

## Eksperthinnang nr. 0278-24



Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annimardi

Hinnatav vara: Kinnistust reg. osa nr. 3387537 teostatav äralõike suurusega 6568 m<sup>2</sup>

Väärtuse kuupäev: 26.03.2024

Hindamisaruande kuupäev: 10.04.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümdatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr. 3387537 teostatav äralõike suurusega 6568 m <sup>2</sup>	7620 € ehk 1,16 €/m <sup>2</sup>	4740 € ehk 0,72 €/m <sup>2</sup>	Ei teki	2881 €

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

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

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	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 Haritavate maade turuülevaade .....	15
3.4 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika .....	19
3.5 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga .....	20
3.6 Turustatavuse analüüs .....	23
3.7 Pakkumisinfo .....	23
3.8 Müügitehingud .....	27
4 Hindamine .....	31
4.1 Vara parim kasutus .....	31
4.2 Hindamismeetodi valik .....	31
4.3 Äralõike turuväärtuse hindamine .....	32
4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine .....	37
4.5 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule .....	39
4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	39
4.7 Hüvitusväärtuse hindamine .....	39
Lisa 1 Fotod .....	40
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	43
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel .....	45
Lisa 4 Kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused .....	46
Lisa 5 Mullastikunäitajate täpsem selgitus .....	47
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	50

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistust reg. osa nr. 3387537 teostatav äralõige suurusega 6568 m²			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annimardi			
Omanik	Osaühing Orgita Põld (registrikood 10078836)			
Katastritunnus	50403:002:0024			
Kinnistu registriosa nr	3387537			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	8,76 ha ehk ca 87 600 m², millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 6568 m²			
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	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja 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	10.04.2024			
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 (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg. osa nr. 3387537 teostatav äralõige suurusega 6568 m²	7620 € ehk 1,16 €/m²	4740 € ehk 0,72 €/m²	Ei teki	2881 €

### 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 sooritava 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	Hindaja teostas ülevaatus iseseisvalt (hindaja edastas päringu TRAM-i poolt edastatud kontakt e-mailile, kuid kinnistu omanik ei ole hindajat ülevaatus juures viibimise soovist teavitanud)
Ülevaatus ulatus	Kogu ärälõike 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	05.04.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	27.03.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	05.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	27.03.2024
Metsaportaali	05.04.2024
Kohapealne ülevaatus	26.03.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
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
Allhanked	Jah, Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus 02.04.2024
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 paikneva 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, Aruküla, Annimardi
Registriora nr	3387537
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Osaühing Orgita Põld (registrikood 10078836)
Katastritunnus	50403:002:0024
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	8,76 ha ehk ca 87 600 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded registriora I jaos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Täiendavad kanded puuduvad</li> </ul>
Kanded registriora III jaos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus on sisse kantud vastavalt 19.12.2007.a. lepingu punktile kolm üks (3.1.) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Registriora 2323237 sisse kantud 7.01.2008, jagamisel siia üle kantud. 15.06.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 25.06.2012. Kohtunikuabi Silvia Sauväli – ei ole seotud hinnatava kü-ga ning ei mõjuta hüvitusväärtust.</li> </ul>
Kanded registriora IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hüpoteek summas 1 000 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 357237; 818937; 1036006; 1501637; 1784337;</li> </ul>



2527037; 2737506; 3486737; 3486837; 3526837; 4372006; 6456950; 9045250; 13566150; 13618550; 13944302; 14271002; 18394450. 3.12.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2020. Kohtunikuabi Marika Sander

**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) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	13165.8
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	4279.84
	Veekogu kallastada	1209.33
	Veekogu avalik kasutus	1255.75
	Eesvoolu kaitsevöönd	4505.66
	Ranna või kalda piiranguvöönd	30311.03
	Ranna või kalda chituskeeluvöönd	15110.39
	Maaparandushoiu-ala	42292.18

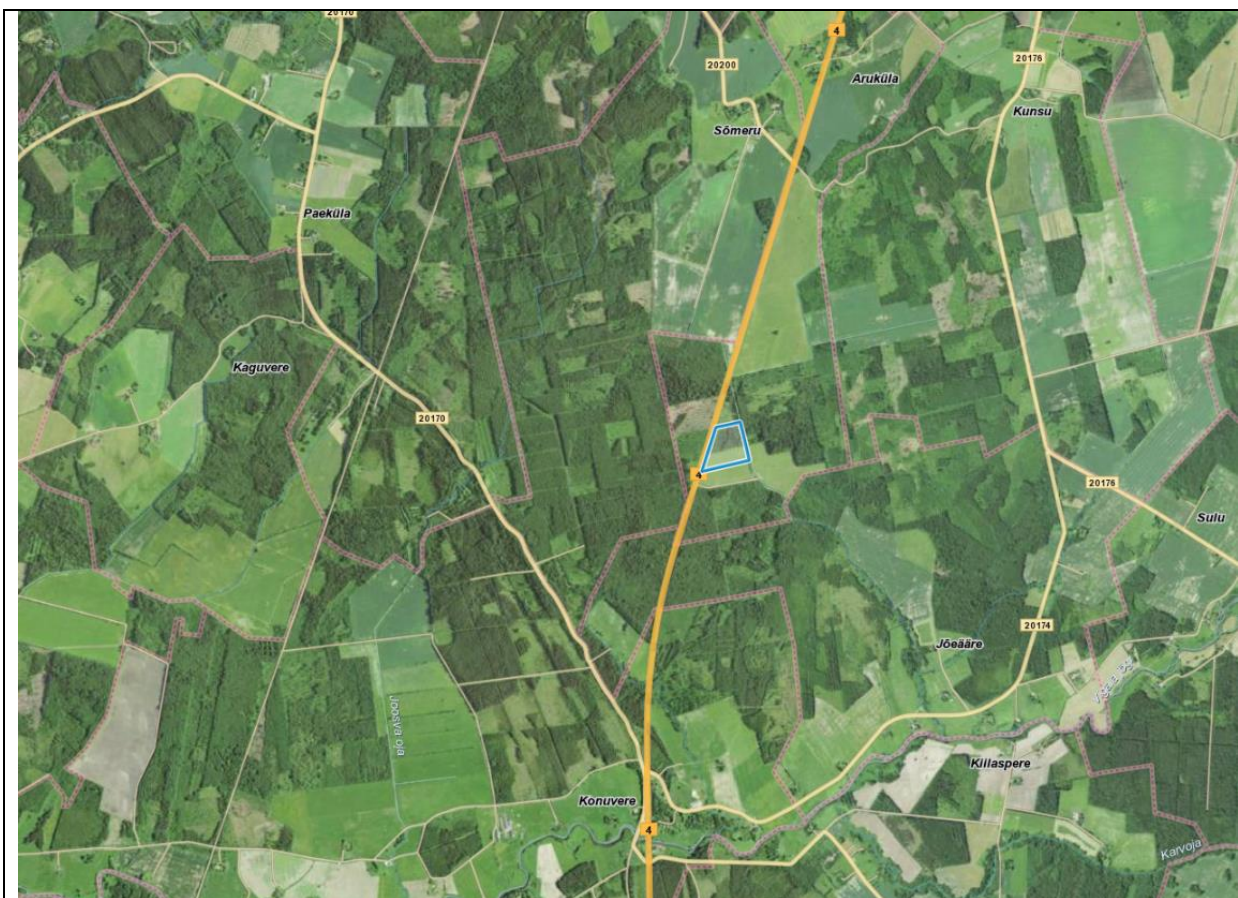
Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

	Kinnistu paikneb erinevates kaitsevööndites, lisaks ka piirangu ja ehituskeeluvööndites. Hindaja hinnangul ei mõjuta paiknemine erinevate kitsenduste mõjualal vara kasutamist maatulunduslikel eesmärkidel, mistõttu mõju väärtuse kujunemisele puudub.
Üürilepingud	Kinnistu omanik ei ole hindaja päringule vastanud ega edastanud informatsiooni kehtivate üüri- või rendilepingute kohta.

## 2.2 Asukoht

<b>Makroasukoht</b>		
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Arukülas, Märjamaa alevi keskusest ca 9 km kaugusel	
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa Teised piirkonnad.	
		
