

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu nr 2018837
Aadress: Õle, Palase küla, Märjamaa vald, Rapla maakond

Eksperthinnang nr: 2601-10675-12/IV

Väärtuse kuupäev: 19.01.2026
Hindamisaruande
kuupäev: 07.03.2026

Tellija: Transpordiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	10
3. Turuülevaade	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	12
3.2. Eesti põllumajandusmaa turg	15
3.3. Märjamaa valla haritava maa turg	19
3.4. Turustatavuse analüüs	21
4. Hindamine hüvitamise eesmärgil	22
4.1. Parim kasutus	22
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
4.3. Haritava maa hindamine	23
4.4. Kinnisasjast tehtava ärälõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale	26
4.5. Äralõike väärtuse, kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	26
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	28
Lisa 3. Kitsendused	30
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	31

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu nr 2018837
Aadress	Õle, Palase küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastriüksus	88402:001:0045
Katastriüksuse pindala	64 549 m ²
Omanik	Metetra OÜ (registrikood 11087748)
Omandivorm	Kinnisasi
Äralõike pindala	4 972 m ² ja 2 665 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu hoonestus	Hoonestamata
Üldplaneering	Kehtiv üldplaneering puudub ja uue üldplaneeringu koostamine on algusjärgus
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel
Ülevaatuse kuupäev	19.01.2026
Väärtuse kuupäev	19.01.2026
Hindamisaruande kuupäev	07.03.2026
Telliija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1690-1 sõlmitud 28.11.2025
Hindamise eeldused	Hindaja saatis 13.01.2026 e-kirja maaomanikule. Omanik e-kirjale hindamisaruande kuupäeva seisuga vastanud ei ole. Eeltoodust tulenevalt pole teada kasutuslepingute info, lähimineviku parenduste info jms ning parema alternatiivi puudumisel on lähtutud seisukohast, et kasutuslepinguid pole ning parendusi äralõike alale tehtud ei ole.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks tervik kinnistu puhul võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida hinnatud turuväärtuse juures hetkeseisukorras kuni 1 aasta. Kuna äralõige ei ole oma kujult eraldiseisvalt kasutatav, siis äralõike likviidsus on madal
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei esine vastuolusid.	
KOMMENTAARID	
Äralõiked moodustavad katastriüksuse pindalast kokku 12%. Äralõiked asuvad kinnistu läänepoolses servas kõrvuti ja on pindalaga kokku 0,76 ha, seejuures on pärast äralõigete tegemist kinnistu haritava maana nii pindala kui kuju mõttes sama efektiivselt edasi kasutatav. Seetõttu piirdub äralõike tegemise mõju kinnistu väärtusele äralõike väärtusega.	

HINDAMISTULEMUS

Aadressil Õle, Palase küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtava **4 972 m² suuruse äralõike hüvitamisele kuuluv turuväärtus (väärtus)** on väärtuse kuupäeval **2 386,56 € (kaks tuhat kolmsada kaheksakümmend kuus koma viiskümmend kuus)** ja **2 665 m² suuruse äralõike hüvitamisele kuuluv turuväärtus** on väärtuse kuupäeval **1 279,20 € (üks tuhat kakssada seitsekümmend üheksa koma kakskümmend) (0,48 €/m²)**.

Äralõigete hüvitamisele kuuluv turuväärtus on kokku 3 665,76 € (kolm tuhat kuussada kuuskümmend viis koma seitsekümmend kuus) (0,48 €/m²).

Otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu hindaja hinnangul ei esine.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Ing Vatter

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 202932)

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Õle, Palase küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtav 4 972 m² ja 2 665 m² suurune äralõige.

Hindamise eesmärk on kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel.

Hinnangu andmisel on lähtutud kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest (KAHOS), kinnisasja erakorralise hindamise korrast, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §11 lõike 1 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Vastavalt sama seaduse §11 lõikele 2 koosneb tasu kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. KAHOS-e §12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Vastavalt KAHOS-e §-le 12 on hinnatavaks väärtuseks üldjuhul turuväärtus.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Hindaja saatis 13.01.2026 e-kirja maaomanikule. Omanik e-kirjale hindamisaruande kuupäeva seisuga vastanud ei ole. Eeltoodust tulenevalt pole teada kasutuslepingute info, lähimineviku parenduste info jms ning parema alternatiivi puudumisel on lähtutud seisukohast, et kasutuslepinguid pole ning parendusi äralõike alale tehtud ei ole.

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.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada 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. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

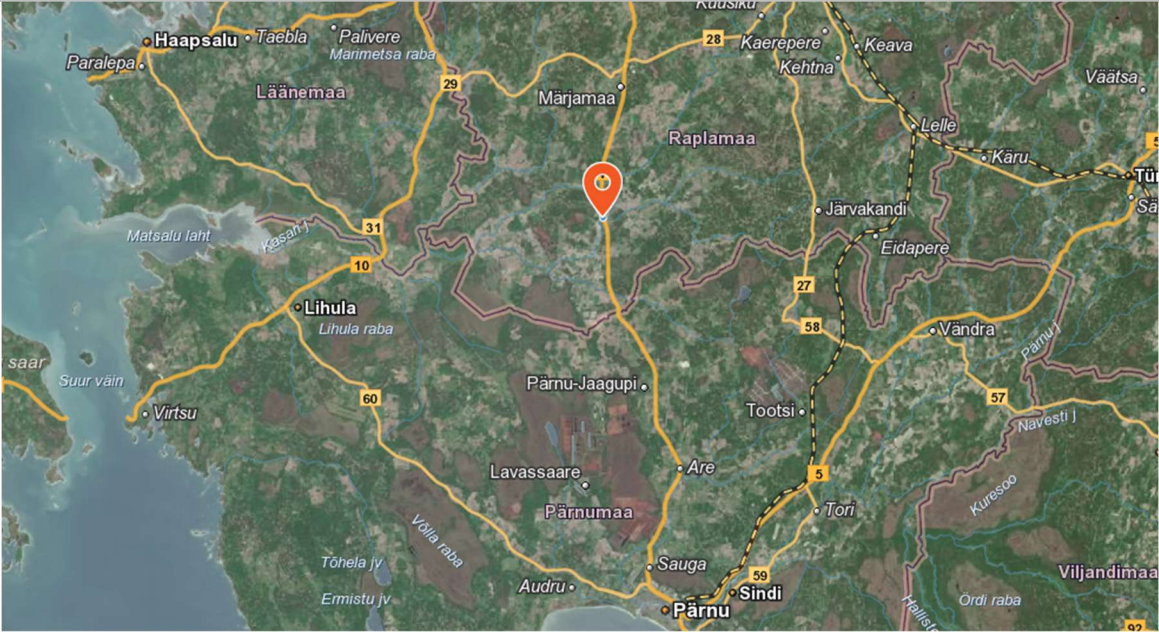
- e-kinnistusraamatust 14.01.2026;
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest 16.01.2026 ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist seisuga 16.12.2025;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 14.01.2026;
- Märjamaa valla koduleheküljelt 17.01.2026;
- Turuülevaadetes kasutatud algallikad on esitatud turuülevaadete juures.

