

SISUKORD

KOKKUVÖTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise algandmed	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus	8
2.4 Kommunikatsioonid	11
2.5 Äralõige	12
2.6 Vara kestlikkus	13
3 Turuülevaade	13
3.1 Majandusülevaade	13
3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade	14
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika	15
3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga	16
3.5 Turustatavuse analüüs	19
3.6 Pakkumisinfo	19
3.7 Müügitehingud	22
4 Hindamine	24
4.1 Vara parim kasutus	24
4.2 Hindamismeetodi valik	25
4.3 Äralõike turuväärtuse hindamine	25
4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule	29
4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	30
4.6 Hüvitusväärtuse hindamine	30
Lisa 1 Fotod	31
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	33
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel	36
Lisa 4 Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused	37
Lisa 5 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	38
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	41

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust reg. osa nr. 35250 teostatav äralõige suurusega 13498 m ²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Männiku-Rehe			
Omanik	AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916)			
Katastritunnus	50402:007:0943			
Kinnistu registriosa nr	35250			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	11,28 ha ehk ca 112 800 m ² , millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 13498 m ²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud. Detailplaneering / projekteerimistingimused puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisaja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisaja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	26.03.2024			
Väärtuse kuupäev	26.03.2024			
Hindamisaruande kuupäev	11.04.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Turuväärtuse hindamisel hüpoteegiga arvestatud ei ole. Hüvitusväärtuse hindamisel võib aga ei pruugi kehtiv hüpoteek hüvitusväärtust mõjutada. Mõju võib seisneda eelkõige asjaolus, et seoses äralõike teostamisega on kinnistu omanik sunnitud tellima kinnistu väärtuse tõendamiseks (pärast äralõiget) uue eksperthinnangu ning vajalikud võivad olla ka kulutused seoses laenulepingusse tehtavate muudatustega. Kui vastavad kulud täiendavast hindamisest või lepingu muudatustest peaksid tekkima tuleb need hindaja hinnangul kompenseerida.			
Hinnang likviidsusele	Äralõige on ebalikviidne, kinnistu müügiperiood on kuni 12 kuud.			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ja hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
Puuduvad				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümarstatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr. 35250 teostatav äralõige suurusega 13498 m ²	11530 € ehk 0,85 €/m ²	8476 € ehk 0,63 €/m ²	Ei teki	3053 €

Koostaja:

Taavo Vainomaa

Kutseline hindaja 163384

Vara hindaja, tase 7, EKHÜ liige

1 HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Hüvitusväärtus (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12).

Harilik väärtus on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis.

Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

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

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal on tehtud vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	26.03.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatus juures viibinud isikud	Kohapeal viibis tellija esindaja Margo Visnu
Ülevaatus ulatus	Kogu äralõike ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	02.04.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	27.03.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	27.03.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	27.03.2024
Metsaportaali	27.03.2024
Kohapealne ülevaatus	26.03.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024, täiendavad selgitused ligipääsu osas 11.04.2024
Märjamaa valla üldplaneering	Kehtestatud 20.06.2000

Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0”	Kehtestatud 23.05.2016
Kinnistu omaniku esindaja Mery Visnu vastuskiri e-maili teel	04.03.2024
Kinnistu omaniku esindaja Margo Visnu suuline informatsioon ülevaatus käigus	26.03.2024
Allhanked	Jah, Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“. (EVS 875-4).

Piiravad tingimused:

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4).

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus








Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Männiku-Rehe
Registriora nr	35250
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916)
Katastritunnus	50402:007:0943
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	11,28 ha ehk ca 112 800 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora I jaos	<ul style="list-style-type: none"> Täiendavad kanded puuduvad
Kanded registriora III jaos	<ul style="list-style-type: none"> Üks kustutuskanne – ei mõjuta turu- ega hüvitusväärtust
Kanded registriora IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> viis kustutuskanne – ei mõjuta turu- ega hüvitusväärtust Hüpoteek summas 72 800,00 eurot AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kasuks (täpsem kande sisu vt. lisa 2) Hüpoteek summas 3 718 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks (täpsem kande sisu vt. lisa 2) Hüpoteek summas 1 722 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks (täpsem kande sisu vt. lisa 2)

Turuväärtuse hindamisel hüpoteegiga arvestatud ei ole. Hüvitusväärtuse hindamisel võib aga ei pruugi kehtiv hüpoteek hüvitusväärtust mõjutada. Mõju võib seineda eelkõige asjaolus, et seoses äralõike teostamisega on kinnistu omanik sunnitud tellima kinnistu väärtuse tõendamiseks (pärast äralõiget) uue eksperthinnangu ning vajalikud võivad olla ka kulutused seoses laenulepingusse tehtavate muudatustega. Kui vastavad kulud täiendavast hindamisest või lepingu muudatustest peaksid tekkima tuleb need hindaja hinnangul kompenseerida.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7121153	4	20886.39	Maantee	4
	Eesvoolu kaitsevöönd	51110400115300011M /17033882	51110400115300011M	212.33	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300011M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	51110400115300011M /17033883	51110400115300011M	13.67	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300011M
	Eesvoolu kaitsevöönd	51110400115300021M /17040938	51110400115300021M	1143.01	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300021M
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1110409/17840952	VEE1110409	169.96	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	VEE1110409/17840953	VEE1110409	554.3	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1110409/17840954	VEE1110409	1526.85	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

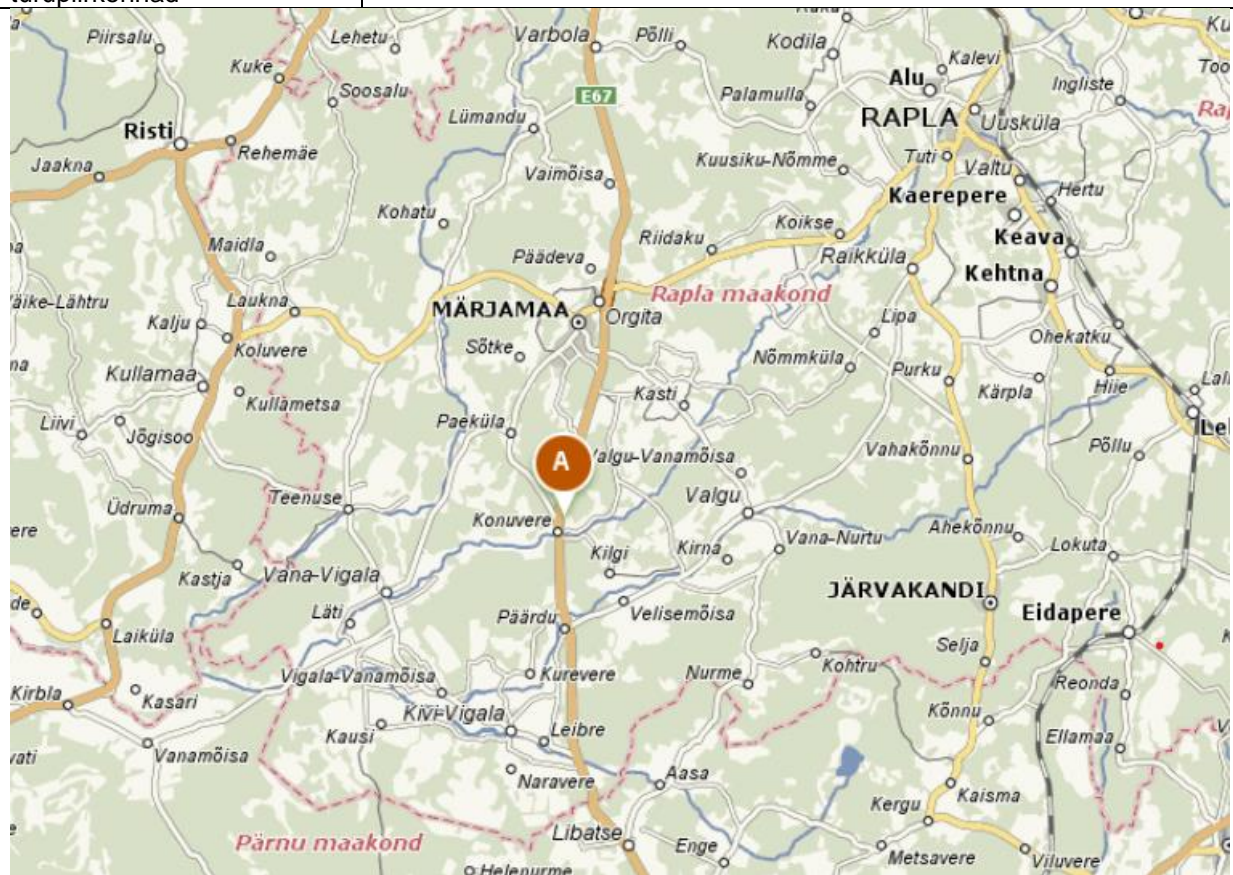
Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Katastriüksus paikneb 20886,39 m² ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndis paikneb ka äralõige valdavas osas. Täiendavalt on kinnistu seotud ka ranna või kalda

	veekaitsevöönditega ning eesvoolu kaitsevöönditega. Hindaja hinnangul vastavad kitsendused vara hüvitusväärtuse kujunemist ei mõjuta.
Üürilepingud	Kinnistu omanik ei ole hindajale edastanud infot kehtivate üüri- või rendilepingute kohta.

