

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu nr 3208037
Aadress: Hansuääre, Päärdü küla, Märjamaa vald, Rapla maakond

Eksperthinnang nr: 2601-10675-19/IV

Väärtuse kuupäev: 19.01.2026
Hindamisaruande kuupäev: 02.03.2026

Tellijä: 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 metsamaa turg	15
3.3. Märjamaa valla metsamaa 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. Metsamaa hindamine	23
4.4. Kinnisasjast tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale	26
4.5. Äralõike väärtuse ja saamata jääva tulu hindamine	26
Lisa 1. Fotod	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	28
Lisa 3. Kitsendused	29
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	30

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu nr 3208037
Aadress	Hansuääre, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastriüksuse tunnus	88402:001:0118
Katastriüksuse pindala	228 513 m ²
Omanik	Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234)
Omandivorm	Kinnisasi
Äralõike pindala	1 552 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	02.03.2026
Telliija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1689-1 sõlmitud 28.11.2025
Hindamise eeldused	Puuduvad
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	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei esine vastuolusid.	
KOMMENTAARID	
Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 1%. Äralõige paikneb kinnistu läänepoolisel küljel, moodustab kinnistust väikese osa, seejuures on kinnistu ka pärast äralõike tegemist samaväärselt metsamaana majandatav. Seetõttu sisaldub äralõike tegemise mõju äralõike väärtuses ja sellega seonduvas saamata jäävas tulus.	

HINDAMISTULEMUS

Aadressil Hansuääre, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtava 1 552 m² suuruse **äralõike hüvitamisele kuuluv turuväärtus (äralõike harilik väärtus)** on väärtuse kuupäeval **574,24 € (viissada seitsekümmend neli koma kakskümmend neli) (0,37 €/m²)**.

Otseselt kaasnevat varalist kahju ega 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 Hansuääre, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtav 1 552 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

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:

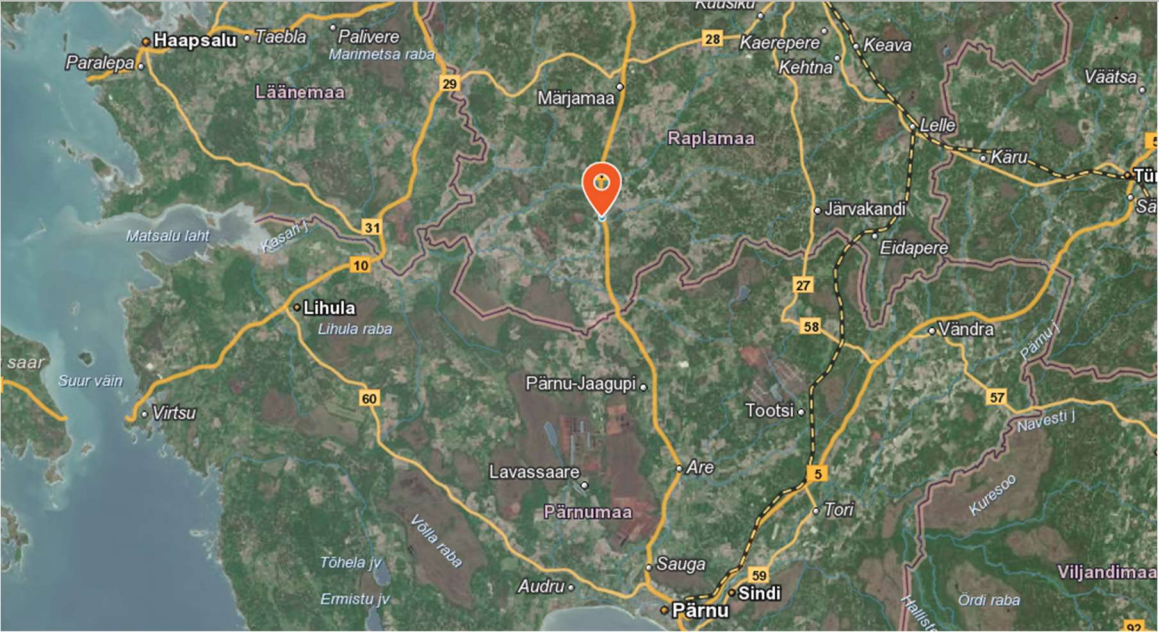
- e-kinnistusraamatust 18.01.2026;
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest 16.01.2026 ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist seisuga 16.12.2025;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 19.01.2026;
- Märjamaa valla koduleheküljelt 17.01.2026;
- turuülevaadetes kasutatud algallikad on esitatud turuülevaadete juures;
- metsaportaali 20.01.2026.

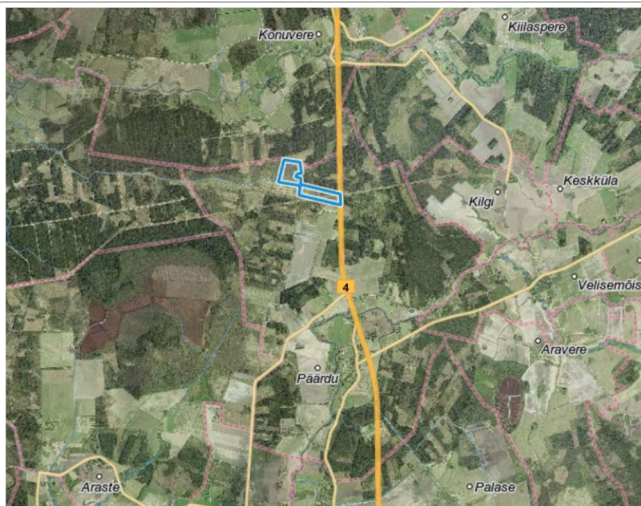
Hindaja Inga Vatter tegi hinnatava vara ülevaatus 19.01.2026. Tehti visuaalne ülevaatus. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Omaniku esindajale pakuti 13.01.2026 saadetud e-kirjas võimalust viibida ülevaatus juures, kuid esindaja selleks soovi ei avaldanud.

