haritavad maad paiknevad üksikuna, nt metsa sees paiknevad haritavad maad.

Juurdepääs	Reeglina on hea juurdepääsuga kinnistud hinnatumad, kuid praktikas leitakse ka avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsuta kinnistute harimiseks võimalus. Hea juurdepääsuga kinnistute hinnatase on kuni 10% kõrgem kinnistutest, millele juurdepääs puudub.
Kinnistu pindala	Eelistatumad on kinnistud pindalaga 8-20 ha. Haritava maa kasutamise iseloomust tingituna on liiga väikese pindalaga kinnistu harimine pindala ühiku kohta kulukam, mis tingib väiksemate kinnistute madalama nõudluse ehk väiksema maatüki pinnaühiku mastaabiefekti ei teki. Erandina väikeste 1-2 ha põllumaade puhul võib esineda mastaabiefekt, kui piirkonnas on huvi füüsilistel isikutel nn aiamaadeks maad omandada. Keskmisest suuremate kinnistute turg on piiratum, kuna vajaliku harimistehnikaga ja finantsvõimsusega ostjate arv maa-ala suurenedes väheneb, kuid samas on neid vähe pakkumises, mis muudab sellised maad jälle defitsiitsemaks.
Mulla viljakus	Haritava maa kvaliteeti näitav viljakustsoon ja sellele vastavusse seatud pinnaühiku väärtus iseloomustab harimisel saadavat potentsiaalset saagikust. Eelistatud on kõrgema viljakusega ning mitte liigniisked mullad. Hindaja on mullaviljakuse võrdlemisel kasutanud Maa- ja Ruumiameti korralisel hindamisel maatükkidele määratud viljakuskoefitsiente (minu.kataster.ee). Mullaviljakus (0-100) väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist reaaloniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem reaaloniteet tõstab maatüki väärtust ja keskmisest madalam reaaloniteet langetab maatüki väärtust. Reaaloniteedi andmed põhinevad Maa- ja Ruumiameti hallataval mullastiku kaardil. Mullaviljakuse erinevus mõjutab vara väärtust keskmiselt 5-10%.
PRIA toetusõiguslikkus	PRIA-s püsirohumaana arvel olevad põllumaad on vähem eelistatud põllukultuuride maana arvel olevatest põllumaadest, PRIA toetuase puudumine vähendab vara väärtust.
Haritava maa kuju ja reljeef	Maa harimise seisukohast on oluline, et haritav maa oleks võimalikult kompaktses kujuga, et sellel ei oleks kõrghaljastatud saarekesi, elektriposte ning erinevaid väljalõikeid. Samuti on laugemad ja tasasemad maad paremini haritavad ja reeglina ka viljakamad, kui suurte kõrguse erinevustega maaüksused.
Kõlvikuline koosseis	Enimnõutud on 100% haritava maa kõlvikuga maatükid, st et teiste kõlvikute osakaal oleks võimalikult väike.
Lisategurid	Varaga kaasnevad piirangud ja kohustused võivad mõjutada vara turuväärtust.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga.

Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

Võrdluselemendid, mis on kõikidel võrreldavatel varadel hinnatava varaga sarnased ja kohandusprotsent puudub, on välja toodud ülevaatlikkuse põhimõttest lähtuvalt.