2.2 Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Konuvere külas, Märjamaa alevi keskusest ca 11 km kaugusel
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplammaa Teised piirkonnad.



Allikas: kaart.regio.ee

Mikroasukoht		
Iseloomustus	Hinnatav vara piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga. Lähiumbruses valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (valdavalt metsamaad).	
Haljastus	Piirkonnas valdavalt kõrghaljastus, vähemal määral ka madalhaljastust	
Juurdepääs	Vara piirneb avalikult kasutatava teega ning olemas ka mahasõit maanteelt	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Puudub, või lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused	Teeninduspunktid	Ühistransport
	Lähimad ja suuremad teeninduspunkti Märjamaa alevis	Ca 1 km kaugusel



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

2.3 Maakasutus

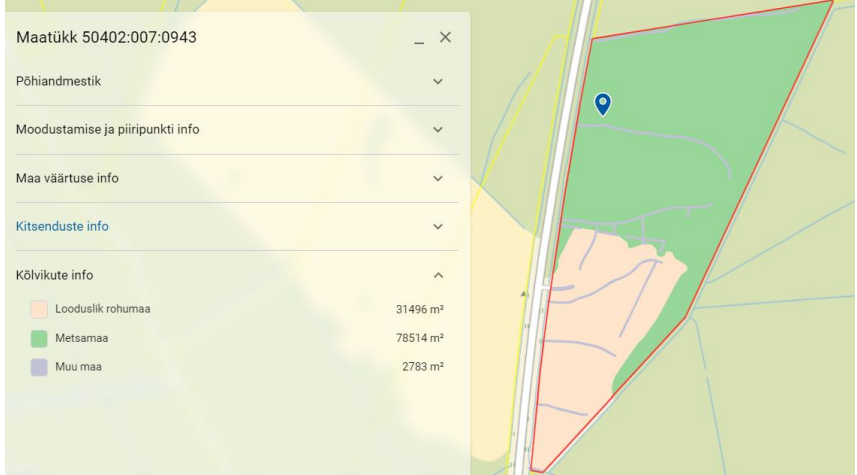

Kaardirakenduse plaan
(hinnatav kinnistu on
ümbritsetud jämeda sinise
joonega)

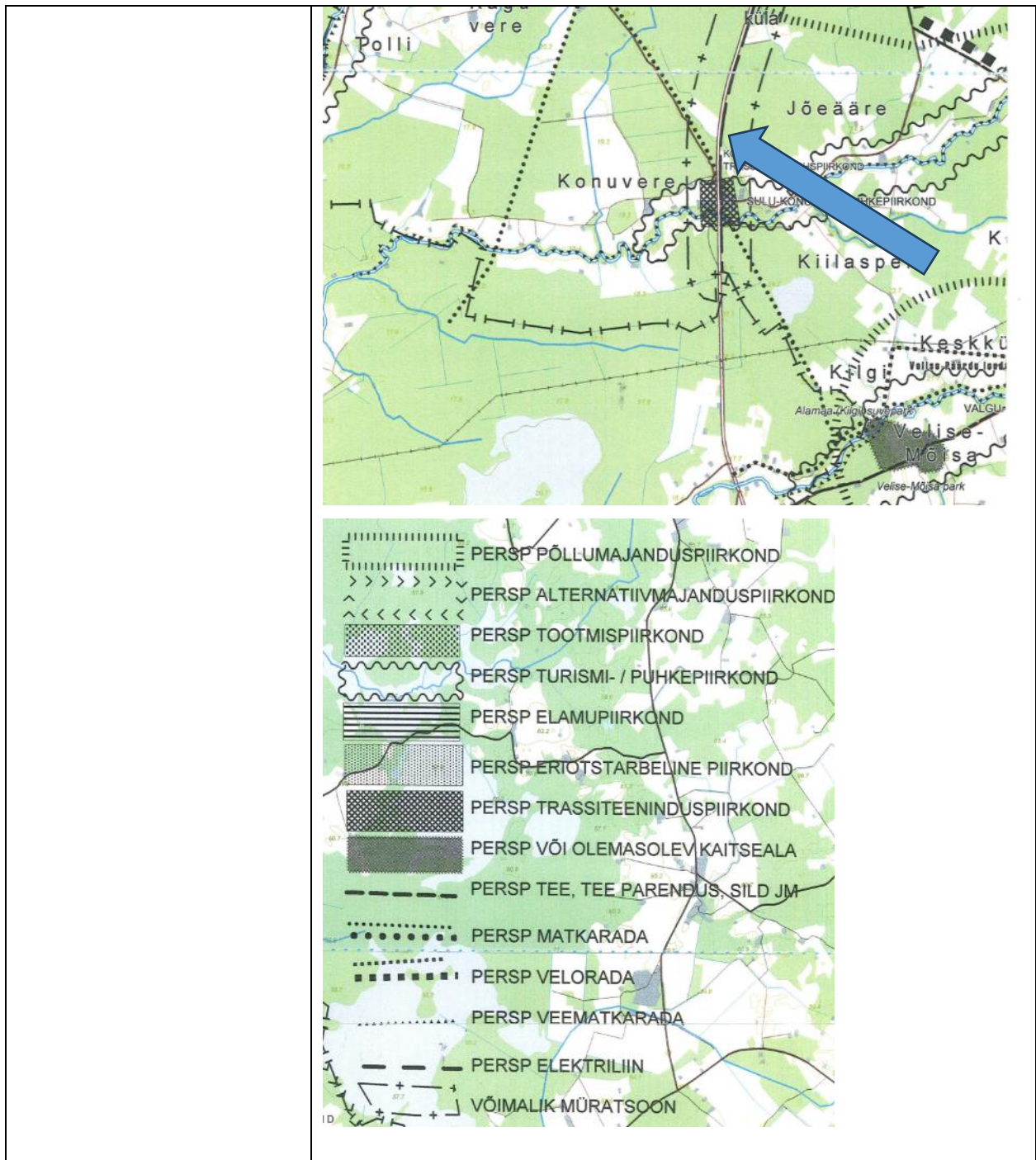


Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

Kuju, reljeef

Ebakorrapärase ja pikliku kolmnurkja kujuga, neli nurgapunkti, reljeef iseloomulik metsamaale

Kõlvikuline koosseis	 <p>Looduslik rohumaa osa on pigem metsastunud ja reaalsuses on tegemist pigem metsamaaga.</p> <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/</p>
Pria registreering	<p>Puudub</p> <p>Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/</p>
Mullastik	 <p>Valdavalt GI, väiksemas osas Go1;Go</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr. 5</p>
Kasvukoha tüüp	<p>Metsaportaalis märgitud angervaksa, boniteediklass II ja III.</p> <p>Metsaeksperti metsakorralduse OÜ 28.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike ala kasvukohatüübiks angervaksa, boniteediklass valdavalt II, väiksemas osas Ia</p> <p>Hindamisel lähtume värskete välitööde käigus määratud äralõike ala kasvukohatüüpidest ja boniteediklassidest.</p>
Kuivendused	Kuivendused olemas
Parkimine	Võimalik kinnistul
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Metsamaale iseloomulik haljastus, äralõikel kasvava metsa iseloomustus on esitatud punktis 4.4

