

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu nr 16802050
Aadress: Noorekle, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond

Eksperthinnang nr: 2601-10675-17/IV

Väärtuse kuupäev: 19.01.2026
Hindamisaruande
kuupäev: 02.03.2026

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	9
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. Kasvava metsa ja metsata metsamaa hindamine	23
4.4. Kinnisasjast tehtava äralõike omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale	28
4.5. Äralõike väärtuse, kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine	29
Lisa 1. Fotod	30
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	31
Lisa 3. Kitsendused	33
Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	34

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu nr 16802050
Aadress	Noorekle, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastriüksuse tunnus	88402:001:0412
Katastriüksuse pindala	99 816 m ²
Omanik	AS A&P Mets (registrikood 10321314)
Omandivorm	Kinnisasi
Äralõike pindala	1 170 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	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	
Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 1%. Äralõige paikneb kinnistu idapoolsel küljel, moodustab kinnistust väikese osa, seejuures on kinnistu ka pärast äralõike tegemist samaväärselt metsamaana majandatav. Seetõttu piirdub äralõike tegemise mõju kinnistu väärtusele äralõike väärtuse ja sellega seonduva saamata jääva tuluga.	

HINDAMISTULEMUS

Aadressil Noorekle, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtava 1 170 m² suuruse **äralõike turuväärtus ja saamata jääv tulu kokku (väärtus)** on väärtuse kuupäeval **2 612,64 € (kaks tuhat kuussada kaksteist koma kuuskümmend neli) (2,23 €/m²)**, millest äralõike turuväärtus on 2 381,65 € (kaks tuhat kolmsada kaheksakümmend üks koma kuuskümmend viis) (2,04 €/m²) ja metsa kohese müügi tõttu saamata jääv tulu 230,99 € (kakssada kolmkümmend koma üheksakümmend üheksa) (0,20 €/m²).

Vastavalt töövõtulepingu tehnilisele kirjeldusele, esitatakse tasu hüvitamise eesmärgil ka järgnevalt:

Tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) **362,70 eurot ehk 0,31 €/m²** taandatuna maatüki äralõike pinnale.

Tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) **2 018,95 eurot**.

Saamata jääv tulu äralõike teostamisel **230,99 eurot**.

Otseselt kaasnevat varalist kahju 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 Noorekle, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtav 1 170 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 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;
- metsaekspertidelt 30.12.2025;
- metsaportaali 19.01.2026.

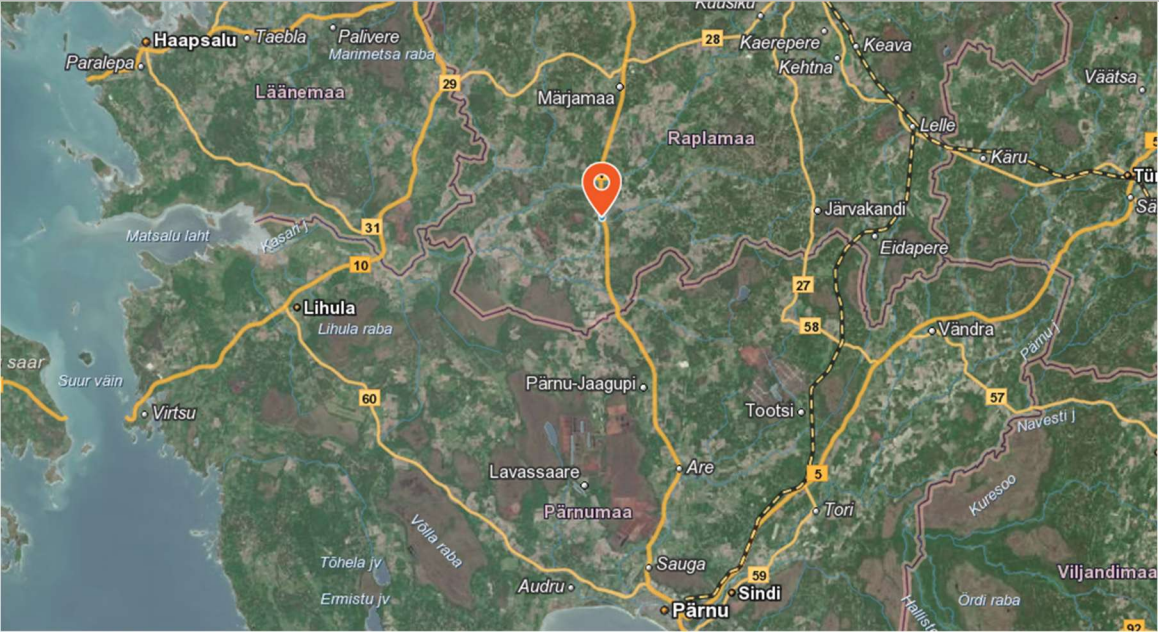
Hindaja Inga Vatter tegi hinnatava vara ülevaatus 19.01.2026. Tehti visuaalne ülevaatus. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Omaniku esindajale pakuti 13.01.2026 saadetud e-kirjas võimalust viibida ülevaatus juures, kuid esindaja selleks soovi ei avaldanud.