Hindaja Inga Vatter tegi hinnatava vara ülevaatus 19.01.2026. Tehti visuaalne ülevaatus. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Omaniku esindajale pakuti 13.01.2026 saadetud e-kirjas võimalust viibida ülevaatus juures, kuid esindaja selleks soovi ei avaldanud.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Rapla maakond
Omaavalitsus	Märjamaa vald
Asustusüksus	Palase küla
Lähiaadress	Õle
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav katastriüksus asub Märjamaa vallas Palase külas
Kaugus keskusest	Pärnu linnast ca 40 km kaugusel, Märjamaa alevi piirist ca 18 km kaugusel
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses valdavalt põllumaa, metsamaa ning üksikud hajali paiknevad elamud. Kinnistu piirneb läänepoolsest küljest riigimandis oleva Tallinna-Pärnu-Ikla teega (tee nr 4, edaspidi Pärnu mnt) ja põhjapoolsest küljest munitsipaalomandis Palase tee L1-ga (kruuskattega tee) ning asub nimetatud teede ristumise ääres. Kinnistu moodustab osa suuremast põllumassiivist.
Juurdepääs	Mahasõit Tallinn-Pärnu-Ikla teelt puudub, kuid on olemas Palase teelt.
Tehnovõrgud	Puuduvad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon¹

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	2018837
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Metetra OÜ (registrikood 11087748)
Kanded ja märkused kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kinnistusraamatu III jaos kanded puuduvad.
Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kohta märgitud: • maaparandushoiu-ala 64 410 m²; • uuringu ala 64 549 m²; • eesvoolu kaitsevöönd (maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km²) 217 m²; • avalikult kasutatava tee (Pärnu-Ikla tee) kaitsevöönd 9 047 m². Äralõigete alad jäävad kõikide eeltoodud kitsenduste alale. Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara väärtust, kuivõrd ei takista katastriüksuse sihipärast kasutamist haritava maana. Kitsenduste kaart on esitatud lisas 3.

¹ Kinnisasja registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangu lisasse nr 2.

Hüpoteegid	Kinnistusraamatu IV jakku on järgitud järgmised hüpoteegid: - Hüpoteek summas 845 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22437; 89537; 121537; 207737; 463250; 1223037; 1460837; 1784137; 1852337; 1894337; 1894637; 1894737; 2075437; 2077837; 2114937; 2185937; 2222737; 2339837; 2339937; 2340037; 2340137; 2402137; 2426250; 2510337; 2549137; 2731337; 3024137; 3052337; 3193950; 3228850; 3435137; 3499437; 3512737; 3513337; 3519537; 3523737; 3524237; 3529737; 3530637; 3538037; 3546537; 3549537; - Hüpoteek summas 3 500 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22437; 47237; 47537; 89537; 121537; 207737; 463250; 647937; 716337; 1027137; 1121137; 1223037; 1439137; 1460837; 1460937; 1784137; 1852337; 1894337; 1894537; 1894637; 1894737; 1953237; 2075437; 2077837; 2114937; 2145937; 2185937; 2222737; 2235237; 2284837; 2299937; 2339837; 2339937; 2340037; 2340137; 2340237; 2340337; 2402137; 2426250; 2446637; 2510337; 2516537; 2522837; 2549137; 2599737; 2695537; 2695637; 2731337; 2754437; 2762637; 2822337; 2848850; 2935337; 2989337; 2989437; 3024137; 3024437; 3027137; 3052337; 3068237; 3068337; 3094437; 3094937; 3113237; 3113337; 3113437; 3113537; 3113637; 3113737; 3113837; 3113937; 3117137; 3193950; 3228850; 3248437; 3267737; 3267837; 3267937; 3296637; 3296937; 3297237; 3297437; 3297537; 3297737; 3297837; 3316937; 3317937; 3333937; 3358237; 3362237; 3371737; 3383037; 3393237; 3399637; 3405637; 3410637; 3435137; 3436937; 3475337; 3494637; 3498437; 3499437; 3512737; 3513337; 3519537; 3523737; 3524237; 3529737; 3530637; 3538037; 3546537; 3549537. Kuna kinnistut koormavate hüpoteekidega tagatud kohustused kinnistu müügi käigus tavapäraselt realiseeritakse, siis hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.
Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja saatis 13.01.2026 e-kirja maaomanikule. Omanik e-kirjale hindamisarunde kuupäeva seisuga vastanud ei ole. Eeltoodust tulenevalt pole teada kasutuslepingute info, lähimineviku parenduste info jms ning parema alternatiivi puudumisel on lähtutud seisukohast, et kasutuslepinguid pole ning parendusi äralõike alale tehtud ei ole.

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Äralõiked
teostatakse
katastriüksuse
läänepoolsest
küljest

Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega

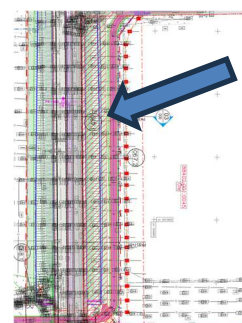
Aadress Õle, Palase küla, Märjamaa vald, Rapla maakond

Katastritunnus 88402:001:0045

Pindala 64 549 m²

Äralõike plaan ja
pindala

Läänepoolne äralõige 4 972 m²



Läänepoolne äralõige 2 665 m²



Allikas: Transpordiamet

PLAANI TINGMÄRGID:

- Projekteeritud põhimuundus
- Projekteeritud rambid
- Kavandatud kogujate/juurdapääsude
- Kavandatud hooldeuude
- Kavandatud jalg- ja rattateed
- Katastriüksuse piir
- Kavandatud teemaa piir
- Kavandatud äralõikeala
- Kavandatud ruumideala

Äralõike kirjeldus	Äralõiked tehakse katastriüksuse läänepoolsest küljest, seejuures asuvad äralõiked kõrvuti ja piirnevad Pärnu mnt-ga ja ulatuvad maantee ääres kuivenduskraavi keskosani. Äralõiked on enamuses kasutusel haritava maana.
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikud	Haritav maa 63 665 m ² ja muu maa 884 m ² ; äralõiked asuvad 88% ulatuses haritava maa kõlvikul ja 12% ulatuses muu maa kõlvikul.
Kirjeldus	Kinnistu on ruudukujuline, seejuures on lõunapoolne külg veidi pikem. Kinnistu põhjapoolsel piiril paikneb kuivenduskraav. Maaüksus on tasase reljeefiga.
Üldplaneering	Kehtiv üldplaneering puudub, uue Märjamaa valla üldplaneeringu koostamine on algusjärgus.
Detailplaneering	Puudub
Mullastik	Kogu ulatuses koreserikas leostunud gleimuld ja leostunud gleimuld (Gor;Go), reaalconiteet 26
PRIA põllumassiivide register	Kinnistust kogu haritav maa on registreeritud PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena (põllumassiiv nr 52451086149).

