

Address: Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Männiku-Rehe

Hinnatav vara: Kinnistust reg. osa nr. 35250 teostatav äralõige suurusel 13498 m²

Väärtuse kuupäev: 08.03.2025

Hindamisaruande kuupäev: 28.03.2025

Harilik väärtus (kinnistust reg.
osa nr. 35250 teostatav ärälõige
suurusega 13498 m²): 8783 € ehk 0,65 €/m²

Hindaja: 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	6
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	15
3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika	15
3.4 Puiduturu ülevaade 2024.a IV kvartali seisuga	16
3.5 Turustatavuse analüüs	20
3.6 Pakkumisinfo	20
3.7 Müügitehingud	20
4 Hindamine	23
4.1 Vara parim kasutus	23
4.2 Hindamise meetodi valik	23
4.3 Äralõike hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine	24
Lisa 1 Fotod	30
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	33
Lisa 3 Kasvava metsa takseeriseloomustus	36
Lisa 4 Mullastikunäitajate täpsem selgitus	40
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	43

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnistust reg. osa nr. 35250 teostatav äralõige suurusega 13498 m ²
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Männiku-Rehe
Omanik	AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916)
Katastritunnus	50402:007:0943
Kinnistu registriosa nr	35250
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	11,28 ha ehk ca 112 800 m ² , millest on planeeritud teostada äralõige suurusega 13498 m ²
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud. Detailplaneering / projekteerimistingimused puuduvad.
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Hindamisaruande koostamine kinnisasja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta maade vahetamise eesmärgil
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus
Ülevaatuse kuupäev	08.03.2025
Väärtuse kuupäev	08.03.2025
Hindamisaruande kuupäev	28.03.2025
Tellijä	Transpordiamet
Tellimusleping	28.02.2025 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/25/303-1
Hindamise eeldused	Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamisel hüpoteegiga arvestatud ei ole.
Hinnang likviidsusele	Äralõige on teatavatel tingimustel eraldiseisvalt võõrandatav (omab ligipääsu maanteelt) ja müügiperiood ca 12 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam ±20%
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Harilik väärtus (kinnistust reg. osa nr. 35250 teostatav äralõige suurusega 13498 m ²): 8783 € ehk 0,65 €/m²	

Hindaja:

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.

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.

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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1).

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, mil tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-12).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-12)

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, mil hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-12).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	08.03.2025
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatus juures viibinud isikud	Hindaja teostas vara ülevaatus iseseisvalt, kinnistu omaniku esindaja ei soovinud ülevaatus juures viibida. Kinnistu omaniku esindaja Margo Visnu viibis ülevaatus juures samale kinnistule koostatud eksperthinnangu 0280-24 raames läbi viidud.
Ülevaatus ulatus	Kogu äralõike ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Hindamisaruande koostamine kinnisasja hariliku väärtuse (turuväärtuse) kohta maade vahetamise eesmärgil

1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	10.03.2025
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	10.03.2025
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	10.03.2025
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	10.03.2025
Metsaportaal	10.03.2025
Kohapealne ülevaatus	08.03.2025
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 28.02.2025
Märjamaa valla üldplaneering	Kehtestatud 20.06.2000
Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0”	Kehtestatud 23.05.2016
Kinnistu omaniku esindaja Mery Visnu vastuskiri e-maili teel	04.03.2024 (tegemist on vastusega eelmise

	eksperthinnangu koostamise hetkel, uut vastuskirja pole hindaja omanikult saanud)
Kinnistu omaniku esindaja Margo Visnu suuline informatsioon ülevaatus käigus	26.03.2024 (eelmise hinnangu tarbeks kogutud informatsioon, uuel ülevaatusel omaniku esindaja osaleda ei soovinud)
Allhanked	Jah, Metsaeksperti Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse arvutus
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

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


Piiravad tingimused:

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

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

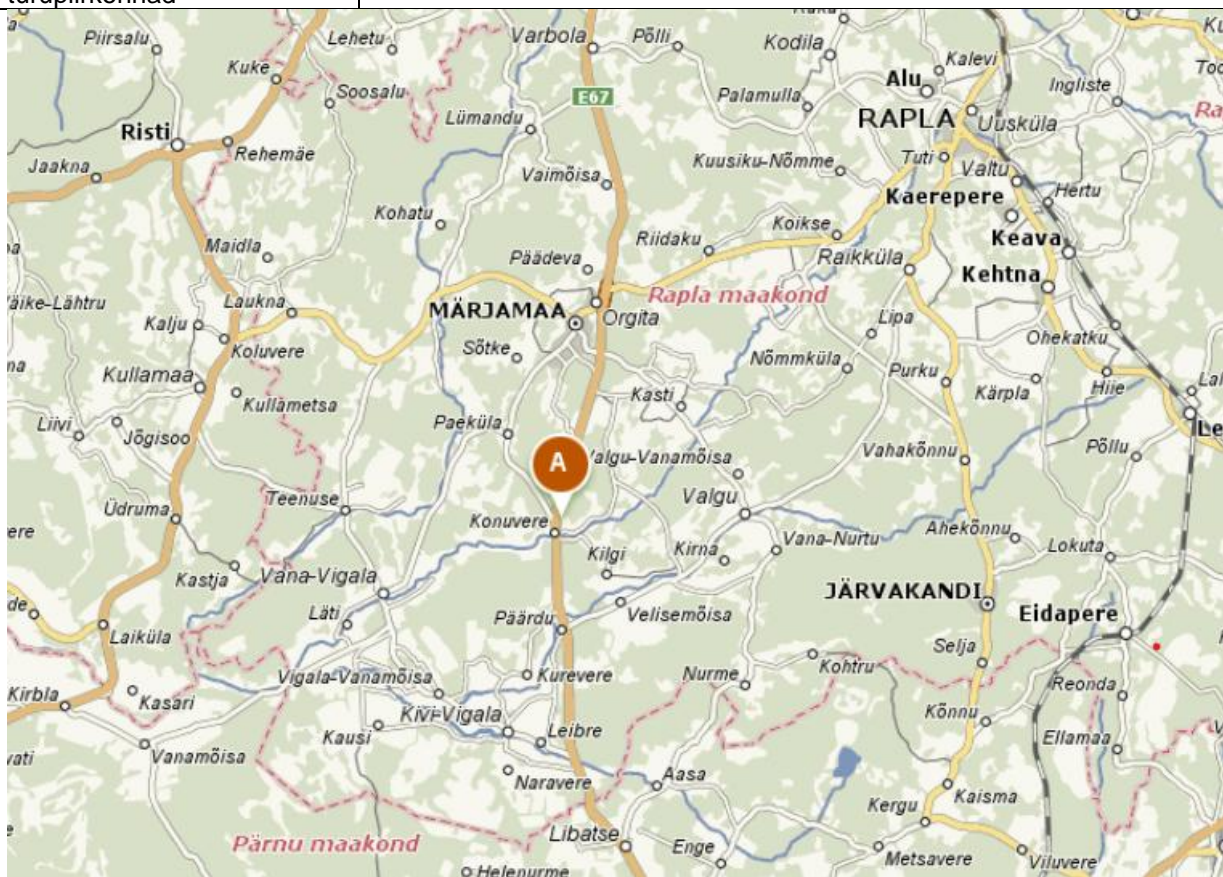
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

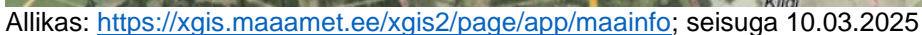
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Männiku-Rehe
Registriora nr	35250
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916)
Katastritunnus	50402:007:0943
Kinnistu pindala (hinnatav katastriüksus)	11,28 ha ehk ca 112 800 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kanded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