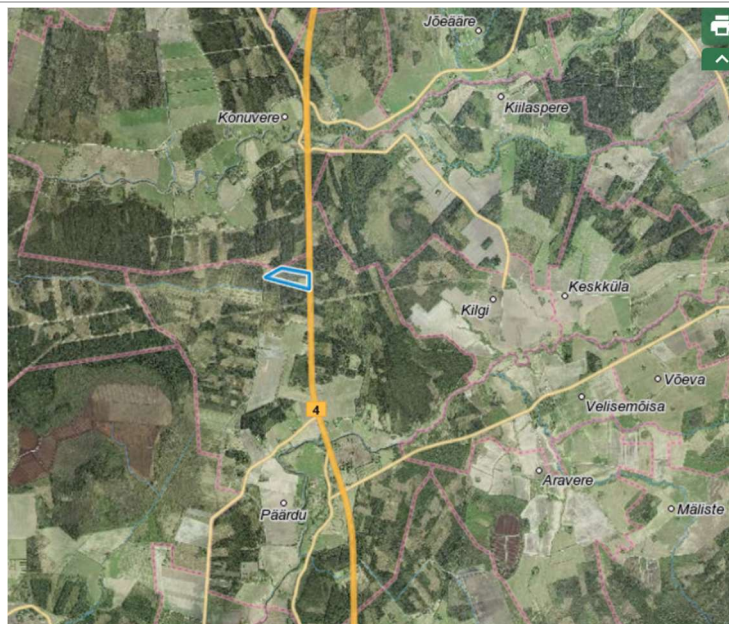
Ülevaatus ei hõlmanud metsamaad. Metsa takseerimise välitööd tegi Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ töötaja Peep Põntson.

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	Noorekle
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 puudub, juurdepääs ca 40 m ulatuses mööda pinnaskattega teed läbi naaberkinnistu Märjamaa metskond 47.
Tehnovõrgud	Puuduvad



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

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon¹

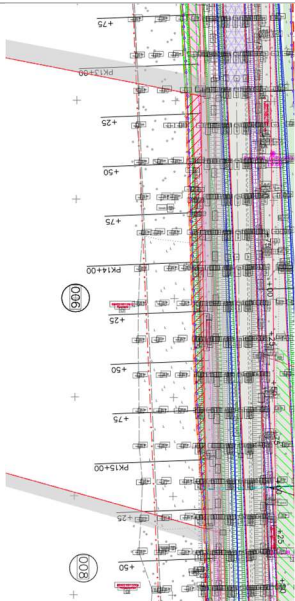
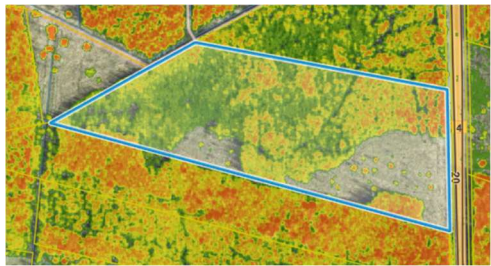
Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	16802050
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	AS A&P Mets (registrikood 10321314)
Kanded ja märkused kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kinnistusraamatu III jaos kanded puuduvad.

¹ Kinnisasja registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangu lisse nr 2.

Kitsendused	Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kohta märgitud: • uuringu ala 99 816 m²; • eesvoolu kaitsevöönd (kuivenduskraav) 323 m²; • avalikult kasutatava tee (Pärnu mnt) kaitsevöönd 7 760 m² ulatuses. Äralõike ala jääb kogu ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse ning uuringualale. Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara väärtust, kuivõrd ei takista katastriüksuse sihipärast kasutamist metsamaana. Kitsenduste kaart on esitatud lisa 3.
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu IV jaos on järgmine kanne: • Hüpoteek summas 5 850 000,00 eurot OP Corporate Bank plc (registrikood 0199920-7) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 115741; 130437; 130838; 151804; 169806; 371150; 530406; 575432; 852402; 915106; 1080039; 1087950; 1328537; 1339902; 1523534; 1526537; 1571906; 1580741; 1610840; 1694931; 1951832; 2172235; 2335637; 2548431; 2676706; 2699506; 2737337; 2753906; 3027132; 3129641; 3139741; 3272550; 3424037; 3460339; 4080050; 4413404; 4425406; 9138650; 9861150; 13022002; 13932702; 14268202; 14498450; 15567850; 16345550; 16812950; 18137350; 18395250; 18556350; 26545950; 26546050.
Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad	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.

