

KINNISVARA
EKSPERT

EKSPERTHINNANG



Hinnatav kinnisvara: Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 1840737)
Aadress: Uuevahtriku, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond

Eksperthinnang nr: 2601-10676-08/AT

Väärtuse kuupäev: 21.01.2026

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	10
3. Turuülevaade	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	12
3.2. Eesti metsamaa turg	15
3.3. Märjamaa valla metsamaa turg	19
3.4. Turustatavuse analüüs	21
4. Hindamine hüvitamise eesmärgil	22
4.1. Parim kasutus	22
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
4.3. Metsata metsamaa ja kasvava metsa hindamine	23
4.4. Omandamise mõju omanikule alles jäävale kinnisasjale	30
4.5. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitamisel kasutatava väärtuse leidmine	30
Lisa 1. Fotod	32
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	33
Lisa 3. Metsa plaan	34
Lisa 4. Pöördumine omaniku poole	35
Lisa 5. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	36

Kokkuvõte

HINNATAVATE VARADE KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 1840737)
Aadress	Uuevahtriku, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastritunnus	88402:001:0822
Katastriüksuse pindala	74 116 m ²
Omanik	Sanrai Varad OÜ (registrikood 14073209)
Omandivorm	Kinnisasi
Äralõike pindala	11 956 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu hoonestus	Hoonestamata
Üldplaneering	Kehtiv Päärdu küla hõlmav üldplaneering puudub, uus Märjamaa üldplaneering on koostamisel
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel
Ülevaatuse kuupäev	21.01.2026
Väärtuse kuupäev	21.01.2026
Hindamisaruande kuupäev	02.03.2026
Tellija	Transpordiamet
Tellimusleping	Töövõtuleping nr 3.2-2/25/1689-1, 28.11.2025
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks tervik kinnistu puhul võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida hinnatud turuväärtuse juures hetkeseisukorras kuni 1 aasta. Kuna äralõige ei ole oma kujult eraldiseisvalt kasutatav, siis äralõike likviidsus on madal
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei esine vastuolusid.	
KOMMENTAARID	
Äralõige moodustab katastriüksuse pindalast 16% ja paikneb katastriüksuse servaaalal. Kuna katastriüksus on ka enne äralõike tegemist metsamaa mõistes pigem väike, siis äralõike võrra vähenedes jääb katastriüksuse pindala endisega võrreldes sarnasesse suurusjärku ja on endiselt metsamaana kasutatav.	
Hindamisel lähtutakse tellijalt saadud informatsioonist, et juurdepääs kinnisasjale teeprojektiga seondult ei halvene.	

HINDAMISTULEMUS

Aadressil Uuevahtriku, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast kinnisasjast (reg osa nr 1840737) tehtava 11 956 m² suuruse **äralõike eest** makstav tasu KAHOS-e § 11 lg 2 mõistes on väärtuse kuupäeval **14471 € (neliteist tuhat nelisada seitsekümmend üks) eurot ja 73 eurosent**i.

Tasu KAHOS-e § 11 lg 2 mõistes koosneb järgnevatest komponentidest:

- tasu maa eest kasvava metsata (äralõike harilik väärtus) **4065,04 eurot ehk 0,34 €/m²** taandatuna maatüki äralõike pinnale,
- tasu kasvava metsa eest (äralõikel kasvava metsa harilik väärtus) **6529,92 eurot**,
- saamata jääv tulu äralõike teostamisel **3876,77 eurot**.

Otseselt kaasnevat varalist kahju ei esine.

Koostaja:

/ 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 Uuevahtriku, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond asuvast katastriüksusest tehtav 11 956 m² suurune äralõige.

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

Hindamisel lähtutakse tellijalt saadud informatsioonist, et juurdepääs kinnisasjale teeprojektiga seonduvalt ei halvene.

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

Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

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 ohtu 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 05.01.2026;
- metsaportaalist 15.01.2026,
- Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest 16.01.2026, minukataster.ee-st 16.01.2026 ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist seisuga 13.01.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 14.01.2026;
- Märjamaa valla koduleheküljelt 17.01.2026.

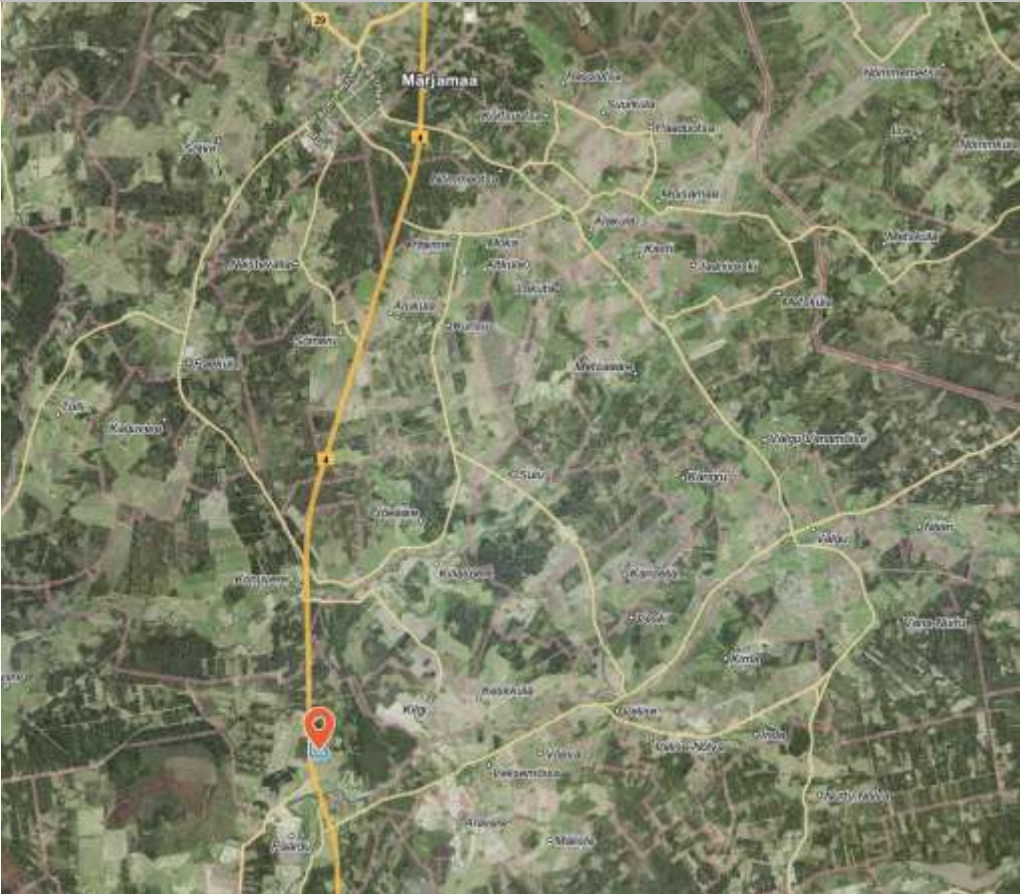
Turuülevaates kasutatud algallikad on esitatud jooksvalt turuülevaate juures.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 21.01.2026 ja 17.02.2026. Tehti visuaalne ülevaatus. Ülevaatus tehti juuresolijateta. Omaniku volitatud isikule pakuti 12.01.2026 e-maili teel saadetud pöördumsies (vt lisa 3) ülevaatus juures viibimise võimalust, kuid Sanrai Varad OÜ volitatud isik ei pidanud vajalikuks ülevaatus juures viibida.