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
Omavalitsus	Märjamaa vald
Asustusüksus	Päärdu küla
Lähiaadress	Hansuääre
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav katastriüksus asub Märjamaa vallas Päärdu külas
Kaugus keskusest	Pärnu linnast ca 45 km kaugusel, Märjamaa alevi piirist ca 12 km kaugusel
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud. Kinnistu moodustab osa suuremast metsamassiivist, millel on osaliselt raiet tehtud. Kinnistu piirneb riigiomandis oleva Tallinna-Pärnu-Ikla teega (tee nr 4, edaspidi Pärnu mnt).
Juurdepääs	Mahasõit Tallinn-Pärnu-Ikla teelt on olemas.
Tehnovõrgud	Maaüksust läbib kaks õhuelektriini, kuid elektriühendust loodud ei ole, ka muude tehnovõrkudega ühendused puuduvad.



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

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon¹

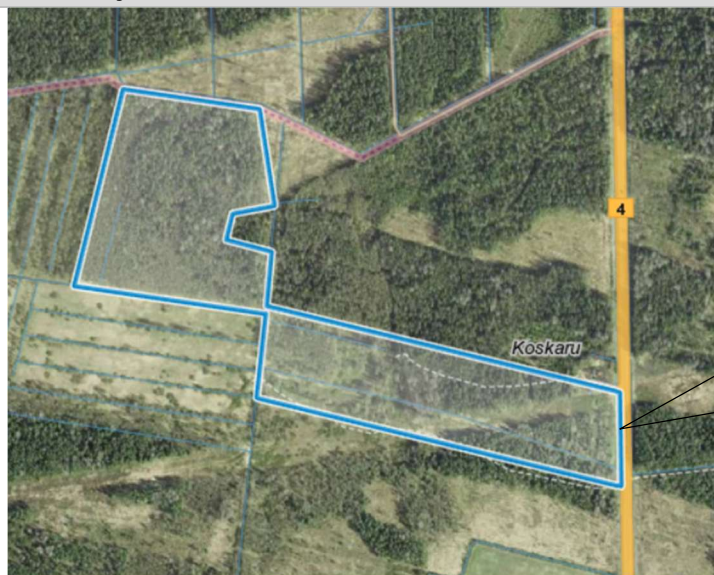
Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	3208037
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234)
Kanded ja märkused kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kinnistusraamatu III jaos kanded puuduvad.

¹ Kinnisasja registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangu lisse nr 2.

Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kohta märgitud: • elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliinid) 20 226 m²; • ranna või kalda veekaitsevöönd (Ahjuvare oja) 5 180 m²; • eesvoolu kaitsevöönd (kuivenduskraav) 23 068 m²; • maaparandushoiu-ala 990 m²; • uuringu ala 228 513 m²; • ranna või kalda piiranguvöönd (Ahjuvare oja) 20 140 m²; • ranna või kalda ehituskeeluvöönd (Ahjuvare oja) 9 645 m²; • avalikult kasutatava tee (Pärnu mnt) kaitsevöönd 7 510 m² ulatuses. Äralõike ala jääb osaliselt Ahjuvare oja veekaitsevööndisse, avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse ja piiranguvööndisse ning elektripaigaldise kaitsevööndisse, kogu ulatuses uuringualale. Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara väärtust, kuivõrd ei takista katastriüksuse sihipärast kasutamist metsamaana. Kitsenduste kaart on esitatud lisas 3.
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu IV jaos kanded puuduvad.
Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad	Hindaja saatis 13.01.2026 e-kirja maaomanikule. Omanik ülevaatuse juures viibida ei soovinud ja kinnitas, et äralõike alale ei ole kasutuslepinguid ega parendusi tehtud.

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad

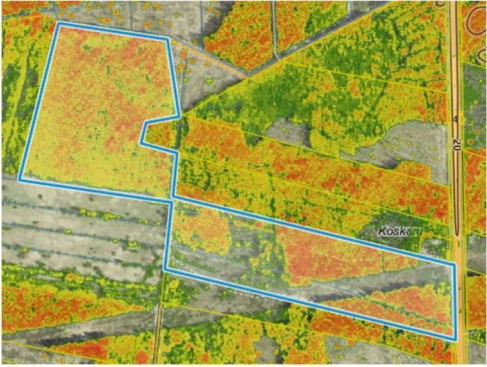
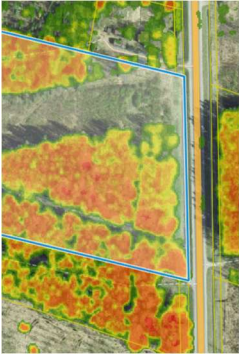


Äralõige
teostatakse
katastriüksuse
idapoolsest
küljest

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

Aadress	Hansuääre, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastritunnus	88402:001:0118
Pindala	228 513 m ²

Äralõike plaan	PLAANI TINGMÄRGID: - Projekteeritud põhimaantee - Projekteeritud rambid - Kavandatud kogujate/juurdapääsude - Kavandatud heaoluvärba - Kavandatud jalg- ja rattatee - Katastriüksuse piir - Kavandatud toomase piir - Kavandatud äralõikeala - Kavandatud roosimisala
	Allikas: Transpordiamet
Äralõike pindala	1 552 m ²
Äralõike kirjeldus	Äralõige tehakse katastriüksuse idapoolsest küljest ja see on valdavalt pikliku risküliku kujuga, mille keskosa on veidi väljapoole kaarjama kujuga. Äralõikel kasvavad üksikud puud.

Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%	
Kõlvikud	Metsamaa 187 929 m ² , looduslik rohumaa 18 663 m ² ja muu maa 21 921 m ² , äralõige jääb metsamaa alale.	
Kirjeldus	Kuju on ebakorrapärane hulknurk, mis koosneb vasakpoolsest tihedama metsaga hulknurgast ja parempoolsest riskülikust, millel metsa hõredamalt ja mida läbib kõrgepingeliin. Kinnistu reljeef on tasane. <u>Kinnistu tervikuna</u>  <u>Kinnistu parempoolne serv ja äralõike ala</u>  2 - 6m 6 - 9m 9 - 11m 11 - 13m 13 - 15m 15 - 17m 17 - 20m 20 - 28m 28m <	
	Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus, maakatte kõrgusmodel; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega	
Üldplaneering	Kehtiv üldplaneering puudub, uue Märjamaa valla üldplaneeringu koostamine on algusjärgus.	
Detailplaneering	Puudub	
Kinnistu kui terviku kasvukohatüüp ja boniteet	Karusambla-mustika II boniteet 24%, karusambla-mustika III boniteet 18%, tarna-angervaksa II boniteet 23%, mustika III boniteet 2%, tarna-angervaksa III boniteet 9%, mustika II boniteet 4%, jänesekapsa-mustika I boniteet 4%, mustika I boniteet 6%, jänesekapsa-mustika II boniteet 11%	
Äralõike kasvukohatüüp ja boniteet	Jänesekapsa-mustika II boniteet 100%	
Maa maksustamis-hind 2026. aasta maamaksu alusena	1 820 € ehk 887 €/ha	

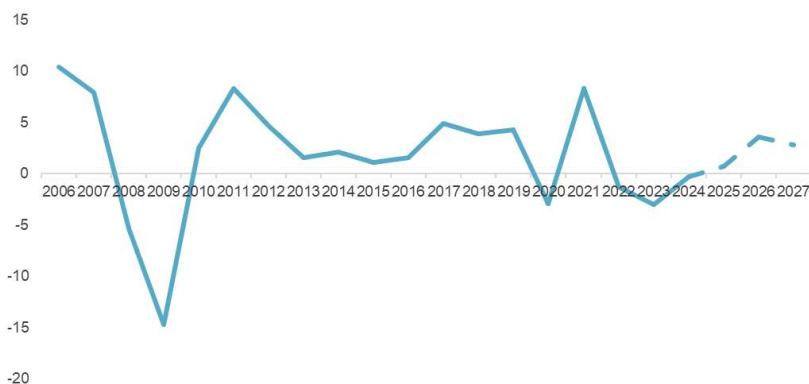
3. Turuülevaade

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

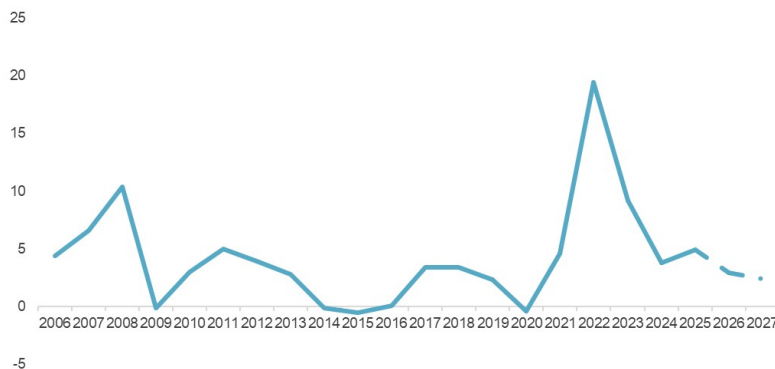


2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 19.12.2025)

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%), värsked 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

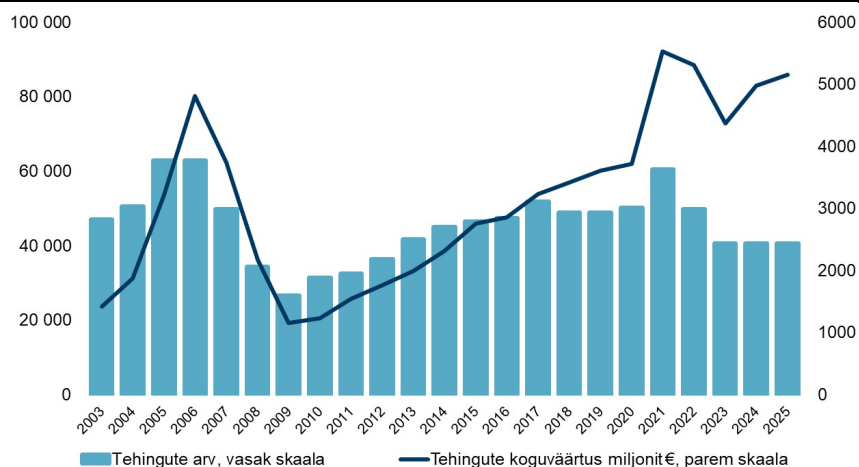
Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusprognosi (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