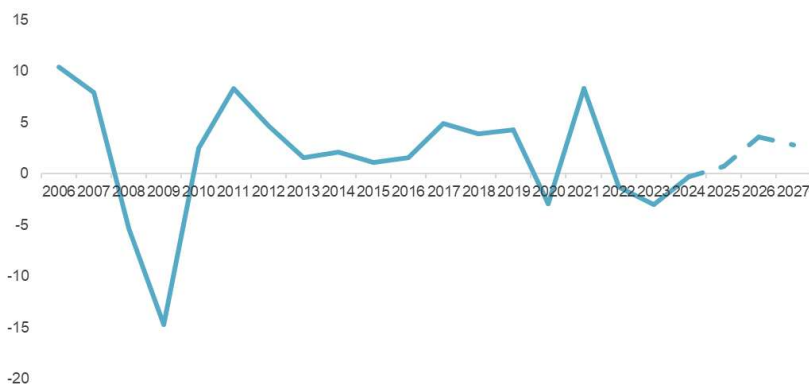
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

3. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2025. aasta III võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,9%. Jooksevhindades moodustas SKP kolmandas kvartalis 10,5 miljardit eurot. Majanduskasv jätkus eelmise kvartali tempos. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 19.12.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 0,7%, 2026. aastal 3,6% ja 2027. aastal 2,8%.
-----	--

SKP kasv Eestis

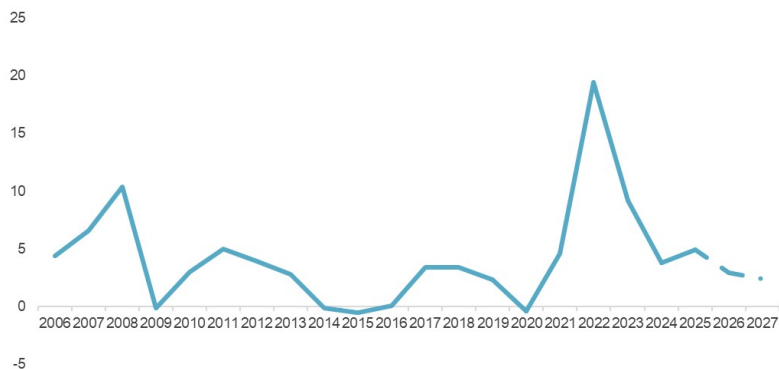


2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 19.12.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavanesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks jätkas 2025. aasta detsembris kuises võrdluses langustrendi, olles novembriga võrreldes 0,6% madalam. Võrreldes 2024. aasta detsembriga oli tõus siiski 4,1%. Kaubad kallinesid detsembris aastaga 2% ning teenused 7,2%. 2025. aasta detsembris mõjutas tarbijahinnaindeksit 2024. aasta sama kuuga võrreldes samuti enim toidu ja mittealkohoolsete jookide hinnamuutus. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 19.12.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 2,9% ja 2027. aastal 2,4%.
-----	---

Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 19.12.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

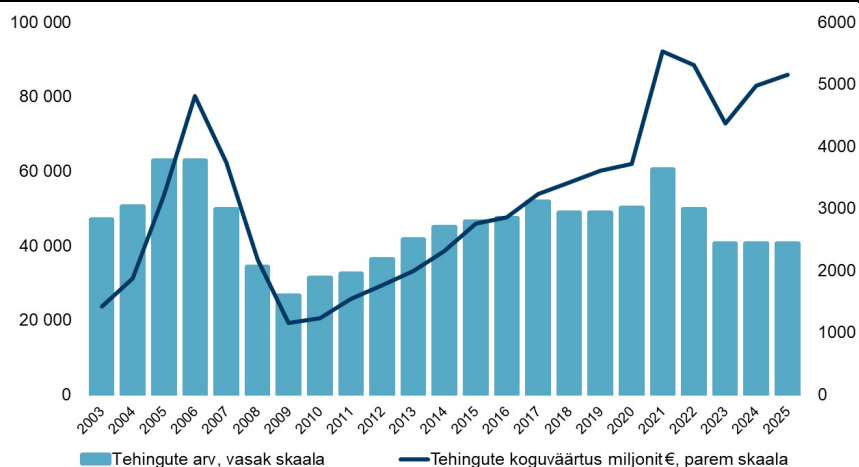
Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 19.12.2025) kohaselt on tööpuuduse määr 2025. aastal 7,6%, 2026. aastal 6,6% ning 2027. aastal 6,2%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

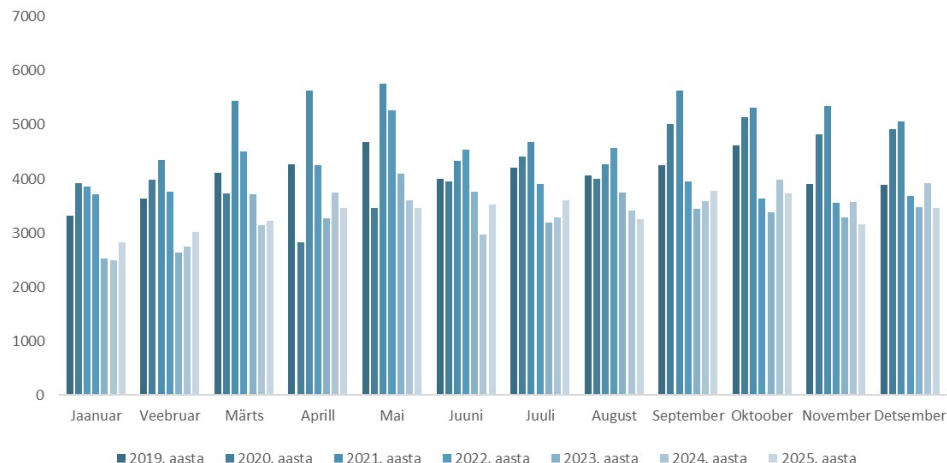


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastasel perioodil (2013-2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

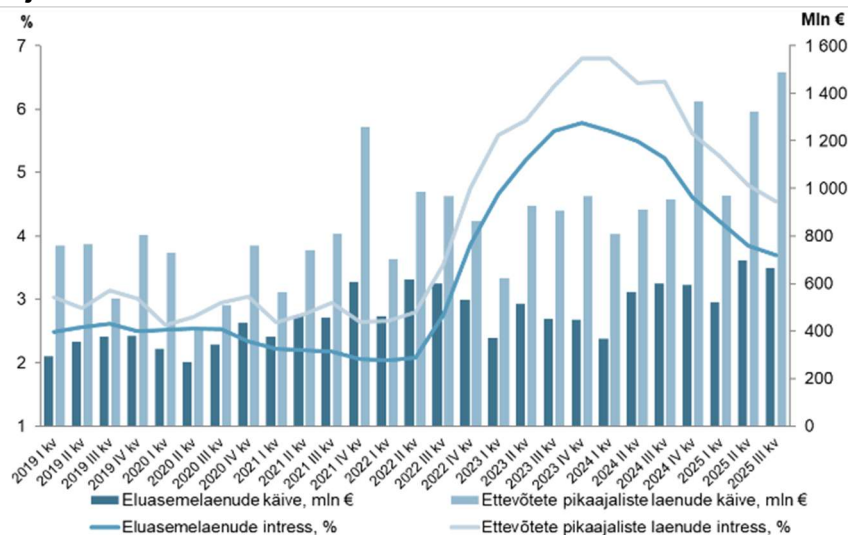
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive on 2025. aastal olnud kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive on samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluaseme laenude intressimäär oli 2025. aasta III kvartalis 3,7% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,54%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