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

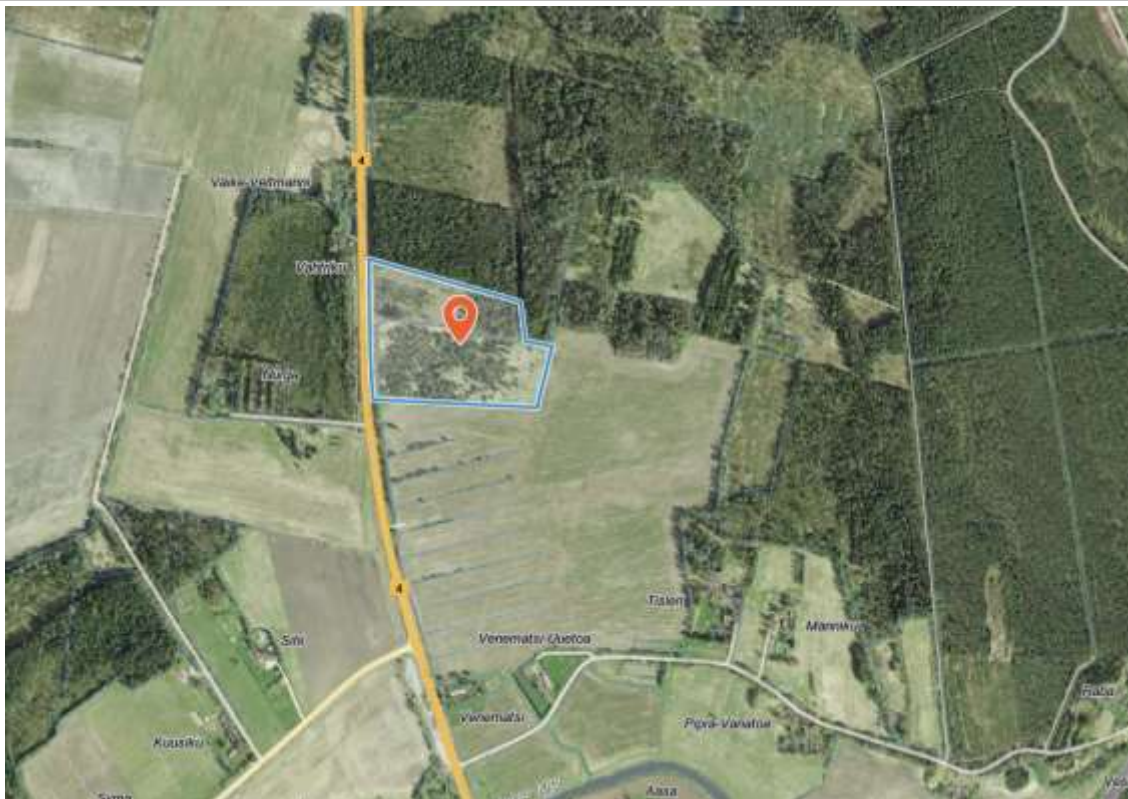
2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Rapla maakond
Omaavalitsus	Märjamaa vald
Asustusüksus	Päärdu küla
Lähiaadress	Uuevahtriku
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav katastriüksus asub Märjamaa vallas Päärdu külas
Kaugus keskusest	Pärnu linnast ca 48 km, Märjamaa alevi piirist ca 16 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses valdavalt põllumaa ja metsamaa ning üksikud hajali asuvad üksikelamud

Juurdepääs	Kinnistu piirneb riigimandis oleva Tallinna-Pärnu-Ikla teega (tee nr 4), mahasõit Tallinn-Pärnu-Ikla teelt puudub, lähim mahasõit ca 250 m, juurdepääsuservituute ei ole seatud
------------	---

Kommunikatsioonid	Puuduvad
-------------------	----------



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

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon¹

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	1840737
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Sanrai Varad OÜ (registrikood 14073209)
Kanded ja märkused kinnistusraamatu III jaos	Kinnistusraamatu III jaos kanded puuduvad

¹ Kinnisasja registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangu lissasse nr 2.

Kitsendused

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kitsenduste kaardil on katastriüksuse kohta märgitud:



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Maaparandushoiu-ala	44910.91
	Uuringu ala	74116.14
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	11263.20

Äralõike ala jääb enamuse ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse.

Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara väärtust, kuivõrd ei takista katastriüksuse sihipärast kasutamist metsamaana.

Hüpoteegid

Puudub

Maaomaniku teavitamine ja tema seisukohad

Omaniku volitatud isikutele saadeti 12.01.2026 e-maili teel info hindamise kohta (vt lisa 3). Omanik ei ole omapoolseid seisukohti esitanud.

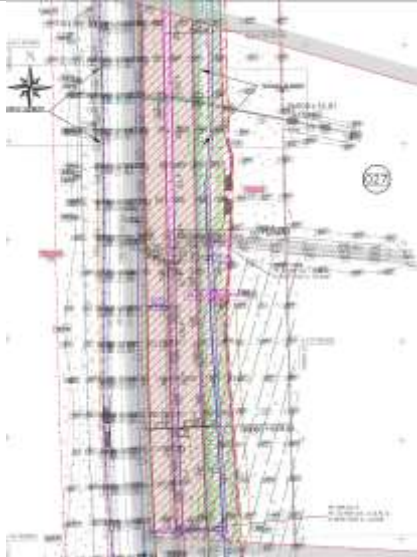





















2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



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

Aadress	Uuevahtriku, Päärdu küla, Märjamaa vald, Rapla maakond
Katastritunnus	88402:001:0822
Pindala	74 116 m ²