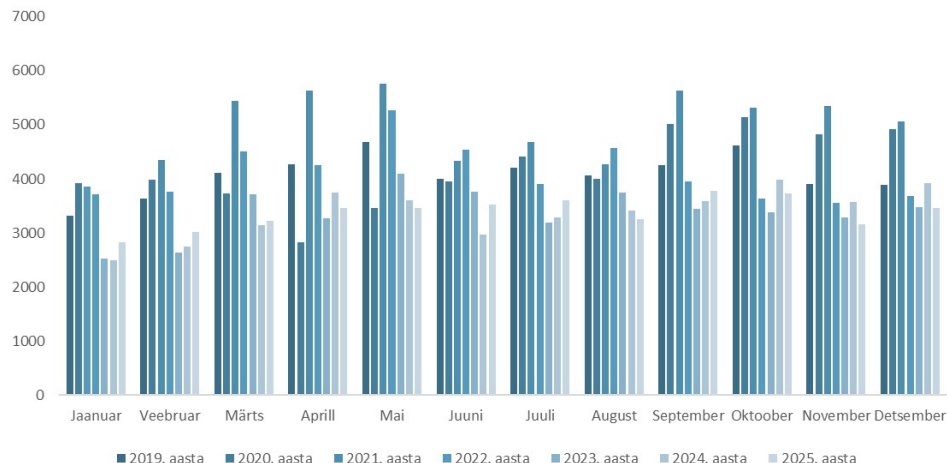


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

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

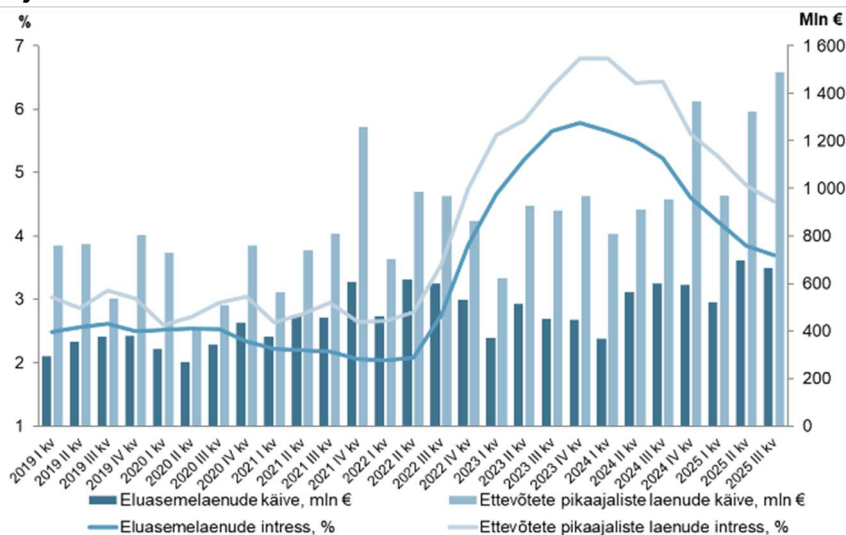
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

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

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

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Eesti metsamaa turg²

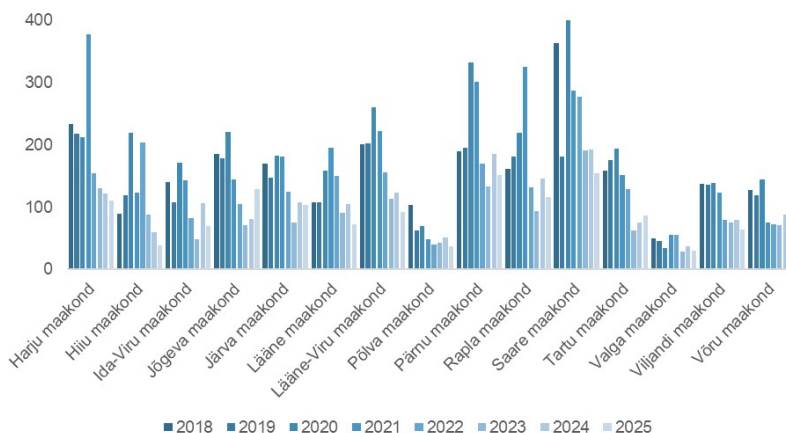
Üldist	Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) tehingud on pigem harvad. Metsamaa müük tähendab kogu metsakinnistu müüki koos sellel kasvava puiduvaruga. Sellisest tehingust saadav tulu on ühekordne ja kõrgem kui raieõiguse müügitulu, sest metsamaa uus omanik saab peale raie teostamist metsa majandamisega edasi tegeleda.
Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	- Asukoht (sh juurdepääs) - Geograafilise asukoha poolest on metsamaa hinnad koos kasvava metsaga kõrgeimad Lõuna- Eestis. See on suuresti seotud kasvava metsa parema kvaliteediga. Ilma kasvava metsata metsamaa tehinguid toimub aastate lõikes kogu Eestis ca 100 (ilma puittamestikuta, müüdnud ühekaupa ja teadaolevalt sõltumatute osapoolte vahel väljaspool plokkttehinguid). Niivõrd väikese tehingute arvu alusel ei ole võimalik välja tuua hindade erinevust piirkonniti ehk tegemist on üleriigilise turuga. Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega metsakinnistud, kus saab raieid teha aastaringelt – see tähendab, et metsa aluspind suudab metsatehnikat kanda ka vihmasel sügisel ja kevadisel sulaperioodil. Teede olemasolu muudab lihtsamaks nii raietegevuse, maaparanduse, väljaveo kui ka uue metsa istutamise ja majandamise – mis tõstab ostjatel silmis kinnistu atraktiivsust. - Pindala - Hindaja hinnangul, mis tugineb Timber.ee statistikal, on vabalt turul kaubeldava metsamaad pindalaga alates 0,5 ha (selliseid tehinguid tehakse, kuid nende osakaal on võrdlemisi väike ja märgatavalt suurem

² Lähtutud on Maa- ja Ruumiameti 2022.- 2024. aasta turuülevaadetest.