	<ul style="list-style-type: none">Hüpoteek summas 1 722 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks (täpsem kande sisu vt. lisa 2)																																																															
	Hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamisel hüpoteegiga arvestatud ei ole.																																																															
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<div></div> <p>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed</p> <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m²)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th><th>Seotud VID (kpo)</th></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>4/7312466</td><td>4</td><td>20886.39</td><td>Maantee</td><td>4</td></tr><tr><td></td><td>Eesvoolu kaitsevöönd</td><td>51110400115300021M /13700881</td><td>51110400115300021M</td><td>1143.00</td><td>Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²</td><td>51110400115300021M</td></tr><tr><td></td><td>Eesvoolu kaitsevöönd</td><td>51110400115300011M /13693934</td><td>51110400115300011M</td><td>212.33</td><td>Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²</td><td>51110400115300011M</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda veekaitsevöönd</td><td>51110400115300011M /13693935</td><td>51110400115300011M</td><td>13.67</td><td>Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²</td><td>51110400115300011M</td></tr><tr><td></td><td>Uuringu ala</td><td>U1638/15291597</td><td>U1638</td><td>112792.94</td><td>Uuringu ala (geoloogiline)</td><td>U1638</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda piiranguvöönd</td><td>VEE1110409/15383069</td><td>VEE1110409</td><td>1526.85</td><td>Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu</td><td>VEE1110409</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda ehituskeelvöönd</td><td>VEE1110409/15383068</td><td>VEE1110409</td><td>554.30</td><td>Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu</td><td>VEE1110409</td></tr><tr><td></td><td>Ranna või kalda veekaitsevöönd</td><td>VEE1110409/15383067</td><td>VEE1110409</td><td>169.96</td><td>Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu</td><td>VEE1110409</td></tr></table> <p>Allikas: https://kitsendused.kataster.ee/public#/avalik; seisuga 10.03.2025</p> <p>Katastriüksus paikneb 20886,39 m² ulatuses avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndis paikneb ka äraloige valdavas osas. Täiendavalt on kinnistu seotud ka ranna või kalda veekaitsevööndidega ning eesvoolu kaitsevööndidega. Lisaks paikneb kogu ulatuses uuringu alal (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan. uuringuruum) Hindaja hinnangul vastavad kitsendused hariliku väärtuse hindamist ei mõjuta.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7312466	4	20886.39	Maantee	4		Eesvoolu kaitsevöönd	51110400115300021M /13700881	51110400115300021M	1143.00	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300021M		Eesvoolu kaitsevöönd	51110400115300011M /13693934	51110400115300011M	212.33	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300011M		Ranna või kalda veekaitsevöönd	51110400115300011M /13693935	51110400115300011M	13.67	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300011M		Uuringu ala	U1638/15291597	U1638	112792.94	Uuringu ala (geoloogiline)	U1638		Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1110409/15383069	VEE1110409	1526.85	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409		Ranna või kalda ehituskeelvöönd	VEE1110409/15383068	VEE1110409	554.30	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409		Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1110409/15383067	VEE1110409	169.96	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)																																																										
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	4/7312466	4	20886.39	Maantee	4																																																										
	Eesvoolu kaitsevöönd	51110400115300021M /13700881	51110400115300021M	1143.00	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300021M																																																										
	Eesvoolu kaitsevöönd	51110400115300011M /13693934	51110400115300011M	212.33	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300011M																																																										
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	51110400115300011M /13693935	51110400115300011M	13.67	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ²	51110400115300011M																																																										
	Uuringu ala	U1638/15291597	U1638	112792.94	Uuringu ala (geoloogiline)	U1638																																																										
	Ranna või kalda piiranguvöönd	VEE1110409/15383069	VEE1110409	1526.85	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409																																																										
	Ranna või kalda ehituskeelvöönd	VEE1110409/15383068	VEE1110409	554.30	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409																																																										
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	VEE1110409/15383067	VEE1110409	169.96	Kuni 10ha pind, kuni 25km ² valgalaga veekogu	VEE1110409																																																										
Üürilepingud	Kinnistu omanik ei ole hindajale edastanud infot kehtivate üüri- või rendilepingute kohta.																																																															

2.2 Asukoht

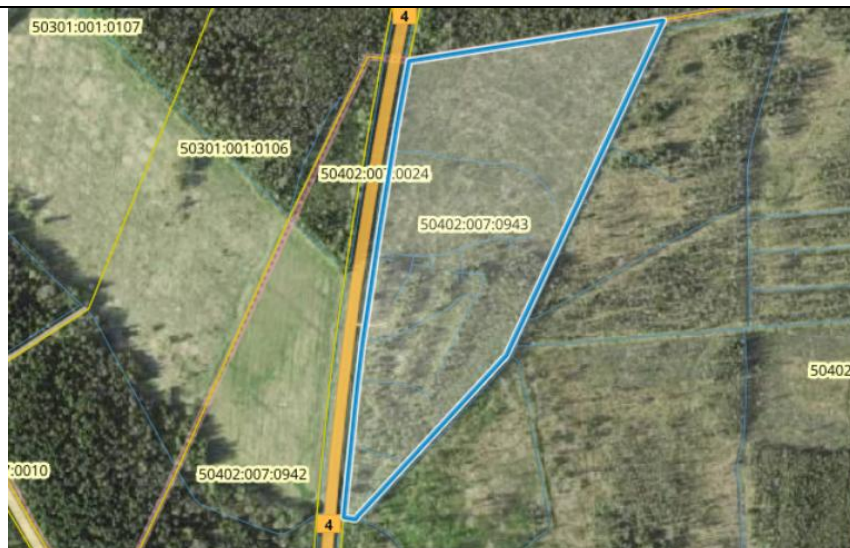
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Konuvere külas, Märjamaa alevi keskusest ca 11 km kaugusel

Konkureerivad turupiirkonnad		Eelkõige Raplamaa Teised piirkonnad.			
					
Allikas: kaart.regio.ee; seisuga 10.03.2025					
Mikroasukoht					
Iseloomustus		Hinnatav vara piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga. Lähiumbruses valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (valdavalt metsamaad).			
Haljastus		Piirkonnas valdavalt kõrghaljastus, vähemal määral ka madalhaljastust			
Juurdepääs		Vara piirneb avalikult kasutatava teega ning olemas ka mahasõit maanteelt			
Parkimisvõimalus piirkonnas		Puudub, või lahendatud kinnistute siseselt			
Kaugused		Teeninduspunktid		Ühistransport	
		Lähimad ja suuremad teeninduspunkti Märjamaa alevis		Ca 1 km kaugusel	



2.3 Maakasutus


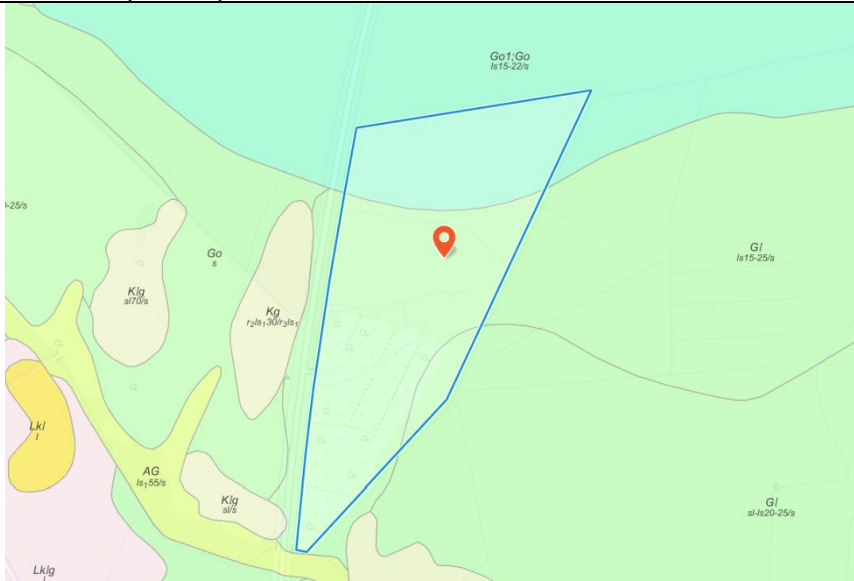
Kaardirakenduse plaan
(hinnatav kinnistu on
ümbrissetud jämeda sinise
joonega)



Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo>; seisuga 10.03.2025

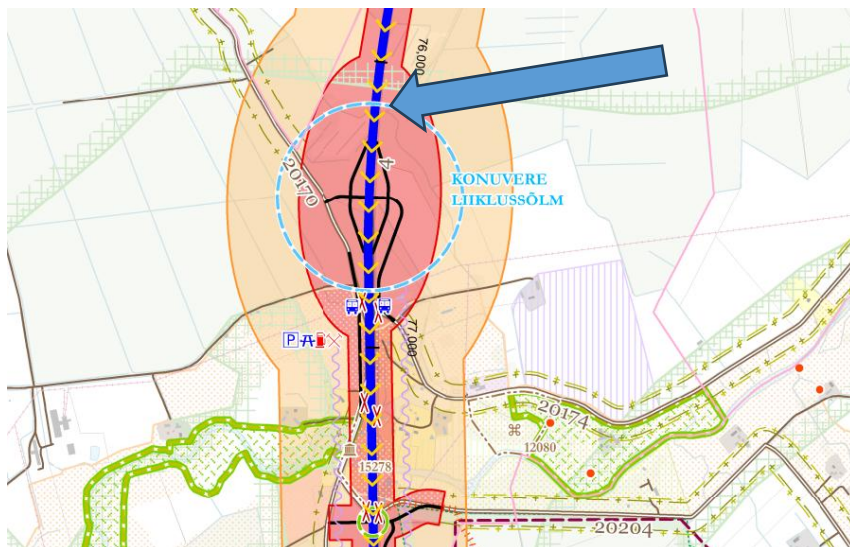
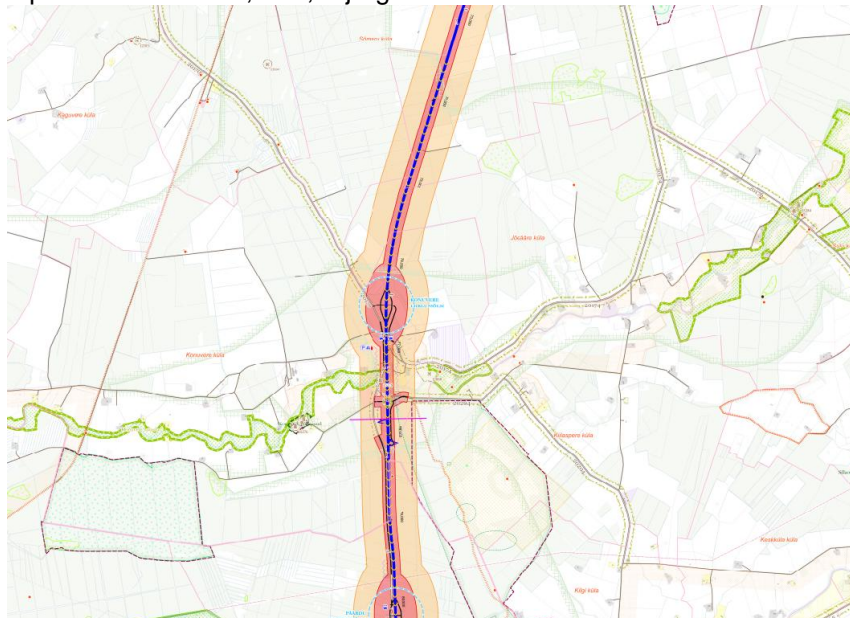
Kuju, reljeef

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

Kõlvikuline koosseis	<p>Maatükk 50402:007:0943</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"> Looduslik rohumaa 31499 m² Metsamaa 78513 m² Muu maa 2781 m²  <p>Looduslik rohumaa osa on pigem metsastunud ja reaalsuses on tegemist pigem metsamaaga.</p> <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/; seisuga 10.03.2025</p>
Pria registreering	<p>Puudub</p> <p>Allikas: https://kls.pria.ee/kaart/</p>
Mullastik	 <p>Valdavalt GI, väiksemas osas Go1;Go</p> <p>Mullastikunäitajate täpsem selgitus leitav lisas nr. 5</p>
Kasvukoha tüüp	<p>Metsaportaalis märgitud angervaksa, boniteediklass II ja III.</p> <p>Metsaeksperti metsakorralduse OÜ 28.03.2024 välitööde käigus märgitud äralõike ala kasvukohatüübiks angervaksa, boniteediklass valdavalt II, väiksemas osas Ia</p> <p>Hindamisel lähtume välitööde käigus määratud äralõike ala kasvukohatüüpide ja boniteediklassidest.</p>
Kuivendused	Kuivendused olemas
Parkimine	Võimalik kinnistul
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Haljastus	Metsamaale iseloomulik haljastus, äralõikel kasvava metsa iseloomustus on esitatud punktis 4.4
Piirded	Puuduvad

Maakonnaplaneering

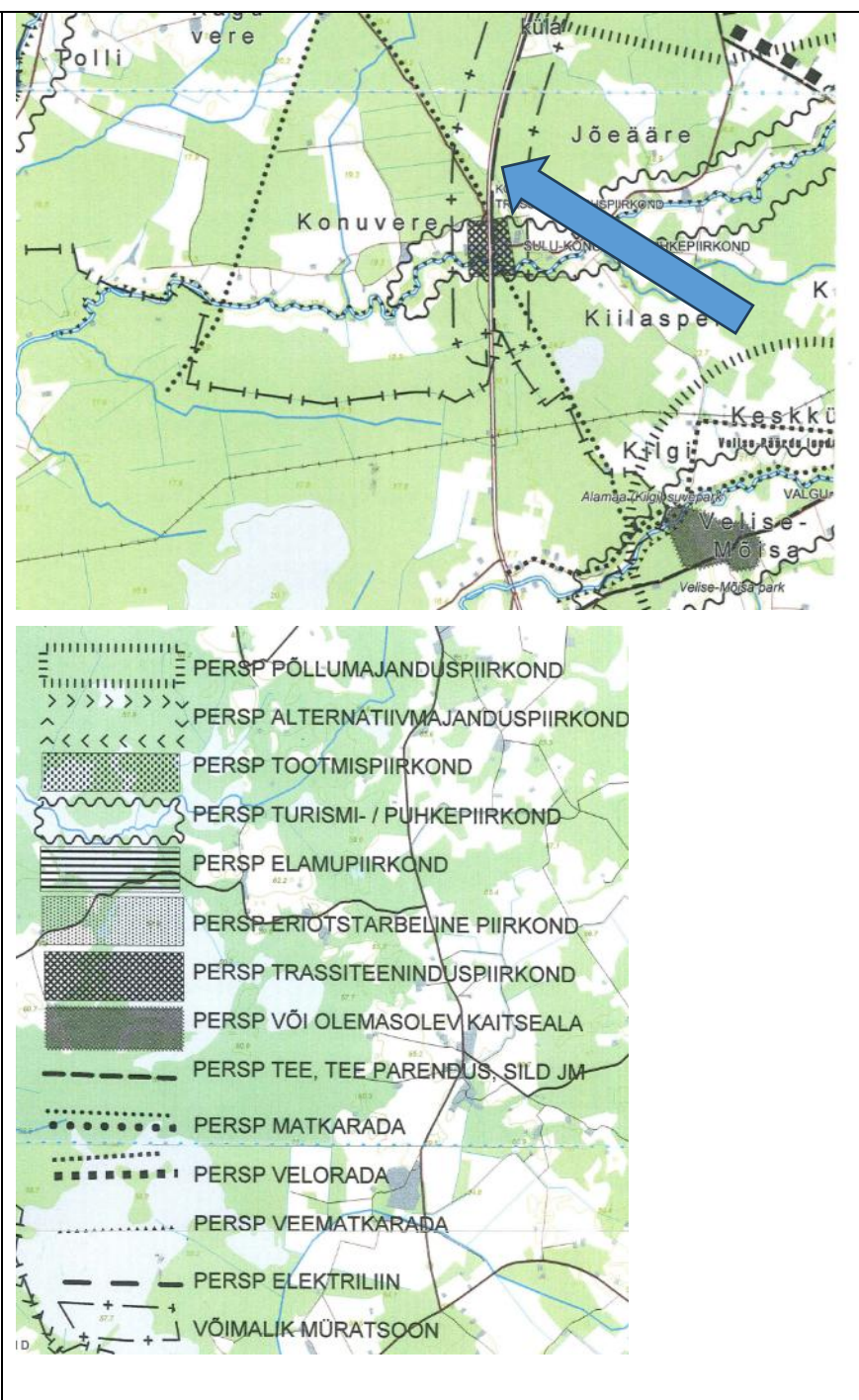
Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” järgselt maantee trassi koridori alale.



KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.