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav katastriüksus on piiritletud sinise joonega	
Aadress	Noorekle, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastritunnus	88402:001:0412

Pindala	99 816 m ²	
Äralõike plaan		PLAANI TINGMÄRGID: - Projekteeritud põhimuutus - Projekteeritud rembid - Kavandatud kogujate/vundepääsude - Kavandatud hooldusriba - Kavandatud jalg- ja rattatee - Katastriüksuse piir - Kavandatud toomise piir - Kavandatud äralõikeala - Kavandatud raadamisala
	Allikas: Transpordiamet	
Äralõike pindala	1 170 m ² , millest raadatav ala 0 m ²	
Äralõike kirjeldus	Äralõige tehakse katastriüksuse idapoolsest küljest ja see on pika siilu kujuga, mis on põhjapoolsest küljest laiem ja lõunapoolsest küljest kitsam.	
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%	
Kõlvikud	Metsamaa 99 081 m ² ja muu maa 735 m ² , äralõige jääb enamuse ulatuses metsamaale ja väiksemas ulatuses muu maa alale.	
Kirjeldus	Kuju on korrapärane ristkülik. Maaüksusel on teostatud osaliselt raiet. Kinnistu reljeef on tasane.  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 mullastik	Enamuse ulatuses leetunud gleimuld (Lkg), vähemal määral leede-turvastunud muld (LG1)	

Kinnistu terviku kasvukohatüüp ja boniteet	kui	Mustika I boniteet 3%, karusambla-mustika II boniteet 14%, mustika II boniteet 34%, jänesekapsa-mustika I boniteet 29%, jänesekapsa-mustika la boniteet 2%, mustika III boniteet 9%, angervaksa I boniteet 5%, angervaksa II boniteet 5%
Äralõike kasvukoht boniteet	ja	Jänesekapsa-mustika I boniteet 100%
Maa maksustamis- hind 2026. aasta maamaksu alusena		14 297 € ehk 956 €/ha

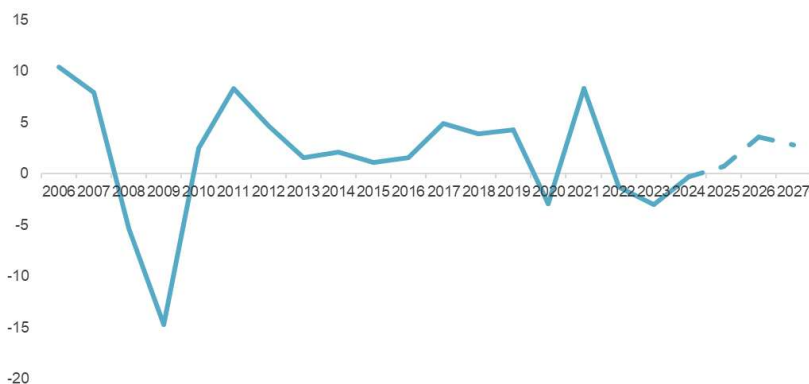
3. Turuülevaade

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

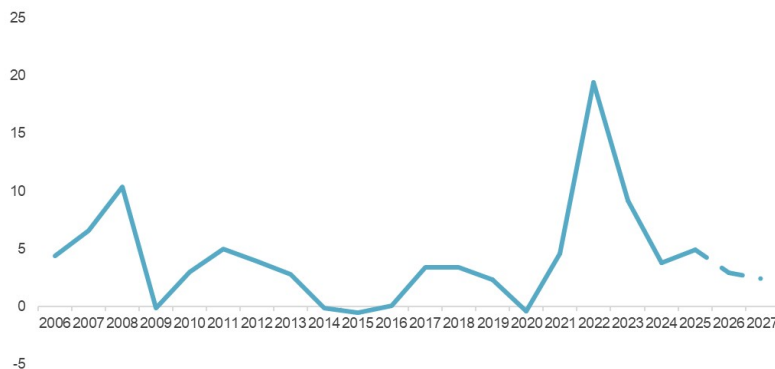


2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 19.12.2025)