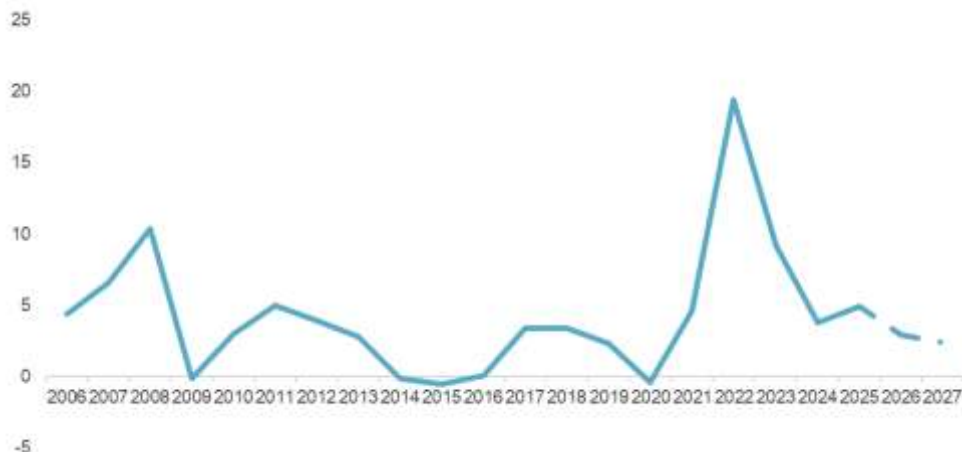
<p>Äralõike plaan</p>		<p>PLAANI TINGMÄRGID:</p> <ul style="list-style-type: none">  Projektitud põhimaantee  Projektitud rambid  Kavandatav kogujetee/juundepaasutee  Kavandatav hoolduaribe  Kavandatav jalgrajateetee  Katastriüksuse piir  Kavandatav teemaa piir  Kavandatav äralõikela  Kavandatav roodumaa 												
	<p>Allikas: Transpordiamet</p>													
<p>Äralõike pindala</p>	<p>11 956 m²</p>													
<p>Äralõike kirjeldus</p>	<p>Äralõige tehakse katastriüksuse lääneküljest, äralõike alale jäävad nii metsamaa, looduslik rohumaa kui muu maa</p>													
<p>Maakasutuse sihtotstarve</p>	<p>Maatulundusmaa 100%</p>													
<p>Kõlvikud</p>	<table border="1" data-bbox="423 1115 1398 1360"> <tr> <td></td> <td>Haritav maa</td> <td>452 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Looduslik rohumaa</td> <td>29679 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Metsamaa</td> <td>40695 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Muu maa</td> <td>3290 m²</td> </tr> </table> <p>Allikas: minukataster.ee</p>			Haritav maa	452 m ²		Looduslik rohumaa	29679 m ²		Metsamaa	40695 m ²		Muu maa	3290 m ²
	Haritav maa	452 m ²												
	Looduslik rohumaa	29679 m ²												
	Metsamaa	40695 m ²												
	Muu maa	3290 m ²												
<p>Kirjeldus</p>	<p>Trapetsilaadse kujuga, pisut väljavenitatud, kuid piisavalt kompaktned, tasane reljeef</p>													
<p>Üldplaneering</p>	<p>Kehtiv Päärdu küla hõlmav üldplaneering puudub, uus Märjamaa üldplaneering on koostamisel</p>													
<p>Detailplaneering</p>	<p>Puudub</p>													
<p>Kasvukoha tüüp</p>	<p>Karusambla kaasik, I ja IV boniteediklass; jänese kapsa lage I boniteediklassi; jänese kapsa männik ja boniteedi klass</p>													

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>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%.</p>
SKP kasv Eestis	
<p>2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 19.12.2025) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	<p>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 odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värsked või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks jätkas 2025. aasta detsembris kuises võrdluses langustrendi, olles novembriga võrreldes 0,6% madalam. Võrreldes 2024. aasta detsembriga oli tõus siiski 4,1%. Kaubad kallinesid detsembris aastaga 2% ning teenused 7,2%. 2025. aasta detsembris mõjutas tarbijahinnaindeksit 2024. aasta sama kuuga võrreldes samuti enim toidu ja mittealkohoolsete jookide hinnamuutus. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 19.12.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 2,9% ja 2027. aastal 2,4%.</p>

Tarbijahinnaindeks Eestis



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

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

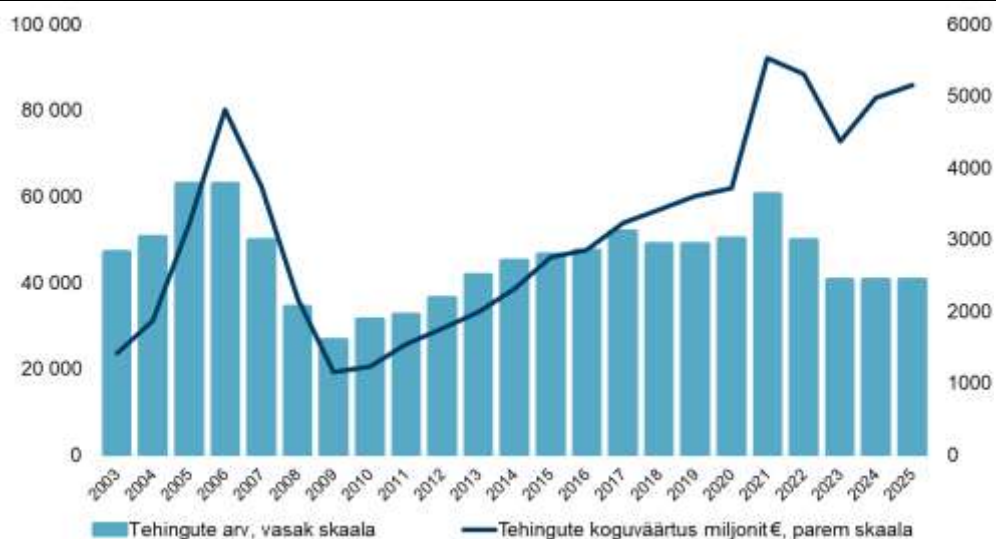
Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusprognosi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