Allikas: kaart.regio.ee		
<b>Mikroasukoht</b>		
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, kuid puudub mahasõit, ligipääs võimalik läbi riigimandis oleva maatulundusmaa	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Puudub, või lahendatud kinnistute siseselt	
Kaugused	Teeninduspunktid	Ühistransport
	Lähimad ja suuremad teeninduspunkti alevis Märjamaa	Ca 3 km kaugusel





Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

### 2.3 Maakasutus

Kaardirakenduse plaan  
(hinnatav kinnistu on  
ümbritsetud jämeda sinise  
joonega)

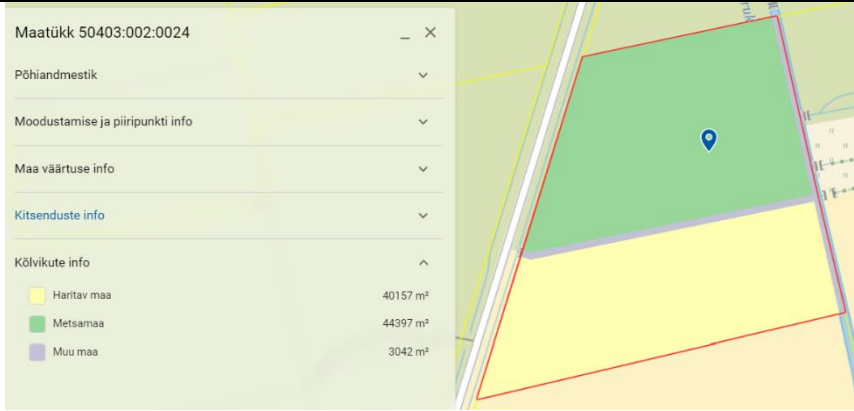
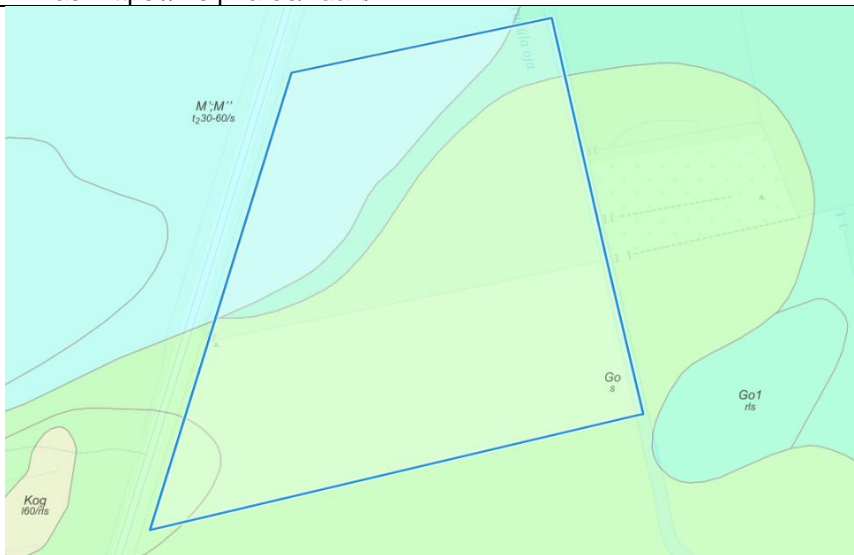


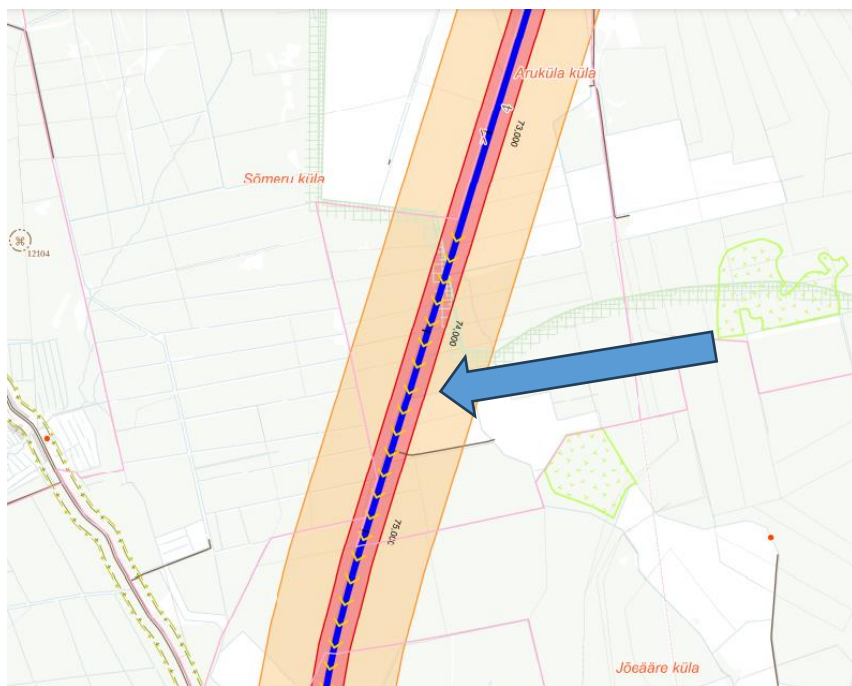
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

Kuju, reljeef

Trapetsi kujuga, kompaktne, neli nurgapunkti, reljeef iseloomulik metsamaale ja haritavale maale



Kõlvikuline koosseis	<p>Maatükk 50403:002:0024</p> <p>Põhiandmestik</p> <p>Moodustamise ja piiripunkti info</p> <p>Maa väärtuse info</p> <p>Kitsenduste info</p> <p>Kõlvikute info</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Haritav maa 40157 m²</li> <li>Metsamaa 44397 m²</li> <li>Muu maa 3042 m²</li> </ul> 
Pria registreering	<p>Haritava maa osas registreering olemas (põllukultuurid)</p> <p>Allikas: <a href="https://minu.kataster.ee/">https://minu.kataster.ee/</a></p>
Mullastik	 <p>Valdavalt Go (haritava maa kõlvik terves ulatuses), väiksemas osas Go1 ja M';M'', reaaloniteet haritava ma osas 26.</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr. 5</p>
Kasvukoha tüüp	<p>Eraldis, kust planeeritud äralõike on metsaportaalis märgitud kasvukohatüübiks KS, boniteediklass III. Muus osas on kinnistule valdavalt märgitud kasvukohtatüübiks angervaksa ja boniteediklass I või II</p> <p>Metsaeksperdi metsakorralduse OÜ 27.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike ala kasvukohatüübiks jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass metsamaa äralõike alal Ia</p> <p>Hindamisel lähtume värskete välitööde käigus määratud äralõike ala kasvukohatüübist ja boniteediklassist.</p>
Kuivendused	Kuivendused olemas (välitööde takseeriseloostuse info)
Parkimine	Puudub
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Metsamaale ja haritavale maale iseloomulik haljastus, äralõikel kasvava metsa iseloomustus on esitatud punktis 4.4
Piirded	Puuduvad

[illegible]

Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud.



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

## 2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub





## 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 Majandusülevaade<sup>1</sup>

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 vinduvam. 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 välisurgudel, 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

<sup>1</sup> 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 pehmendanud, 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 valitsuskoalitsioon 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 seonduvalt, 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 majandusprognoosi 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 püsihindades (%)	-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 üksiklamu. 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 €/m<sup>2</sup> (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).



Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Raplamaal:

	Arv	Pindala(m <sup>2</sup> )	Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )		
		Keskmine	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 Haritavate maade turuülevaade

Seisuga 31.01.2024 oli Eestis maakatastri statistika põhjal haritava maa pindala 1 046 410,8 hektarit ning loodusliku rohumaa pindala 246 000 hektarit. Maakatastri statistika põhjal on nii haritava maa kui ka loodusliku rohumaa kõlviku pindala 2023. aasta jaanuariga võrreldes mõnevõrra tõusnud, vastavalt 189,5 ja 1681,4 hektarit. 2023.aastal teostati üle Eesti 998 haritava maa tehingut koguväärtusega 61 224 703 €. Võrreldes 2022.aastaga oli tehinguid ligi 30% vähem ning tehingute koguväärtus 9% madalam.

#### Haritavad maad

Põllumajandusliku maa hind sõltub eelkõige pinnasest, mullastikust, põllumassiivi suuruselt ja kujust ning piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate arvust. Üldiselt vaadeldakse haritava maana minimaalselt 2 ha suuruseid maatükke, kuna väiksemate maatükkide harimine on otstarbekas vaid oma majapidamise tarbeks ning samuti võib väiksematel maatükkidel tihti olla ka ehituspotentsiaal. Eelistatumad on viljaka mullaga põllumassiivid, mis on vähemalt 15 ha suurused ning kompaktse kujuga, kuigi Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Üle-eestiliselt on haritava maa mediaanpindala jäänud viimase 10 aasta jooksul vahemikku 6,4-7,6 ha. Viljaka põllumaa järele on aasta-aastalt huvi aina suurenenud, mistõttu on viimastel aastatel ka haritava maa keskmine hind kasvanud. Vastavalt Maa-ameti tehingustatistikale on aktiivseim periood kevade saabudes (märts-mai), suve hakul hakkab tehingute maht haritava maaga langema, saavutades madalaima taseme tavapäraselt augustis-septembris. Alates oktoobrikuust hakkab tehingute arv üldiselt taas tõusma.