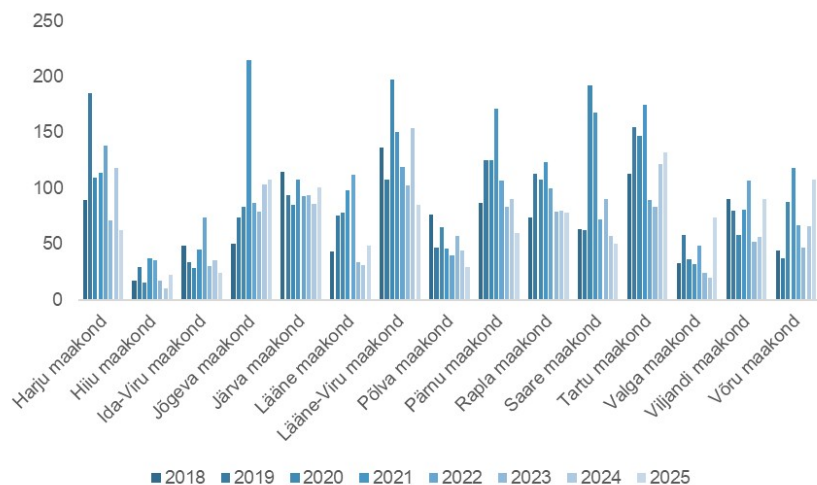
3.2. Eesti põllumajandusmaa turg²

Haritav maa ja looduslik rohumaa

Üldist	Hoonestamata maatulundusmaa turu võib tinglikult jaotada kolmeks: • haritav maa koos loodusliku rohumaa, millel on üksnes põllumajanduslik potentsiaal; • metsamaa, millel on üksnes metsamajanduslik potentsiaal; • ehituslikku potentsiaali omav maatulundusmaa, mille puhul konkreetne kõlvik ning põllu- ja metsamajanduslik potentsiaal ei ole määrava tähtsusega.
--------	--

² Turuülevaates on lähtutud Maa- ja Ruumiameti poolt koostatud haritava maa 2017. ja 2021. aasta (väärtust mõjutavate tegurite analüüs) turuülevaatest ning 2023. aasta turuülevaatest. Kvalitatiivne analüüs põhineb samuti Maa- ja Ruumiameti turuülevaatel, kuid sellele on lisatud hindaja seisukohti. Graafikud on koostatud Maa- ja Ruumiameti turuülevaatest ja päringukeskkonnast saadud andmete põhjal.

Haritava maa väärtust mõjutavad tegurid	• Pindala ○ Maa- ja Ruumiamet on oma 2021. aasta haritava maa turuülevaates analüüsinud pindala ning ühikuhinna vahelist seost ning leidnud, et haritava maa pindala kasv 1 hektari võrra tõstab hinda keskmiselt 0,7%. Seose tugevus on suhteliselt madal, kuid seos on statistiliselt oluline ja positiivse suunaga. Ehk mida suurem pindala, seda suurem keskmine haritava maa väärtus. Oluline on seejuures, et kahe muutuva vaheline seos ei pruugi alati väljenduda lineaarselt. Nii on ka pindala ja hinna vahelise seose puhul, kus kõige suurem erisus on see, et suurte pindalade juures (alates 15 ha) pindala mõju hinnale tasandub ja jõuab tavaliselt platoole, kus mõju hinnale enam pole. • Boniteet ○ Üheks haritava maa hinda mõjutavaks teguriks on mulla viljakus, mida väljendatakse boniteedina. Boniteet on mulla suhteline viljelusväärtus, mis näitab mulla koostisest, omadustest, režiimidest jms tulenevat võimalikku tootlikkust. • Asukoht (sh juurdepääs) ○ Maa- ja Ruumiamet on analüüsinud oma varasemates haritava maa turuülevaadetes juurdepääsu olemasolu mõju maa hinnale ning leidnud, et nende maade hektari mediaanhind oli 9,7% kallim kui nendel maadel, kuhu juurdepääsu ei olnud. • PRIA registreering ○ Lisaks maatüki pindalale ja boniteedile määrab hinda ka see, kas maa on registreeritud PRIA põllumassiivide registris. See võimaldab haritavale maatükile taotleda toetusi. Sealjuures on võimalik maa kanda PRIA registrisse täielikult või osaliselt. Võrreldes maatükkide hindu arvestades, kui suur osa nendest on PRIA põllumassiivide registrisse kantud, nähtub, et mida suurem osa maatükist on registreeritud, seda kõrgem on hektari mediaanhind. Kui vaadelda hinna ja registrisse kandmise mahu suhet lähemalt, selgub, et iga 1 lisaprotsendi kohta registris tõuseb maa hektari mediaanhind keskmiselt 1,5% võrra. Mõningane erisus tuleneb ka sellest, kas tegemist põllukultuuride kasvatamiseks mõeldud või rohumaatüübilise maaga, aga seejuures tuleb tähele panna, et rohumaatüübilised maad paiknevad samal ajal enamjaolt madalama viljakusega muldadel.
Tehingute arv ja koguväärtus	Haritava maaga tehti nii 2024. kui 2025. aastal 1 071 müügitehingut, mis oli pisut enam kui 2023. aastal (998). Haritava maa tehingute koguväärtus oli 2025. aastal 78,1 miljonit € ja see oli pisut vähem võrreldes 2024. aastaga (81,0 miljonit €).
Haritava maa müügitehingute arv maakonniti	

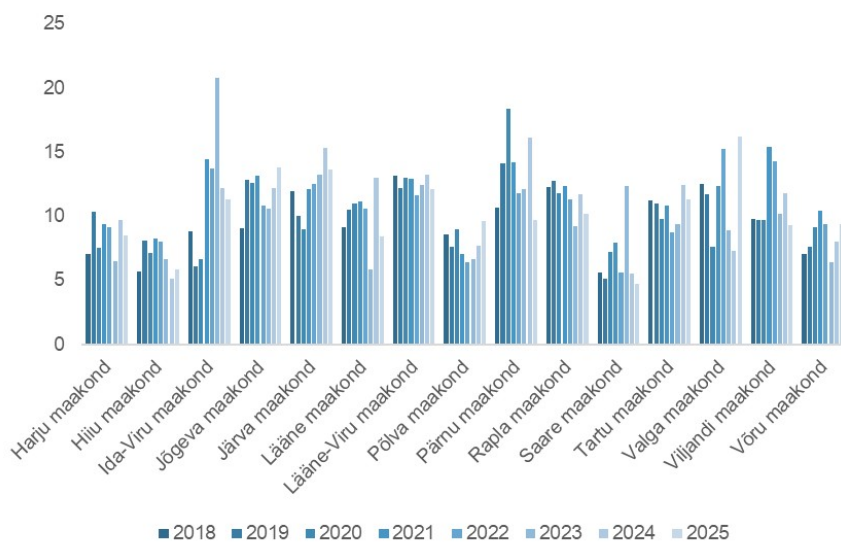


Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Keskmine pindala

Viimastel aastatel on müüdud haritava maa keskmine pindala Eestis tervikuna jäänud vahemikku 10- 12 hektarit, mediaan on samal ajal silest mõnevõrra väiksem.