Kinnisvaraturg

Üldinfo

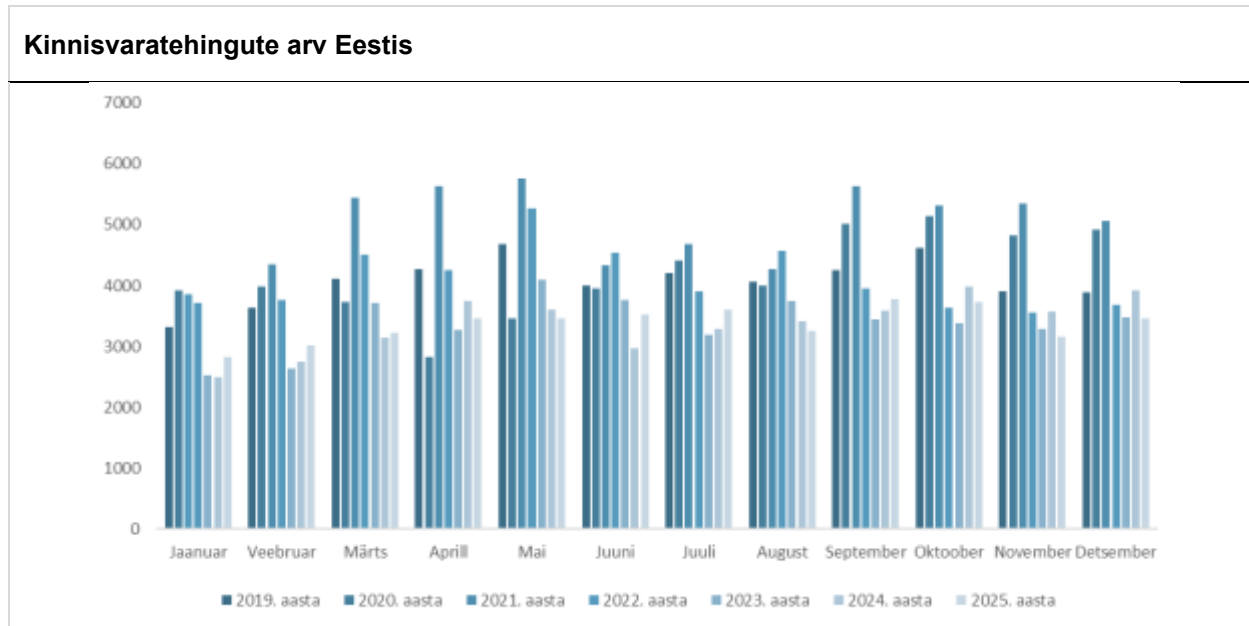
Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

<p>Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht</p>	<p>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.</p>
---	---

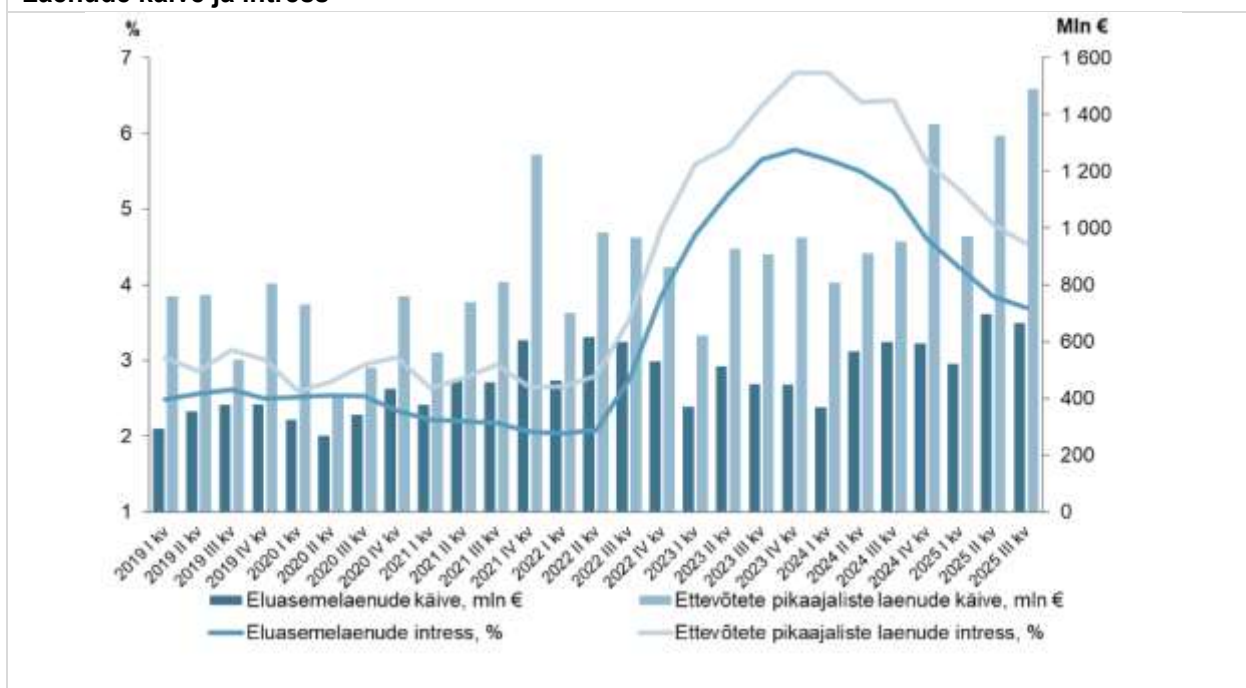


Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Laenuurg

<p>Eluaseme-laenuud ja pikaajalised laenuud ettevõtetele</p>	<p>Eluasemelaenuude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenuude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenuudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenuude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenuude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenuude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenuude käive on 2025. aastal olnud kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenuude käive on samuti viimaste aastate kõrgeimaid.</p> <p>Laenuude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenuude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenuude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenuude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenuude kui ka ettevõtete laenuude osas. Eluaseme laenuude intressimäär oli 2025. aasta III kvartalis 3,7% ja ettevõtete pikaajaliste laenuude intressimäär 4,54%.</p>
--	--

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.
--------	--

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

Metsamaa väärtust mõjutavad tegurid	<p>Asukoht (sh juurdepääs)</p> <ul style="list-style-type: none">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, müüdüd 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 aastaringselt – 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. <p>Pindala</p> <ul style="list-style-type: none">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 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 korruga kergem hallata – metsatööde käigus tähendab see vähem metsatehnika ümber paigutamist ja lihtsamat logistikat. <p>Metsamaa viljakus ja kasvukohatüüp</p> <ul style="list-style-type: none">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 raie. 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. <p>Metsa liigiline ja vanuseline koosseis</p> <ul style="list-style-type: none">Eesti oludes on kõige kõrgemas hinnas raieküpsuse saavutanud okaspuudega metsamaa. <p>Looduskaitsetud piirangud ja majandamispiirangud</p> <ul style="list-style-type: none">Metsa majandamise piirangud või looduskaitsetud piirangud on metsamaa hinna kujundamisel väga oluline tegur. Erinevatest looduskaitsetud piirangutest on mõjutatud tervelt 1/3 kogu Eesti metsamaast. Piiranguvõõndites on metsa majandamine tavaliselt piiratud, kuid siiski võimalik. Kui tegemist on metsaga sihtkaitsevõõndis, on igasugune tegevus metsaga keelatud. Siinkohal võib metsamaa müügil arvestada, et iga lisanduv piirang toob müügihinda allapoole.
-------------------------------------	---