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%), 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

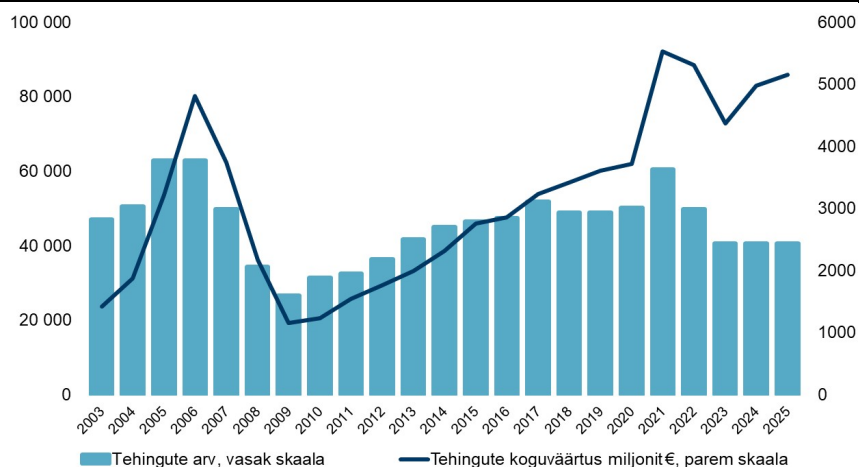
Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusprognosi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

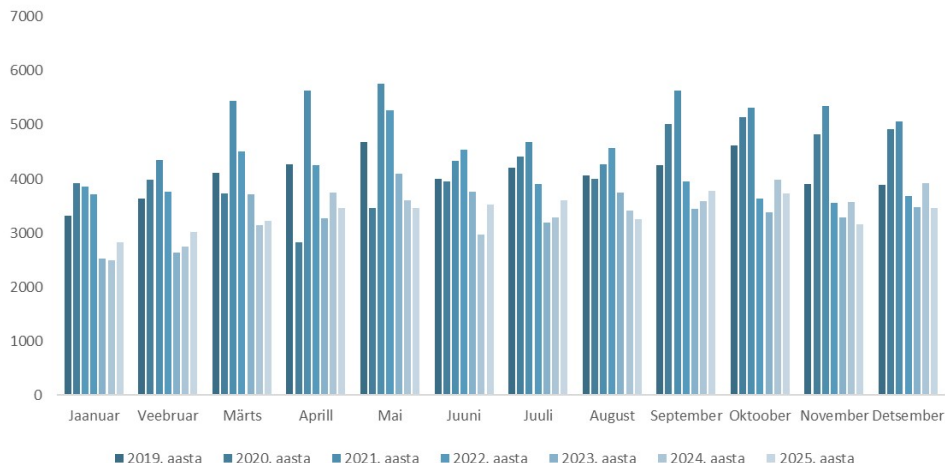


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

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

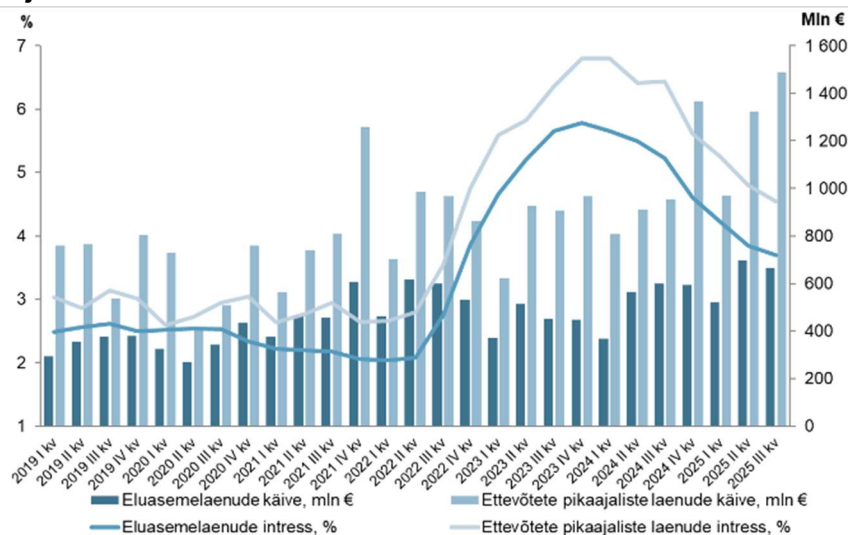
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