Müüdud haritava maa üksuste keskmine pindala, ha



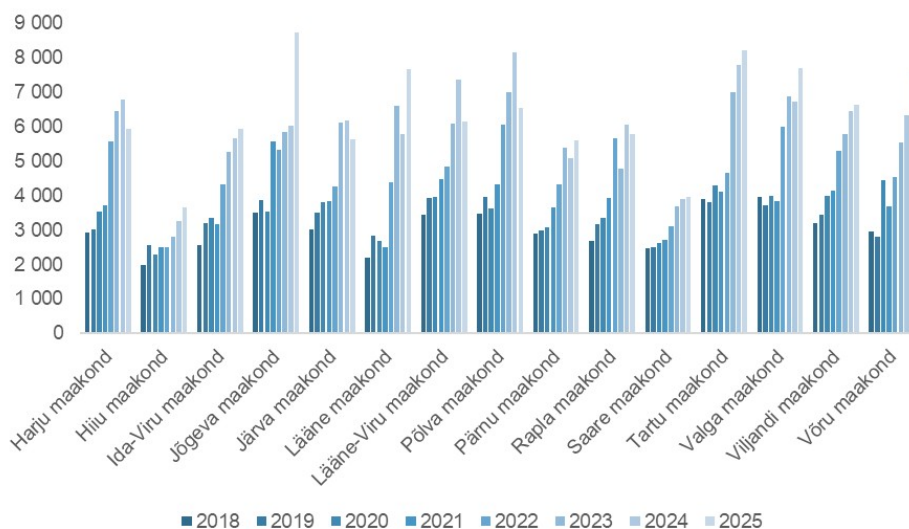
Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Sesoonsus

Kevadel on tavapäraselt aasta algusega võrreldes enam tehinguid, suvel tehingute arv langeb ning sügisel taas kasvab ning aasta kõrgeimad näitajad on enamjaolt detsembris.

Ostjad ja müüjad	Haritava maa ostjatest moodustavad enamuse juriidilised isikud. Hulganisti on põllumajandusliku maa ostjate hulgas neid, kes seda ise ei kasuta. See tekitab kohati põhjendatud pingeid põlluharijate hulgas, kuid samas tihendab konkurentsi ning muudab turu efektiivsemaks ka sellistes piirkondades, kus varasemalt võis olla tegemist monopoolses seisundis oleva ostjaga. Ühtlasi on see elavdanud haritava maa renditurgu, kuhu riigi kõrval on maaomanikena sisenenud erainvestorid. Mõningase ohuna võib näha seda, et tekivad investoritest suuromanikud, kes võivad oma suurt turuosa kasutada maaharijate suhtes kurjasti ära.
Tehingute jagunemine maakonniti	Tavapäraselt on aktiivsemad piirkonnad, kus on Eesti parimate omadustega mullad. Samas võib olla haritav maa sõltuvalt asukohast ja omadustelt spekulatiivseks või arendustegevuse huviobjektis ning esile võivad kerkida maakonnad, mis ei ole eelpool toodud tingimustelt esikohal. 2025. aastal toimus enim tehinguid Tartu maakonnas (132 tehingut), sellele järgnesid Võru ja Jõgeva maakonnad (mõlemas 108 tehingut).
	Rahas mõõdetuna oli suurimaks Tartu maakond, kus kogumaht oli 12,0 miljonit €, järgnes Jõgeva maakond 10,8 miljoni €-ga.
Mediaanhinnad³	
Haritava maa mediaanhinnad	Haritava maa hektari mediaanhind on olnud pidevas kasvus. Hektari mediaanhind oli 2024. aastal 6 350 €/ha ja 2025. aastal 6 970 €/ha. Mediaanhind on viie aasta 2021- 2025) jooksul 81%. 2024. aastal oli kõrgeim mediaanhind Jõgeva (8 749 €/ha) ja Tartu (8 221 €/ha) maakondades.

Haritava maa mediaanhinnad, €/ha



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

³ Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika kajastab müügitehinguid, mille hulgast on välja jäetud vabaturu tingimustele mittevastavad tehingud. Lisaks on välja jäetud tehingud, mis asukohast tulenevalt omavad arendusperspektiivi ning ei vasta hinnatasemelt haritava maa kasutusele.

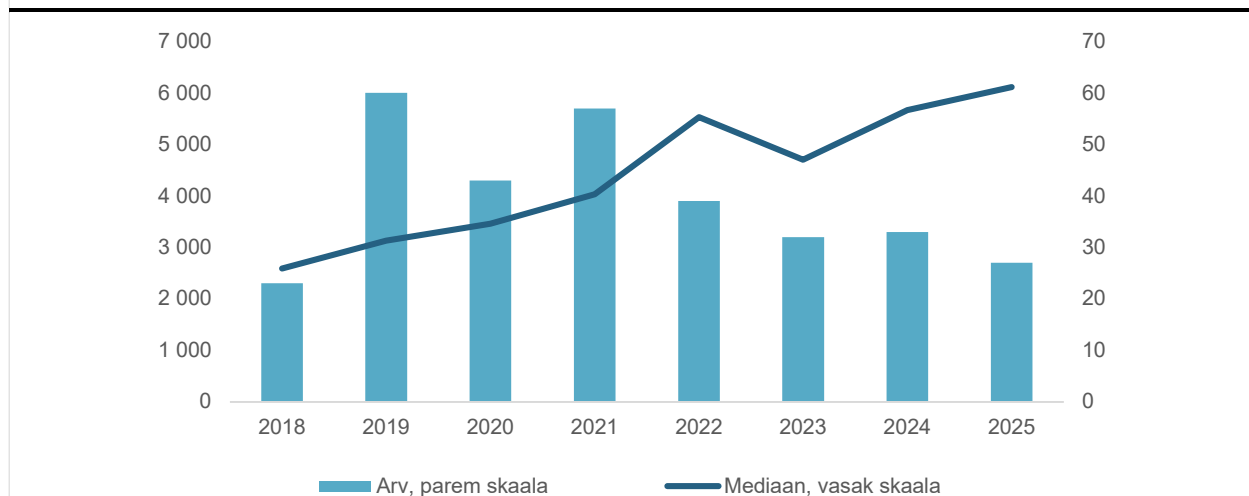
Haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevus	Haritava maa ja loodusliku rohumaa hinnaerinevus on tingitud suuresti erinevustest mullaviljakuses ja maa sobilikkusest põllukultuuride kasvatamiseks. Looduslikud rohumaad on enamjaolt madalama viljakusega ja neid saab tavaliselt kasutada vaid rohumana. Samas pindalatoetuste süsteem on ajapikku hinnaerinevusi pigem vähendanud ja looduslik rohumaa on haritavast maast vaid umbes 30-40% odavam.
Prognoos	2026. aastal on oodata 2025. aastaga sarnast tehinguaktiivsust ja mõõdukat hinnatõusu.