Võrdlustabel

	8	4	2	
maatulundusmaad	Rapla maakond, Kehtna vald, Põllu küla	Ida-Viru maakond, Lüganuse vald, Maidla küla	Harju maakond, Kose vald, Paunküla	hinnav
hind (€)	35600	25100	52500	
ühikuhind (€/ha)	5469	7870	5451	
teingu aeg	January 2025	August 2025	December 2025	19.01.2026
	hinnad ei ole muutunud	hinnad ei ole muutunud	hinnad ei ole muutunud	
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud ühikuhind (€/ha)	5469	7870	5451	
asukoht piirkonna siseselt	asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas	asukoht põllumajanduslikult aktiivses piirkonnas	asukoht põllumajanduslikult keskmiselt aktiivses piirkonnas	asukoht põllumajanduslikult aktiivses piirkonnas
kommentaari	hinnavast halvem	hinnavaga samaväärne	hinnavast halvem	
asukoha kohandus	5%	0%	5%	
juurdepääsu kirjeldus	otse teelt	otse teelt	olemas, avalik kasutus	pinnatud teelt, kuid viimases lõigus tee puudub, läbi naaberkinnistu
kommentaari	hinnavast parem	hinnavast parem	hinnavast parem	
juurdepääsu kohandus	-5%	-5%	-5%	
kinnistu pindala (ha)	6.51	3.19	9.63	9.80
kommentaari	hinnavaga samaväärne	hinnavast väiksem	hinnavaga samaväärne	
kinnistu pindala kohandus	0%	-5%	0%	
mullaviljakus	39. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	48. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	45 ja 56. Liigniiskete muldade osakaal (0%)	49. liigniiskete muldade osakaal 0%
kommentaari	hinnavast halvem	hinnavaga samaväärne	hinnavaga samaväärne	
mulla viljakuse kohandus	10%	0%	0%	
PRIA toetusõiguslikkuse kirjeldus	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	PRIA toetusõigus põllukultuurid PK	PRIA toetusõigus põllukultuurid
kommentaari	hinnavaga samaväärne	hinnavaga samaväärne	hinnavaga samaväärne	
PRIA toetusõiguslikkuse kohandus	0%	0%	0%	
haritava maa kuju ja haritavus	korrapärase kujuga, kompaktelt haritav	korrapärase kujuga, kompaktelt haritav, nurgas kõrgepingepost	korrapärase kujuga, kompaktelt haritav, elektriliinid, kuid kaks katastriüksust mille vahel tee	korrapärase kujuga, reljeef ühtlane, kompaktelt haritav
kommentaari	hinnavaga samaväärne	hinnavaga samaväärne	hinnavast halvem	
haritava maa kuju ja haritavuse kohandus	0%	0%	10%	
kõlvikuline koosseis ja kasutus	Haritav maa 63900 m ² Muu maa 1200 m ²	Haritav maa 31894 m ²	Haritav maa 94211 Looduslik rohumaa 1511. Muu maa 587	Haritav maa 97994 m ² , 100%
kommentaari	hinnavast halvem	hinnavaga samaväärne	hinnavast halvem	
kõlvikulise koosseisu ja kasutuse kohandus	5%	0%	5%	
lisategurid	osteti kinnistu haritava maa osa, ostja kohustus teostama kinnistu jagamise 1. a jooksul	suuline rendileping	tavatingimustel lõpetatav rendileping	rendileping, tasemel 306 €/ha aastas, lõpetatav seisuga 01.10.2027
kommentaari	hinnavast halvem	hinnavaga samaväärne	hinnavaga samaväärne	
lisategurite kohandus	5%	0%	0%	
kohanduste summa	20%	-10%	15%	
kohandatud hind (€/ha)	6562	7083	6269	
kohanduste absoluutsumma	30%	10%	25%	
kaal	0.20	0.45	0.35	1.00
kaalutud tehingu hind (€/ha)	1312	3187	2194	
kaalutud keskmine ehk vara turuväärtus (€/ha)				6694
vara turuväärtus (€)				65596
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				66000
vara turuväärtus (€/ha)				6735

Hindamistulemus:

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste

summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksemakohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus (ümardatuna tuhandeliteni) on **66 000 (kuuskümmend kuus tuhat) eurot ehk 6735 €/ha (ca 0,67 €/m²) taandatudna maatüki pinnale.**

Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

6 Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasi (reg osa nr 3366837), mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa, pindalaga 97 994 m², kõlvik haritav maa 100%, asukohaga Tõnni, Lipa küla, Rapla vald, Rapla maakond, turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **66 000 (kuuskümmend kuus tuhat) eurot ehk 6735 €/ha (ca 0,67 €/m²) taandatudna maatüki pinnale.**

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-15%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Analoogsete varade müügiperiood hindamishetkel on kuni 12 kuud. Likviidsust hindame heaks

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod;

Lisa nr 2 Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, toodud eraldi lisana digikonteineris;

Lisa nr 3 RIIGIVARA RENDILEPING nr 7-8/25/622, toodud eraldi lisana digikonteineris

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Andres Teder

Hindaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

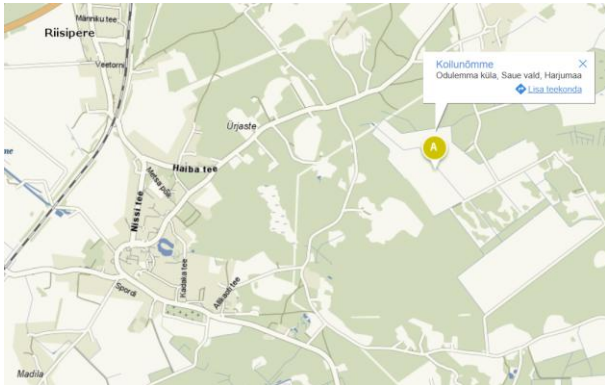
kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod hinnatavast varast





allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/>, 2024-05-04

Lisa 2 Kinnistusraamatu registriosa väljavõte, toodud eraldi lisana digikonteineris

Lisa 3 RIIGIVARA RENDILEPING nr 7-8/25/622, toodud eraldi lisana digikonteineris

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Andres Teder

Hindaja, kutseline hindaja

vara hindaja, tase 7

kutsetunnistuse nr 176331

+372 507 2216

andres.teder@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/