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

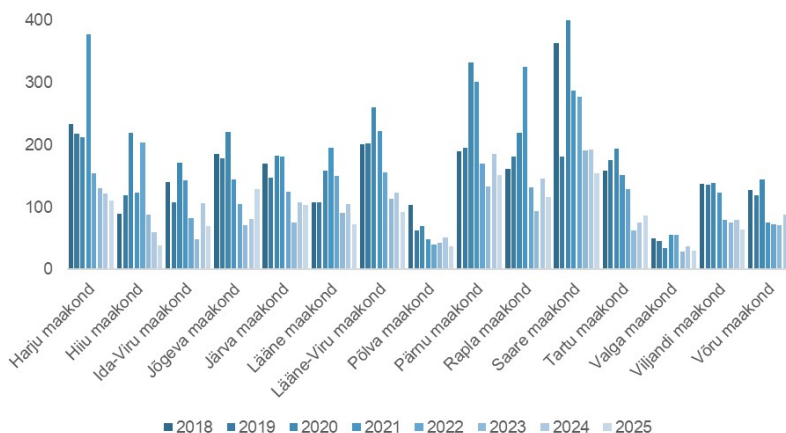
Üldist	Metsamaad müüakse üldjuhul koos sellel kasvava metsaga. Kasvava metsata metsamaa (raielankide) tehingud on pigem harvad. Metsamaa müük tähendab kogu metsakinnistu müüki koos sellel kasvava puiduvaruga. Sellisest tehingust saadav tulu on ühekordne ja kõrgem kui raieõiguse müügitulu, sest metsamaa 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. • Looduskaitsetud piirangud ja majandamispiirangud ○ Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetud piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetest 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.

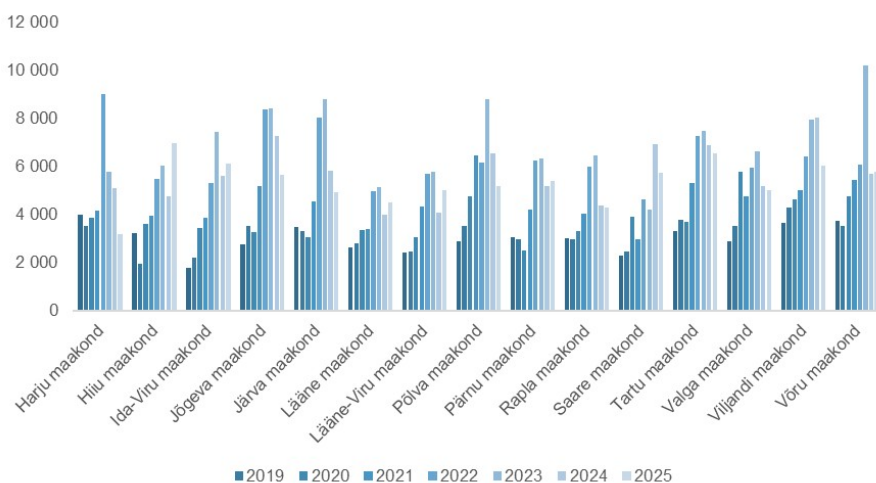
Tehingud metsakinnistutega

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

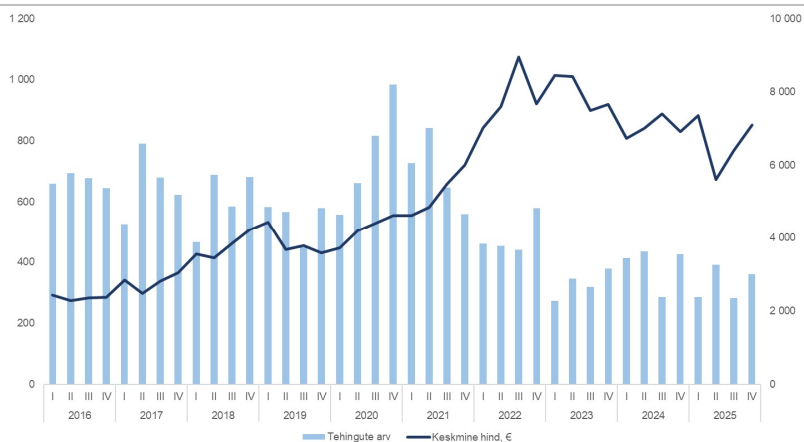
Metsakinnistute müügitehingute arv maakonniti