3.3. Märjamaa valla haritava maa turg

Haritava maa müügitehingud	Viimastel aastatel on Märjamaa valla haritava maa mediaanhind teinud läbi kiire ja suhteliselt stabiilse kasvu. Neil aastatel toimus üldine kiire hinnakasv, mis puudutas kõiki turusektoreid.								
	Pindala, ha		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2018	23	11,0	623 082	4 000	129 184	955	3 430	2 593	2 461
2019	60	15,9	2 997 268	4 800	402 000	1 117	4 948	3 131	3 039
2020	43	10,8	1 451 334	1 000	176 900	258	6 120	3 459	3 021
2021	57	14,6	3 432 678	5 000	331 045	323	5 776	4 032	3 884
2022	39	8,4	1 640 338	4 480	145 320	1 589	8 425	5 527	5 483
2023	32	11,9	2 228 401	20 475	410 000	2 622	10 795	4 701	5 532
2024	33	10,4	2 000 560	5 000	319 900	529	10 000	5 663	5 635
dets.25	27	6,6	1 143 408	11 190	116 000	4 244	12 337	6 118	6 346

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Haritava maa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Märjamaa vallas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Märjamaa vallas asuva haritava maa müügitehingud 2025. aastal⁴

Küla	Kuupäev	Tehingu- hind, €	Pindala, ha	Tehinguhi nd ha kohta, €	Haritava maa osakaal	Kommentaar
Naistevalla küla	05.02.2025	59 940	8,6002	6 970	88,2%	Haritav maa, osaliselt metsaga
Pajaka küla	21.02.2025	37 194	8,7631	4 244	96,0%	Haritav maa, asub Märjamaa valla põhjapoolses otsas
Pajaka küla	21.02.2025	50 869	12,5644	4 049	87,5%	Haritav maa, kinnistut läbib oja ja sellel asub osaliselt mets, asub Märjamaa valla põhjapoolses osas
Tolli küla	26.02.2025	30 000	3,1424	9 547	82,7%	Haritav maa, Kasari jõgi jääb osaliselt kinnistu läänepoolsele piirile
Kirna küla	19.03.2025	21 000	2,6898	7 807	97,6%	Haritav maa, asub suurematest teedest kaugemal, tehingus koos järgnevaga
Kirna küla	19.03.2025	116 000	13,586	8 538	98,8%	Haritav maa, asub suurematest teedest kaugemal, tehingus koos eelnevaga
Soosalu küla	13.05.2025	15 392	2,8529	5 395	100,0%	Katastriüksust ei eksisteeri enam
Soosalu küla	13.05.2025	12 608	2,337	5 395	97,8%	Haritav maa, asub suurematest teedest kaugemal
Sõtke küla	21.05.2025	80 950	16,7417	4 835	91,1%	Haritav maa, asub suurematest teedest kaugemal, moodustab osa suuremast põllumassiivist, juurdepääsutee puudub, maaüksusel vähesel määral metsa
Tolli küla	21.05.2025	21 200	4,2151	5 030	95,6%	Haritav maa, asub suurematest teedest kaugemal, moodustab osa suuremast põllumassiivist
Kunsu küla	23.05.2025	63 000	13,026	4 836	96,7%	Haritav maa, asub suurematest teedest kaugemal, moodustab osa suuremast põllumassiivist
Võeva küla	10.06.2025	67 500	10,3957	6 493	87,3%	Moodustab osa suuremast põllumassiivist, vähesel määral metsaga, maaüksuse põhjapoolne piir ulatub Velise jõe keskossa
Rangu küla	13.06.2025	12 000	2,0534	5 844	95,7%	Moodustab osa suuremast põllumassiivist
Jädivere küla	13.06.2025	50 000	7,4741	6 690	99,4%	Moodustab osa suuremast põllumassiivist, paikneb Pärnu mnt ääres
Varbola küla	19.06.2025	11 190	2,0909	5 352	99,3%	Asub põllumajanduslike tootmishoonete piirkonnas, Märjamaa valla põhjapoolses osas
Mõisamaa küla	08.07.2025	43 550	6,9129	6 300	97,8%	Tugevalt pikliku kujuga, moodustab osa suuremast põllumassiivist
Moka küla	09.07.2025	43 520	6,8091	6 391	99,3%	Iseseisev haritava maa massiiv, paikneb Märjamaa aleviku lähedal
Naravere küla	24.07.2025	40 000	7,2222	5 538	92,1%	Kivi-Vigala küla tiheasustuse lähinaabruses asuv põllumaa
Rangu küla	18.08.2025	22 000	4,4098	4 989	99,7%	Moodustab osa suuremast põllumassiivist, Märjamaa aleviku lähedal
Mõisamaa küla	25.09.2025	50 000	6,8047	7 348	97,9%	Moodustab osa suuremast põllumassiivist
Laukna küla	10.10.2025	68 600	11,1277	6 165	93,8%	Moodustab enamuse suuremast põllumassiivist
Rangu küla	13.10.2025	109 500	12,5036	8 757	94,4%	Kogu ulatuses haritav maa, maaüksusel asub väiksemaid puudesalusid, mis raskendab maaharimist
Jõeääre küla	13.10.2025	45 100	5,1533	8 752	94,9%	Tugevalt pikliku kujuga, moodustab osa suuremast põllumassiivist

⁴ Tehingufinno pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maatulundusmaa müügitehingud Märjamaa vallas, mille pindala on vähemalt 2 ha ning mille kõlvikuks on vähemalt 80% ulatuses haritav maa. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2025. aasta tehingud on esitatud 16.12 seisuga. Tabelis toodud tehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.

Sõtkke küla	13.10.2025	94 700	10,8188	8 753	87,8%	Iseseisev haritava maa massiiv, maaüksusel veidi metsamaad
Sõtkke küla	13.10.2025	228 900	26,1421	8 756	87,2%	Iseseisev haritava maa massiiv, maaüksusel veidi raiutud metsaga metsamaad
Pallika küla	06.11.2025	85 100	16,8757	5 043	82,7%	Moodustab osa suuremast metsamassiivist, juurdepääs puudub, maaüksusel veidi metsamaad, tehingus koos järgneva katastriüksusega
Pallika küla	06.11.2025	20 670	4,5518	4 541	94,3%	Tugevalt pikliku kujuga, moodustab osa suuremast põllumassiivist, tehingus koos eelneva katastriüksusega

Märjamaa vallas asuvate maatulundusmaade müügipakkumised (14.01.2026 seisuga)

Vald/linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaariid
Märjamaa vald	Luiste	39 100	6,68	5 900	Kogu ulatuses haritav maa, müüakse oksjoni keskkonnas
Märjamaa vald	Mõraste	77 000	12,72	6 100	Kogu ulatuses haritav maa, müüakse oksjoni keskkonnas
Märjamaa vald	Vilta	42 900	7,23	5 900	Kogu ulatuses haritav maa, müüakse oksjoni keskkonnas
Märjamaa vald	Männiku	65 000	8,29	7 800	Kogu ulatuses haritav maa, rendilepinguga

Allikas: kv.ee

3.4. Turustatavuse analüüs⁵

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on põllumajandusettevõtteid.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on kohalikud põllumajandusettevõtteid.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara olemusest, on tegemist pigem atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Lõppkasutajate hulk on tulenevalt vara olemusest ja väärtusklassist keskmine.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga konkureerivaid pakkumisi Märjamaa vallas piisaval hulgal.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

⁵ Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui terviku kohta, sest ärälõiked pole kujust ja pindalast tulenevalt eraldiseisvalt kasutatavad.