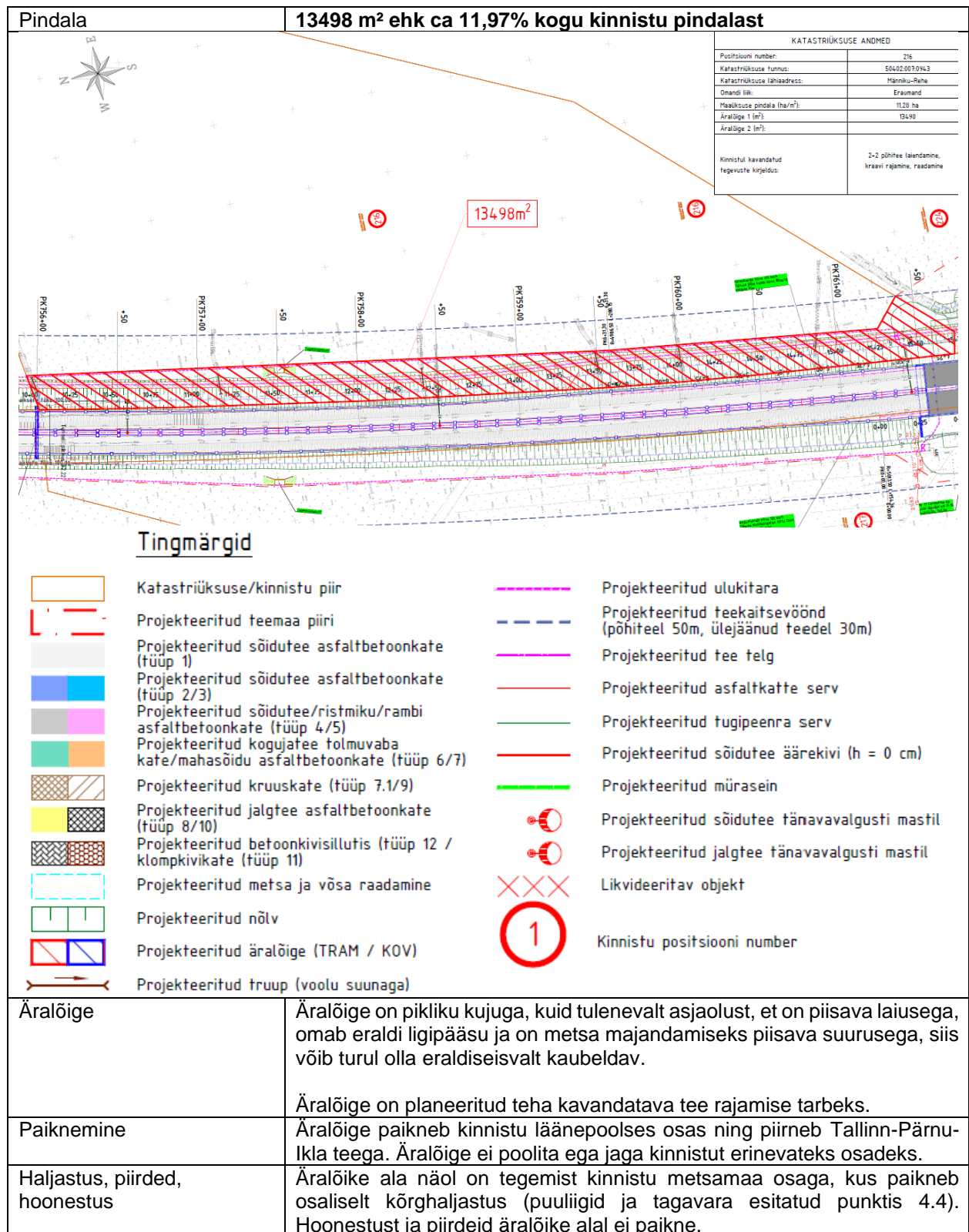


Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Puuduvad
---	----------

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

2.5 Äralõige



2.6 Vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Kuna väärtuse kuupäeva seisuga ei ole hinnataval varal arenduslikku potentsiaali, siis ei ole antud juhul kinnisvara kestlikkust käsitletud.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpang umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vindavam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisriikides, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivel lasknud püsida

¹ Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmandanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskolitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seondult, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognooosi põhinäitajad

avaldatud 26.03.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsivhindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

3.2 Raplamaa hoonestamata maatulundusmaade turuülevaade

Valdav osa hoonestamata maatulundusmaade tehingutest on teostatud kinnistutega, mis sobivad maa harimiseks, karjamaana või rohumana kasutamiseks. Sellised tehingud jäävad valdavalt suurusjärku 3000-10000 €/ha (odavama hinnaga on rohumaks või karjamaaks sobivad kinnistud ning kõrgema hinnaga maa harimiseks sobivad kinnistud). Tehinguid tehakse ka metsamaadega, kuid nende hinnad on väga erinevad ning sõltuvad peamiselt võimalikest raiemahtudest.

Üha enam ostetakse maatulundusmaid ka eesmärgiga püstitada neile üksikelamu. Selliste kinnistute ühikhinnad võivad olla märkimisväärselt kõrgemad (eelkõige suuremate asulate lähistel) kui maatulunduslikel eesmärkidel ostetud kinnistute hinnad.

Suuremate maatulundusmaade hinnad, kus on ka arenduslik potentsiaal (kruntide arendus), on jäänud valdavalt suurusjärku 1-5 €/m² (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).

Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Raplamaal:

	Arv	Pindala(m ²) Keskmine	Tehingu summa (€)		Pinnaühiku hind (€/m ²)	
			Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine

2016	571	99 588,00	439 950	1,29	0,21	0,24
2017	533	112 657,10	216 000	2,71	0,22	0,27
2018	452	101 663,70	210 000	3,14	0,27	0,33
2019	508	98 387,60	402 000	12,22	0,31	0,41
2020	686	89 576,70	240 000	42,14	0,34	0,57
2021	832	96 225,70	355 000	6,12	0,39	0,48
2022	459	89 927,40	470 000	15,66	0,59	0,87
2023	358	79 269,00	419 055	689,28	0,60	2,89

Allikas: maaamet.ee

Tehingute arv on viimasel kahel aastal olnud mõningases languses, samas on märgata kasvu mediaanhindades. Prognoosime, et turg püsib ka käesoleval aastal pigem passiivne ning tehingute mediaanhinnad jäävad sarnasele tasemele võrreldes eelneva kahe aastaga.

3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika

Metsamaa kinnistute tehingute hinnad on aasta aastalt kasvanud ning metsamaade tehingute keskmised hinnad on Eestis jäänud viimaste aastate jooksul valdavalt vahemikku 8000 – 10000 €/ha ning Raplamaal vahemikku 7000 – 9000 €/ha. Turul enam hinnatud on küpse metsaga kinnistud, millede tehinguhinnad võivad ületada 25 000 €/ha. Samas tehakse tehinguid ka lageraie lankidega, kus tehingute hinnad varieeruvad valdavalt vahemikus 2000 – 4000 €/ha. Seega võivad kinnistute hinnad tugevalt erineda olenevalt metsa tagavarast ning võimalikust raiemahust.

Tehingute mahud on viimastel aastatel märkimisväärselt langenud. 2023. aastal teostati Eestis tervikuna vaid 1316 ning Raplamaal 93 metsamaa müüki. Kasvava metsata metsamaade tehingute arv on viimaste aastate jooksul püsinud vahemikus 20-59 tehingut aastas.

Eesti metsamaa (valdavalt koos kasvava metsaga) kinnistute tehingustatistikat kirjeldab järgnev tabel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2016	2 675	9,00	53 397 061	306 515	12 619	1 726	2 356
2017	2 621	8,80	61 339 315	505 000	14 482	2 000	2 771
2018	2 422	8,00	68 361 866	431 000	16 610	2 916	3 784
2019	2 176	8,50	67 568 523	502 559	17 000	3 110	3 879
2020	3 019	8,90	109 061 140	2 000 000	19 797	3 478	4 306
2021	2 774	8,90	122 628 536	703 600	24 096	4 168	5 170
2022	1 934	7,80	115 116 070	800 000	33 422	6 151	7 790
2023	1 316	7,80	80 969 283	691 470	33 824	6 400	7 984

Allikas: maaamet.ee

Raplamaa metsamaa (valdavalt koos kasvava metsaga) kinnistute tehingustatistikat kirjeldab järgnev tabel:

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2016	207	8,90	3 802 089	147 000	8 000	1 846	2 208
2017	180	11,40	5 429 920	194 538	11 377	2 152	2 876
2018	162	9,20	5 273 668	175 000	16 247	3 010	3 688
2019	181	9,90	5 867 755	190 000	16 308	2 976	3 530
2020	220	10,00	8 464 640	240 000	15 397	3 319	3 901
2021	326	10,70	15 976 359	355 000	18 970	4 044	4 680
2022	132	9,7	9 699 456	470 000	25 714	6 008	7 532

2023	93	8,2	5 073 064	419 055	26 501	6 459	7 168
------	----	-----	-----------	---------	--------	-------	-------

Allikas: maaamet.ee

Kasvava metsata metsamaa tehingustatistika Eestis:

	Arv	Kogu pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Minimaalne (€/ha)	maksimaalne (€/ha)
2020	50	335	6,80	428 718	1 295	1 272	600	2 091
2021	20	79,6	4,3	151 322	1 859	1 960	711	2 836
2022	36	179,2	5,0	478 640	2 617	2 636	990	4 157
2023	59	224,2	4,7	786 505	3 718	3 471	811	7141

Allikas: Maa-ameti poolt koostatud Eesti kinnisvaraturu ülevaade

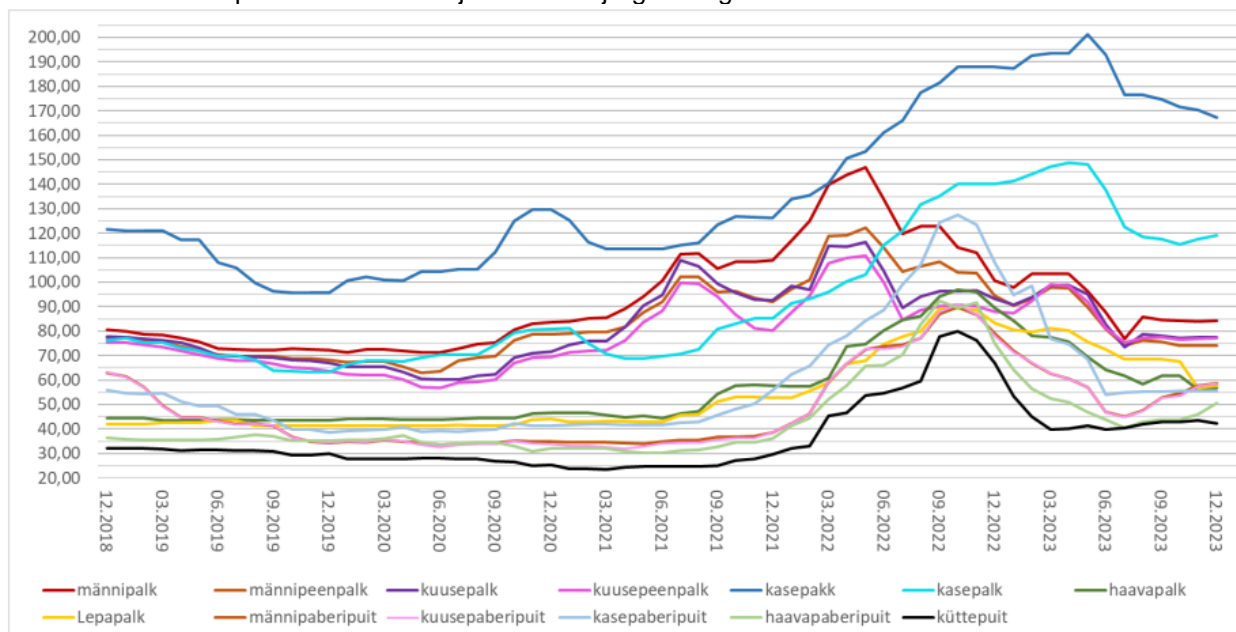
Prognnoos

Tõenäoliselt püsivad metsa ja metsa aluste maade hinnad ning tehingute arv lähematel perioodidel pigem stabiilsed.