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

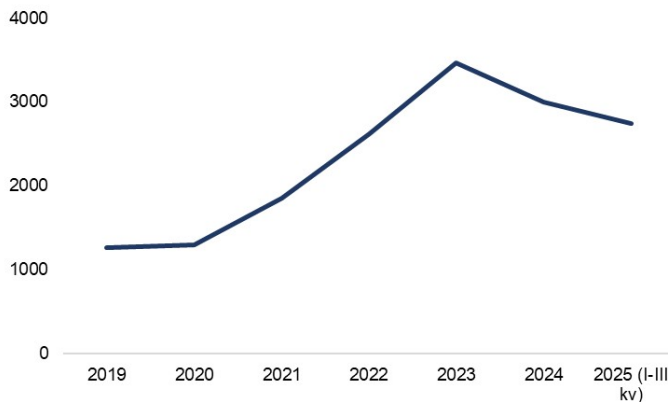
Kasvava metsaga metsamaa mediaanhind oli 2024. aastal kõrgeim Hiiu maakonnas, olles 6 984 €/ha. Eestis tervikuna oli mediaanhind 5 376 €/ha. 2024. aastaga võrreldes langes hind ca 6% võrra.

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

Prognoos

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

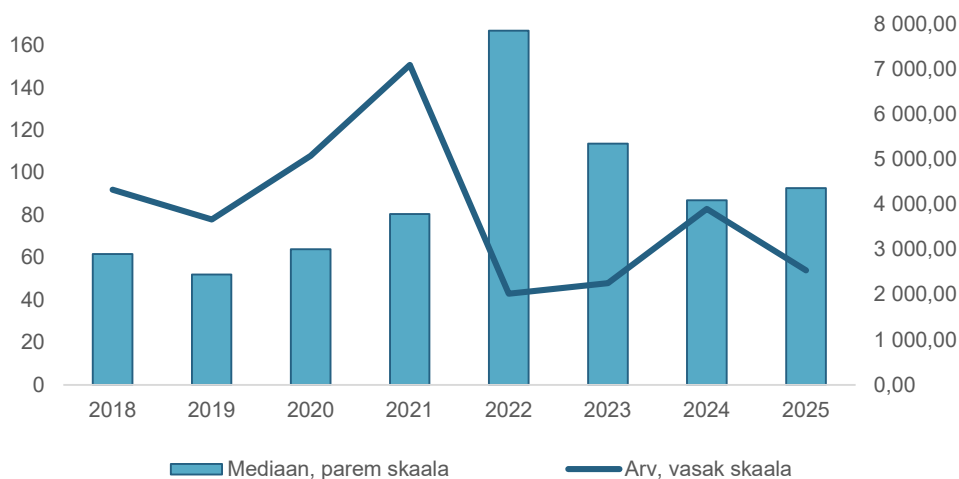
Metsamaa
müügitehingud

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	Tehingu- hind ha kohta, €	Metsa- 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	Kinnisvaraportaalil 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 äralõige 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 99 816 m² ja sellest tehtav äralõige 1 170 m². Kinnistu kõlvikuline koosseis on metsamaa 99 081 m² ja muu maa 735 m², äralõige jääb enamuse ulatuses metsamaale ja väiksemas ulatuses muu maa 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 (metsamaa).

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.

Kasvava metsa turuväärtuse hindamiseks kasutatakse tulumeetodit.

Tulumeetodi ehk tulupõhise käsitluse korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlused on - tulu kapitaliseerimine, - diskonteeritud rahavoo analüüs. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.1).

Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi (tavaliselt aasta) kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.3.3).

Metsamaa turuväärtus saadakse metsata maa ning kasvava metsa turuväärtuste summeerimise teel.

Saamata jääva tuluna käsitletakse raieküpse metsa nüüdisväärtuse (põhineb teoreetiliselt raieküpsuseni kasvatud metsa väärtuse kuupäeva diskonteeritud puhastulul) ja metsa tänase turuväärtuse vahet.