	on tehingute arv pindalaga alates 1,0 ha). Sellest väiksemal alal puidu ülestöötamise kulud on tihti ebamõistlikud. Kui tavaliselt kehtib maatulundusmaa puhul reegel, mida suurem kinnistu, seda kõrgem hind, siis metsakinnistute puhul see ei kehti. Väiksemad kinnistud on ostjatele kättesaadavamad ehk likviidsemad, kuna metsa soovivad lisaks suurfirmadele osta ka eraisikud, kes on valmis ostma kättesaadavuse tõttu just väiksemaid kinnistuid. Suuremad metsakinnistud on atraktiivsed just suuremate metsafirmade jaoks, sest metsa majandades on suuremaid metsakinnistuid korraga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. • Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp ○ Puistu kasvu kiirus ja puidu kvaliteet sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata metsamaadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Parimat hinda saab I ja II klassi boniteediga metsamaadelt, madalaimat V boniteediklassiga maadelt. Siinkohal tasub silmas pidada, et õige hooldusega on võimalik boniteeti isegi kuni 3 klassi võrra tõsta. Maaparandust saab teha pärast raiet. Enimlevinud probleem ja mulla viljakuse alandaja meie metsades on liigne niiskus, mida saab tavaliselt reguleerida kraavide rajamisega. Metsamaa puhul tasub jälgida ka kasvukohatüüpi ehk kindlaks teha, milline puuliik sobib metsamaadele kõige paremini. Puistu liigi ja kasvukohatüübi omavahelisel sobivusel kasvab tervem, kvaliteetsem ja elujõulisem mets.
Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	• Metsa liigiline ja vanuseline koosseis ○ Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. • Looduskaitsetelised piirangud ja majandamispiirangud ○ Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetelised piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetelised piirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvööndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevööndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.
Metsata metsamaa keskmised hinnad	Maa- ja Ruumiameti 2024. aasta turuülevaate kohaselt oli metsata metsamaa mediaan keskmine hind 3 000 €/ha, 2025. aasta I kvartali seisuga oli viimase nelja kvartali osas mediaan keskmine hind 2 984 €/ha ja II kvartali seisuga 2 839 €/ha ja III kvartali seisuga 2 739. See näitab, et hinnad on jätkuvalt mõõdukas languses.

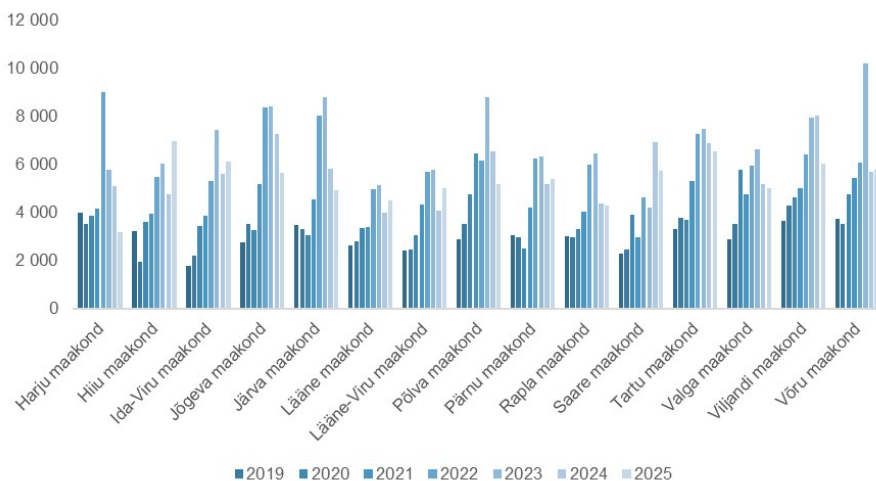
Tehingud metsakinnistutega

Tehingute arvult olid 2025. aastal aktiivseimad Saare ja Pärnu maakond, kus tehti 2025. aastal vastavalt 154 ja 151 müügitehingut.

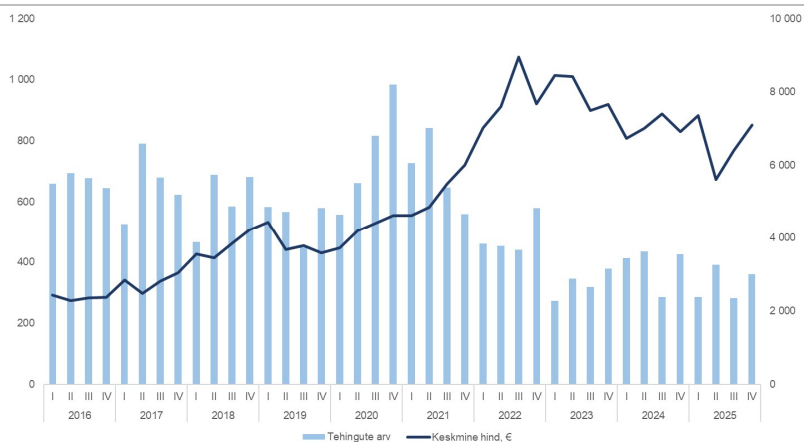
Metsakinnistute müügitehingute arv maakonniti

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

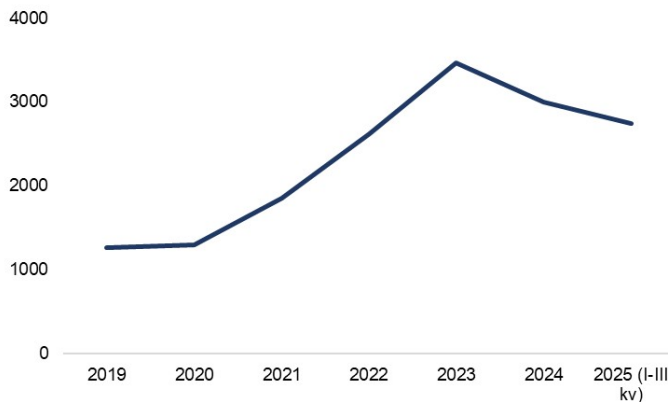
Kasvava metsaga metsamaa mediaanhind oli 2024. aastal kõrgeim Hiiu maakonnas, olles 6 984 €/ha. Eestis tervikuna oli mediaanhind 5 376 €/ha. 2024. aastaga võrreldes langes hind ca 6% võrra.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad (€/ha) maakonniti

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Kasvava metsaga kinnistute müügitehingute arv ja keskmine hind (€/ha) Eestis

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Metsata metsamaa keskmine hind (€/ha) Eestis

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Proгноос

Metsakinnistute hinnad viimase 2-3 aasta jooksul langenud. See puudutab erinevas raieküpsuses metsi kui ka kinnistuid, kus on hiljuti lageraie tehtud. 2026. aastal on prognoosida sama suundumuse jätkumist.