3.4 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga

Majanduslangus kestab ja ehitusturgu suruvad alla jätkuvalt kõrged intressid. Kõik see peegeldub vastu ümarpuuduhindadelt, eelkõige palgiturul. Aastaga on hinnad langenud kõigil sortimentidel. Okaspuupalkide hinnad on stabiilselt madalad, kasejämesortimendi hind on langevas trendis, aga piisavalt kõrge, haava- ja lepapalgi hind stabiilselt rahuldav, paberipuidu hind kergelt kasvav ja metsaomaniku vaatevinklist hea ning küttepuidu hind stabiilne ja piisavalt kõrge, et ka natuke keerulisematest kohtadest varuda.

Aastate keskmised puuduhinnad on välja toodud alljärgneval graafikul:



*Erametsa puidu hinnad €/tm ilma käibemaksuta suuremate ettevõtete lõpplaohindade alusel

Allikas: eramets.ee

Puidu keskmised hinnad 2023. aasta lõpu seisuga:

Sort	Hind euro	Hinnamuut võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes aasta taguse hinnaga
männipalk	84,40	-0,4%	-16,2%
männipeenpalk	74,08	-2,1%	-21,5%
kuusepalk	77,58	-0,5%	-16,7%
kuusepeenpalk	77,17	-0,6%	-12,1%
kasepakk	167,30	-4,2%	-11,0%
kasepalk	119,23	1,4%	-14,9%
haavapalk	56,83	-7,7%	-36,5%
lepapalk	57,79	-15,8%	-30,7%
männipaberipuit	58,61	11,1%	-25,7%
kuusepaberipuit	58,61	11,1%	-24,9%
kasepaberipuit	55,58	0,4%	-48,5%
haavapaberipuit	50,53	15,3%	-32,7%
küttepuit	42,43	-1,0%	-36,8%

Allikas: eramets.ee

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kännuraha (kasvava metsa müügi hinda), siis tuleks lõpplaohinnast maha lahutada puidu varumiskulud (raiumine ja kokkuvedu) ning autotransport lõpplattu (tarbija juurde) ehk väljaveokulud. Varumiskulud sõltuvad paljudest aspektidest nagu näiteks: raielangist (sh kasvukohatüübist), raieviisist, valitud tehnoloogiast, asukohast metsatee suhtes jne (vt tabel 6). Seega on iga langi varumiskulud unikaalsed.

Transpordikulu sõltub eelkõige lõpplao kaugusest (teekonna pikkusest), eeldusel, et sõidetakse täiskoormaga. Nii võib tekkida olukord, kus 2-3 eurot odavama lõpplaohinna aga väiksema veokaugusega, on kännuraha, mis metsaomanikule lõpuks jääb, suurem. Koorma suuruse roll tuleb hästi esile RMK küttepuidu müügihindades, kus väiksema kohale toodud koguse eest tuleb tarbijal maksta tihumeetri kohta rohkem.

Varumis- ja transpordikulu määramiseks on kasutatud ekspertarvamusi. Nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide korral 15-19 €/tm (kasv 1 €/tm), millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 6,5-8,5 €/tm (langus 0,5/tm). Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 26 €/tm ja teisel harvendusraiel vahemikus 19-22 €/tm. Hind sõltub siin tugevalt puistu iseloomust ja rakendatavast tehnoloogiast ja võib olla väga erinev.

Võrdlustabel mõnedest aspektidest, mis mõjutavad varumis- ja transpordikulu:

Odavam varumis- ja transpordikulu	Kallim varumis- ja transpordikulu
Suur raielank	Väike raielank
Kuiv kasvukoht	Märg kasvukoht
Uuendusraie (lageraie, turberaie)	Hooldusraie (harvendusraie, sanitaarraie)
Lageraie	Turberaie, harvendusraie, sanitaarraie
Harvesteriraie	Raie saameestega
Jäme mets	Peenike mets
Raie alusmetsa raiumata	Raie koos alusmetsa raiega
Tugev kokkuveotee	Pehme kokkuveotee
Lank asub metsateel läheduses (lühike kokkuvedu)	Lank asub metsateest kaugel (pikk kokkuvedu)
Lõpptarbija asub lähedal	Lõpptarbija asub kaugel
Autokoorem on täis	Autokoorem on poolik

Keskmise kännuraha tabelist (lõigu all) võib näha, et ühegi sortimendi hind ei ole lageraie korral negatiivne. Siiski tuleks hakata suuremat tähelepanu pöörama seal, kus varumis- ja transpordikulud osutuvad keskmisest kõrgemaks (näiteks väga peenike mets, harvendusraie, pikk kokkuvedu või lõpptarbija on kaugel) ja põhiline varutav sortiment on küttepuud. Selliste raielankide hetke kasumlikkus võib osutada küllaltki madalaks, kui jätta kõrvale metsamajanduslike tööde tegemise vajadus tulevikumetsa jaoks.

Keskmine kännuraha seisuga september 2023:

Sortiment	Keskmine kännuraha vahemik €/tm	
	miinimum	maksimum
männipalk	56,9	62,9
männipeenpalk	46,6	52,6
kuusepalk	50,1	56,1
kuusepeenpalk	49,7	55,7
kasepakk	139,8	145,8
kasepalk	91,7	97,7
haavapalk	29,3	35,3
Lepapalk	30,3	36,3
männipaberipuit	31,1	37,1
kuusepaberipuit	31,1	37,1
kasepaberipuit	28,1	34,1
haavapaberipuit	23,0	29,0
küttepuud	14,9	20,9

Kokkuvõte

Keerulises majandusolukorras võib osutada otsustavaks faktoriks kindlustunne või selle puudumine tuleviku ees. Investeeringuid puidutööstusesse tehes vaadatakse vähemalt kolmkümmend aastat ette, metsa istutades mõeldakse kaks-kolm korda pikemale perioodile. Kui kaob kindlustunne, jäävad investeeringud puidu töötlemiseks tegemata. Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liidu juhatuse esimees Jaano Haidla ütleb otse, et niikaua investeeringuid teha ei julgeta, kuni püsib ebakindel poliitiline olukord, kus pole teada, mis hakkab toimuma raiemahtudega ja metsapoliitikaga Eestis üldiselt. Investeeringute tegemata jätmine mõjutab majandust mitte ainult makrotasemel (netoeksport, SKP, töötusemäär jne) vaid ka mikrotasemel - otseselt metsaomanikele makstavat hinda ümarpuidu eest. Habe on jõudnud juba ette kasvada sellele loole, mis räägib puidurafineerimise jõulisemast edendamise vajadusest. Aga kindlustunnet vajavad ka metsaomanikud. Demoniseerides metsamajandust ja luues ebakindlust metsaomanike hulgas vähendame investeeringuid uude metsapõlve ja hilisemaid kulutusi sellest kvaliteetpuidu kasvatamiseks. Ja lõpuks on kaotajaks kogu ühiskond. Kindlustunde loomine, arusaadava ja ettenägeva metsapoliitika kujundamine on võimalik ilma suuremate kulutusteta, kui Vabariigi Valitsusel selleks ainult head tahet oleks. Kuidas nad oma õigusi ja kohustusi 2024. aastal kasutavad, näitab aeg.

Kui aga teha mõningaid prognoose puiduturu osas, siis okaspuupalkide ja lepa- ning haavapalgi hind lähikuudel ilmselt ei oluliselt muutu. Kasepaku ja -palgi hind on küll hea, kuid ilmselt langeb veelgi. Paberipuidu hind võiks ahvatleda metsaomanikke harvendusraieid tegema ja varasemate aastate praktika on näidanud, et aastaalguse hind ei ole enne kevadet üldjuhul oluliselt langenud. Küttepuidu hind on hästi vastu pidanud gaasi hinna langusele ja küllaltki pehmele talvele ning nii nagu paberipuidu korral statistika suurt hinnalangust enne kevadet reeglina ei ennusta.