Üldplaneering

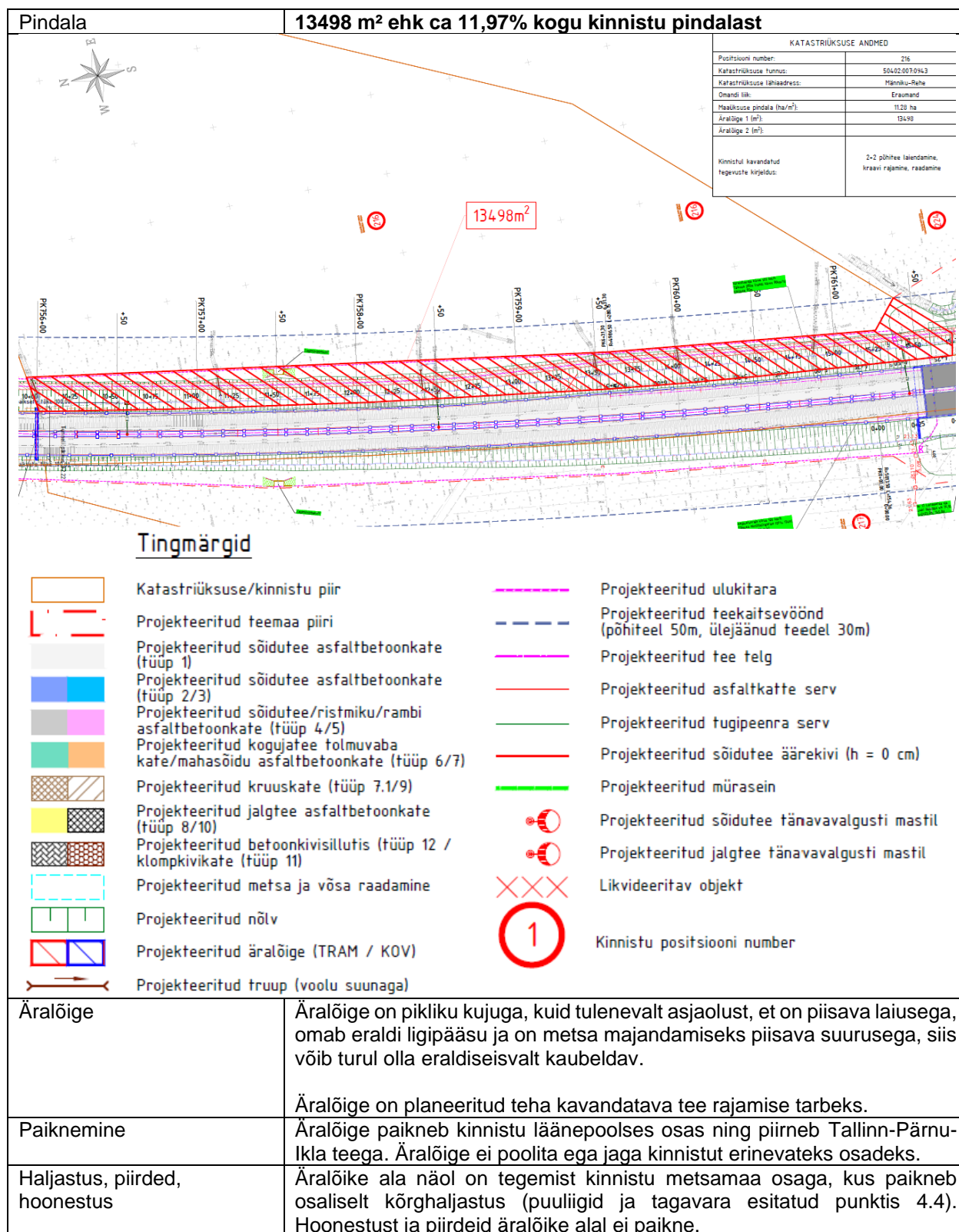
Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu järgselt ei ole hinnatavale kinnistule juhtotstarvet määratud.

	 <p> PERSP PÖLLUMAJANDUSPIIRKOND PERSP ALTERNATIIVMAJANDUSPIIRKOND PERSP TOOTMISPIIRKOND PERSP TURISMI- / PUHKEPIIRKOND PERSP ELAMUPIIRKOND PERSP ERTOTSTARBELINE PIIRKOND PERSP TRASSITEENINDUSPIIRKOND PERSP VÕI OLEMASOLEV KAITSEALA PERSP TEE, TEE PARENDUS, SILD J.M. PERSP MATKARADA PERSP VELORADA PERSP VEEMATKARADA PERSP ELEKTRILIIN VÕIMALIK MÜRATSOON </p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	Puuduvad

2.4 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

2.5 Äralõige



2.6 Vara kestlikkus

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

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

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

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade¹

PROGNOOS. Eksport veab Eesti majanduse kasvule

Eesti Panga värske majandusproгноosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. Mitmed seni raskustes olnud valdkonnad on suutnud uuesti kasvama hakata ja edasine liikumine jätkab paranemise kursil. Järgmisel aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Maksutõusud annavad ligikaudu kolmandiku järgmise kahe aasta hinnatõusust.

Eesti majanduse väljavaate paranemisest annab tunnistust ekspordimahu kasv. Suur osa senisest majanduslangusest on seotud eksportivale sektorile osaks saanud tagasilöökidega. Ekspordi uuesti tööle saamine on tarvilik eeldus majandusaktiivsuse kestvaks tõusuks. Viimased andmed näitavad, et kolmanda kvartali nõrk eksporditulemus jäi ajutiseks ning pärast seda jätkus aasta esimesel poolel juba nähtud kaubaväljaveo suurenemine. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavnemine peaks ekspordivõimalusi veelgi laiendama. Ekspordi tugi majanduskasvu taastumisele on tähtis, sest sisenõudlus areneb tagasihoidlikumalt selle tõttu, et valitsus plaanib piiri panna riigieelarve puudujäägi süvenemisele. Riigirahanduse kordategemine pärsib küll järgmise aasta majanduskasvu, kuid see tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele ning on kokkuvõttes oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks.

Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. Euroopa Keskpank ootab euroala järgmise aasta kasvuks 1,1% ja ülejäägi omaks 1,4%. Rahvusvahelise kaubanduse väljavaatele on paraku lisandunud ka ebakindlus, mille põhjuseks on kartus, et USA hakkab karmistama kaubandustõkkeid. Sel oleks üleilmset majanduskasvu jahutavad ning ilmselt hinnatõusu hoogustavad järeldused. Keerulisemaks muutunud üleilmsed majandussuhted, Eesti varasemate konkurentsieeliste taandumine ja ettevõtluse jaoks lihtsamate lahenduste amendumine nõuavad tööstus- ja majanduspoliitika kohandamist viisil, mis looks muutunud olukorras sobiva uue kasvubaasi.

Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning kiiret muutust pole oodata ka majanduse elavnedes. Hõive ei ole seni vähenenud samas taktis majanduslanguse ulatusega ning kuna ettevõtted on hoidunud töötajate lahtilaskmisest, ei suurenda ka majanduse elavnemine esialgu värbamist märkimisväärselt. Töötus alaneb selle tulemusena üksnes tasapisi ja tagasihoidlik konkureerimine töökohtadele aeglustab palgakasvu tuleval aastal ligi 6%ni ning sellele järgneval kahel aastal umbes 5%ni. Palgakasvu

¹ Allikas Eesti pank seisuga 13.12.2024

raugemisele viib ka ettevõtete vajadus vahepeal vähenenud kasumlikkust taastada, kuivõrd palgakuludeks makstav tuluosa on jõudnud kõigi aegade tipu lähedale, sest ettevõtjad on eelistanud töötajaid säilitada.

Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Valitsuse kavandatud maksumuudatuste ja elukalliduse tõusu tagajärjel langeb reaalne (tarbijahindade tõusu arvestav) netopalk järgmisel aastal umbes 1%. Kui aga võtta laiem vaade ja arvestada juurde ka intressimäärade alanemise tõttu vähenevad kodulaenude maksed, siis majapidamiste reaalne kasutatav tulu kokkuvõttes siiski tõuseb. Kasutada oleva raha hulga suurenemine elavdab tarbimist, samas varieerub maksutõusude ja intressilangemise mõju leibkonniti päris palju, sõltuvalt laenukohustuste olemasolust ja suurusest. Suurem muutus ostuvõimes toimub 2026. aastal, mil maksuküüru kaotamine võimaldab keskmisel realsel netokuupalgal tõusta enam kui 4%.

Intressilangemused ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpang on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. 6 kuu euribori alanemine, millega enamik ettevõtete ja eraisikute laenulepinguid on seotud, pakub majandusele tuge. Intressimäärade alanemise mõju jõuab Eesti laenuvõtjateni kiiremini kui enamikes teistes euroala riikides, kus rohkem levinud on pikemalt fikseeritud intressidega laenulepingud. Võrreldes teiste Balti riikidega on Eesti erasektori võlakoo suurem, mistõttu vastukaaluks varasemale ulatuslikumale intressikoormuse tõusule on raha hinna languse positiivne mõju Eestis tuntavam.