4.3. Kasvava metsa ja metsata metsamaa hindamine

Metsata 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 plokktehinguse 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
Võrdlusühiku valik	Märjamaa vald, Valgu-Vanamõisa küla	27.03.2025	15 000	3 175	4,7247	Ei
Tehingute ajaldamine	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalisel oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					
	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 rohumaa 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
	Noorekle			
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		3 173,24	3 362,10	3 174,80
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%

Mikroasukohat ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast riigiomandis olevalt teelt ca 40 m.	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud. Juurdepääsutee puudub, läbim 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.
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Maatüki suurus, ha	9,98	5,83	4,46	4,72
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu	Äralõige on enamuse ulatuses metsamaa	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%
Kommentaar		Sarnane	Parem, osaliselt keskealine mets	Sarnane
Kohandus		0%	-10%	0%
Kasvukohatüüp ja boniteet	Jänesekapsa-mustika I- 100,0%	Jänesekapsa-mustika I- 8,1%, jänesekapsa-mustika II- 50,9%, jänesekapsa-mustika III- 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%
Kommentaar		Kehvem	Kehvem	Kehvem
Kohandus		5%	5%	10%
Kuju, kitsendused ja reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, kompaktnel riskülik, 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
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		5%	-5%	10%
Summaarne kohandus, €/ha		143	-160	302
Kohandatud tehinguhind, €/ha		2 998,71	3 034,29	3 317,67
Kohanduste absoluutväärtuste summa		15%	20%	15%
Kaalud		0,40	0,20	0,40

Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	3 133,41	1 199,49	606,86	1 327,07
Katastriüksusest metsamaa turuväärtus, €	31 276,47			
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m ²	0,31			
Äralõike pindala, m ²	1 170			
Äralõike turuväärtus, €	362,70			

Transpordiameti tarbeks tehtava 1 170 m² suuruse äralõike turuväärtus on 362,70 € (0,31 €/m²). Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Kasvava metsa hindamine

Metsa takseeriseloomustus on tehtud 22.12.2025 ja hindamine 30.12.2025 Metsaekspert OÜ poolt. Välitööd tegi 22.12.2025 Peep Põntson.

Metsa inventeerimisandmed

Koosseis	Van-us	Kõr-gus	Dia-mee-ter	Rinnas-pindala	Täius	Tagavara		Baas-kõr-gus	Välja-raie			Kahjus-tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvatamets	Lama-puit		R1	R2	R3			
ER:1, 0.05 ha, I bon (H100=30.6) kuivendatud jänesekapsa-mustika kaasik, küps mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 7.8 tm/(ha×a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			65			40.0	125	455	23		30.6			2026
1	50	kask	65	27	26	34.0	100	206	10					1
1	25	mänd	65	27	26			103	5					1
1	20	kuusk	65	24	24			83	4					1
1	5	haab	65	30	40			21	1					1
2	100	kuusk	50	12	12	6.0	25	42	2					1
KAHJUSTUSED														
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse									
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste								
teised	KU	12	1		keskmise									
teised	HB	40	1		keskmise									
teised	KS	26	1		keskmise									
teised	KU	24	1		keskmise									
teised	MA	26	1		keskmise									
Iseärasused: kõrgus ebahütlane														
Tehtud tööd: sanitaarraie														

ER:2, 0.06 ha, I bon (H100=30.0) kuivendatud jänesekapsa-mustika kaasik, noorendik

Tootlik metsamaa, juurdekasv 3.2 tm/(ha×a), 3. tuleohuklass

rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			5					14	1		30.0			2075
1	60	kask	5	4.0	2	4200 tk/ha		4						1
1	34	haab	5	6.0	4	2380 tk/ha		10	1					1
1	5	kuusk	15	2.0	2	350 tk/ha		1						1
1	1	sanglepp	5	4.0	2	70 tk/ha								1
A	100	remmelgas		6.0										
Alusmetsa katvus 10%														
KAHJUSTUSED														
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse									
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste								
teised	KS	2	1			keskmise								
teised	KU	2	1			keskmise								
teised	LM	2	1			keskmise								
teised	HB	4	1			keskmise								
Iseärasused: kõrgus ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane														

Metsa hindamine

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

Kinnistu nimi: Noorekle kinnistul kavandatud äralõige
 Kinnistu reg nr: 16802050
 Katastritunnus: 88402:001:0412
 Maakond: Raplamaa
 Omavalitsus: Märjamaa vald
 Asustusüksus: Päärdu küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	0,11 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	24 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Noorendik	0,06	55
LR tagavara:	23 tm	Valmiv mets	0,05	45
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,00	Kokku	0,11	100
Kokkoveokaugus:	50 m	Puuliigid		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		KS	11	45
		KU	6	26
		MA	5	21
		HB	2	7
		teised	0	1
		Kokku	24	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
(RMK vahelaohinnad)		KKT	Pindala, ha	%
Metsa hüvitusväärtus (RMK vahelaohinnad):	2249,94 EUR 20454,00 EUR/ha	JM	0,11	100
Metsa harilik väärtus (RMK vahelaohinnad):	2018,95 EUR 18354,09 EUR/ha	Kokku	0,11	100