Läbi aegade on kõrgeima hinnaga tehingud tehtud peamiselt Lõuna-Eestis ja Lääne-Virumaal, kus on ühtlasi ka Eesti kõige viljakamad mullad. Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on möödunud aastal haritava maa hektari mediaanhind üle 5500 € olnud Harju, Tartu, Põlva, Rapla, Valga ja Viljandi maakonnas.

Põllumaid on avalikus pakkumises üldiselt vähe ja kuna turul on nõudlus kõrge, on tehingute hinnatase hindajale teadaolevalt paremate maatükkide eest tõusnud isegi üle 10 000 €/ha. Enamik põllumaade müügitehinguid tehakse üldiselt siiski hinnatasemel 5500 – 8000 €/ha (Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika päringu info järgselt oli 2023. aasta mediaanhind 5895 €/ha ehk ligi 25% kõrgem kui 2022. aastal). Tihtilugu ollakse nõus maksma ka üle turuhinna, kui tegemist on põllumassiiviga, mis paikneb ostja põllumassiivide läheduses või kõrval.

Põllumaade turul toimuvad mitmed tehingud ka avalike enampakkumiste (mitte sundmüügid) kaudu ning kuna enampakkumised on saanud turul üha populaarsemaks ja peegeldavad võrdlemisi õiglaselt seda, kui palju ollakse põllumaade eest nõus maksma, saab neid tehinguid turuväärtuse hindamisel kasutada.

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

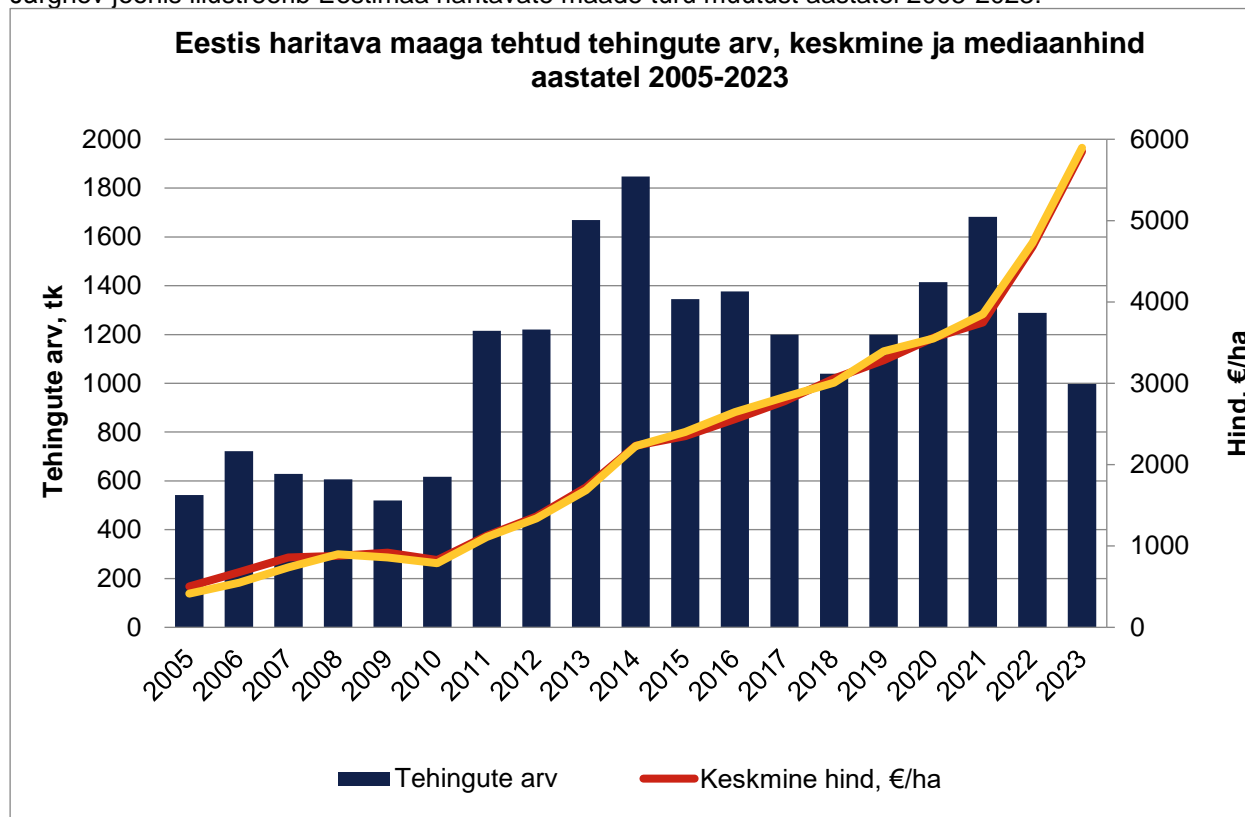
- Maa-ameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahehemiku piiridesse. Seega, Maa-ameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud maatükkide tehingustatistika.
- PRIA-s püsirohumaana arvel olevad ja ka reaalsuses pigem rohumaana kasutatavad katastriüksused võivad kajastuda statistikas haritava maana. Kuna rohumaade hinnad on mõnevõrra madalamad, siis moonutab see mõnevõrra haritavate maade statistilist hinda.
- Samuti on Maa-ameti analüüsi kohaselt vabaturu tehingute infol baseeruva haritava maa mediaanhind (5306 €/ha) märkimisväärselt kõrgem kui üldine statistiline haritavate maade mediaanhind (4625 €/ha). See näitab ilmekalt, et vabal turul teostatud tehingute hinnad on statistilisest hinnast kõrgemad.
- Teada on tehinguid, kus kinnistute eest on makstud rohkem, kui müügilepingus ametlikult registreeritud.

Seega annavad statistilised hinnad aimu eelkõige sektori hindade muutustest, kuid ei kajasta piisava täpsusega haritavate maade hindasid, millega turul reaalset kaubeldakse ning reaalsuses on haritavate maade turuhinnad oluliselt kõrgemad statistilistest hindadest.

Ostjad eelistavad põllumaid eelkõige enda tegevuspiirkonnas, parimad on maaüksused, mis asuvad endale kuuluvate maatükkide kõrval/läheduses (mida oleks võimalik ühes massiivis kasutada). Eelistatakse viljakaid, kompaktseid ning suurema pindalaga põllumaid.

Analüüsides Eestis põllumaade tehingute kasvu on märgata olulist hindade tõusu just viimastel aastatel.

Järgnev joonis illustreerib Eestimaa haritavate maade turu muutust aastatel 2005-2023:



Allikas: Maa-amet

Vaadeldes haritavate maade tehinguaktiivsust on näha, et tehingute arv on olnud 2006. aastani kasvutrendis. 2007-2010 aastatel aga on tehingute arv vähenenud. Kuna Eesti majanduses tulid raskemad ajad, siis stabiliseerusid hektari hinnad 2008. aastal ning jäid pidama paariks aastaks. Põllumajandussektoris oli vähem raha, kuna tarbimine ja sissetulekud vähenesid. Sellel perioodil eelistati pigem vajadusel põllumaad rentida ning tegevust oluliselt ei laiendatud. Samas analüüsid masu-aegset perioodi, olid haritava maaga tehtud tehingute hinnad suhteliselt stabiilsel tasemel võrreldes muude kinnisvarasektorite hindade suure langusega.

Alates 2011. aastast hakkasid põllumajandusmaade hinnad jõudsalt kasvama. Eriti järsk kasv on toimunud viimase paari aasta jooksul, mil keskmised hinnad on saavutanud rekordtaseme (keskmine ja mediaanhind on juba ligi 5900 €/ha). Hindade kasv on kestnud tänaseks juba üle kümne aasta ning tulenevalt heast kliimaalilisest asukohast ei ole ette näha kasvu pidurdumist.