Maksutõusude mõju hinnatõusule on ajutine. Tänavu kallineb tarbijakorv 3,6% ja kahel järgmisel aastal hinnatõus käibe- ja mootorsõidukimaksu ning aktsiiside lisandumise tõttu sellest madalamale ei lange. Maksude arvele läheb ligikaudu kolmandik eesseisvast hinnatõusust. 2027. aastal langeb hinnakasv alla 3%, millest veerandi annab Euroopa Liidus uue saastekvoodisüsteemi rakendumine. Eesti hinnatase on jõudnud Euroopa Liidu keskmise lähedale ning osades kaubagruppides ka märksa kõrgemale. Kõrge hinnatase on juba suurendanud välismaalt tehtavate ostude osakaalu ning tõenäoliselt kasvab rahvusvahelistest veebipoodidest ostmine veelgi. See tähendab, et konkurentsis püsimiseks on Eesti kaupmeeste võimalused hindu tõsta varasemast ahtamad. Surve kulutõhususe suurendamiseks on seetõttu selgelt tõusnud, seda nii jae- ja hulgimüüjatele kui ka tootjatele. Kulutõhususe poole püüdlemine võib olla ka põhjus, miks Eesti ettevõtted on viletsates majandusoludes jätkanud aktiivset investeerimist, seda vaatamata seni soetatud sisseseade alarakendatusele ja üsnagi kõrgetele intressimääradele.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 13.12.2024

	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	38,16	39,16	41,13	43,40	45,70
SKP püsivhindades (muutus, %)	-3,1	-0,7	1,6	2,9	2,9
tarbijahinnaindeks (muutus, %)	9,2	3,6	4,3	3,6	2,7
töötuse määr (% tööjõust)	6,4	7,6	7,3	6,9	6,3
hõive (muutus, %)	3,2	0,2	-0,3	0,1	0,1
keskmise brutokuupalk (eurodes)	1832	1975	2091	2198	2302
keskmise brutokuupalk (muutus, %)	11,4	7,8	5,9	5,1	4,7
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,2

* 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 rohumaa kasutamiseks. Sellised tehingud jäävad valdavalt suurusjärku 3000-10000 €/ha (odavama hinnaga on rohumaa 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 €/m² (kõik sõltub täpsest asukohast ja arenduslikust perspektiivist).

Järgnevalt toome välja hoonestamata maatulundusmaade tehingute statistika Raplamaal:

	Arv	Pindala(m ²)	Tehingu summa (€)	Pinnaühiku hind (€/m ²)		
		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
2024	481	79 298,0	882 000	205,60	0,57	1,55

Allikas: maaamet.ee

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

3.3 Eesti ja Raplamaa metsamaade tehingute statistika

Metsamaa kinnistute tehingute hinnad on aasta aastalt kasvanud ning metsamaade tehingute keskmised hinnad on Eestis jäänud viimaste aastate jooksul valdavalt vahemikku 6500 – 9000 €/ha ning Raplamaal vahemikku 5500 – 8000 €/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. 2024. aastal teostati Eestis tervikuna vaid 1555 ning Raplamaal 145 metsamaa müüki. Kasvava metsata metsamaade tehingute arv on viimase kolme aasta jooksul püsinud vahemikus 36-87 tehingut aastas.

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

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
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	1 317	7,80	81 059 283	691 470	33 824	6 405	7 984
2024	1 555	8,00	84 231 229	1 518 032	32 258	5 726	6 984

Allikas: maaamet.ee

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

	Arv	Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /ha)		
		Keskmine	Kokku	Maksimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
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
2024	145	8,0	6 193 401	260 001	17 663	4 344	5 698

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
2024	87	457,3	5,3	1 481 540	3 126	3 000	999	5 660

Allikas: Maa- ja Ruumiameti poolt koostatud Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Prognoos

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

3.4 Puiduturu ülevaade 2024.a IV kvartali seisuga

2024. aasta neljandas kvartalis okaspuu standardpalkide hinnad ei muutunud, peenpalkide hinnad langesid kergelt ja lattide hinnad tuntavalt. Kasespoonipakk ja -palk kallinesid kvartaliga mõõdukalt, haavapalk õige vähe ja kasepeenpalgil hind ei muutunud. Samal ajal sanglepapalk odavnes kergelt ja hallilepapalk tuntavalt, nii nagu ka kõik paberipuidu sordid. Küttepuidu hinnakasv oli tagasihoidlik.

Erametsa ümarpuidu hinnad käibemaksuta lõpplaos seisuga detsember 2024:

Sortiment	Hind euro	Hinnamuut võrreldes eelmise kvartali hinnaga	Hinnamuut võrreldes aasta taguse hinnaga
Männipalk	89,95	0,1%	6,6%
Männipeenpalk	84,68	-1,5%	18,0%
Männilatt ²²	73,03	-9,5%	
Kuusepalk	89,83	-0,1%	15,8%
Kuusepeenpalk	86,20	-1,5%	17,3%
Kuuselatt ²³	74,25	-9,6%	
Kasespoonipakk	158,41	4,5%	-7,1%
Kasepalk	111,29	5,0%	0,2%
Kasepeenpalk ²⁴	78,75	0,0%	
Haavapalk	74,70	0,4%	31,4%
Sanglepapalk	71,02	-0,9%	22,9%
Hallilepapalk ²⁵	53,49	-12,1%	
Saarepalk ²⁶			
Tammepalk ²⁷			
Männipaberipuit	60,50	-19,3%	3,2%
Kuusepaberipuit	60,50	-19,2%	3,2%
Kasepaberipuit	58,27	-12,8%	4,8%
Haavapaberipuit	42,93	-20,1%	-15,0%
Küttepuit	38,52	0,8%	-9,2%

RMK sortimentide vahelaohinnad €/tm ja nende muutumine seisuga detsember 2024:

Sortiment	Vahelaohind €/tm ilma käibemaksuta	Hinnamuut võrreldes kolme kuu taguse hinnaga	Hinnamuut võrreldes eelmise aasta sama aja hinnaga
Männilatt	60,56	0,4%	14,7%
Männipeenpalk	78,5	6,3%	1,6%
Männipalk	97,03	16,6%	5,9%
Kuuselatt	62,87	4,4%	-2,6%
Kuusepeenpalk	76,4	3,5%	-3,3%
Kuusepalk	89,74	8,1%	0,7%
Kasepeenpalk	60,63	1,1%	1,0%
Kasepalk	149,71	11,3%	3,3%
Kasespoonipakk	312,32	9,9%	25,2%
Haavapalk	74,15	17,7%	37,8%
Sanglepapalk	71,98	15,3%	13,8%
Hall-lepapalk	54,77	7,4%	31,0%
Männipaberipuit	56,45	-11,1%	21,4%
Kuusepaberipuit	53,67	-16,6%	10,0%
Kasepaberipuit	51,79	-8,4%	9,5%
Haavapaberipuit	47,42	-0,5%	38,9%
Saarepalk ²⁷	-		
Tammepalk ²⁸	-		
Küttepuit	36,42	-0,7%	0,2%
Keskmine	68,42	3,1%	11,3%
Hakkpuit ²⁹	50,01	5,6%	-10,2%

Puidu varumis- ja transpordikulud

Erametsa hinnastatistika tugineb lõpplaohindadel. Kui metsaomanik soovib välja arvutada kännuraha (kasvava metsa müügi hinda), siis tuleks lõpplaohinnast maha lahutada puidu varumiskulud (raiumine ja kokkuvedu) ning autotransport lõpplattu (tarbija juurde) ehk väljaveokulud. Varumiskulud sõltuvad paljudest aspektidest nagu näiteks: raielangist (sh kasvukohatüübist), raieviisist, valitud tehnoloogiast, asukohast metsatee suhtes jne (vt allolev tabel). 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. Aasta kolmas kvartal siin muutusi ei toonud ja nii võib praegu hinnata varumiskulude suuruseks keskmiste lageraielankide korral 15-19 €/tm, millele tuleks lisada keskmine transpordikulu 6,5-8,5 €/tm. Harvendusraiel (eriti esimesel harvendusraiel) on raiekulu kindlasti suurem. Keskmine hind esimesel harvendusraiel algab 26 €/tm ja teisel harvendusraiel on vahemikus 19-22 €/tm. Hind sõltub siin tugevalt puistu iseloomust ja rakendatavast tehnoloogiast ja võib olla väga erinev.