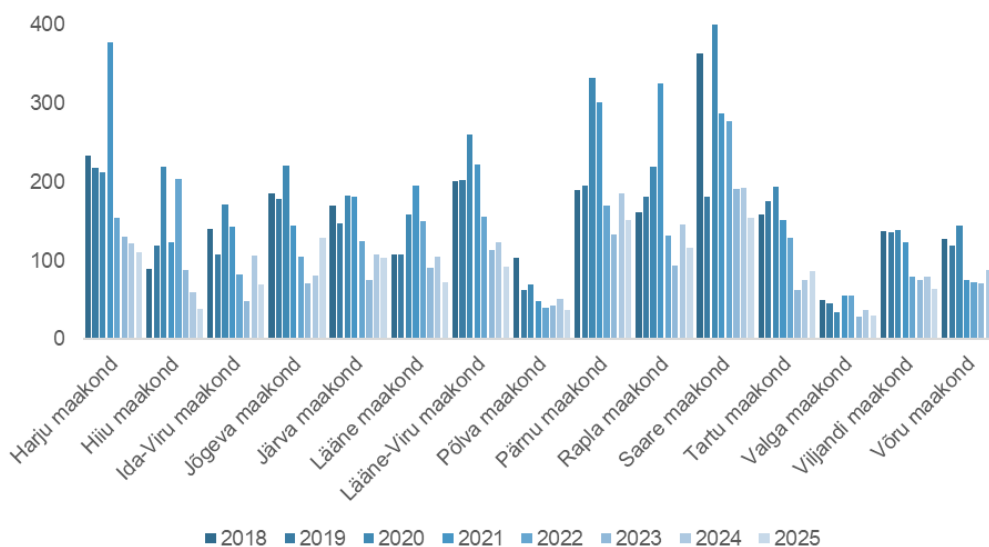
Metsata metsamaa keskmised hinnad

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 ning III ja IV kvartali seisuga 2 739 €/ha. 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.

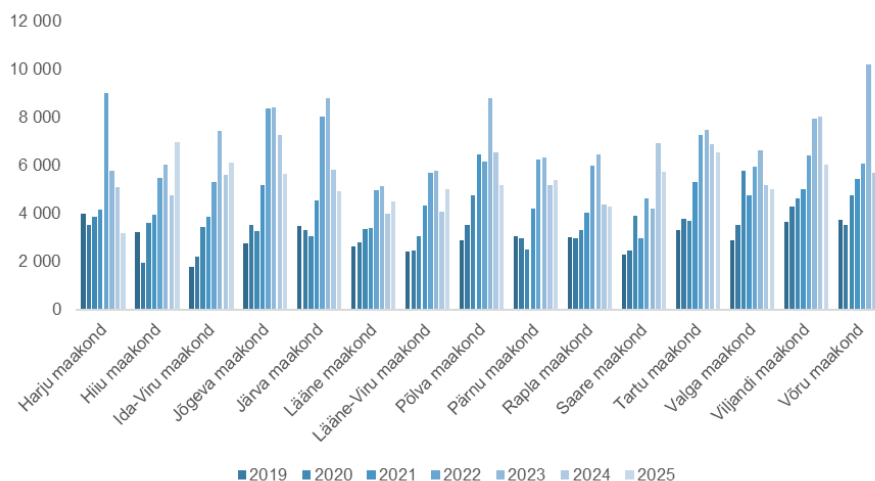
Metsakinnistute müügitehingute arv maakonniti



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

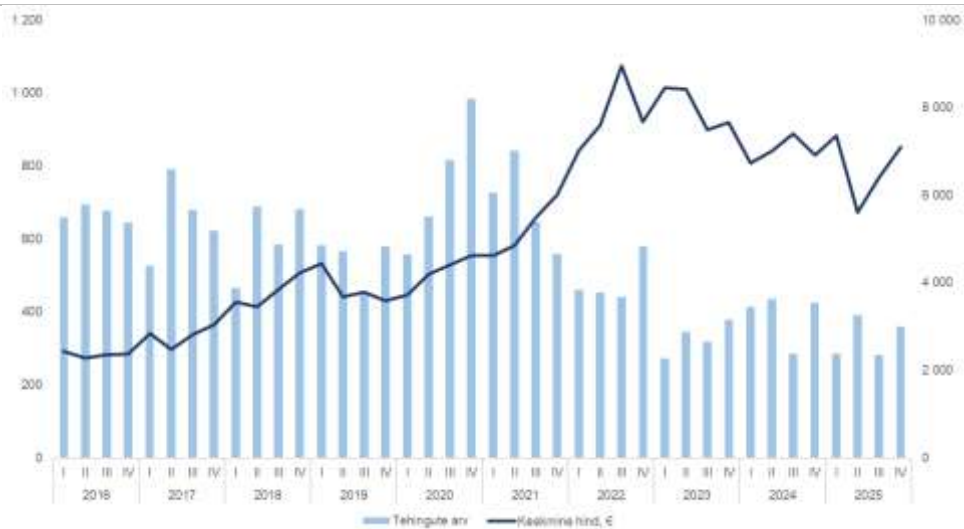
Kasvava metsaga metsamaa mediaanhind oli 2024. aastal kõrgeim Hiiu maakonnas, olles 6 984 €/ha. Eestis tervikuna oli mediaanhind 5 376 €/ha. 2024. aastaga võrreldes langes hind ca 6% võrra.