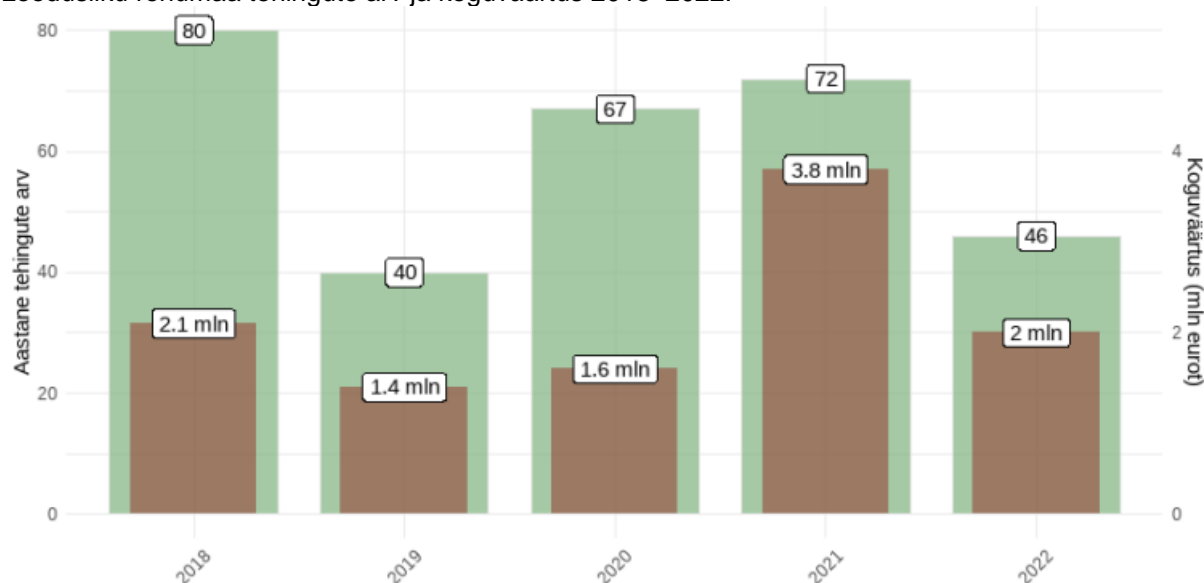
## Rohumaad

Rohumaad on võrreldes haritavate maadega vähem viljakad ning seetõttu ka turul vähem hinnatud. Rohumaasid kasutatakse eelkõige rohusaagi kasvatamiseks või loomade karjatamiseks ning nende osakaal põllumajanduslike maade hulgas moodustab ca 19%.

Looduslike rohumaade kohta statistika hankimine on keskmisest komplitseeritum, kuna puudub võimalus avalikule statistikale ning ülevaate andmisel lähtume Maa-ameti haritavate maade turuülevaates esitatud joonisest (joonisel on toodud andmed 2022. aasta seisuga, kuna uuemaid andmeid ei ole hindamisaruande koostamise hetkel avaldatud):



Loodusliku rohumaa tehingute arv ja koguväärtus 2018–2022:



Allikas: Maa-amet

Looduslike rohumaa tehingute arv on üle-eestiliselt jäänud aastate jooksul valdavalt vahemikku 46-80 tehingut aastas. Tehingute arvud on madalad, kuna valdav osa rohumaa kolvikutüübiga kinnistuid on vähe. Loodusliku rohumaa tehtud tehingute hektari mediaanhind oli 2022. aastal 3125 eurot, mis on kolmandiku võrra kõrgem kui tunamullune tase. Kuna mediaanhinna arvutuse aluseks olevate vabaturgetehingute hulk on erakordselt väike (2022. aastal 14 tehingut), siis võivad üksikud tehingud ühikuhinna mediaani mõjutada, mistõttu tasub olla tulemuste tõlgendamisel ettevaatlik. Ühtlasi iseloomustab rohumaid väga lai amplituud, see tähendab ühelt poolt võib rohumaa puhul olla tegu põllumajanduslikust kasutusest väljas oleva liigniiske maaga ning teiselt poolt juba põllumaa hinnatasemeni küündiva rohumaa. See tähendab ka parematel muldadel paikneva loodusliku rohumaa hind võib küündida haritava maa hinnatasemeni.

### Raplamaa haritavad maad

Rapla maakonna haritava maa hinnadünaamika on suures plaanis sarnane Eestile tervikuna.

Haritava maa<sup>2</sup> tehingud Rapla maakonnas viimastel aastatel:

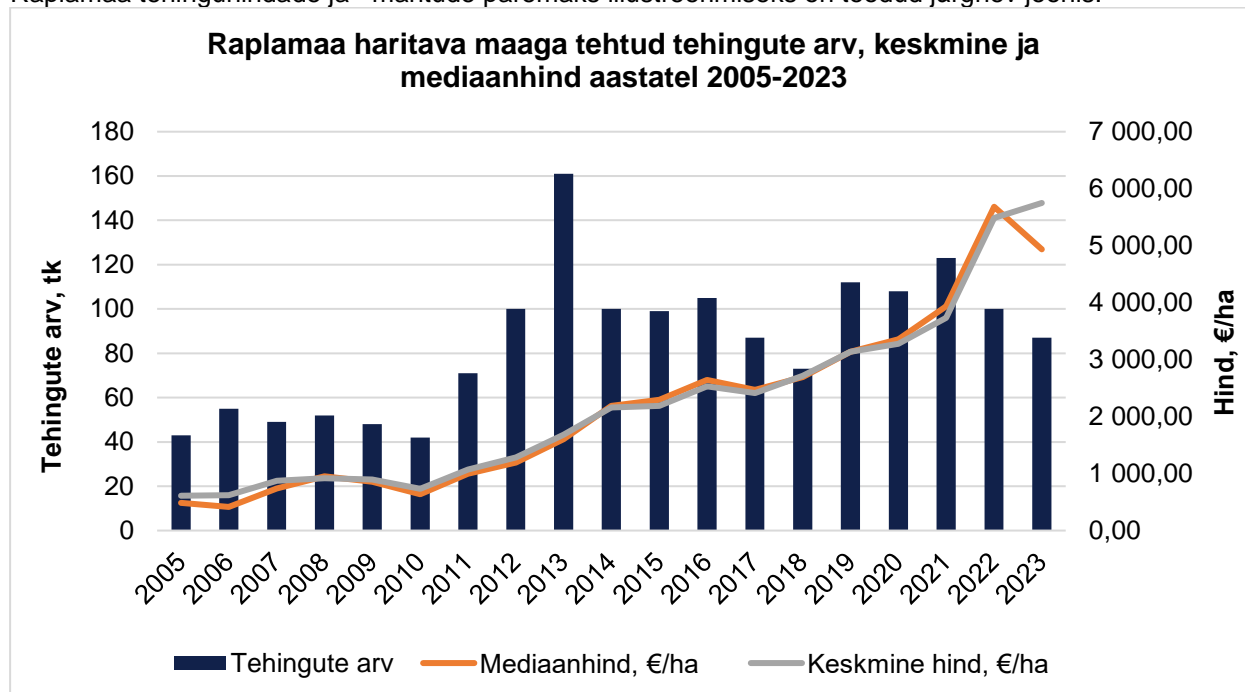
	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)			
		Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2017	87	9,60	2 097 764	1 500	110 200	315,13	5 805,52	2 467,11	2 412,23
2018	73	12,20	2 273 079	1 700	210 000	800,00	6 911,76	2 693,60	2 716,23
2019	112	12,70	4 506 956	1 000	402 000	495,05	5 817,61	3 135,67	3 140,29
2020	108	11,80	4 115 693	1 000	176 900	258,40	6 567,32	3 354,56	3 279,72
2021	123	12,30	5 604 774	488	331 045	107,55	7 150,72	3 937,01	3 731,49
2022	100	11,30	5 725 105	3 000	326 930	473,93	8 425,46	5 682,72	5 485,35
2023	87	9,40	4 822 146	7 000	410 000	1 016,89	10 795,16	4 934,69	5 749,40

Viimastel aastatel on tehingute maht Rapla maakonnas jäänud vahemikku 87 – 123 tehingut aastas. Keskmised pinnaühikuhinnad on aga aasta-aastalt kasvanud, eriti järsk kasv on olnud 2022.aastal. Ning

<sup>2</sup> Esitatakse tehingute aruanne haritava maaga toimunud tehingute kohta. Analüüsi on kaasatud vaid ostu-müügitehinguga võrandatud üle 2 ha üldpindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud, kus haritava maa kõrval ei ole teisi kõlvikuid üle 10%. Analüüsis on kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahemiku piiridesse.

sarnaselt Eesti üldisele statistikale on ka Rapla maakonnas möödunud aastal keskmine pinnaühikuhind olnud rekordtasemel – 5749 €/ha.