Allikas: <https://erametsaliit.ee/>

3.5 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Metsa majandamisega tegelevad isikud ja ettevõtted.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Osaliselt rahuldab, kuna ärälõike suurus on piisav, et olla atraktiivne metsa majandamiseks, samuti paikneb avalikult kasutatava tee ääres ning omab mahasõitu/ligipääsu. Osaliselt ei rahulda, kuna hindamise hetkel raiemahud väikesed.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmisest väiksem osa soovib (kuna tagavara vähene) ja keskmisest suurem osa on võimeline hinnatavat kinnistut (tervikuna) soetama
Müügiperiood	Kuni 12 kuud, kuid üldjoontes müüakse sarnaseid varasid oksjoni korras, kus oksjonite tähtajad varieeruvad mõnest nädalast mõne kuuni.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Kinnisvaraturg üldisemalt on hindamise hetkel võrdlemisi passiivne, pikenenud on müügiperioodid ja märgata on survet hindade alanemisele. Maatulunduslikel eesmärkidel ostetud maade hinnad püsivad lähitulevikus pigem stabiilsetena.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivsed kasutused pigem puuduvad

3.6 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Eestis tervikuna on müügis 968 hoonestamata maatulundusmaad, millest 24 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 193, millest 3 asuvad Raplamaal.
Pakkumishinnad	Metsamaade, kus raied valdavalt teostatud, pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-5000 €/ha. Kasvava metsaga metsamaade pakkumishinnad on väga erinevad sõltuvalt metsa tagavarast.

Allikas: www.kv.ee

Toome välja www.kv.ee protaalist mõned pakkumised sarnaste kinnistutega (millede näol ei ole tegemist oksjonitega):

Adress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Remniku, Alutaguse vald, Ida-Virumaa	100% maatulundusmaa, 41 900 m ² , millest 31 400 m ² metsamaa, ligipääs olemas, raied tehtud	15 000 € ehk 3600 €/ha
Jõepera, Röpina vald, Põlvamaa	100% maatulundusmaa, 139 600 m ² , millest 77 400 m ² metsamaa ja 52 900 muu maa, ligipääs olemas, kasvava metsa tagavara 1067 tm, I järgu raiemaht 408 tm.	54 000 € ehk 3900 €/ha
Sepa, Samma, Viru-Nigula vald, Lääne-Virumaa	100% maatulundusmaa, 49 100 m ² , mis valdavalt looduslik rohumaa, kuid alternatiiv võib olla metsastamine, ligipääs mööda mitt09e avalikke pinnasteid	16 000 € ehk 3300 €/ha

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise

tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud hariliku väärtuse/turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemuse täpsust.

Erinevates oksjonikeskkondades (timber.ee ja tehingukeskus.ee) on pakkumisel metsamaasid, kus raied valdavalt teostatud, alghindadega 2000-3000 €/ha. Lõpphinnad sarnastel oksjonitel on valdavalt jäänud vahemikku 2500-4000 €/ha.

Tehingukeskus.ee ja timber.ee (kuupäeva seisuga 27.03.2024) käimas olevad oksjonid, kus metsa tagavara vähene:

	Metsakondimaa Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Keedika küla 12576450 55201:001:0532	5,89 ha Pindala	14 700€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Marukse Harjumaa, Kose vald, Laane küla 7939202 36302:001:0109	4,97 ha Pindala	15 000€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp
	Koplil Raplamaa, Märjamaa vald, Paisumaa küla 23046650 50404:001:1621	9,65 ha Pindala	30 000€ Alghind	01.04.2024 14:00 Oksjoni lõpp



Alghind 6 200 €

7p 02h 18m

Allika

Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Mähma Küla

89201:007:0362

1.80 ha

Hall lepp

31 tm



Alghind 9 000 €

6p 02h 18m

Lambimetsa

Pärnu Maakond, Pärnu Linn, Kavaru Küla, Lambimetsa

82603:004:0140

2.38 ha

Kuusk, Kask, Hall lepp

180 tm



Alghind 12 500 €

1p 02h 18m

Jaagu

Pärnu Maakond, Lääneranna Vald, Nurmsi Küla

19502:002:0004





5.42 ha

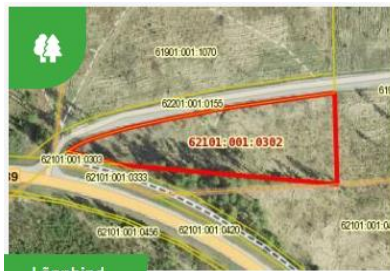
Kask

197 tm

Timber.ee ja tehingukeskus.ee keskkonnas ja on nähtavad järgnevad lõppenud hanked metsamaa kinnistutega, kus raied valdavalt teostatud / metsa tagavara vähene:

	Muru-Mardi Lääne-Virumaa, Tapa vald, Kuie küla 281931 78702:002:0422	2,26 ha Pindala	5000€ Alghind	9600€ Lõpphind	01.02.2024 14:00
---	---	--------------------	-------------------------	--------------------------	------------------

	<p>Lepikumetsa Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla</p> <p>2972432 43601:001:0300</p>	<p>5,15 ha Pindala</p>	<p>12 800€ Alghind</p> <p>16 111€ Lõpphind 01.02.2024 14:00</p>
	<p>Vene Saaremaa, Saaremaa vald, Pähkla küla</p> <p>1880534 34801:004:0146</p>	<p>6,91 ha Pindala</p>	<p>14 000€ Alghind</p> <p>14 102€ Lõpphind 05.01.2024 14:00</p>
	<p>Jürirahva Lääne-Virumaa, Kadrina vald, Pariisi küla</p> <p>5069431 71601:002:0422</p>	<p>2,75 ha Pindala</p>	<p>9700€ Alghind</p> <p>10 501€ Lõpphind 02.10.2023 14:00</p>
	<p>Poksi Tartumaa, Peipsiääre vald, Tähemaa küla</p> <p>2322750 86102:003:0208</p>	<p>5,99 ha Pindala</p>	<p>18 000€ Alghind</p> <p>21 000€ Lõpphind 01.08.2023 14:00</p>



Lõpphind
4 300 € 87% üle alghinna

Vissi

Põlva Maakond, Põlva Vald, Mammaste Küla

62101:001:0302

0.57 ha Kask



Lõpphind
17 600 € 14% üle alghinna

Ilmari

Saare Maakond, Saaremaa Vald, Ratla Küla

40302:004:0130

6.51 ha Kask, Haab, Tamm, Teised lehtpuud 524 tm



Lõpphind
5 100 € 76% üle alghinna

Karjametsa

Võru Maakond, Antsla Vald, Kraavi Küla

14201:001:0021

0.70 ha Kask 3 tm



Lõpphind
12 500 € 26% üle alghinna

Jaani

Võru Maakond, Antsla Vald, Savilöövi Küla, Jaani

14303:002:2090

3.16 ha Kask 4 tm



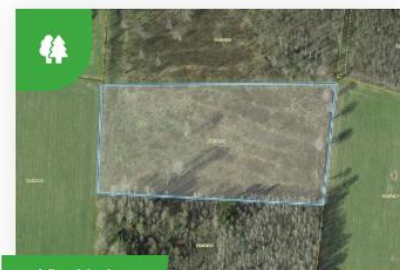
Lõpphind
6 300 €

Karjatse

Harju Maakond, Lääne-harju Vald, Vesikiküla

86801:001:0254

2.27 ha Kuusk, Haab 5 tm



Lõpphind
10 300 € 1% üle alghinna

Sillaotsa

Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Villa Küla, Sillaotsa

79701:002:0012

3.28 ha Haab, Hall lepp

3.7 Müügitehingud

Müügitehingute valimile esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistul puudub ehitusõigus
- Teostatud lageraie või metsa tagavara vähene
- Tehingu toimumise aeg 2022-2024 veebruar

Hindajale on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnaste kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, ha	Hind, €	Hind, €/ha	Lisainfo
1	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	09.2023	4,68	11900	2543	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo,

						boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III, kuivendus olemas
2	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kujijõe küla	02.2024	5,15	16 111	3128	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kuid võimalik läbi naaberkiinnistuid läbivalt teelt, kompaktne kuju, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas jänesekapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendus olemas
3	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	12.2023	8,06	23 100	2866	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 15-20% ulatuses jäänud mets (noorendik) kasvama, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkiinnistute, kiinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-osja, sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kuivendus olemas
4	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla	08.2023	4,4455	22 000	4949	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, koosneb kahest katastriüksusest, mis paiknevad lähestiku, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, katastriüksused kompaktsed, mõlemal juhul kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass I, kuivendus olemas
5	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kujijõe küla	05.2023	4,17	10200	2446	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, muu maa, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kiinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-mustika/mustika kõdusoo
6	Tartu maakond, Peipsiääre vald, Tähemaa küla	08.2023	5,99	21000	3506	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 5-10% ulatuses jäänud mets kasvama (raie polnud võimalik, kuna kiinnistul

						hiireviu), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik pinnaskattega teelt läbi naaberkinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktned, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas naadi
7	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla	10.2023	1,9223	10 800	5618	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, osaliselt haritav ja rohumaad, tagavara 322 tm (kuusk, kask), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistut läbib tee, kasvukoha tüüp-sinilille
8	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kokre küla	01.2023	6,28	18 000	2866	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, valdavalt lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktned, kasvukoha tüüp-angervaksa/sinilille
9	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Vidruka küla	02.2023	4,6895	11 940	2546	Maatulundusmaa, koosneb kahest katastriüksusest, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ühele katastriüksusele puudub, teine avaliku tee ääres, katastriüksused pikliku kujuga, kuid kompaktsed, kasvukoha tüüp-angervaksa
10	Rapla maakond, Rapla vald, Loe küla	05.2022	3,96	13 143	3344	100% maatulundusmaa, mis valdavas osas metsamaa, valdavalt lageraie, väiksemas osas jäetud mets kasvama + seemnepuud, kasvukoha tüüp valdavalt angervaksa, väiksemas osas tarna-angervaksa, ligipääs naaberpõllu äärest

*tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

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

Muud kasutused on hindaja hinnangul vähe tõenäolised.