Võrdlustabel mõnedest aspektidest, mis mõjutavad varumis- ja transpordikulu:

Odavam varumis- ja transpordikulu	Kallim varumis- ja transpordikulu
Suur raielank	Väike raielank
Kuiv kasvukoht	Märg kasvukoht
Uuendusraie (lageraie, turberaie)	Hooldusraie (harvendusraie, sanitaarraie)
Lageraie	Turberaie, harvendusraie, sanitaarraie
Harvesteriraie	Raie saameestega
Jäme mets	Peenike mets
Raie alusmetsa raiumata	Raie koos alusmetsa raiega
Tugev kokkuveotee	Pehme kokkuveotee
Lank asub 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 detsember 2024:

Sortiment	Keskmine kännuraha vahemik €/tm	
	miinimum	maksimum
Männipalk	62,4	68,4
Männipeenpalk	57,2	63,2
Männilatt	45,5	51,5
Kuusepalk	62,3	68,3
Kuusepeenpalk	58,7	64,7
Kuuselatt	46,8	52,8
Kasespoonipakk	130,9	136,9
Kasepalk	83,8	89,8
Kasepeenpalk	51,3	57,3
Haavapalk	47,2	53,2
Sanglepapalk	43,5	49,5
Hallilepapalk	26,0	32,0
Saarepalk		
Tammepalk		
Männipaberipuit	33,0	39,0
Kuusepaberipuit	33,0	39,0
Kasepaberipuit	30,8	36,8
Haavapaberipuit	15,4	21,4
Küttepuit	11,0	17,0

Kokkuvõte

Küllalt pikalt on räägitud, et kohe olukord majanduses paraneb ja samas pole ebakindlus meie puiduettevõttel tuleviku ees kuhugi kadunud. EMPL juhatuse esimehe Jaano Haidla sõnul vajab sektor konkurents püsimiseks riigilt selgemaid otsuseid ja suuremat stabiilsust. Oluline on esmalt kindlustada tooraine kättesaadavus ja luua selgus sektori pikaajalistes perspektiivides. Haidla on skeptiline, et uued suured investeeringud tulevad enne, kui energiapoliitika muutub.

Kuigi Eesti puidutööstus on maailmaturul konkurentsivõimeline, investeeritakse viimasel ajal liiga vähe. Küll võime märgata investeeringute plaane ja tegusid meist nii lõuna kui põhja pool. Peamine põhjus on teadmatus tooraine tuleviku ja energiahindade osas. Eesti elektrienergia hinnad on Põhjamaade hindadest tuntavalt kõrgemad. Ka hoiakud metsade majandamisele on meie naabritel positiivsemad ja piirangud väiksemad. Kui siin muutusi ei tule, ohustab see meie puidutööstuse positsiooni ning toob tagasilööke ka metsaomanikele ja maapiirkondadele.

Tänast majandussituatsiooni arvestades võib prognoosida, et nii okaspuu kui lehtpuu jämesortimentide hinnad püsivad ja okaspuu osas pigem ootaks kasvu. Siinjuures võib märkida, et kasespoonipaku ja kasepalgi hind on praegu väga hea ja okaspuupalgil ning haava- ja lepapalgil hea. Paberipuidu hinnad on hetkel küll langustrendis, kuid aastate keskmisega võrreldes võib tänaseid hindasid veel väga headeks lugeda. Hästi soe talve algus surub kindlasti küttepuidu hinda allapoole. Samas välistab soe ilm maapinna külmumist ja see võib ühel hetkel hakata arvestatavalt pidurdama (kütte)puiduvarumist. Kui laovarude arvestatavalt väheneb ja pakkumine ei suuda enam nõudlust rahuldada, toob see kindlasti kaasa hinnatõusu. Kõrgemat energiapuidu hinda soosib kasvav gaasihind ja hetke geopoliitilised lahendused pigem tõstavad gaasi hinda. Tänast küttepuidu hinda võib lugeda heaks. Samas on seal kindlasti mõni euro kasvuruumi ka ilma suuremate poliitiliste ja majanduslike kataklüsmideta. Kas nii läheb, näitavad juba lähimad kuud.

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

3.5 Turustatavuse analüüs

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

3.6 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Eestis tervikuna on müügis 998 hoonestamata maatulundusmaad, millest 40 asuvad Raplamaal. Metsamaasid on Eestis pakkumisel kokku 168, millest 7 asuvad Raplamaal.
Pakkumishinnad	Metsamaade, kus raied valdavalt teostatud, pakkumishinnad jäävad valdavalt vahemikku 3000-4500 €/ha. Kasvava metsaga metsamaade pakkumishinnad on väga erinevad sõltuvalt metsa tagavarast.

Allikas: www.kv.ee

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

Aadress	Lisainfo	Pakkumishind, €, /€/ha
Kasemetsa, Valgu-Vanamõisa, Märjamaa vald, Rapla maakond	Maatulundusmaa 100%, 47 247 m ² , millest 42 283 m ² metsamaa, ligipääsutee olemas, raie teostatud	16 800 € ehk ca 3600 €/ha
Lõpemetsa, Lõpemetsa küla, Rapla vald, Rapla maakond	Maatulundusmaa 100%, 25 198 m ² , millest 1,54 ha metsamaa ja 0,9 ha looduslik rohumaad, ligipääs puudub, kasvava metsa tagavara 136 tm ning raiemaht 136 tm.	11 400 € ehk ca 4500 €/ha
Saaremetsa, Saaremaa küla, Võru vald, Võru maakond	Maatulundusmaa 100%, 26 169 m ² , millest 26 070 m ² metsamaa, ligipääsutee olemas, kasvava metsa tagavara 23 tm	9 900 € ehk ca 3800 €/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 ja tehingukeskus.ee) on pakkumisel metsamaasid, kus raied valdavalt teostatud, alghindadega 2000-3000 €/ha. Lõpphinnad sarnastel oksjonitel on valdavalt jäänud vahemikku 2500-4000 €/ha.

3.7 Müügitehingud

Müügitehingute valimise esitatud kriteeriumid:

- Kinnistu on hoonestamata
- Kinnistul puudub ehitusõigus
- Teostatud lageraie või metsa tagavara vähene
- Tehingu toimumise aeg 2022-2025 veebruar
- Tehing on teostatud vaba turu tingimustes
- Tegemist ei ole avaliku sektori ostutehinguga

Hindajale on teada järgnevad ost-müügi tehingud sarnaste kinnistutega:

Nr	Asukoht	Aeg	Kinnistu, ha	Hind, €	Hind, €/ha	Lisainfo
1	Rapla maakond, Rapla vald, Hõreda küla	01.2025	2,1851	9200	4210	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie (mõned aastad tagasi), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp naadi, boniteediklass I, kuivendus olemas
2	Rapla maakond, Märjamaa vald, Rassiotsa küla	08.2024	3,8433	10500	2732	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass II ja III, kuivendus puudub
3	Rapla maakond, Märjamaa vald, Läti küla	11.2024	7,2812	25000	3434	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis valdavalt metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs olemas (eratee), kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp tarna-angervaksa, boniteediklass valdavalt III, väiksemas osas II ja IV, kuivendus olemas
4	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, kompaktne kuju, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas jänesekapsa-mustika, boniteediklass II, kuivendus olemas
5	Harju maakond, Rae vald, Vaidasoo küla	09.2023	4,68	11900	2543	Maatulundusmaa, kõlvikuline koosseis metsamaa, teostatud lageraie, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, kinnistu kompaktne, kasvukoha tüüp naadi, väheses osas jänesekapsa-

						kõdusoo, boniteediklass valdavalt I ja II, väiksemas osas III, kuivendus olemas
6	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
7	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
8	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
9	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 pinnaskatttega teelt läbi naaberkinnistute, kinnistu kuju piklik, kuid kompaktne, kasvukoha tüüp-valdavalt angervaksa, väiksemas osas naadi
10	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
11	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
12	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
13	Rapla maakond, Rapla vald, Loe küla	05.2022	3,96	13 143	3344	100% maatulundusmaa, mis valdavas osas metsamaa, valdavalt lageraie, väiksemas osas jäetud mets kasvama + seemnepuud, kasvukoha tüüp valdavalt angervaksa, väiksemas osas tarna-angervaksa, ligipääs naaberpõllu äärest

*tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

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

Muud kasutused on hindaja hinnangul vähe tõenäolised.

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

4.2 Hindamismeetodi valik

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

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

Võrdlusmeetod:

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

- 1) Hindame kasvava metsata metsamaa hariliku väärtuse (turuväärtuse) võrdlusmeetodil
- 2) Hindame kasvava metsa väärtuse lähtudes Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt koostatud kasvava metsa väärtuse arvutustest
- 3) Hindame kinnistu kui terviku väärtuse liites kokku kasvava metsata metsamaa ja kasvava metsa väärtused.