Raplamaa tehinguhindade ja –mahtude paremaks illustreerimiseks on toodud järgnev joonis:



Allikas: Maa-amet

Tehingute hinnad võivad olla väga erinevad – kompaktsete ning hea viljakusega põllumuldadega põllumaa eest ollakse nõus maksma oluliselt üle keskmise hektarihinna. Samuti ollakse nõus maksma rohkem maatükkide eest, mis paiknevad linnade vahetus läheduses ning millel võib tulevikus olla arenduspotsentsiaal.

### Proгноос

Surve haritavate maade hindade jätkuvaks kasvuks on olemas tulevalt Eesti ja kogu Baltikumi kliimaatilistest asukohast ning prognoosime hindade stabiilset kasvu ka järgnevatel perioodidel. Tulenevalt uuest maaelu arengukava (MAK) meetmest ja toetussüsteemi muutumisest on turul tunda olukorda, et kehvema mullastiku ja rohumaatüübiliste maade järgi on hetkel nõudlust vähem ja selles segmendi prognoosiks käesolevaks aastaks nn hindade lühiajalist stabiliseerumist. Positiivse suunana vähemväärtuslike maade osas võiks välja tuua Baltikumi regioonis rajatavad heinatehased, millest vähemalt ühte planeeritakse ka Läänemaale. Lisaks on maaomanikud ka vähemväärtuslikele rohumaadele hakanud istutama metsa ja väärimad seda maad läbi tekkivate CO<sub>2</sub> kvootide ja bioloogilise vara/puidu. Läbi selle tekib rohumaade/põllumaade vähenemine, mis omakorda pikas vaates tõstab põllu/rohumaa hinda.

Tehingute arv püsib tõenäoliselt sarnasel tasemel eelneva aastaga.

### 3.4 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:

	Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
	Arv	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:

	Pindala(ha)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
	Arv	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

### Prognoos

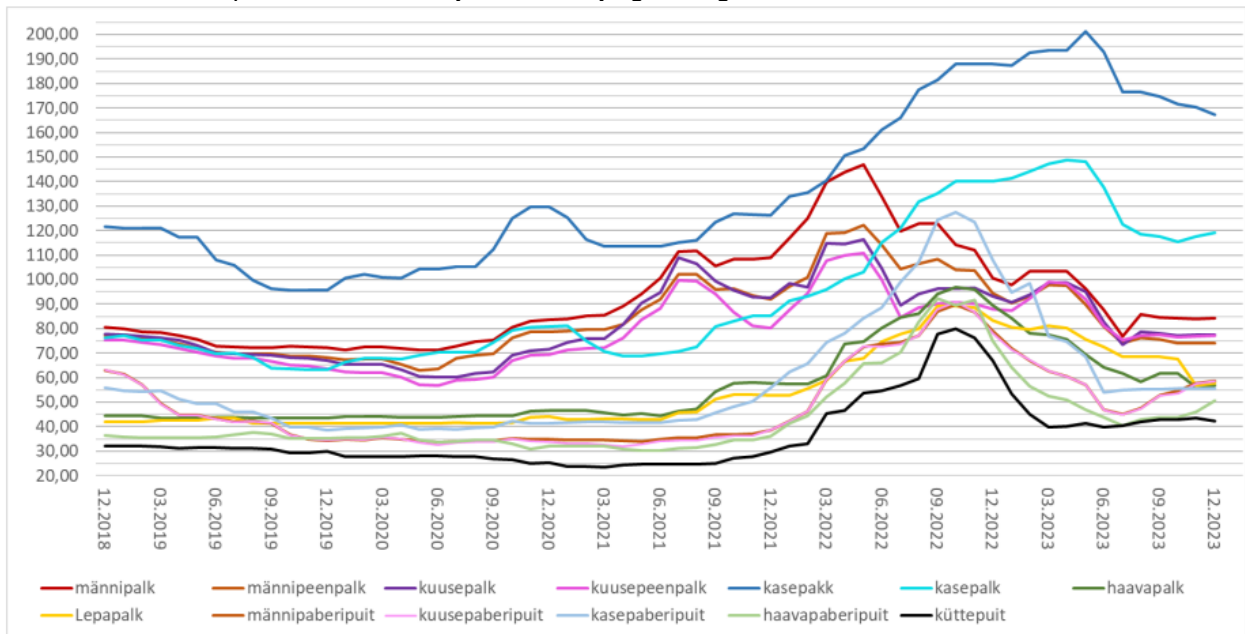
Tõenäoliselt püsivad metsa ja metsa aluste maade hinnad ning tehingute arv lähematel perioodidel pigem stabiilsed.

### 3.5 Puiduturu ülevaade 2023.a IV kvartali seisuga

Majanduslangus kestab ja ehitusturgu suruvad alla jätkuvalt kõrged intressid. Kõik see peegeldub vastu ümarpuuiduhindadelt, eelkõige palgiturul. Aastaga on hinnad langenud kõigil sortimentidel. Okaspuupalkide hinnad on stabiilselt madalad, kasejämesortimendi hind on langevas trendis, aga piisavalt kõrge, haava- ja leppapalgi 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 puiduhinnad 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%
küttepuut	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 lõppplattu (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:

<b>Odavam varumis- ja transpordikulu</b>	<b>Kallim varumis- ja transpordikulu</b>
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 metsatee 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 küttepuit. Selliste raielankide hetke kasumlikkus võib osutuda 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
küttepuit	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/>

## 3.6 Turustatavuse analüüs

Äralõige tulenevalt oma suurusest ja kujust ei ole turul atraktiivne ja on ebalikviidne ning ei rahulda turusegmendi nõudeid, mistõttu on järgnevalt esitatud turustatavuse analüüs kogu kinnistu kontekstis.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Metsa- ja/või põllumajandusega tegelevad isikud ja ettevõtted.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Tervikuna rahuldav, kuna piisava suurusega nii maa harimiseks kui ka metsa majandamiseks
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Keskmine osa soovib 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

## 3.7 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Eestis tervikuna on müügis 968 hoonestamata maatulundusmaad, millest 24 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 193, millest 3 asuvad Raplamaal. Haritavaid maid on maakonnas pakkumisel 7.
Pakkumishinnad	<b>Kasvava metsata metsamaad:</b> Metsamaade, kus raied valdavalt teostatud, pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-5000 €/ha. Kasvava metsaga metsamaade pakkumishinnad on väga erinevad sõltuvalt metsa tagavarast.

	<b>Haritavad maad:</b> Valdavalt on haritavad maad pakkumisel nn alghinnaga (oksioni korras). Pakkumishinnad varieeruvad vahemikus 0,77 – 0,86 €/m <sup>2</sup> ehk ca 7700-8600 €/ha. Siinkohal on oluline rõhutada, et valdavalt on tegemist enampakkumistega.
--	---

Allikas: [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

### Kasvava metsata metsamaad või vähese tagavaraga metsa kinnistud:

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned pakkumised sarnaste kinnistutega (millede näol ei ole tegemist oksjonitega):

Aadress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Remniku, Alutaguse vald, Ida-Virumaa	100% maatulundusmaa, 41 900 m <sup>2</sup> , millest 31 400 m <sup>2</sup> metsamaa, ligipääs olemas, raied tehtud	15 000 € ehk 3600 €/ha
Jõepera, Räpina vald, Põlvamaa	100% maatulundusmaa, 139 600 m <sup>2</sup> , millest 77 400 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , 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 tulemust täpsust.