Äralõige on pikliku kujuga, kuid tulenevalt asjaolust, et on piisava laiusega, omab eraldi ligipääsu ja on metsa majandamiseks piisava suurusega, siis võib turul olla eraldiseisvalt kaubeldav.

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ja kulumetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel).

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav vara peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul hinnatakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

Äralõike hüvitusväärtuse hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4.

KAHOS § 12 lõikest 4:

Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest

Hindaja hinnangul on äralõige käsitletav eraldiseisva müügiobjektina.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame äralõike kui eraldiseisva müügiobjekti turuväärtuse (liites kasvava metsata metsamaa turuväärtuse kasvava metsa hariliku väärtuse)
2. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
3. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

4.3 Äralõike turuväärtuse hindamine

1) Kasvava metsata metsamaa väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	1, 2, 3 ja 4, mis sobivad eelkõige ajaliselt ja teada oleva info poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid
Võrdlusühik	Hektari hind, sest sarnaste maade sektoris kaubeldakse hektari hinna alusel.

² Müügittehingu tabel, p.3.7.

<p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.</p>	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Alates 2023. aasta augustist kuni väärtuse kuupäevani ei ole me antud turusektoris hindade muutusi täheldanud
Asukoha kohandus	Metsa aluste maade puhul on makro asukoht vähem tähtis, kuid huvi tuntakse enam linnade lähistel asuvate või suurte metsamassiivide vahel asuvate lankide vastu (sellisel juhul ostjaks eelkõige naaberkiinnistute omanikud).
Ligipääs	Metsamajandamise kontekstis on oluline kiinnistule juurdepääsu olemasolu teelt (vähem oluline on asjaolu, kas tee on avalik või mitte, kuid eelistatum on ligipääs avalikult teelt). Vähem hinnatud on kiinnistud, milleni puudub ligipääsutee ning metsa majandamise tarbeks on vajalik läbida mitmeid naaberkiinnistuid ja saada erinevaid nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteega tihtilugu ei taga ligipääsu kiinnistuni (kui puudub mahasõit ja kiinnistu piirneb kraaviga, võib see tähendada, et metsamaterjali ladustamine maantee läheduses ja selle äravedu maanteepoolse osa kaudu ei ole võimalik ning läheneda tuleb läbi naaberkiinnistute).
Kiinnistu pindala	Lageraielankide puhul, mida ostetakse metsastamise eesmärgil, mastaabiefekti turul üldjoontes ei rakendu.
Kuju	Kompaktse kujuga kiinnistud on enam hinnatud
Kasvukoha tüüp ja boniteet	Viljakama mulla ja kõrgema boniteediga kasvukohatüübid on enam hinnatud (head kasvukohatüübid on näiteks naadi, jänsekapsa, mustika, angervaksa jt ning vähem hinnatud kasvukohatüübid raba, osja, siirdesoo vms on üldiselt seotud liigniiskete piirkondadega. Lisaks on enim hinnatud boniteediklass Ia, Ib ja I ning kõige vähem hinnatud boniteediklass on V)
Teostatud raied	Turuväärtuselt on kõrgemad kiinnistud, kus osa metsast on kasvama jäetud, mõju sõltub alles jäänud kasvava metsa osakaalust ja kvaliteedist.
<p>Muid parameetreid ei ole kohandatud, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne või erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.</p>	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad			
		1	2	3	4
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	11 900 €	16 111 €	23 100 €	22 000 €
Hektari hind:		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
Tehingu aeg:		sept.23	veebr.24	dets.23	aug.23
Ajaldamine:	03.2024	0%	0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
Asukoht:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla	Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Lehu küla	Järva maakond, Järva vald, Reinavere küla
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Juurdepääs:	Paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla ääres, mahasõit olemas	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, paikneb teiste metsaga kaetud kinnistute vahel	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi mitmeid naaberkinnistuid läbiva tee kaudu	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkinnistute	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik läbi naaberkinnistute
Kohandus		10%	5%	10%	10%
Pindala (ha)		4,68	5,15	8,06	4,4455
Kohandus	1,3498	0%	0%	0%	0%
Kuju	piklik, kuid piisava laiusega	kompaktne	kompaktne	kompaktne	koosneb kahest eraldiseisvast katastriüksusest, mis mõlemad on kompaktsed
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kasvukoha tüüp ja boniteet	angervaksa, boniteediklass valdavalt II, väiksemas osas la, kuivendatud	kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III, kuivendatud	valdavalt angervaksa, jänesekapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendatud	osja ja sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kehvem kasvukohatüüp ja boniteet, kuivendatud	sinilille, boniteediklass I, kuivendatud
Kohandus		0%	0%	20%	-10%
Teostatud raied	eelduslikult lageraie	lageraie	valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 10-15% ulatuses jäänud mets kasvama	lageraie, 15-20% ulatuses jäänud mets (noorendik) kasvama	lageraie
Kohandus		0%	-10%	-15%	0%
Summaarne kohandus:		10%	-5%	15%	0%
Kohandatud hektari hind:		2 797 €	2 972 €	3 296 €	4 949 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	15%	45%	20%
Osakaal lõpphinnas:	100%	35%	25%	15%	25%
Kaalutud hektari hind, (€):	3 454 €	979 €	743 €	494 €	1 237 €

Hariliku väärtuse/turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Äralõike turuväärtuse ühikhinnaks hindame 3454 €/ha ehk 0,3454 €/m² ning äralõike kui terviku turuväärtuseks hindame: 3454 €/ha * 1,3498 ha ≈ 4662 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

2) Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

Äralõikel paikneva kasvava metsa hüvitusväärtusele on allhanke korras metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ:

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

Kinnistu nimi: Männiku-Rehe kinnistust kavandatav äralõige
 Kinnistu reg nr: 35250
 Katastritunnus: 50402:007:0943
 Maakond: Raplamaa
 Omavalitsus: Märjamaa vald
 Asustusüksus: Konuvere küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	1,32 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	57 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	6 tm	Noorendik	1,16	88
LR tagavara:	54 tm	Keskealine mets	0,07	5
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,76	Valmiv mets	0,09	7
Kokkoveokaugus:	25 m	Kokku	1,32	100
		Puuliigid		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		KS	22	39
		HB	22	38
		MA	5	8
		LM	4	7
		KU	3	5
		RE	1	2
		teised	0	1
		Kokku	57	100
		Metsakasvukohatüübid		
		KKT	Pindala, ha	%
		AN	1,32	100
		Kokku	1,32	100
Väärtused EUR:				
Metsa väärtused:				
1. hüvitusväärtus: 6866,63 EUR				
5201,99 EUR/ha				
2. harilik väärtus: 3814,43 EUR				
2889,72 EUR/ha				

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

Puuliik	hind, eur/tm						kulu raietele
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	
KS	303,66	207,92	118,10	79,54	55,43	61,26	12,00
HB		86,21	86,21	55,43	55,43	61,26	12,00
MA		100,89	75,04	68,12	55,43	61,26	12,00
LM					55,43	61,26	12,00
KU		92,71	79,52	65,77	55,43	61,26	12,00
teised		72,52	72,52		55,43	61,26	12,00

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

Puuliik	hind, eur/tm						kulu raietele
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	
KS	221,63	120,35	56,22	49,15	38,39	57,52	10,36
HB		52,00	52,00	41,50	38,39	57,52	10,36
MA		81,71	69,64	50,11	38,39	57,52	10,36
LM		61,16	61,16		38,39	57,52	10,36
KU		77,55	68,49	51,26	38,39	57,52	10,36
teised		41,97	41,97		38,39	57,52	10,36

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (märts - mai 2023. aasta)

** - RMK viimase avaldatud kuu (veebbruar 2024) hinnad.

*** - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

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

Takseerimise kuupäev: 28.03.2024
 Arvutuse kuupäev: 03.04.2024

Kuna äralõike aluse kasvava metsata maa väärtuse on hindaja hinnanud võrdlusmeetodil, siis täiendavalt oleme kasvava metsa hindamisel lähtunud Metsakorralduse OÜ poolt koostatud arvutustest, mille järgselt:

- kasvava metsa harilik väärtus: ≈ 3814 €
- kasvava metsa hüvituspäärtus: ≈ 6867 €

Seega on hindaja hinnangul äralõike harilikuks väärtuseks kokku 4662 € + 3814 € = 8 476 € ehk 0,63 €/m².