Kasvava metsaga metsamaa müügitehingute mediaanhinnad (€/ha) maakonniti

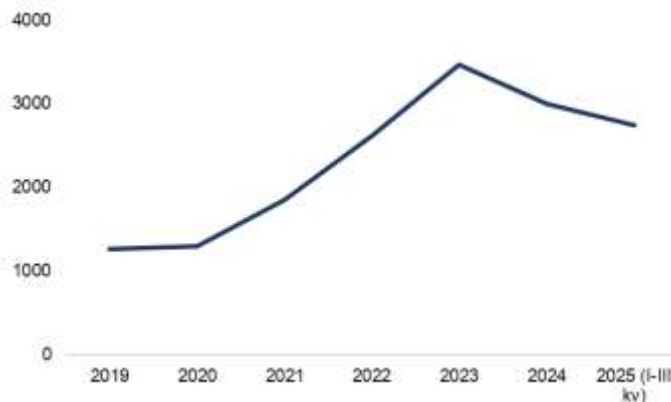


Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

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

Prognosis

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

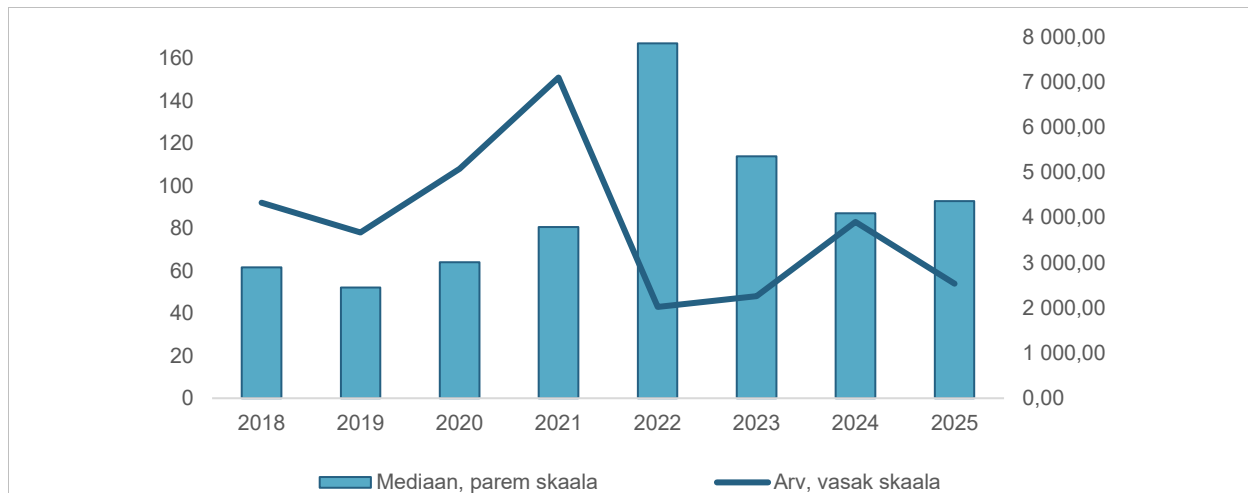
Metsamaa müügitehingud

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 püsinud 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 päringukeskkond³
Märjamaa vallas asuva metsamaa müügitehingud 2024. ja 2025. aastal

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 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

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. Tabelis toodud tehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.

Märjamaa vallas asuva metsamaa 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 ralesse arvata
Märjamaa vald	Vaimõisa	35 500	11,47	3 100	Kinnistu koosseisus on 5,7 ha rohumaat tüübilist põllumaad ja 5,4 ha viljakat metsamaad, mets on värskelt majandatud.

Allikas: kv.ee

3.4. Turustatavuse analüüs⁴

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on metsandusettevõtte.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on erineva suurusega ja asukohaga metsandusettevõtte.
Vastavus turusegmeni nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara olemusest ja raieküpse metsa olemasolust, on tegemist pigem atraktiivse varaga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Lõppkasutajate hulk on tulenevalt vara olemusest ja väärtusklassist keskmine.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv on väärtuse kuupäeva seisuga konkureerivad 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 74 116 m² ja sellest tehtav äralõige 11 956 m². Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa, vähesel määral looduslik rohumaad, haritav maa ja muu maa. Äralõige jääb metsamaa, muu maa ja looduslik rohumaad kõlviku alale.

Kehtiv Päärdu küla hõlmav üldplaneering puudub, uus Märjamaa üldplaneering on koostamisel. Kehtiv detailplaneering samuti puudub.

Ümbruses on põllumaad ja metsamaad ning üksikud hajali asetsevad üksikelamud.

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

4.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

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

Vastavalt KAHOS-e § 12 lõikele 4 hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti, kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav ja sellest tulenevalt ei saa seda käsitleda eraldiseisva müügiobjektina. Seetõttu lähtutakse äralõike hindamisel väärtuse vähenemisest. Äralõike turuväärtus leitakse kinnisasja kui terviku ühikuväärtuse põhjal ning see iseloomustabki väärtuse vähenemist.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüde 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 käsitlemise korral hinnatakse vara väärtust, arvutades oodatava tulu nüüdisväärtuse. Tulupõhised käsitlemised 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).

Kasvavale metsale leitakse harilik väärtus ja hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus. Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 36 lõige 8 sätestab, et kui metsaga kinnisasja harilik väärtus on kõrgem kui hüvitamise eesmärgil hinnatud väärtus, kasutatakse hüvitamisel harilikku väärtust. Kui hüvitamise eesmärgil hinnatud kasvava metsa väärtus on kõrgem kui harilik väärtus, käsitletakse väärtuste vahe saamata jääva tuluna.

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. Metsata metsamaa ja kasvava metsa hindamine

Metsata metsamaa hindamine

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlus- tehingute valik	Punktis 3.3 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud võimalikult hiljuti hinnatava varaga sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (Märjamaa vald), tehingu toimumise aega ning kõlvikulist koosseisu, aga ka tehingu poolte omavahelise seose puudumist ja plokktehingus osalemise välistust. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/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
	Märjamaa vald, Valgu-Vanamõisa küla	27.03.2025	15 000	3 175	4,7247	Ei
Võrdlusühiku valik	Kuna taoliste varade puhul teevad turuosalised oma otsuseid lähtuvalt ühikuhinnast, siis on võrdlusühikuks valitud tehinguhind taandatuna maaüksuse pindalale (€/ha).					
Tehingute ajaldamine	Kuna metsata metsamaa hinnad on 2024- 2025 langenud (vt 3.2.), siis on esimest võrdlustehingut ajaldatud -10% ja teist -5%. Kolmandat tehingut ei ole ajaldatud.					

Võrdluselementide valik ja kohandamine	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ Kui enamjaolt mõjutab kinnisvara hindu mastaabiefekt, siis metsamaa puhul see ei kehti. • Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ Maa tulupotentsiaal kasvukohatüüpide ja boniteetide lõikes on erinev. Lähtutakse korralise hindamise metoodikas rakendatavatest koefitsientidest, mis iseloomustavad erinevusi tulupotentsiaalis. • Kuju, kitsendused ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ 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	Tiduvere küla	Valgu-Vanamõisa küla
	Uuevahtriku			
Tehinguhind, €		18500,00	15000,00	15000,00
Tehinguhind, €/ha		3173,24	3362,10	3174,80
Tehingu aeg		29.02.2024	7.01.2025	27.03.2025
Kohandus		-10%	-5%	-5%
Ajaldatud tehinguhind, €/ha		2855,92	3193,99	3016,06