Erinevates oksjonikeskkondades ([timber.ee](http://timber.ee) ja [tehingukeskus.ee](http://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:


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



 <p><b>Alghind</b> <b>6 200 €</b></p> <p><b>Allika</b> Viljandi Maakond, Viljandi Vald, Mähma Küla 89201:007:0362</p> <p>1.80 ha   Hall lepp   31 tm</p>	 <p><b>Alghind</b> <b>9 000 €</b></p> <p><b>Lambimetsa</b> Pärnu Maakond, Pärnu Linn, Kavaru Küla, Lambimetsa 82603:004:0140</p> <p>2.38 ha   Kuusk, Kask, Hall lepp   180 tm</p>	 <p><b>Alghind</b> <b>12 500 €</b></p> <p><b>Jaagu</b> Pärnu Maakond, Lääneranna Vald, Nurmsi Küla 19502:002:0004</p> <p>5.42 ha   Kask   197 tm</p>
---	---	---

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

	<b>Muru-Mardi</b> Lääne-Virumaa, Tapa vald, Kuie küla 281931 78702:002:0422	2,26 ha Pindala	<b>5000€</b> Alghind <b>9600€</b> Lõpphind 01.02.2024 14:00
	<b>Lepikumetsa</b> Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla 2972432 43601:001:0300	5,15 ha Pindala	<b>12 800€</b> Alghind <b>16 111€</b> Lõpphind 01.02.2024 14:00
	<b>Vene</b> Saaremaa, Saaremaa vald, Pähkla küla 1880534 34801:004:0146	6,91 ha Pindala	<b>14 000€</b> Alghind <b>14 102€</b> Lõpphind 05.01.2024 14:00
	<b>Jürirahva</b> Lääne-Virumaa, Kadrina vald, Pariisi küla 5069431 71601:002:0422	2,75 ha Pindala	<b>9700€</b> Alghind <b>10 501€</b> Lõpphind 02.10.2023 14:00
	<b>Poksi</b> Tartumaa, Peipsiääre vald, Tähemaa küla 2322750 86102:003:0208	5,99 ha Pindala	<b>18 000€</b> Alghind <b>21 000€</b> Lõpphind 01.08.2023 14:00




**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, Veskiküla  
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

## Haritavad maad:

Toome välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned maatulundusmaade pakkumised:

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Kuremäe, Lõiu küla, Rapla vald	47 000*	5,71	8231	Juurdepääsutee puudub (üle naaberpõllumassiivide), PRIA registreering (põllukultuurid), rähkmuld ja gleistunud leetjas muld, kaalutud keskmine reaalconiteet 41, kompaktn.
Nõmmevälja, Järlepa küla, Rapla vald	43 500*	5,68	7658	Piirneb avaliku teega, PRIA registreering (põllukultuurid), rähkmuld, kaalutud keskmine reaalconiteet 55, kompaktn
Mäepõllu, Kuimetsa küla, Rapla vald	105 000*	13,58	7732	Piirneb teega, PRIA registreering (põllukultuurid), leostunud muld, leetjas muld, leostunud gleimuld, kaalutud keskmine reaalconiteet 42, põhiosas suhteliselt kompaktn.

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Koidupõllu, Vaopere, Rapla vald	126 500*	14,65	8635	Piirneb avaliku teega, PRIA registreering (põllukultuurid), leostunud ja leetjas muld, kaalutud keskmine reaalconiteet 51, suhteliselt kompaktn.

\*-tegemist on enampakkumise alghinnaga

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 leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemust täpsust.

### 3.8 Müügitehingud

#### Metsamaad:

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 kompaktn, kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III, kuivendus olemas
2	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Kuijõe küla	02.2024	5,15	16 111	3128	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kuid võimalik läbi naaberkinnistuid läbivalt teelt, kompaktn 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



						naaberkinnistute, kinnistu 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, Kuijõe küla	05.2023	4,17	10200	2446	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, muu maa, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistu 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 kinnistul hiireviu), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub võimalik pinnaskattega teelt läbi naaberkinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, 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 rohumaa, 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



						kompaktne, 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

#### Haritavad maad:

Müügitehingute valimile esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistu pindala vähemalt 2 ha
- Haritava maa osakaal vähemalt 80%
- Tehingu toimumise aeg 2023 - 2024 jaanuar
- Paiknemine Raplamaal

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud Rapla maakonna maatulundusmaadega, mille koosseisus on olulisel määral haritav maa:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
1	Luiste küla, Märjamaa vald	02.2024	73 500	6245	11,77	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute. Mullatüübid: Kr, K, Kg, Go, GI. Mullaviljakus 39, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne, kuid reljeefne (kõrguste vahe 7,5m), haritava maa osakaal 97%.
2	Koogimäe küla, Kehtna vald	01.2024	39 000	6190	6,30	Piirneb avaliku teega, mullatüüp KI(g), mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Suhteliselt kompaktne ja tasane, haritava maa osakaal 94%.
3	Tolli küla, Märjamaa vald	12.2023	13 000	5138	2,53	Piirneb avaliku teega, mullatüübid GI, Kig ja vähesel määral Ag(AG), mullaviljakus 34, PRIAs registreeritud püsirohumaana, suhteliselt kompaktne ja reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 85%.
4	Kuku küla, Rapla vald	12.2023	40 000	10929	3,66	Juurdepääs avalikult teelt puudub, mullatüübib M'';M', Go ja M''', mullaviljakus 26, PRIAs registreeritud püsirohumaana,

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
						suhteliselt kompaktne ja tasane, haritava maa osakaal 87%.
5	Soosalu küla, Märjamaa vald	10.2023	35 000	6284	5,57	<b>Piirneb avaliku teega, mahasõidutee on eraomandis, kuid seatud servituut. Mullatüübid K ja Kr, mullaviljakus 45, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase kujuga, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), haritava maa osakaal 96%.</b>
6	Rootsi küla, Kohila vald	09.2023	62 420	5471	11,41	Piirneb avaliku teega, mullatüübid KI, Kor, Ko ja K, mullaviljakus 55, PRIAs registreeritud põllukultuuridena, ebakorrapärase, kuid põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, reljeefilt tasane, haritava maa osakaal 99%. <b>Koormatud kasutusvaldusega.</b>
7	Kilgi küla, Märjamaa vald	09.2023	410 000	10 795	37,98	Kahest katastriüksusest koosnev kinnisasi, katastriüksusi eraldab avalik tee. Mullatüübid Go, Ag, Kog, Kig, Gl. Mullaviljakus ühel kü 37 ja teisel 39. PRIAs registreeritud põllukultuuridena, suhteliselt kompaktsed maaüksused, kõrguste vahe kuni 3m. Ühe katastriüksuse osas tükeldab maakasutust kraav. Haritava maa osakaal 96%.
8	Hertu küla, Kehtna vald	08.2023	80 000	8686	9,21	<b>Piirneb avaliku teega, mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, mullatüübid Klg, K;Kr, KI, Ko, mullaviljakus 43, PRIAs registreeritud (põllukultuurid). Suhteliselt kompaktne, reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), haritava maa osakaal 100%. Rapla kesklinna vahetus läheduses (kesklinnast ca 6 km).</b>
9	Kunsu küla, Märjamaa vald	08.2023	28 080	6000	4,68	Piirneb avaliku teega, olemas mahasõit. Mullatüübid Kog ja Ko(g), mullaviljakus 41, PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, suhteliselt kompaktne ja reljeefilt suhteliselt tasane (kõrguste vahe 2m), haritava maa osakaal 99%.
10	Konuveri küla, Märjamaa vald	07.2023	265 000	5943	44,59	Piirneb avaliku teega, koosneb kahest kõrvuti paiknevast katastriüksusest, mis üheskoos moodustavad põhiosas suhteliselt kompaktse maaüksuse, kuid suurema katastriüksuse maakasutust tükeldab oja. Reljeefilt tasane. Mullatüübid GI, Kig, mullaviljakus 34 ja 33, PRIAs registreeritud valdavalt kui põllukultuurid. Haritava maa osakaal 92%.
11	Kärpla küla, Kehtna vald	06.2023	65 000	7738	8,40	Piirneb avaliku teega. Pika, kitsa, väljavenitatud kujuga. Mullatüübid Ko, Go1, Go, Kig, mullaviljakus 38, PRIAs registreeritud püsirohumaana, haritava maa osakaal 98%.
12	Härgla küla, Rapla vald	06.2023	29 000	7417	3,91	<b>Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistu(te). Mullatüübid Ko, Kg, KI, Kig;Kog, mullaviljakus 54. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid. Piklik,</b>

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Lisainformatsioon
						<b>kuid valdavalt kompaktne ja reljeefilt lääne suunal tõusev (kõrguste vahe kuni 7m). Haritava maa osakaal 100%.</b>
13	Käbiküla, Kehtna vald	05.2023	68 754	10 156	6,77	Piirneb avaliku teega, mullatüübid KI, Ko;Kor, Ko(g);Kor(g), K, mullaviljakus 46. PRIAs registreeritud kui põllukultuurid, põhiosas suhteliselt kompaktne ja tasane. Haritava maa osakaal 96%.

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 lubatud, 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 nii metsamaana kui ka haritava maana.

Muud kasutused on hindaja hinnangul vähe tõenäolised.

Äralõike puhul on tegemist ebakompaktse ja väljavenitatud maa-alaga, mis asub teekaitsevööndis. Tulenevalt äralõike suurusest, kujust ja paiknemisest, ei vasta äralõige turul vabalt kaubeldavate kinnisasjade kriteeriumitele, mistõttu muud kasutust kui praegune kasutus äralõikel väärtuse kuupäeva seisuga ei ole.