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvituspäärtuse ja hariliku väärtuse vahe ehk **3053 €**

4.4 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Analüüs:

Äralõige teostatakse kinnistu läänepoolsest osast, mis piirneb Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteega, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erivateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 1,85% ning see ei oma mõju alles jääva kinnistu osa ühikväärtusele. Seoses äralõike teostamisega ning sõidutee laiendamisega, nihkub mõnevõrra edasi ka avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Arvestades äralõike suurus ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele. Täna on kinnistuni olemas mahasõit põhimaanteelt. Pärast äralõike teostamist vastav mahasõit kaob, kuid vastavalt transpordiameti spetsialistide informatsioonile on võimalik ligipääs tagada.

Väljavõtte transpordiameti poolt esitatud selgitusest:

„Juurdepääs kinnistule on lahendatav Konuvere liiklussõlmega ühendatavalt hooldetehnika juurdepääsuteelt, mille kaudu saab uue ühenduse ka eratee nr 5041924 Koka tee (juurdepääs põldudele). Hooldetehnika teelt saab lahendada olemasoleva pinnaste asukohast kinnistule juurdepääsu (väravad ja mahasõit). Lahendus antakse põhiprojektis.

Lisan ka väljavõtte trassiskeemilt. Hooldetehnika tee on tumeroosana esile tõstetud ja ligilähedane mahasõidu asukoht punase noolega tähistatud:



4.5 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Kinnistu omaniku esindaja Mery Visnu kiri e-maili teel 04.03.2024 seoses kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tuludega:

„Tere

Antud kinnistul on olemas ligipääs Tallinn-Pärnu maanteelt. Kinnistul on rajatud kuivendused ja mets on hooldatud.

Kinnistu on laenu tagatisvara.

Soovin osaleda ülevaatluse juures.

Parimatega

Mery Visnu
AmEst Invest OÜ
+372 52 51 693
E-mail: info@amestinvest.ee“

Hindaja on analüüsinud olukorda ja kinnistu omaniku väiteid, teostanud kohapealse paikvaatluse ning on seisukohal, et oluline negatiivne mõju lisaks äralõike aluse maa ja sellel kasvava metsa väärtusele puudub.

Seega eelnevast tulenevalt ei teki hindaja hinnangul täiendavaid kahjusid (eeldusel, et tagatisvara ümberhindamine ei ole vajalik ning kui see peaks vajalik olema, siis tuleb vastavad kulutused kompenseerida) ega saamata jäävaid tulusid (kasvava metsaga seotud saamata jäävaid tuleviku tulusid on arvestatud metsa hindaja poolt kasvava metsa hüvitusväärtuse arvutamisel ning see on välja toodud punktis 4.4).

4.6 Hüvitusväärtuse hindamine

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

Äralõike harilik väärtus: 8476 € ehk 0,63 €/m² äralõike pindala kohta

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 3053 €

8476 € + 3053 € = 11529 € ≈ 11530 € (üksteist tuhat viissada kolmkümmend eurot) ehk 0,85 €/m² äralõike pindala kohta.

Vastavalt KAHOS § 11 lg 6 Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega.

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

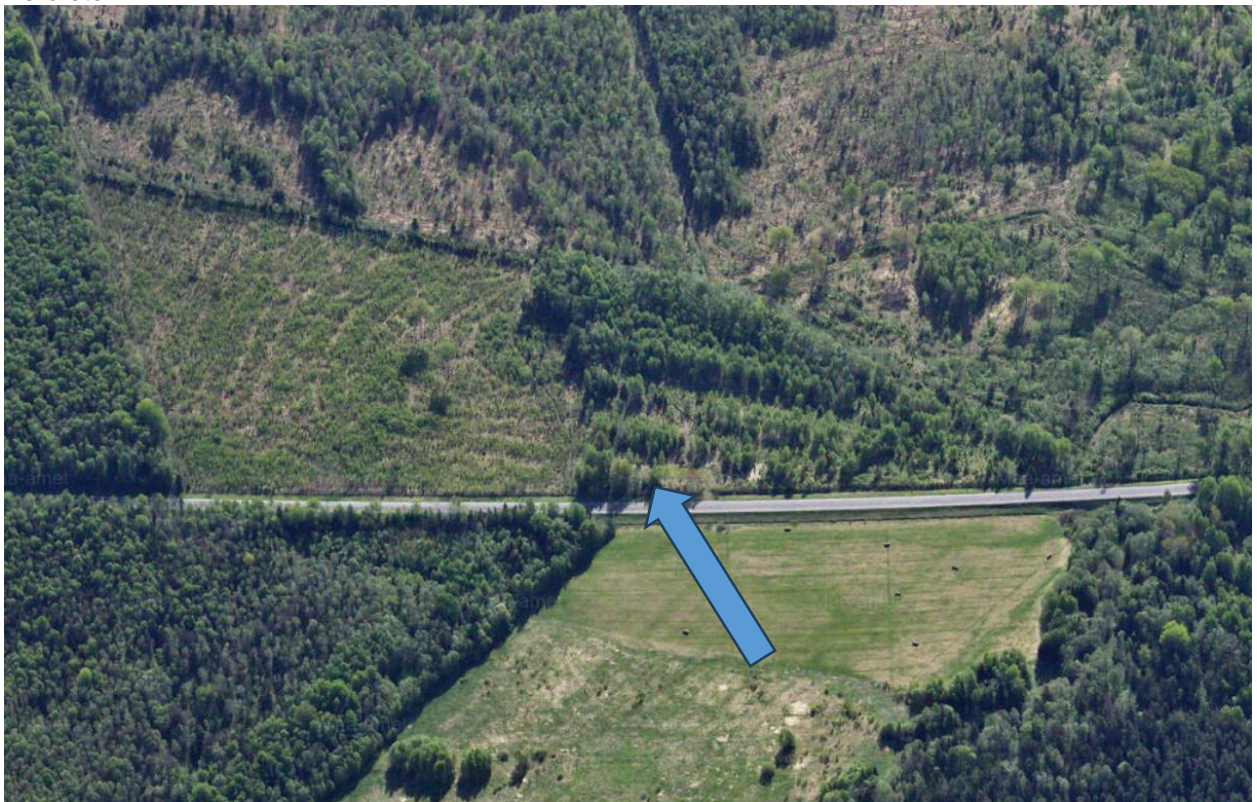
Hinnatud tulemus on keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%.

LISA 1 FOTOD





Aerofoto:



Allikas: <https://fotoladu.maaamet.ee/> (Pildistuse aeg: 2023-05-19)

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 35250
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist


Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50402:007:0943	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Männiku-Rehe.	11,28 ha	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916)	15.12.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.12.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 15.12.2016 kinnistamisavalduse alusel 26.12.2016. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 72 800,00 eurot AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Asub IV jao kandest nr 2 tagapool.	72 800,00 EUR	Sisse kantud 5.01.2015. 23.11.2016 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.11.2016. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv
2			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
3			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
3			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
4			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
4			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
5	Hüpoteek summas 3 718 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 7931; 43237; 111937; 112834; 190037; 225050; 240537; 356037; 371037; 388937; 414150; 456950; 669437; 680632; 717734; 963337; 1055537; 1077137; 1516337; 1550137; 1614637; 1658237; 1754602; 1756937; 1895937; 1896806; 1907308; 1930637; 1967832; 2067032; 2082837; 2115137; 2141432; 2144537; 2150937; 2173837; 2202437; 2224037; AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kaasomandiosa kinnistust nr 2345837; 2390937; 2415437; 2423837; 2458037; 2474337; 2499637; 2499737; 2505737; 2547936; 2547937; 2568606; 2601537; 2609537; 2610937; 2680137; 2682936; 2713837; 2734050; 2813532; 2845237; 2865837; 2872732; 2905332; 2908634; 2917132; 2927237; 3009037; 3009137; 3062831; 3072236; 3199237; 3240537; 3268437; 3272637; 3272837; 3299437; 3348737; 3365137; 3380337; 3404737; 3409037; 3422737; 3447637; 3477137; 3477437; 3483637; 3485237; 3506837; 3516237; 3516337; 3539450; 3554750; 3962602; 4194150; 4307550; 4460502; 4522650; 4557750; 4733502; 5127831; 5334950; 5472750; 6942802; 7160902; 8369102; 9709502; 9770050; 9770250; 9819802; 10270802; 10780002; 11410950; 13341602; 13411202; 13441502; 13461602; 13464002; 13557102; 13565102; 13565202; 13566902; 13570502; 13570802; 13574102; 13579702; 13586402; 13586502; 13586602; 13627102; 13631702; 13855650; 13931902; 14045702; 14343450; 14416302; 14461202; 16137950; 19624350; 24190050; 24190150; 24190250.	3 718 000,00 EUR	Sisse kantud 21.12.2021. 25.03.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.03.2024. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