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Hindamisele kuuluv katastriüksus on maakatastris registreeritud kui maatulundusmaa, selle pindala on 64 549 m² ja sellest tehtavad äralõiked 4 972 m² ja 2 665 m². Haritav maa 63 665 m² ja muu maa 884 m²; mõlemad äralõiked asuvad enamuse ulatuses haritava maa kõlvikul. Katastriüksusel olev haritav maa on kasutusel põllumaana ja on sellisena ka PRIA põllumassiivide registris registreeritud.

Kehtiv Palase küla hõlmav üldplaneering puudub, uue Märjamaa üldplaneeringu koostamine on algusjärgus. Kehtiv detailplaneering samuti puudub.

Ümbruses on põllumaa ja metsamaa, teisele poole Tallinna Pärnu mnt-d jääb tihedam hajaasustus.

Tulenevalt hinnatava vara asukohast ja olemasolevast kasutusest ning nõudlusest olemasolevas kasutuses oleva maa järele, on katastriüksuse kui terviku parimaks kasutuseks kasutus maatulundusmaana, sh äralõike parim kasutus haritava maana.

4.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige on korrapärase kujuga, kuid haritava maana kasutamiseks liiga väikese pindalaga (5 167 m²), mistõttu ei ole seda haritava maa kontekstis võimalik käsitleda eraldiseisva müügiobjektina. Sellest tulenevalt lähtutakse äralõike hindamisel omanikule allesjääva osa väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki omanikule alles jääva osa väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlblike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. Haritava maa hindamine

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlus- tehingute valik	Punktis 3.3 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult lähemas minevikus võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (Märjamaa vald), tehingu toimumise aega ning kõlvikulist koosseisu, aga ka tehingu osapoolte omavahelise seose puudumist ja plokktehingus osalemise välistust. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu- summa, €	Tehingu- summa, €/ha	Pindala, ha	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Märjamaa vald, Mõisamaa küla	08.07.2025	43 550	6 300	6,9129	Ei
	Märjamaa vald, Rangu küla	13.06.2025	12 000	5 844	2,0534	Ei
Võrdlus- tehingute valik	Märjamaa vald, Rangu küla	18.08.2025	22 000	4 989	4,4098	Ei
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosaliselised oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					
Tehingute ajaldamine	Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua olulist muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.					
Võrdlus- elementide valik ja kohandamise põhimõtted	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • Makroasukoht ○ Hinnad on üle Eesti mandriosa suhteliselt sarnased ja piirkondlikud erinevused on tingitud pigem muudest asjaoludest nagu näiteks mullaviljakus. Seega makroasukoha mõju on enamjaolt väike. • Mikroasukoht ja juurdepääs ○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed. • Maatüki suurus ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis haritava maa puhul see ei kehti. Kuna ostuhuvilisteks on valdavalt suurtootjad, siis tihtipeale eelistatakse suuri maatükke ja mõju on vastupidine, st suuremate maatükkide puhul on ühikuhind kõrgem. Mõju suurus ei ületa tavaliselt 5-10%. Maa- ja Ruumiamet on 2021. aasta haritava maa turuülevaates analüüsinud haritava maa ühikuhinna ja pindala seost ning jõudnud järeldusele, et haritava maa pindala kasv 1 ha võrra lisab hinnale keskmiselt 28 eurot. Suurte pindalade juures (alates 15 ha) mõju hinnale tasandub. • Kõlvikuline koosseis ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohumaa ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad.					

- **PRIA põllumassiivide register**
 - PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise ja see mõjutab positiivselt maatüki väärtust. Kuna enamik maaüksustest on PRIA registris registreeritud, siis praktikas puudub tavaliselt vajadus kohanduste tegemiseks
- **Mullastik ja viljakus**
 - Mullaviljakus sõltub mullastikust ja niiskusežiimist. On siiski tavapärane, et kõrgema viljakusega maa eest makstakse kõrgemat hinda. Tuleb silmas pidada, et teatud muldade (näiteks madalsoomullad) puhul on kasutus oluliselt piiratum, mis omakorda väljendub ka hindades.
- **Kitsendused, kuju ja reljeef**
 - Kitsendused, kuju ja reljeef on olulised väärtust mõjutavad tegurid, kuid mõjutavad väärtust eelkõige siiski vaid olukorras, kui tegemist on oluliste kõrvalekalletega. Tavaliselt on maatükid suhteliselt kompaktsed ja reljeefilt tasased ning vajadus kohanduste järgi puudub. Vara sihipärast kasutust takistavatel kitsendustel on negatiivne mõju vara väärtusele.

	Hinnatav vara	Võrreldav vara nr 1	Võrreldav vara nr 2	Võrreldav vara nr 3
	Märjamaa vald	Märjamaa vald	Märjamaa vald	Märjamaa vald
	Palase küla	Mõisamaa küla	Rangu küla	Rangu küla
	Õle			
Tehinguhind, €		43 550	12 000	22 000
Tehinguhind, €/ha		6 300	5 844	4 989
Tehingu aeg		08.07.2025	13.06.2025	18.08.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		6 300	5 844	4 989
Makroasukoht	Märjamaa alevi piirist nõ linnulennul ca 18 km, Pärnu linnast ca 40 km	Märjamaa alevi piirist nõ linnulennul ca 6 km, Pärnu linnast ca 56 km	Märjamaa alevi piirist nõ linnulennul ca 0,9 km, Pärnu linnast nõ linnulennul ca 57 km	Märjamaa alevi piirist nõ linnulennul ca 1,6 km, Pärnu linnast ca 57 km
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt põllumaa, metsamaa ja hajali paiknevad elamud, piirneb Pärnu mnt-ga ja Palase teega. Juurdepääs võimalik kõvakattega teelt (munitsipaalomandis).	Valdavalt on ümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääs munitsipaalomandis kruuskattega teelt.	Valdavalt on lähiümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääs munitsipaalomandis kruuskattega teelt ja asfaltkattega riigimandis teelt.	Valdavalt on lähiümbruskonnas haritav maa, metsamaa ja üksikud hajali paiknevad elamud. Juurdepääs munitsipaalomandis asfaltkattega teelt ja asfaltkattega riigimandis teelt.
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Maatüki suurus, ha	6,45	6,91	2,05	4,41
Kommentaar		Sarnane	Väiksem	Sarnane
Kohandus		0%	5%	0%