### 4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. 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, EVS875-12 punktist 6.3.4 ja punktist 6.7.2.

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 kinnisaja kui

terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest

EVS875-12 punkt 6.7.2: Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja kui terviku, aga ka äralõike väärtuse kohta. Olukorras, kus äralõige puudutab hoonestatud kinnisasja hoonestamata osa, peab hindaja veenduma, et äralõike väärtus iseloomustab piisava adekvaatsusega kinnisasja hoonestatud osa väärtuse vähenemist.

Kuna hindaja hinnangul on äralõige eraldiseisvana pigem vähe likviidne, siis oleme hindamisel lähtunud EVS875-12 punktist 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame kinnistu kasvava metsata metsamaa kõlviku osa turuväärtuse ühikhinna
2. Hindame kinnistu haritava maa kõlviku osa turuväärtuse ühikhinna
3. Hindame äralõike hariliku väärtuse (liites äralõike kasvava metsata metsamaa kõlviku ja kasvava metsa harilikud väärtused ning haritava maa kõlviku väärtuse)
4. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
5. Hindame hüvitamisele kuuluva summa liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

#### 4.3 Kinnistu kasvava metsata metsamaa ja haritava maa kõlviku turuväärtuse hindamine

##### 1) Kasvava metsata metsamaa väärtuse hindamine

Vastava kinnistu osa väärtuse arvutamisel oleme liitnud kokku metsamaa (44397 m<sup>2</sup>) ja muu maa kõlviku (3042 m<sup>2</sup>) pindalad.

Võrdluseks valitud varad <sup>3</sup>	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.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
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 naaberkinnistute omanikud).
Ligipääs	Metsamajandamise kontekstis on oluline kinnistule juurdepääsu olemasolu teelt (vähem oluline on asjaolu, kas tee on avalik või mitte, kuid eelistatum on ligipääs avalikult teelt). Vähem hinnatud on kinnistud, milleni puudub ligipääsutee ning metsa majandamise tarbeks on vajalik läbida mitmeid naaberkinnistuid ja saada erinevaid nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteea tihtilugu ei taga ligipääsu kinnistuni (kui puudub mahasõit ja kinnistu piirneb kraaviga, võib see tähendada, et metsamaterjali ladustamine maantee läheduses ja selle

<sup>3</sup> Müügitehingute tabel, p.3.8.



	äravedu maanteepoolse osa kaudu ei ole võimalik ning läheneda tuleb läbi naaberkinnistute).
Kinnistu pindala	Lageraielankide puhul, mida ostetakse metsastamise eesmärgil, mastaabiefekti turul üldjoontes ei rakendu.
Kuju	Kompaktse kujuga kinnistud on enam hinnatud
Kasvukoha tüüp ja boniteet	Viljakama mulla ja kõrgema boniteediga kasvukohatüübid on enam hinnatud (head kasvukohatüübid on näiteks naadi, jänese kapsa, 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 kinnistud, kus osa metsast on kasvama jäetud, mõju sõltub alles jäänud kasvava metsa osakaalust ja kvaliteedist.
Muid parameetreid ei ole kohandatud, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne või erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	Võrreldavad varad			
		1	2	3	4
<b>Tehinguhind:</b>	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	11 900 €	16 111 €	23 100 €	22 000 €
<b>Hektari hind:</b>		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
<b>Tehingu aeg:</b>	03.2024	sept.23	veebr.24	dets.23	aug.23
Ajaldamine:		0%	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud hind:</b>		2 543 €	3 128 €	2 866 €	4 949 €
<b>Asukoht:</b>	Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla	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%
<b>Juurdepääs:</b>	Paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla ääres, mahasõit puudub	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		0%	-5%	0%	0%
<b>Pindala (ha)</b>	4,7439	4,68	5,15	8,06	4,4455
Kohandus		0%	0%	0%	0%
<b>Kuju</b>	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne	koosneb kahest eraldiseisvast katastriüksusest, mis mõlemad on kompaktsed
Kohandus		0%	0%	0%	0%
<b>Kasvukoha tüüp ja boniteet</b>	jänesekapsa-kõdusoo, la boniteet (äraldike alal)	kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III	valdavalt angervaksa, jänesekapsa-mustika, boniteediklass II	osja ja sinilille, boniteediklass valdavalt II väiksemas osas IV, kehvem kasvukohatüüp ja boniteet	sinilille, boniteediklass I
Kohandus		15%	15%	35%	5%
<b>Teostatud raied</b>	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%
<b>Summaarne kohandus:</b>		15%	0%	20%	5%
<b>Kohandatud hektari hind:</b>		2 924 €	3 128 €	3 439 €	5 196 €
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		15%	30%	50%	5%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	100%	25%	25%	20%	30%
<b>Kaalutud hektari hind, (€):</b>	3 760 €	731 €	782 €	688 €	1 559 €

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.

Eelpool toodud kinnistuosa turuväärtuse ühik hinnaks hindame 3760 €/ha ehk 0,3760 €/m<sup>2</sup> ning vastava kinnistu osa terviku turuväärtuseks hindame: 3760 €/ha \* 4,7439 ha ≈ 17 837 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

## 2) Haritava maa kõlviku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>4</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud Haritavate maade müügitehingud, mis sobivad eelkõige asukohalt ja ajaliselt või muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute hektari hindasid (€/ha), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt pinnaühikuhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Hinnatavas turusektoris on võrreldaval perioodil olnud märgata mõningast hinnatõusu.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet (nt suurtootjate koondumine). Põllumajanduslike maade osas ei ole asukoht keskustes või keskuste läheduses niivõrd määrava tähtsusega, küll aga arvestades võimalikku tulevikuperspektiivi (turul on ka ostjaid, kes arvestavad maatulundusmaade ostmisel kaugemat perspektiivi, pidades silmas just võimalikku ehituspotsentsiaali), avaldab paiknemine keskuste läheduses mõju üldisele hinnatasemele.
Kinnistu pindala	Suurema pindalaga põllumaade hektarihinnad on turul mõnevõrra kõrgemad kui väikese pindalaga maaüksustel.
PRIA põllumassiivide registri registreering	PRIA põllumassiivide registris registreerimine tagab pindalatoetuse saamise, mistõttu omab see positiivset mõju vara väärtusele.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud.
Juurdepääs	Oluline on kinnistule juurdepääsu olemasolu avalikult teelt. Juurdepääsu puudumine avalikult teelt või tee servituudi puudumine mõjutab kinnistu turuväärtust.
Kuju, reljeef	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega odavam ja lihtsam harida.
Haritava maa osakaal	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on valdavalt haritav maa. Looduslik rohumaa ja muu maa kõlvikud on turul vähemhinnatud.
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

<sup>4</sup> Müügitehingute tabel, p.3.8.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		5	8	12
<b>Tehingu hind (€)</b>	märts.24	€ 35 000	€ 80 000	€ 29 000
<b>Hektari hind (€/ha)</b>		€ 6 284	€ 8 686	€ 7 417
<b>Tehingu aeg</b>		okt.23	aug.23	juuni.23
Ajaldamine		5%	10%	10%
<b>Ajaldatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 9 555	€ 8 159
<b>Asukoht</b>	Aruküla, Märjamaa vald, Rapla maakond, vallakeskus Märjamaa alev 9 km	Soosalu küla, Märjamaa vald, samaväärne	Hertu küla, Kehtna vald, Rapla kesklinn 6 km, parem	Härgla küla, Rapla vald, samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
<b>Pindala (ha)</b>	4,0157	5,57	9,21	3,91
Kohandus		0%	-5%	0%
<b>PRIA põllumassiivide registreering</b>	Registreeritud PRIA põllumassiivide registris, põllukultuurid	Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Mullastik</b>	Keskmisest madalama viljakusega, peamiselt Go (äralõike alal), reaaloniteet 26	Hea viljakusega, K ja Kr, kaalutud keskmine reaaloniteet 45, parem	Hea viljakusega, Kig, K;Kr, KI, Ko, kaalutud keskmine reaaloniteet 43, parem	Hea viljakusega, Ko, Kg, KI, Kig;Kog, kaalutud keskmine reaaloniteet 54, parem
Kohandus		-10%	-10%	-15%
<b>Juurdepääs</b>	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistu	Piirneb avaliku teega, mahasõidutee eraomandis, kuid seatud servituut, mõnevõrra parem	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub. Mahasõit võimalik riigi omandis olevalt metsateelt, mõnevõrra parem	Piirneb avaliku teega, kuid mahasõit puudub, juurdepääs üle naaberkinnistute, kehvem
Kohandus		-5%	-5%	0%
<b>Kuju, reljeef</b>	Põhiosas suhteliselt kompaktse kujuga, valdavalt tasane	Ebakorrapärase kujuga, võrreldes hinnatavaga vähemkompaktne, osaliselt reljeefne (kõrguste vahe 5m), kehvem	Suhteliselt kompaktne ja reljeef valdavalt tasane (kõrguste vahe kuni 3m), samaväärne	Kompaktne, tõusva reljeefiga (kõrguste vahe kuni 7m), mõnevõrra kehvem
Kohandus		15%	0%	5%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast</b>	100% (hinnatakse haritava maa kõlvikule vastavat väärtust)	96%	100%	100%
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus</b>		0%	-25%	-10%
<b>Kohandatud hind (€/ha)</b>		€ 6 598	€ 7 166	€ 7 343
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>				
		35%	35%	30%
<b>Osakaal lõpphinnas</b>	1,00	0,30	0,30	0,40
<b>Kaalutud hind (€/ha)</b>	€ 7 066	€ 1 979	€ 2 150	€ 2 937

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.