4.3 Äralõike hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine

1) Kasvava metsata metsamaa väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ²	1, 2, 3 ja 4, mis sobivad eelkõige ajaliselt ja teada oleva info poolest.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud ilma käibemaksuta sisendeid
Võrdlusühik	Hektari hind, sest sarnaste maade sektoris kaubeldakse hektari hinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Alates 2024. aasta veebruarist 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 erinvaid nõusolekuid. Samuti tuleb arvestada, et piirnemine põhimaanteega tihtilugu ei taga ligipääsu kinnistuni (kui puudub mahasõit ja kinnistu piirneb kraaviga, võib see tähendada, et metsamaterjali ladustamine maantee läheduses ja selle 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,

² Müügitehingute tabel, p.3.7.

	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
Tehinguhind:	Hindamisel lähtuti hektari hinnast	9 200 €	10 500 €	25 000 €	16 111 €
Hektari hind:		4 210 €	2 732 €	3 433 €	3 128 €
Tehingu aeg:	03.2024	jaan.25	aug.24	nov.24	veebr.24
Ajaldamine:		0%	0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		4 210 €	2 732 €	3 433 €	3 128 €
Asukoht:	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla	Rapla maakond, Rapla vald, Hõreda küla	Rapla maakond, Märjamaa vald, Rassiotsa küla	Rapla maakond, Märjamaa vald, Läti küla	Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Piirsalu küla
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Juurdepääs:	Paikneb Tallinn-Pärnu-Ikla ääres, mahasõit olemas	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas	juurdepääsu tee olemas (eratee)	juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub, võimalik läbi mitmeid naaberkindistuid läbiva tee kaudu
Kohandus		0%	0%	5%	5%
Pindala (ha)	1,3498	2,1851	3,8433	7,2812	5,15
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kuju	piklik, kuid piisava laiusega	kompaktne	kompaktne	kompaktne	kompaktne
Kohandus		0%	0%	0%	0%
Kasvukoha tüüp ja boniteet	angervaksa, boniteediklass valdavalt II, väiksemas osas I	kasvukoha tüüp naadi, boniteediklass I	kasvukoha tüüp sinilille, boniteediklass II ja III	kasvukoha tüüp tarna-angervaksa, boniteediklass valdavalt III, väiksemas osas II ja IV	valdavalt angervaksa, jänese kapsa-mustika, boniteediklass II
Kohandus		-10%	10%	15%	0%
Teostatud raied	eelduslikult lageraie	lageraie	lageraie	lageraie	valdavas osas teostatud lageraie, kuid ca 10-15% ulatuses jäänud mets kasvama
Kohandus		0%	0%	0%	-10%
Summaarne kohandus:		-10%	10%	20%	-5%
Kohandatud hektari hind:		3 789 €	3 005 €	4 120 €	2 972 €

Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	10%	20%	15%
Osakaal lõpphinna:	100%	30%	30%	20%	20%
Kaalutud hektari hind, (€):	3 457 €	1 137 €	902 €	824 €	594 €

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

Äralõike hariliku väärtuse (turuväärtuse) ühikhinnaks hindame 3457 €/ha ehk 0,3457 €/m² ning äralõike kui terviku harilikuks väärtuseks (turuväärtuseks) hindame: 3457 €/ha * 1,3498 ha ≈ 4666 €.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

2) Kasvava metsa väärtuse hindamine

Äralõikel paikneva kasvava metsa väärtuse arvutused on allahanke korras koostanud Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ:

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

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

Äralõike

Metsamaa pindala:	1,32 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	58 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	7 tm	Noorendik	1,16	88
LR tagavara:	55 tm	Keskealine mets	0,07	5
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,76	Valmiv mets	0,09	7
Kokkoveokaugus:	25 m	Kokku	1,32	100
		Puuliigid		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		KS	23	39
		HB	23	40
		MA	5	8
		LM	4	7
		KU	2	3
		RE	1	2
		teised	0	1
		Kokku	58	100
		Metsakesvukohatüübid		
		KKT	Pindala, ha	%
		AN	1,32	100
		Kokku	1,32	100

Väärtused EUR:

Metsa väärtused:	
1. hüvitusväärtus:	5976,46 EUR
	4527,62 EUR/ha
2. harilik väärtus:	4116,61 EUR
	3118,64 EUR/ha

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
KS	296,18	134,64	60,89	54,33	36,56	49,95	12,50
HB		71,94	71,94	47,72	36,56	49,95	12,50
MA		80,70	76,66	59,13	36,56	49,95	12,50
LM					36,56	49,95	12,50
KU		85,64	74,29	57,47	36,56	49,95	12,50
teised		54,63	54,63		36,56	49,95	12,50

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

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raietele
KS	277,82	138,74	64,58	51,31	36,00	50,55	10,91
HB		75,61	75,61	47,05	36,00	50,55	10,91
MA		86,82	77,79	52,44	36,00	50,55	10,91
LM		68,89	68,89		36,00	50,55	10,91
KU		84,37	75,48	58,83	36,00	50,55	10,91
teised		52,91	52,91		36,00	50,55	10,91

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (oktoober, november, detsember 2024. aasta)

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

*** - RMK 2024 II poolaasta kuluhinnad.

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

Takseerimise kuupäev: 12.03.2025

Arvutuse kuupäev: 17.03.2025

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

kasvava metsa harilik väärtus: ≈ 4117 €

3) Kinnistu hariliku väärtuse (turuväärtuse) hindamine

Seega on hindaja hinnangul kinnistu harilikuks väärtuseks kokku $4666 \text{ €} + 4117 \text{ €} = 8\,783 \text{ €}$ (kaheksa tuhat seitsesada kaheksakümmend kolm eurot) ehk $0,65 \text{ €/m}^2$ kinnistu pindala kohta.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmine või keskmisest mõnevõrra madalam $\pm 20\%$.

LISA 1 FOTOD





Mahasõit:



Aerofoto:




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

LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 35250
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond


I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist


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

II jagu - OMANIK

Sulge 


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

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge 

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 72 800,00 eurot AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Asub IV jao kandest nr 2 tagapool.	72 800,00 EUR	Sisse kantud 5.01.2015. 23.11.2016 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.11.2016.	kehtiv

2			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021.	kehtiv
3			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021.	kehtiv
3			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021.	kehtiv
4			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021.	kehtiv
4			Kustutatud 13.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.12.2021.	kehtiv
5	Hüpoteek summas 3 718 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 43237; 111937; 112834; 190037; 225050; 240537; 356037; 371037; 388937; 414150; 456950; 680632; 717734; 963337; 1055537; 1077137; 1516337; 1550137; 1614637; 1658237; 1754602; 1756937; 1895937; 1896806; 1907308; 1930637; 1967832; 2067032; 2082837; 2115137; 2141432; 2144537; 2150937; 2173837; 2202437; 2224037; AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kaasomandiosa kinnistust nr 2345837; 2390937; 2415437; 2423837; 2458037; 2474337; 2499637; 2499737; 2505737; 2547936; 2547937; 2568606; 2601537; 2609537; 2610937; 2680137; 2682936; 2713837; 2734050; 2813532; 2845237; 2865837; 2872732; 2905332; 2908634; 2917132; 2927237; 3009037; 3009137; 3062831; 3199237; 3240537; 3268437; 3272637; 3272837; 3299437; 3348737; 3365137; 3380337; 3404737; 3409037; 3422737; 3447637; 3477137; 3477437; 3483637; 3485237; 3506837; 3516237; 3516337; 3539450; 3554750; 3962602; 4194150; 4307550; 4460502; 4522650; 4557750; 4733502; 5127831; 5334950; 5472750; 6942802; 7160902; 8369102; 9709502; 9770050; 9770250; 9819802; 10270802; 10780002; 11410950; 13341602; 13411202; 13441502; 13557102; 13565102; 13565202; 13566902; 13570502; 13570802; 13574102; 13586402; 13586502; 13586602; 13627102; 13631702; 13855650; 13931902; 14045702; 14343450; 14416302; 14461202; 16137950; 19624350; 24190050; 24190150; 24190250.	3 718 000,00 EUR	Sisse kantud 21.12.2021. 11.12.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 12.12.2024.	kehtiv