3.3. Märjamaa valla metsamaa turg

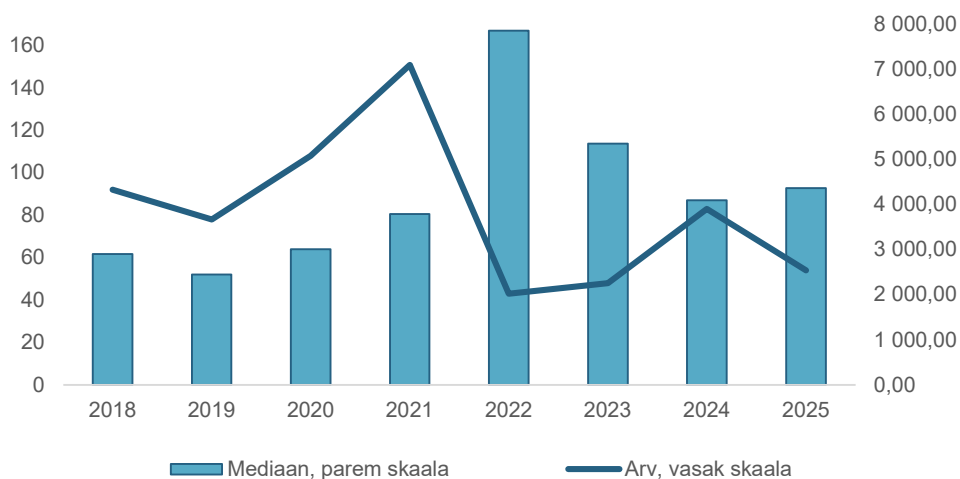
Haritava maa
müügitehingud

Kuni 2021. aastani iseloomustas Märjamaa valla metsamaa mediaanhinna stabiilne kasv. 2022. aastal tõusis metsamaa mediaalhind oluliselt, kuid asjaolu võib pidada pigem erakorraliseks. 2021. aastaga võrreldes on alates 2023. aastast toimunud stabiilne mediaanhinna kasv, mis 2024.a. langes tasemele 4 000 €/ha ja on püsunud sellel tasemel.

	Pindala, ha		Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/ha			
	Arv	Keskm	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2018	92	9,2	2 706 996	2 300	100 000	381	16 247	2 901	3 600
2019	78	9,4	2 139 721	1 750	190 000	500	11 445	2 452	3 108
2020	108	10,5	4 203 862	1 912	204 747	331	15 397	3 011	3 905
2021	151	12,0	8 875 712	1 000	355 000	136	18 970	3 792	4 934
2022	43	8,6	2 981 271	1 500	323 511	267	20 177	7 862	8 252
2023	48	8,3	2 279 007	6 600	130 860	398	18 333	5 358	6 183
2024	83	7,8	3 700 781	3 000	190 000	188	14 248	4 099	5 379
2025	54	11,0	3 264 756	1 666	473 000	314	22 520	4 370	5 754

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Metsamaa tehingute arv ja mediaanhind (€/ha) Märjamaa vallas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Märjamaa vallas asuva metsamaa müügitehingud 2024. ja 2025. aastal³

Küla	Kuupäev	Tehingu- hind, €	Pindala, ha	Tehinguhi nd ha kohta, €	Haritava maa osakaal	Kommentaar
Kõrvetaguse küla	18.03.2024	28 239	6,97	4 052	100,0%	Kõrgemate puude osas raiet tehtud, madalam puistu on alles
Kõrvetaguse küla	18.03.2024	15 761	3,89	4 052	95,9%	Kõrgemate puude osas raiet tehtud, madalam puistu on alles
Manni küla	29.02.2024	18 500	5,83	3 173	97,4%	Raiet tehtud
Männiku küla	15.03.2024	10 000	3,2	3 125	100,0%	Enamuses metsaga kaetud
Teenuse küla	24.05.2024	7 891	2,63	3 000	95,1%	Raiet tehtud
Rassiotsa küla	08.08.2024	10 500	3,8433	2 732	100,0%	Enamuses raiet tehtud, lõunapoolses osas hõredamalt osa metsa alles jäetud
Kohtru küla	28.08.2024	4 100	3,2003	1 281	97,7%	Enamuses metsaga kaetud
Lokuta küla	08.10.2024	5 000	1,9899	2 513	92,0%	Metsaga kinnistu
Luiste küla	29.10.2024	28 000	9,2938	3 013	95,5%	Raiet tehtud, kuid hõredalt ca pool metsa alles jäetud
Sipa küla	06.11.2024	57 000	14,0683	4 052	94,3%	Osaliselt metsaga kinnistu
Tiduvere küla	19.12.2024	12 000	4,4615	2 690	86,8%	Raiet tehtud, kuid lõunapoolses osas osa metsa alles jäetud
Tiduvere küla	07.01.2025	15 000	4,4615	3 362	86,8%	Osaliselt teostatud raiet
Velisemõisa küla	18.02.2025	30 000	8,8473	3 391	84,9%	Metsaga metsamaa
Põlli küla	21.02.2025	100 000	34,9635	2 860	96,9%	Ca 80% ulatuses teostatud raiet
Kangru küla	26.03.2025	22 000	5,8013	3 792	95,7%	Metsaga metsamaa
Valgu-Vanamõisa küla	27.03.2025	15 000	4,7247	3 175	89,5%	Teostatud raiet, vähesel määral puid alles jäetud
Maidla küla	10.07.2025	55 000	15,438	3 563	93,4%	Ca 2/3 ulatuses raiet tehtud
Teenuse küla	09.09.2025	38 150	16,2011	2 355	98,3%	Ca poole ulatuses raiet tehtud

Märjamaa vallas asuvate maatulundusmaade müügipakkumised (19.01.2026 seisuga)

Vald/linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, ha	Hind, €/ha	Kommentaariid
Märjamaa vald	Altküla	32 000	2,84	11 300	Maaüksusel on hinnanguline kasvava metsa tagavara ca 436 tm, sama maht on ka võimalik raiesse arvata
Märjamaa vald	Vaimõisa	35 500	11,47	3 100	Kinnistu koosseisus on 5,7ha rohumaad tüübilist põllumaad ja 5,4ha viljakat metsamaad, mets on värskest majandatud.