6	<p>Hüpoteek summas 1 722 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 7931; 43237; 111937; 112834; 190037; 225050; 240537; 356037; 371037; 388937; 414150; 456950; 669437; 680632; 717734; 963337; 1055537; 1077137; 1516337; 1550137; 1614637; 1658237; 1754602; 1756937; 1895937; 1896806; 1907308; 1930637; 1967832; 2067032; 2082837; 2115137; 2141432; 2144537; 2150937; 2173837; 2202437; 2224037; AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kaasomandiosa kinnistust nr 2345837; 2390937; 2415437; 2423837; 2458037; 2474337; 2499637; 2499737; 2505737; 2547936; 2547937; 2568606; 2601537; 2609537; 2610937; 2680137; 2682936; 2713837; 2734050; 2813532; 2845237; 2865837; 2872732; 2905332; 2908634; 2917132; 2927237; 3009037; 3009137; 3062831; 3072236; 3199237; 3240537; 3268437; 3272637; 3272837; 3299437; 3348737; 3365137; 3380337; 3404737; 3409037; 3422737; 3447637; 3477137; 3477437; 3483637; 3485237; 3506837; 3516237; 3516337; 3539450; 3554750; 3962602; 4194150; 4307550; 4460502; 4522650; 4557750; 4733502; 5127831; 5334950; 5472750; 6942802; 7160902; 8369102; 9709502; 9770050; 9770250; 9819802; 10270802; 10780002; 11410950; 13341602; 13411202; 13441502; 13461602; 13464002; 13557102; 13565102; 13565202; 13566902; 13570502; 13570802; 13574102; 13579702; 13586402; 13586502; 13586602; 13627102; 13631702; 13855650; 13931902; 14045702; 14343450; 14416302; 14461202; 16137950; 19624350; 24190050; 24190150; 24190250.</p>	1 722 000,00 EUR	Sisse kantud 12.05.2022. 25.03.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.03.2024. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv
---	---	---------------------	--	--------

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Nimi: Taavo Vainomaa
Kuupäev: 02.04.2024 14:25:38

LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah (äralõike aluse maa osas)	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. Metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	Kasvavat metsa on arvesse võetud äralõike hariliku väärtuse arvutamisel, mistõttu seda pole arvestatud kaasneva kahjuna.
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Jah	Kasvava metsaga seonduv saamata jääv tulu. Vt punkt 4.4

LISA 4 KASVAVA METSA VÄÄRTUSE JA HÜVITUSVÄÄRTUSE ARVUTUSED

Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused on teostanud allhanke korras Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ ning see on lisatud eraldi failina digikonteinerisse.

LISA 5 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

<i>Mulla</i>		<i>Mulla</i>	
<i>tähistus kaardil</i>	<i>nimetus</i>	<i>tähistus kaardil</i>	<i>nimetus</i>
Kh'	<i>Väga õhuke paepealne muld</i>	Tz	<i>Maetud muld</i>
Kh''	<i>Õhuke paepealne muld</i>	Tzg	<i>Gleistunud maetud muld</i>
Kr	<i>Koreserikas rähkmuld</i>	Gor	<i>Koreserikas leostunud gleimuld</i>
K	<i>Rähkmuld</i>	Go	<i>Leostunud gleimuld</i>
Kk	<i>Klibumuld</i>	GI	<i>Leetjas gleimuld</i>
Kor	<i>Koreserikas leostunud muld</i>	LPG	<i>Kahkjias leetunud gleimuld</i>
Ko	<i>Leostunud muld</i>	LkG	<i>Leetunud gleimuld</i>
KI	<i>Leetjas muld</i>	LG	<i>Leede-gleimuld</i>
LP	<i>Kahkjias leetunud muld</i>	GhI	<i>Paepealne turvastunud muld</i>
LkI	<i>Nõrgalt leetunud muld</i>	GoI	<i>Küllastunud turvastunud muld</i>
LkII	<i>Keskmiselt leetunud muld</i>	GII	<i>Küllastumata turvastunud muld</i>
LkIII	<i>Tugevasti leetunud muld</i>	LG1	<i>Leede-turvastunud muld</i>
L(k)I	<i>Nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld</i>	M' ja M''	<i>Väga õhuke ja õhuke madalsoomuld</i>
L(k)II	<i>Keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld</i>	M'''	<i>Sügav madalsoomuld</i>
L(k)III	<i>Tugevasti leetunud huumuslik leedemuld</i>	S' ja S''	<i>Väga õhuke ja õhuke siirdesoomuld</i>
Lo	<i>Primitiivne leedemuld (liivmuld)</i>	S'''	<i>Sügav siirdesoomuld</i>
LI	<i>Nõrgalt leetunud leedemuld</i>	R' ja R''	<i>Väga õhuke ja õhuke rabamuld</i>
LII	<i>Keskmiselt leetunud leedemuld</i>	R'''	<i>Sügav rabamuld</i>
LIII	<i>Tugevasti leetunud leedemuld</i>	E2k	<i>Keskmiselt erodeeritud rähkmuld</i>
Ls	<i>Sekundaarne leedemuld</i>	E2o	<i>Keskmiselt erodeeritud leostunud ja leetjas muld</i>
Kh'g	<i>Gleistunud väga õhuke paepealne muld</i>	E2I	<i>Keskmiselt erodeeritud kahkjias leetunud ja leetunud muld</i>
Kh''g	<i>Gleistunud õhuke paepealne muld</i>	E3k	<i>Tugevasti erodeeritud rähkmuld</i>
Krg	<i>Gleistunud koreserikas rähkmuld</i>	E3o	<i>Tugevasti erodeeritud leostunud ja leetjas muld</i>
Kg	<i>Gleistunud rähkmuld</i>	E3I	<i>Tugevasti erodeeritud kahkjias leetunu ja leetunud muld</i>
Kkg	<i>Gleistunud klibumuld</i>	D	<i>Deluviaalmuld</i>
Korg	<i>Gleistunud koreserikas leostunud muld</i>	Dg	<i>Gleistunud deluviaalmuld</i>
Kog	<i>Gleistunud leostunud muld</i>	DG	<i>Deluviaal-gleimuld</i>
KIg	<i>Gleistunud leetjas muld</i>	Ag	<i>Gleistunud lammimuld</i>
LPg	<i>Gleistunud kahkjias leetunud muld</i>	AG	<i>Lammi-gleimuld</i>
LkIg	<i>Gleistunud nõrgalt leetunud muld</i>	AGI	<i>Lammi-turvastunud muld</i>
LkIIg	<i>Gleistunud keskmiselt leetunud muld</i>	AM'	<i>Väga õhuke lammi-madalsoomuld</i>

Mulla		Mulla	
tähistus kaardil	nimetus	tähistus kaardil	nimetus
LkIIIg	Gleistunud tugevasti leetunud muld	AM''	Õhuke lammi-madalsoomuld
L(k)Ig	Gleistunud nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld	AM'''	Sügav lammi-madalsoomuld
L(k)IIg	Gleistunud keskmiselt leetunud huumuslik leedemuld	Ar	Sooldunud primitiivne muld
L(k)IIIg	Gleistunud tugevasti leetunud huumuslik leedemuld	ArG	Sooldunud gleimuld
LIg	Gleistunud nõrgalt leetunud leedemuld	ArGI	Sooldunud turvastunud muld
LIIg	Gleistunud keskmiselt leetunud leedemuld	Arv	Sooldunud veealune muld
LIIIg	Gleistunud tugevasti leetunud leedemuld	Gr	Ranniku - gleimuld
Lsg	Gleistunud sekundaarne leedemul	GrI	Ranniku - turvastunud muld
Gh'	Väga õhuke paepealne gleimuld	Mr	Ranniku - madal-soomuld
Gh''	Õhuke paepealne gleimuld	Av	Veealune muld
Gkr	Koreserikas rähkne gleimuld	TzG	Maetud gleimuld
Gk	Rähkne gleimuld	TzM	Maetud madal-soomuld
B	Rusukaldemuld	Tu	Puistangumuld
Bg	Gleistunud rusukaldemuld	Tug	Gleistunud puistangumuld
BG	Rusukalde gleimuld	TuG	Puistangu gleimuld
Tx	Eemaldatud muld	TuM	Puistangu madal-soomuld
Txg	Gleistunud eemaldatud muld	Pu	Puistangupinnas
TxG	Eemaldatud gleimuld	Pug	Gleistunud puistangupinnas
TxM	Eemaldatud madal-soomuld	PuG	Glei-puistangupinnas
TxR	Eemaldatud rabamuld	Pp	Paljandpinnas
Ty	Segatud muld	Ppg	Gleistunud paljandpinnas
Tyg	Gleistunud segatud muld	PpG	Glei-paljandpinnas
TyG	Segatud gleimuld	C	Tehispinnas
TyM	Segatud madal-soomuld		

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

- L** leedemuld
- Lk** leetunud muld
- Lg** gleistunud leedemuld
- Lkg** gleistunud leetunud muld

A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

AGRORÜHM	SIFER	BONITEET	LÕIMIS	MULDADE ISELOOMUSTUS
A21	LP, LP(g)	48-60	sl, ls, sl/ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad keskmise raskusega mullad
A22	Ko;Kor; Ko(g); Kor(g) Kl; Kl(g)	41-50	sl; sl/ls; ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad
A41	Kg, Kog, Korg, Klg	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
A42	LPg	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

B- KESKMISED PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

B51	Kg, Kog, Korg, Gk, Go, Gor, Gkr	38-45	sl, ls, sl/ls, s	Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad
------------	--	-------	---------------------	--

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

C 6	Go, M [`] , M ^{''} ; M ^{'''}	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenud turvasmullad
------------	--	-------	------------------	---

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
IIk^{0,1} – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübiline haritav maa

C – rohumaadeks sobiv maa

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja 163384
Vara hindaja, tase 7
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Tel: +372 5062838