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.



Eelpool toodud kinnistuosa turuväärtuse ühik hinnaks hindame 7066 €/ha ehk 0,7066 €/m<sup>2</sup> ning vastava kinnistu osa terviku turuväärtuseks hindame: 7066 €/ha \* 4,0157 ha ≈ 28 375 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

#### 4.4 Äralõike ja sellel paikneva kasvava metsa hariliku ja hüvitusväärtuse hindamine

##### 1) Äralõike aluse maa väärtuse hindamine (ilma kasvava metsata)

KAHOS § 12 lõige 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.

Äralõige ei ole vabal turul eraldi kaubeldav (eelkõige oma suuruse ja kuju tõttu), mistõttu pole võimalik hinnata äralõike turuväärtust.

Kinnistu/katastriüksuse kui terviku väärtuse vähenemise hindamise üheks võimaluseks on Kinnistu/katastriüksuse kui terviku väärtuse hindamine enne äralõike teostamist ja peale äralõike teostamist ning tulemuste vahe võiks anda infot väärtuse vähenemise kohta. Kahjuks ei ole suurematest kinnistutest/katastriüksustest teostatavate väikemate äralõigete korral vastav metoodika tihtilugu rakendatav.

Seega oleme lähtunud EVS875-12 6.3.4:

Äralõike korral, mis oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Seega antakse sarnastel puhkudel hinnang äralõike harilikule väärtusele (definitsioon esitatud hinnangus lk 4) jälgides maksimaalselt turuväärtuse hindamise põhimõtteid ja nõudeid. Antud juhul on äralõike harilik väärtus tuletatud kinnisasja kasvava metsa metsamaa ja haritava maa ühikväärtustest liites saadud tulemusele äralõike alale jääva kasvava metsa väärtuse.

Äralõike koosseisus on ca 4000 m<sup>2</sup> ulatuses metsamaa ja ca 2568 m<sup>2</sup> ulatuses haritav maa.

Seega oleme äralõigete hariliku väärtuse (ilma kasvava metsata) hinnanud järgnevalt:

$$0,3760 \text{ €/m}^2 * 4000 \text{ m}^2 + 0,7066 \text{ €/m}^2 * 2568 \text{ m}^2 \approx 3319 \text{ €}$$

**Hindaja hinnangul iseloomustab äralõigete harilik väärtus (ilma kasvava metsata) piisava adekvaatsusega kinnisasja kui terviku väärtuse vähenemist (ilma kasvava metsata).**

##### 2) Äralõikel paikneva kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine

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

erakorralise hindamise kord"

Asustusüksus:

## Äralõike

### Alates väärtusest

Metsa väärtused:

1. hüvitusväärtus: 4302,26 EUR

**10755,65 EUR/ha**

2. harilik väärtus: 1421,18 EUR

3552,95 EUR/ha

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

Puuliik	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiela
LV		72,52	72,52		55,43	61,26	12,64
KS	303,66	207,92	118,1	79,54	55,43	61,26	12,64
LM		101,52	101,52		55,43	61,26	12,64
HB		86,21	86,21	55,43	55,43	61,26	12,64
teised		72,52	72,52		55,43	61,26	12,64

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

Puuliik	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raiela
LV		41,97	41,97		38,39	57,52	16,55
KS	221,63	120,35	56,22	49,15	38,39	57,52	16,55
LM		61,16	61,16		38,39	57,52	16,55
HB		52,00	52,00		38,39	57,52	16,55
teised						57,52	16,55

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

\*\* - RMK viimase avaldatud kuu (veebruar 2024) hinnad.

\*\*\* - RMK 2023 II poolaasta kuluhinnad.

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

Arvutuse kuupäev: 02.04.2024

Arvutuse kuupäev: 02.04.2024

Kuna ärälõike 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:  $\approx 1421$  €
- kasvava metsa hüvitusväärtus:  $\approx 4302$  €.

Seega on hindaja hinnangul äralõike harlikuks väärtuseks kokku 3319 € + 1421 € = 4740 € ehk ca 0,72 €/m<sup>2</sup>.

Saamata jääva tuluna on käsitletav kasvava metsa hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse vahe ehk **2881 €**.

#### 4.5 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 põhimaanteeaga, kusjuures äralõige ei jaga ega poolita kinnistut erivateks osadeks. Äralõike teostamise tulemusel väheneb kinnistu pindala 7,5% 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 suurust ja paiknemist, siis äralõike teostamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju alles jääva kinnistu funktsionaalsusele ega ka kasutamisele (ligipääs jääb sarnaseks).

#### 4.6 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Hindaja on Transpordiameti poolt edastatud omaniku kontakt e-mailile saatnud päringu seoses kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tuludega 26.02.2024, kuid ei ole omanikult saanud vastust.

Hindaja on analüüsinud olukorda, 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 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).

#### 4.7 Hüvitusväärtuse hindamine

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

Äralõike harilik väärtus: 4740 €.

Kaasnevad kahjud: puuduvad

Saamata jäävad tulud: 2881 €

4740 € + 2881 € = 7621 € ≈ 7620 € (seitse tuhat kuussada kakskümmend eurot) ehk 1,16 €/m<sup>2</sup> 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 3387537  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond


### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist


Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50403:002:0024	Maatulundusmaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Aruküla, Annimardi.	8,76 ha	Maakatastri andmed üle võetud 16.12.2017.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Osaühing Orgita Põld (registrikood 10078836)	15.06.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 25.06.2012. Kohtunikuabi Silvia Sauväli	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märkeid; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus on sisse kantud vastavalt 19.12.2007.a. lepingu punktile kolm üks (3.1.) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Registriosas 2323237 sisse kantud 7.01.2008, jagamisel siia üle kantud. 15.06.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 25.06.2012. Kohtunikuabi Silvia Sauväli		kehtiv

#### IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 1 000 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohelele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 357237; 818937; 1036006; 1501637; 1784337; 2527037; 2737506; 3486737; 3486837; 3526837; 4372006; 6456950; 9045250; 13566150; 13618550; 13944302; 14271002; 18394450. 3.12.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2020. Kohtunikuabi Marika Sander	1 000 000,00 EUR		kehtiv

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ  
 Nimi: Taavo Vainomaa  
 Kuupäev: 05.04.2024 13:21:50

### 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 pikenemine	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:

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

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

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

<b>L</b>	leedemuld
<b>Lk</b>	leetunud muld
<b>Lg</b>	gleistunud leedemuld
<b>Lkg</b>	gleistunud leetunud muld

#### A- HEAD PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

AGRORÜHM	SIFER	BONITEET	LÕIMIS	MULDADE ISELOOMUSTUS
<b>A21</b>	LP, LP(g)	48-60	sl, ls, sl/ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad keskmise raskusega mullad
<b>A22</b>	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
<b>A41</b>	Kg, Kog, Korg, Kl <sub>g</sub>	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
<b>A42</b>	LP <sub>g</sub>	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

#### B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

<b>B51</b>	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

<b>C 6</b>	Go, M', M'', M'''	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	----------------------	-------	------------------	---

##### Lõimised:

ls – liivsavi  
sl – saviliiv  
s – savi

##### Kivisus:

II<sup>1</sup> v<sub>1</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
II<sup>1</sup> v<sub>1</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
II<sup>1</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha  
II<sup>1</sup> v<sub>2</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm  
II<sup>0</sup><sub>2,1</sub> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/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