Allikas: kv.ee

³ Tehinguinfo 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 metsamaa. 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.

3.4. Turustatavuse analüüs⁴

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on metsandusettevõtte.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega ja asukohaga metsandusettevõtte.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara olemusest ja raieküpse metsa olemasolust, 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 metsamaa pakkumisi Märjamaa vallas pigem vähemal hulgal, teostatud raiega metsamaid pole aga üldse pakkumisel.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul alternatiivsed kasutused puuduvad.

⁴ Turustatavuse analüüs on esitatud kinnisasja kui terviku kohta, sest ärälõige pole kujust ja pindalast tulenevalt eraldiseisvalt kasutatav.

4. Hindamine hüvitamise eesmärgil

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, 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 228 513 m² ja sellest tehtav äralõige 1 552 m². Kinnistu kõlvikuline koosseis on metsamaa 187 929 m², looduslik rohumaa 18 663 m² ja muu maa 21 921 m², äralõige jääb metsamaa alale.

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

Ümbruses on valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud.

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

4.2. Hindamise metoodiline 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 ebakorrapärase kujuga ja liiga väikese pindlaga, et olla eraldiseisvana metsamaana kasutatav. 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 käsitlemise 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. Metsamaa 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, Manni küla	29.02.2024	18 500	3 173	5,83	Ei
	Märjamaa vald, Tiduvere küla	07.01.2025	15 000	3 362	4,4615	Ei
Võrdlus- tehingute valik	Märjamaa vald, Valgu-Vanamõisa küla	27.03.2025	15 000	3 175	4,7247	Ei
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalisel oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					
Tehingute ajaldamine	Kuna metsata metsamaa hinnad on 2024-2025.a. langenud (vt 3.2.), siis on esimest võrdlustehingut ajaldatud -10% ning teist ja kolmandat tehingut -5%.					
Võrdlus- elementide valik ja kohandamise põhimõtted	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • Makroasukoht ○ Kui kõrvale jätta saared ja muud raskesti ligipääsetavad asukohad, siis enamjaolt olukisi erinevusi ei ole. Määravaks on veokaugused, mis omakorda on seotud kaugustega eelkõige puidutööstustest ja sadamatest. • Mikroasukoht ja juurdepääs ○ Analüüsitakse paiknemist eelkõige suuremate teede suhtes ja juurdepääsu. Enamjaolt suuri erinevusi ei esine ja kohandused on sellest tulenevalt pigem väikesed. Kui tegemist on asustuse läheduses paikneva maaga, võib sellel ka ehitusõiguse puudumise korral olla lisaväärtus seeläbi, et seda ostetakse nn lisamaaks olemasoleva hoonestuse juurde. • Maatüki suurus ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti. • Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu ○ Kui haritava maa ja metsamaa keskmised hinnad on tavaliselt samas suurusjärgus, siis looduslik rohuma ja muu maa on haritava maaga võrreldes tavaliselt odavamad. Tervet Eestit hõlmavale statistikale tuginedes on hinnaerinevus 40% suurusjärgus. Raiesmikud on madalamalt hinnatud kui kasvava metsaga maaüksused. • Kasvukohatüüp ja boniteet					

	○ Maa tulupotentsiaal kasvukohatüüpide ja boniteetide lõikes on erinev. Lähtutakse korralise hindamise meetodikas rakendatavatest koefitsientidest, mis iseloomustavad erinevusi tulupotentsiaalis.
	● Kuju, kitsendused ja reljeef ○ Kuju, kitsendused 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 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Rapla maakond	Rapla maakond	Rapla maakond	Rapla maakond
	Märjamaa vald	Märjamaa vald	Märjamaa vald	Märjamaa vald
	Päärdu küla	Manni küla	Tiduvete küla	Valgu-Vanamõisa küla
	Hansuääre			
Tehinguhind, €		18 500,00	15 000,00	15 000,00
Tehinguhind, €/ha		3 173,24	3 362,10	3 174,80
Tehingu aeg		29.02.2024	7.01.2025	27.03.2025
Kohandus		-10%	-5%	-5%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		2 855,92	3 193,99	3 016,06
Makroasukoht	Asub Märjamaa vallas, Päärdu külas. Pärnu linnast ca 45 km ja Märjamaa alevist ca 12 km kaugusel	Asub Märjamaa vallas, Manni külas. Pärnu linnast ca 40 km ja Märjamaa alevist ca 17 km kaugusel	Tiduvete küla, Pärnu linnast ca 57 km ja Märjamaa alevist ca 19 km kaugusel	Asub Märjamaa vallas, Valgu-Vanamõisa külas. Pärnu linnast ca 55 km ja Märjamaa alevist ca 15 km kaugusel
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee riigiomandis olevalt teelt.	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee puudub, lähim võimalik juurdepääsutee ca 300 m kaugusel läbi kahe naaberkinnistu (munitsipaalomandis kruuskattega tee).	Ümbruses valdavalt mets ja hajali paiknevad elamud, juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi riigiomandis kinnistu ca 400 m.	Valdavalt on ümbruskonnas mets, põllumaad ja üksikud hajali paiknevad hooned. Juurdepääsutee on pinnaskattega tee, mis läbib kahte eraomandis kinnistut ja jõuab ca 350 m kaugusel asuva munitsipaalomandis kruuskattega teeni.
Kommentaari		Kehvem	Kehvem	Kehvem
Kohandus		5%	5%	5%
Maatüki suurus, ha	22,85	5,83	4,46	4,72
Kommentaari		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		10%	10%	10%
Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu	Ääralõige on valdavalt looduslikul rohumaal ja väiksemas osas metsamaal, kus üksikud puud; hindamisel	Metsamaa 98% (raiesmik), muu maa 2%	Metsamaa 87%, looduslik rohumaa 9%, muu maa 4% (üle 80% raiesmik, üksikud puud, alla 20% keskealine kaasik)	Metsamaa 90% (raiesmik), haritav maa 7%, muu maa 2%, looduslik rohumaa 1%