Äralõike kõlvikuline koosseis	Haritav maa 88% ja muu maa 12%	Haritav maa 95,5%, muu maa 4,5%	Haritav maa 95,5%, muu maa 4,5%	Haritav maa ca 99,7%, muu maa 0,3%
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Mullastik, niiskusrežiim ja viljakus	Kogu ulatuses Gor;Go; reaalconiteet 26	Enamuses K;Ko, väga väheses ulatuses Ko; reaalconiteet 45	Pea kogu ulatuses K, väga vähesel määral Ko; mullaviljakuse reaalconiteet 48	Ligikaudu 2/3 ulatuses K, ülejäänul osas Ko; reaalconiteet 51
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-15%	-15%	-15%
PRIA põllumassiivide register	Registreeritud kogu ulatuses PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena	Registreeritud kogu ulatuses PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena	Registreeritud pea kogu ulatuses PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena	Registreeritud kogu haritava maa ulatuses PRIA põllumassiivide registris põllukultuuridena
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju, reljeef ja kitsendused	Kompaktne riskülik. Kinnistu põhjapoolsel piiril paikneb kuivenduskraav, muus osas tasane reljeef. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Välja venitatud kujuga riskülik, mille idapoolsest küljest on elamualaga riskülik välja lõigatud. Valdavalt tasane reljeef. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.	Hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef. Maa harimist takistavad kitsendused puuduvad	Valdavas osas kompaktne korrapärane hulknurk. Valdavalt tasane reljeef. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad.
Kommentaar		Kehvem	Sarnane	Sarnane
Kohandus		10%	0%	0%
Summaarne kohandus		-10%	-15%	-20%
Summaarne kohandus, €/ha		-629,98	-876,59	-997,78
Kohandatud tehinguhind, €/ha		5 670	4 967	3 991
Kohanduste absoluutväärtuste summa		30%	25%	20%
Kaalud		0,25	0,35	0,40
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	4 752,48	1 417	1 739	1 596
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	0,48			
	Pindala, m²	Turuväärtus, €		
Äralõige	4 972	2 386,56		
Äralõige	2 665	1 279,20		
Kokku	7 637	3 665,76		

Transpordiameti tarbeks tehtava 4 972 m² suuruse äralõike turuväärtus on 2 386,56 € (0,48 €/m²) ja 2 665 m² suuruse äralõike turuväärtus on 1 279,20 € (0,48 €/m²). Äralõigete turuväärtus on kokku 3 665,76 €. Leitud hindamistulemust saab kasutada kinnisasjade vahetamisel.

4.4. Kinnisasjast tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale

Vastavalt KAHOS § 12 lg 3 viiakse kinnisasja omandamisel 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.

Äralõiked moodustavad katastriüksuse pindalast kokku 12%. Äralõiked asuvad kinnistu läänepoolses servas kõrvuti ja on pindalaga kokku 0,76 ha, seejuures on pärast äralõigete tegemist kinnistu haritava maana nii pindala kui kuju mõttes sama efektiivselt edasi kasutatav. Seetõttu piirdub äralõike tegemise mõju kinnistu väärtusele äralõike väärtusega.

4.5. Äralõike väärtuse, kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine

Otseselt kaasneva varalise kahjuna hinnatakse kahju, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses, kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemises ega saamata jäävas tulus. Hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju, kusjuures tulenevalt olukorrast võib tõendamise kohustus lasuda maaomanikul või kolmandal isikul. (EVS 875-12:2024, p. 7.1.1)

Kinnisasjast äralõike tegemisega kaasneva kahju hindamisel analüüsitakse kinnisasja tükeldumisest, suuruse vähenemisest, kuju ebaotstarbekamaks muutumisest, senise kasutusotstarbe muutmisest, kitsenduste suurenemisest ja muust sellisest tagajärjest tulenevat mõju allesjääva kinnisasja turuväärtusele. (EVS 875-12:2024, p. 7.3.2)

Saamata jääva tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega kaasnevas kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenud. (EVS 875-12:2024, p. 8.1.1)

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna 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 pikenedamine.

1) Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist äralõike tõttu ei esine ning ülevaatuse käigus kinnisasjale tehtud parendusi ei tuvastatud.

2) Detailplaneeringu elluviimise võimalus ja ehitusvõimalus ei kao.

3) Metsa või muu taimestiku hävinemist ei esine.

4) Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee ei pikene ning seda ei likvideerita.

Hindaja hinnangul otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.

Lisa 1. Fotod

Vaade äralõikele



Vaade katastriüksusele tervikuna



Vaade katastriüksuse lõunapoolsele küljele



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 2018837
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi Poe IV

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtiv
1	88402:001:0045	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Palase küla, Ole.	64549 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtiv
2	OÜ Metetra (registrikood 11087748)	27.10.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 30.10.2014.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtiv
1	Hüpoteek summas 845 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22437; 89537; 121537; 207737; 463250; 1223037; 1460837; 1784137; 1852337; 1894337; 1894637; 1894737; 2075437; 2077837; 2114937; 2185937; 2222737; 2339837; 2339937; 2340037; 2340137; 2402137; 2426250; 2510337; 2549137; 2731337; 3024137; 3052337;	845 000,00 EUR	Sisse kantud 2.05.2017. 22.10.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.10.2020.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	3193950; 3228850; 3435137; 3499437; 3512737; 3513337; 3519537; 3523737; 3524237; 3529737; 3530637; 3538037; 3546537; 3549537.			
2	Hüpoteek summas 3 500 000,00 eurot AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 22437; 47237; 47537; 89537; 121537; 207737; 463250; 647937; 716337; 1027137; 1121137; 1223037; 1439137; 1460837; 1460937; 1784137; 1852337; 1894337; 1894537; 1894637; 1894737; 1953237; 2075437; 2077837; 2114937; 2145937; 2185937; 2222737; 2235237; 2284837; 2299937; 2339837; 2339937; 2340037; 2340137; 2340237; 2340337; 2402137; 2426250; 2446637; 2510337; 2516537; 2522837; 2549137; 2599737; 2695537; 2695637; 2731337; 2754437; 2762637; 2822337; 2848850; 2935337; 2989337; 2989437; 3024137; 3024437; 3027137; 3052337; 3068237; 3068337; 3094437; 3094937; 3113237; 3113337; 3113437; 3113537; 3113637; 3113737; 3113837; 3113937; 3117137; 3193950; 3228850; 3248437; 3267737; 3267837; 3267937; 3296637; 3296937; 3297237; 3297437; 3297537; 3297737; 3297837; 3316937; 3317937; 3333937; 3358237; 3362237; 3371737; 3383037; 3393237; 3399637; 3405637; 3410637; 3435137; 3436937; 3475337; 3494637; 3498437; 3499437; 3512737; 3513337; 3519537; 3523737; 3524237; 3529737; 3530637; 3538037; 3546537; 3549537. 20.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.07.2021.	3 500 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Inga Vatter

Kuupäev: 14.01.2026 13:10:32

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

Lisa 3. Kitsendused



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Maaparandushoiu-ala	64410.09
	Uuringu ala	64549.12
	Eesvoolu kaitsevöönd	217.13
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	9046.73

Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning 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.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Inga Vatter

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 202932)

Kinnitaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindamisosakonna juhataja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700