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raele
KS	293,84	137,05	66,89	45,34	35,71	31,54	11,90
KU		102,81	89,96	46,84	35,71	31,54	11,90
MA		104,96	91,76	48,08	35,71	31,54	11,90
HB		76,83	76,83	45,34	35,71	31,54	11,90
teised					35,71	31,54	11,90

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raele
KS	250,09	127,98	64,48	43,03	35,23	31,00	11,50
KU		106,52	90,19	44,24	35,23	31,00	11,50
MA		102,30	90,14	44,97	35,23	31,00	11,50
HB		76,91	76,91	44,36	35,23	31,00	11,50
teised					35,23	31,00	11,50

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (aprill, oktoober ning november 2025)

** - RMK viimase avaldatud kuu (november 2025) hinnad.

**** - RMK 2025 I poolaasta kuluhinnad.

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

Takseerimise kuupäev: 22.12.2025

Arvutuse kuupäev: 30.12.2025

Kasvava metsa harilik väärtus on 2 018,95 €.

Äralõike väärtus koos kasvava metsaga

Koos kasvava metsaga maa turuväärtuse hindamiseks liidetakse metsata maa ja sellel kasvava metsa väärtused. Äralõike turuväärtus on 386,10 € (metsata metsamaa) + 2 018,95 € (kasvav mets) = 2 405,05 € (2,06 €/m²).

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 idapoolsel küljel, moodustab kinnistust väikese osa, seejuures on kinnistu ka pärast äralõike tegemist samaväärselt metsamaana majandatav. Seetõttu piirdub äralõike tegemise mõju kinnistu väärtusele äralõike väärtuse ja sellega seonduva saamata jääva tuluga.

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 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) Väärtuse kuupäeval on tegemist erinevas küpsusastmes metsaga ning kasvav mets kohe raiudes maksimaalset väärtust ei oma. 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. Seetõttu on kasvavat metsa käsitletud raieküpsena ning arvesse võtmaks aega, mis kulub raieküpsuseni, on tulused ja kulusid diskonteeritud.

Metsa hindamine koostati 30.12.2025 seisuga, mille kohaselt on küpse metsa hüvitamisele kuuluv väärtus (metsa hindamise aktis hüvitusväärtus) 2 249,94 €. Tegemist on nüüdisväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras on 2 018,95 € (vt pt 4.4). Saamata jääv tulu kaasneva kahjuna on seega:

$$2\,249,94\text{ €} - 2\,018,95\text{ €} = \mathbf{230,99\text{ €}}.$$

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

Katastriüksusest tehtava äralõike turuväärtus ja saamata jääv tulu kokku on väärtuse kuupäeval seega **2612,64 €** (2,23 €/m²). Sellest äralõike turuväärtus on 2 381,65 € (2,04 €/m²) ja metsa kohese müügi tõttu saamata jääv tulu on 230,99 € (0,20 €/m²). Hindamistulemused ei sisalda käibemaksu. Leitud tulemust võib kasutada kinnisasjade vahetamise eesmärgil.

Lisa 1. Fotod

Vaade äralõikele



Vaade katastriüksusele



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosia number 16802050
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	88402:001:0412	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, Noorekle.	99816 m2	Maakatastri andmed üle võetud 16.11.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	AS A&P Mets (registrikood 10321314)	20.02.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.02.2020.	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 kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 5 850 000,00 eurot OP Corporate Bank plc (registrikood 0199920-7) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 115741; 130437; 130838; 151804; 169806; 371150; 530406; 575432; 852402; 915106; 1080039; 1087950; 1328537; 1339902; 1523534; 1526537; 1571906; 1580741; 1610840; 1694931; 1951832; 2172235; 2335637; 2548431; 2676706; 2699506; 2737337; 2753906; 3027132; 3129641; 3139741; 3272550; 3424037; 3460339; 4080050; 4413404; 4425406;	5 850 000,00 EUR	Sisse kantud 09.02.2021. 29.10.2025 kinnistamisavalduse alusel muudetud 31.10.2025.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	9138650; 9861150; 13022002; 13932702; 14268202; 14498450; 15567850; 16345550; 16812950; 18137350; 18395250; 18556350; 26545950; 26546050.			

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Inga Vatter

Kuupäev: 18.01.2026 11:59:45

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

Lisa 3. Kitsendused



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Uuringu ala	99816.42
	Eesvoolu kaitsevöönd	323.32
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	7759.98

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 hindamistoimingu 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.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

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