	arvestatakse äralõike kõlvikulise jaotusega			
Kommentaari		Kehvem	Sarnane	Kehvem
Kohandus		10%	0%	10%
Kasvukohatüüp ja boniteet	Jänesekapsa-mustika I- 100,0%	Jänesekapsa-mustika I- 8,1%, jänesekapsa-mustika I- 50,9%, jänesekapsa-mustika II- 20,4%, tarna-angervaksa III- 11,7%, angervaksa II- 4,6%, sinilille II- 4,3%	Angervaksa II- 82,4%, jänesekapsa I 17,6%	Sinilille I- 59,0%, sinilille II- 41,0%
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju, kitsendused ja reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, kompaktnel hulknurk, valdavalt tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, hulknurkne, kompaktnel, tasane reljeef	Ebakorrapärane hulknurk, kompaktnel, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, ebakorrapärane hulknurk, tasane reljeef
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		25%	15%	25%
Summaarne kohandus, €/ha		713,98	479,10	754,02
Kohandatud tehinguhind, €/ha		3 569,90	3 673,09	3 770,08
Kohanduste absoluutväärtuste summa		35%	20%	30%
Kaalud		0,25	0,40	0,35
Kaalatud keskmine tehinguhind, €/ha	3 681,24	892,47	1 469,24	1 319,53
Katastriüksusest metsamaa turuväärtus, €	84 121,10			
Kaalatud keskmine tehinguhind, €/m²	0,37			
Äralõike pindala, m²	1 552			
Äralõike turuväärtus, €	574,24			

Transpordiameti tarbeks tehtava 1 552 m² suuruse äralõike turuväärtus on 574,24 € (0,37 €/m²). Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu. Leitud turuväärtust 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.

Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 1%. Äralõige paikneb kinnistu läänepoolisel küljel, moodustab kinnistust väikese osa, seejuures on kinnistu ka pärast äralõike tegemist samaväärselt metsamaana majandatav. Seetõttu sisaldub äralõike tegemise mõju äralõike väärtuses ja sellega seonduvas saamata jäävas tulus.

4.5. Äralõike väärtuse 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 ilmnenu. (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) Hinnataval äralõikel kasvavad üksikud puud, millel puudub metsamajanduslik väärtus, kuid mis jäävad pärast raiet maaüksuse omanikule ja mille väärtus sisaldub seetõttu maaüksuse turuväärtuses.

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

Lisa 1. Fotod

Vaade äralõike põhjapoolsele osale



Vaade katastriüksusele



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 3208037
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	88402:001:0118	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, Hansuääre.	228513 m2	Maakatastri andmed üle võetud 27.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234)	22.08.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.08.2024. Kohtunikuabi Anneli Luur	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märkeid; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 27.01.2010 kinnistamisavalduse alusel 3.02.2010.	kehtiv

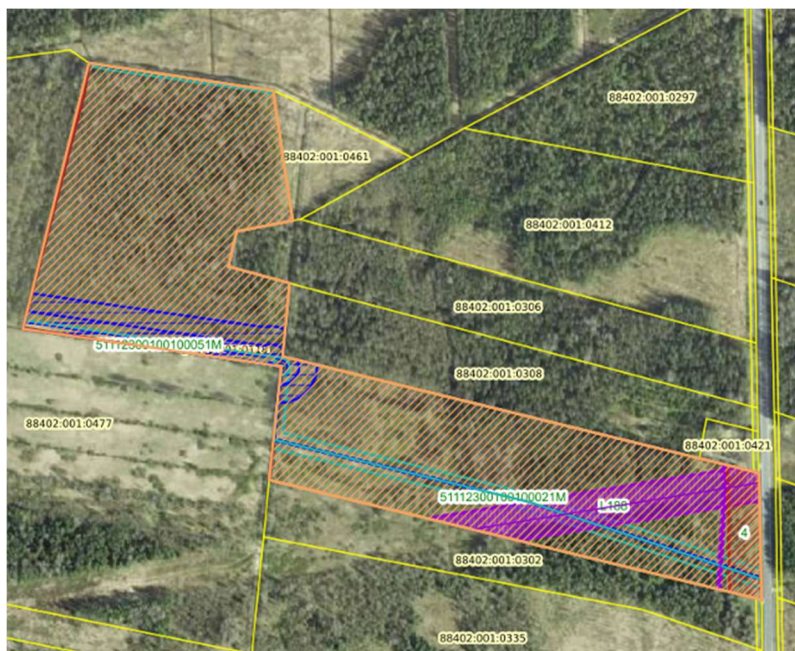
IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 31.08.2010 kinnistamisavalduse alusel 22.09.2010.	kehtiv

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Inga Vatter
Kuupäev: 18.01.2026 15:06:36
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Kitsendused



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	20226.42
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	5180.47
	Eesvoolu kaitsevöönd	23067.51
	Maaparandushoiu-ala	990.25
	Uuringu ala	228512.88
	Ranna või kalda piiranguvöönd	20139.54
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	9644.95
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	7510.05

Lisa 4. Vastavuskinditus 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