Makroasukoht	Päärdu küla, Pärnu linnast ca 48 km ja Märjamaa alevist ca 16 km kaugusel	Manni küla, Pärnu linnast ca 40 km ja Märjamaa alevist ca 17 km kaugusel	Tiduvere küla, Pärnu linnast ca 57 km ja Märjamaa alevist ca 19 km kaugusel	Valgu-Vanamõisa küla, Pärnu linnast ca 55 km ja Märjamaa alevist ca 15 km kaugusel
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses valdavalt metsamaa, piirneb läänest Tallinn-Pärnu-Ikla teega, juurdepääs kõvakattega riigiteelt, lähim mahasõit c 250 m	Ümbruses valdavalt metsamaa, põllumaad ja hajali paiknevad elamud, juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi 2 kinnistu ca 300 m	Ümbruses valdavalt mets ja hajali paiknevad elamud, juurdepääsutee puudub, kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi riigiomandis kinnistu ca 400 m	Ümbruses valdavalt mets, põllumaad ja üksikud hajali paiknevad hooned, juurdepääsutee on pinnaskattega tee, Kaugus lähimast munitsipaalteest (kruuskattega) läbi 2 eraomandis kinnistu ca 350 m
Kommentaari		Sarnane	Halvem	Sarnane
Kohandus		0%	5%	5%
Maatüki suurus, ha	7,4116	5,83	4,4615	4,72
Kommentaari		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kõlvikuline koosseis ja kasvava metsa olemasolu	Metsamaa 55%, looduslik rohumaa 40%, muu maa 4%, haritav maa 1%; äralõikel metsamaa, looduslik rohumaa ja muu maa, kuid kõike käsitletakse metsamaana	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%
Kommentaari		Sarnane	Parem, osaliselt keskealine mets	Sarnane
Kohandus		0%	-10%	0%
Kasvukohatüüp ja boniteet	Karusambla-mustika III- 100%	Jänesekapsa-mustika la- 8,1%, jänesekapsa-mustika I- 50,9%, jänesekapsa-mustika II- 20,4%, tarna-angervaksa III- 11,7%, angervaksa II- 4,6%, sinilille II- 4,3%	Angervaksa II- 82,4%, jänesekapsa I 17,6%	Sinilille I- 59,0%, sinilille II- 41,0%
Kommentaari		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		10%	10%	15%
Kuju, kitsendused ja reljeef	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, trapetsilaadse kujuga, pisut väljavenitatud, kuid piisavalt	Hulknurkne, kompaktned, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Ebakorrapärane hulknurk, kompaktned, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef	Hulknurkne, ebakorrapärane, väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad, tasane reljeef

	kompaktne, tasane reljeef			
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		10%	5%	20%
Summaarne kohandus, €/ha		285,59	159,70	603,21
Kohandatud tehinguhind, €/ha		3141,51	3353,69	3619,28
Kohanduste absoluutväärtuste summa		20%	30%	25%
Kaalud		0,40	0,25	0,35
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/ha	3361,77	1256,60	838,42	1266,75
Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m²	0,34			
Äralõike pindala, m²	11 956			
Äralõike turuväärtus, €	4065,04			

11 956 m² suuruse äralõike väärtus, mis põhineb katastriüksuse kui terviku ühiku turuväärtusel, on 4065,04 (0,34 €/m²). Seda kui harilikku väärtust saab kasutada kinnisasjade vahetamisel. Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Kasvava metsa hindamine

Metsa takseeriseloomustus ning hindamine on tehtud 20.12.2025 Metsaekspert OÜ poolt. Välitööd tegi 22.12.2025 Peep Põntson.

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Diameeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara		Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates	
						Kasvatamets	Lamapuit		R1	R2	R3			
ER:1, 0.36 ha, IV bon (H100=18.0) kuivendatud karusambla kaasik, noorendik														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.0 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			5					1			18.0			2088
1	65	kask	5	2.0	1	980 tk/ha								1
1	30	sanglepp	5	2.0	1	450 tk/ha								1
1	5	hall-lepp	5	2.0	1	75 tk/ha								1
KAHJUSTUSED														
kahjustus		puuliik	d	% puude	kahjustuse									
		liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised		KS	1	1			keskmine							
teised		LM	1	1			keskmine							
teised		LV	1	1			keskmine							
Iseärasused: täius või liitus ebahütlane														
ER:2, 0.10 ha, I bon (H100=31.3) karusambla kaasik, latimets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 9.9 tm/(ha*a), 5. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			20			14.0	70	108	11		31.3			2065
1	100	kask	20	14	11	14.0	70	96	10					1
Y	100	mänd	95	23	26	20 tk/ha		11	1					1
KAHJUSTUSED														
kahjustus		puuliik	d	% puude	kahjustuse									
		liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised		KS	11	1			keskmine							
teised		MA	26	1			keskmine							
Iseärasused: täius või liitus ebahütlane, vanus ebahütlane														
Tehtud tööd: valgustusraie														

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnaspindala	Täius	Tagavara		Baaskõrgus	Väljaraie			Kahjustatud puud	UR ealine alates	
						Kasvatamets	Lamapuit		R1	R2	R3			
ER:3, 0.38 ha, I bon (H100=30.0) jänesekapsa lage ala (eelistatav peapuuliik: KU)														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 0.0 tm/(ha*a), 1. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:											30.0			
Y	35	kask	60	21	32	31 tk/ha	24	9					1	
Y	20	mänd	100	24	38	11 tk/ha	14	5					1	
Y	20	kuusk	60	20	24	31 tk/ha	14	5					1	
Y	10	mänd	30	13	15	55 tk/ha	7	3					1	
Y	5	hall-lepp	20	12	9	85 tk/ha	3	1					1	
Y	5	kask	25	15	12	43 tk/ha	3	1					1	
Y	5	haab	40	24	24	7 tk/ha	3	1					1	
KAHJUSTUSED														
kahjustus		puu-	d	%	puude	kahjustuse								
		liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised		KS	32	I		keskmine								
teised		KS	12	I		keskmine								
teised		LV	9	I		keskmine								
teised		MA	15	I		keskmine								
teised		KU	24	I		keskmine								
teised		HB	24	I		keskmine								
teised		MA	38	I		keskmine								
ER:4, 0.36 ha, Ia bon (H100=32.1) jänesekapsa männik, keskealine mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 9.7 tm/(ha*a), 2. tuleohuklass														
rinne	%	puuliik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:											32.1			2076
1	60	mänd	30	15	19	17.0	58	82	30				1	
1	25	kask	60	19	28			34	12				1	
1	10	kuusk	30	14	16			14	5				1	
1	5	kuusk	60	21	24			7	2				1	
KAHJUSTUSED														
kahjustus		puu-	d	%	puude	kahjustuse								
		liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised		MA	19	I		keskmine								
teised		KU	16	I		keskmine								
teised		KS	28	I		keskmine								
teised		KU	24	I		keskmine								
Iseärasused: kasvukohatüüp varieerub, koosseis ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane, vanus ebaühtlane														
Tehtud tööd: harvendusraie														

Kinnistu nimi:	Uuevahtriku kinnistul kavandatav äralõige
Kinnistu reg nr:	1840737
Katastritunnus:	88402:001:0822
Maakond:	Raplamaa
Omaavalitsus:	Märjamaa vald
Asustusüksus:	Päärdu küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	1,20 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	86 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	0 tm	Lage ala	0,38	32
LR tagavara:	141 tm	Noorendik	0,36	30
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,60	Latimets	0,10	8
Kokkoveokaugus:	50 m	Keskealine mets	0,36	30
		Kokku	1,20	100
		Puuliigid		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		MA	39	46
		KS	32	37
		KU	13	15
		LV	1	1
		HB	1	1
		Kokku	86	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
(RMK vahelaohinnad)		KKT	Pindala, ha	%
Metsa hüvitusväärtus (RMK vahelaohinnad):	10406,69 EUR 8672,24 EUR/ha	AN	0,74	62
Metsa harilik väärtus (RMK vahelaohinnad):	6529,92 EUR 5441,60 EUR/ha	KR	0,46	38
		Kokku	1,20	100

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
MA		104,10	91,38	49,63	36,16	32,10	11,37
KS	339,85	145,81	69,57	47,33	36,16	32,10	11,37
KU		101,11	88,24	48,15	36,16	32,10	11,37
LV		52,19	52,19		36,16	32,10	11,37
HB		76,55	76,55	44,89	36,16	32,10	11,37

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiele
MA		101,99	90,07	44,29	35,50	31,04	13,36
KS	248,20	128,20	63,03	42,98	35,50	31,04	13,36
KU	104,94	104,94	92,06	43,45	35,50	31,04	13,36
LV		52,63	52,63		35,50	31,04	13,36
HB		75,16	75,16	44,36	35,50	31,04	13,36

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

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

**** - RMK 2025 I poolaasta kuluhinnad.

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

Kasvava metsa harilik väärtus on 6529,92 € ja hüvitamisel kasutatav väärtus 10406,69 €.

Äralõike väärtus koos kasvava metsaga

Äralõike väärtus koos kasvava metsaga on:

4065,04 € + 6529,92 € (kasvav mets) = 10594,96 € (0,89 €/m²).

4.4. 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 16% ja paikneb katastriüksuse servaerial. Kuna katastriüksus on ka enne äralõike tegemist metsamaa mõistes pigem väike, siis äralõike võrra vähenedes jääb katastriüksuse pindala endisega võrreldes sarnasesse suurusjärku ja on endiselt metsamaana kasutatav.

4.5. Kaasneva kahju, saamata jääva tulu ja hüvitamisel kasutatava väärtuse leidmine

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 noore 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 22.12.2025 seisuga, mille kohaselt oli küpse metsa hüvitamisel kasutatav väärtus 10406,92 €. Tegemist on nüüdisväärtusega ehk tuleviku rahavoogude diskonteeritud tulemiga. Kasvava metsa harilik väärtus hetkeolukorras 6529,92 €. Saamata jääv tulu on seega:

$$10406,69 \text{ €} - 6529,92 \text{ €} = 3876,77 \text{ €}$$

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

Äralõike eest makstav tasu KAHOS-e § 11 lg 2 mõistes on äralõike väärtuse ja saamata jääva tulu summa:

$$10594,96 \text{ €} + 3876,77 \text{ €} = 14471,73 \text{ €}$$

Lisa 1. Fotod

Vaade äralõike piirkonnale



Vaade äralõike piirkonnale



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosia:

Registriosia number	1840737
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Uuevahtriku

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	88402:001:0822	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, Uuevahtriku. Pindala on ebatäpne.	74116 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 27.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	Sanrai Varad OÜ (registrikood 14073209)	16.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.09.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 24.03.2017 kohtutäituri avalduse alusel 30.03.2017.	kehtiv

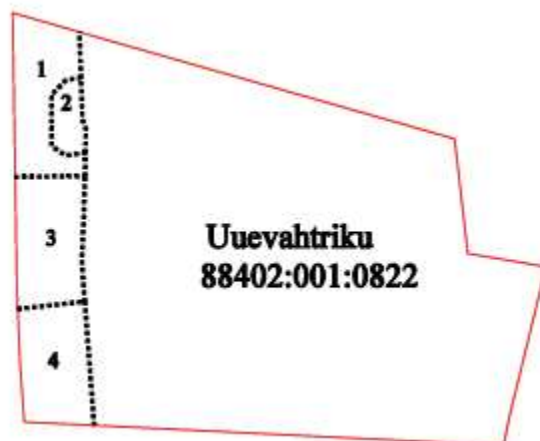
IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Alvar Tomson
Kuupäev: 05.01.2026 21:11:00

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

Lisa 3. Metsa plaan



	riigipiir		kraav trassiga kuni 12 m		vooluund
	maakonnapiir		pinnaste		hoone
	valla- või linnapiir		metsetee		looduslik rohuma
	katastriliku piir		kruusatee		põllumaa
	kaitseala piir		kõvakatttega tee		põõsastiik
	kitseenduse piir		randtee		madalao
	kõlvikupiir		siht, trass 6...10 m		siirdesoo
	eraldispiir		elektriliin		raba
	kraav laiusega 0...6 m		hekk või puuderida		
	kraav laiusega 6,1...10 m		eraldis jätkub teisel pool kraavi		

EELIS (Besti Looduse Infosüsteem - Koostamisregister): Koostamisagentuur

Alukaart: Maa- ja Ruumismet 2025

METSAEKSPERT

2025. a

Lisa 4. Pöördumine omaniku poole

From: aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee <aivar.tomson@kinnisvaraekspert.ee>

Sent: Monday, January 12, 2026 2:48 PM

To:

Subject: Uuevahtriku kinnisasja äralõike hindamine teeprojektiga seonduvalt

Lp Sanrai Varad OÜ volitatud isik(ud)

Kinnisvaraekspert OÜ on Transpordiameti tellimusel tegelemas riigitee 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla km 78,8–99,0 Konuvere–Pärnu-Jaagupi lõik projekti raames kinnisasjade hindamisega.

Hindamisele kuulub ka Sanrai Varad OÜ omandis olevast Märjamaa vallas Päärdu külas paiknevast Uuevahtriku kinnisasjast (reg osa nr 1840737, kü 88402:001:0822) tehtav äralõige suurusega ca 11 956 m² (vt manusena lisatud joonis).

Hindamise õiguslikuks aluseks on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 11 lõige 2. Ekspert hinnangu esitame Transpordiametile ning hindamistulemus võetakse aluseks hüvitise määratlemisel.

Kinnisasjaga seonduvate kasutuslepingute (maa rendileping vms) andke neist teada. Omades muud infot, mis Teie arvates on hindamisel oluline ja võiks mõjutada hindamistulemust, andke sellest teada. Hindamine hõlmab lisaks kinnisasja väärtusele ka otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu.

Vara ülevaatus toimub ajavahemikus 19.- 23. jaanuar ning kui soovite selle juures viibida, andke sellest teada hiljemalt 16. jaanuariks. Ülevaatus juures viibimine ei ole otseselt vajalik, aga kui leiate, et see on Teie jaoks oluline, siis loomulikult on see võimalik. Kui pakutud ajaperiood ei ole Teile sobilik, andke teada ajast, mis on sobilik.

Lugupidamisega,

Aivar Tomson, MRICS
hindaja | Kinnisvaraekspert OÜ

Lisa 5. 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 /

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