6	<p>Hüpoteek summas 1 722 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 43237; 111937; 112834; 190037; 225050; 240537; 356037; 371037; 388937; 414150; 456950; 680632; 717734; 963337; 1055537; 1077137; 1516337; 1550137; 1614637; 1658237; 1754602; 1756937; 1895937; 1896806; 1907308; 1930637; 1967832; 2067032; 2082837; 2115137; 2141432; 2144537; 2150937; 2173837; 2202437; 2224037; AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kaasomandiosa kinnistust nr 2345837; 2390937; 2415437; 2423837; 2458037; 2474337; 2499637; 2499737; 2505737; 2547936; 2547937; 2568606; 2601537; 2609537; 2610937; 2680137; 2682936; 2713837; 2734050; 2813532; 2845237; 2865837; 2872732; 2905332; 2908634; 2917132; 2927237; 3009037; 3009137; 3062831; 3199237; 3240537; 3268437; 3272637; 3272837; 3299437; 3348737; 3365137; 3380337; 3404737; 3409037; 3422737; 3447637; 3477137; 3477437; 3483637; 3485237; 3506837; 3516237; 3516337; 3539450; 3554750; 3962602; 4194150; 4307550; 4460502; 4522650; 4557750; 4733502; 5127831; 5334950; 5472750; 6942802; 7160902; 8369102; 9709502; 9770050; 9770250; 9819802; 10270802; 10780002; 11410950; 13341602; 13411202; 13441502; 13557102; 13565102; 13565202; 13566902; 13570502; 13570802; 13574102; 13586402; 13586502; 13586602; 13627102; 13631702; 13855650; 13931902; 14045702; 14343450; 14416302; 14461202; 16137950; 19624350; 24190050; 24190150; 24190250.</p>	1 722 000,00 EUR	Sisse kantud 12.05.2022. 11.12.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 12.12.2024.	kehtiv
---	--	------------------	---	--------

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Nimi: Taavo Vainomaa
Kuupäev: 10.03.2025 12:07:30

LISA 3 KASVAVA METSA TAKSEERISELOOMUSTUS

TAKSEERISELOOMUSTUS

2025 - 2034

Kinnistu nimi: **Männiku-Rehe (äralõige)**

Kinnistu reg nr: **35250**

Katastritunnus: **50402:007:0943**

Omanik:

Asustusüksus: **Konivere küla**

Omavalitsus: **Märjamaa vald**

Maakond: **Raplamaa**

Üldpindala:

Metsamaa pindala:	1.32 ha , sellest:	
	kuusikud	1.16 ha
	haavikud	0.09 ha
	kaasikud	0.07 ha

Kasvava metsa tagavara on 57 tm, keskmiselt 44 tm/ha.

Tagavara juurdekasv I rindes on 4.5 tm aastas.

Soovitav puidukasutuse suurus on 28 tm, sellest kasvava metsana 28 tm 10 aasta kohta.

Metsa majandamisel kitsendust põhjustavate objektide pindala on 0.13 ha.

Välitööd tegi:

Peep Põntson

12.03.2025

Takseeriseloomustus on koostatud 17.03.2025.



METSAEKSPERDI METSAKORRALDUSE OSAÜHING

Männiku-Rehe (äralõige) maaüksus, katastritunnus: 50402:007:0943

Takseeriseloomustus

Koosseis	Van-us	Kõr-gus	Dia-meeter	Rinnas-pindala	Täius	Tagavara		Baas-kõr-gus	Välja-raie			Kahjus-tatud puud	UR ealine alates	
						Kasvat-mets	Lama-puit		R1	R2	R3			
ER:1. 0.57 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa kuusik, noorendik, liitus 55%														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 3.6 tm/(ha*a), 2. tuleohuklass														
rinne	%	puu/lik	a	m	cm	m²/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			10					20	11		26.0	23	14	2087
1	50	kuusk	10	2.0	1	2750 tk/ha		1	1					1
1	25	haab	10	5.5	5	1380 tk/ha		10	5			25	15	1
1	15	kask	10	4.5	3	830 tk/ha		2	1			20	10	1
1	10	sanglepp	10	6.5	7	550 tk/ha		7	4			25	15	1
KAHJUSTUSED						SOOVITATUD TÖÖD								
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse		tööliik	järjekord					pindala	
	liik	cm		arvust	ulatus m	aste								
teised	HB	5	1		nõrk		valgustusraie	1					0.57	
teised	KS	3	1		nõrk		valgustusraie	2					0.57	
teised	LM	7	1		nõrk									
teised	KU	1	1		nõrk									
Iseärasused: diameeter ebaühtlane, koosseis ebaühtlane, kõrgus ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane														
Märkused: istutatud puistuelemendi vanus sisaldab istutusmaterjali vanust														
Tehtud tööd: KU istutamine 2014; valgustusraie 2021														
ER:2. 0.09 ha, Ia bon (H100=32.8) kuivendatud angervaksa haavik, valmiv mets														
Tootlik metsamaa, juurdekasv 9.9 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass														
rinne	%	puu/lik	a	m	cm	m²/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	%	a
Kokku:			45			26.0	85	252	23		32.8	90		2020
1	35	haab	25	19	16	26.0	85	88	8			100		1
1	26	kask	60	25	23			66	6			100		20
1	25	haab	60	25	23			63	6			100		50
1	10	mänd	90	21	32			25	2					1
1	4	remmelgas	25	16	16			10	1			100		50
KAHJUSTUSED						SOOVITATUD TÖÖD								
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse		tööliik	järjekord					pindala	
	liik	cm		arvust	ulatus m	aste								
teised	HB	16	1		nõrk		LU	1					0.09	
kõverus	RE	16	50	0...12	nõrk		lageraie	2					0.09	
teised	MA	32	1		nõrk									
lehtp.süd.mäd.	KS	23	20	0...3	nõrk									
haavataelik	HB	23	50	0...18	keskmise									
Iseärasused: koosseis ebaühtlane														
Märkused: jätta MA seemnepuid, vajadusel valgustusraie														

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

Männiku-Rehe (äralõige) maaüksus, katastritunnus: 50402:007:0943

Kooselts	Vanus	Kõrgus	Dia-meeter	Rinnas-plindala	Täius	Tagavara		Baas-kõrgus	Väljaraie			Kahjus-tatud puud	UR ealine alates
						Kasvatav mets	Lama-puit		R1	R2	R3		
ER-3, 0.10 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa kuusik, noorendik, liitus 35%													
Tootlik metsamaa, juurdekasv 1.2 tm/(ha*a), 2. tuleohuklass													
rinne	%	puulik	a	m	cm	m²/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	a
Kokku:			10					9	1		26.0		2095
1	90	kuusk	10	2.0	1	1530 tk/ha		1				1	
1	10	kask	5	2.5	2	170 tk/ha						1	
Y	65	kask	25	14	15	50 tk/ha	6	1				1	
Y	35	kuusk	25	9.5	12	50 tk/ha	3					1	
KAHJUSTUSED													
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse								
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised	KU	1	1		nõrk								
teised	KS	2	1		nõrk								
teised	KS	15	1		nõrk								
teised	KU	12	1		nõrk								
Iseloomused: diameeter ebaühtlane, endine heinamaa, kõrgus ebaühtlane, täius grupiline													
Märkused: kaheleoline kiskoel, esineb häile, III kaitsekategooria liigi elupaik või kasvukoht, istutatud puistuelemendi vanus sisaldab istutusmaterjali vanust, vajadusel valgustusraie													
Tehtud tööd: KU istutamine 2014; valgustusraie 2021													
ER-4, 0.49 ha, Kallas, rand 0.06 ha, II bon (H100=26.0) kuivendatud angervaksa kuusik, noorendik, liitus 35%													
Tootlik metsamaa, juurdekasv 1.2 tm/(ha*a), 2. tuleohuklass													
rinne	%	puulik	a	m	cm	m²/ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	a
Kokku:			10					15	7		26.0		2095
1	100	kuusk	10	1.8	1	1800 tk/ha	1	1				1	
A	100	paju	3	1.0									
Y	35	kask	20	14	13	90 tk/ha	7	4				1	
Y	35	mänd	20	9.5	15	50 tk/ha	5	2				1	
Y	10	kuusk	25	13	16	10 tk/ha	1	1				1	
Alusmetsa katvus 25%													
KAHJUSTUSED													
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse								
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste							
teised	KS	13	1		nõrk								
teised	MA	15	1		nõrk								
teised	KU	16	1		nõrk								
teised	KU	1	1		nõrk								
Iseloomused: endine heinamaa, kõrgus ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane													
Märkused: istutatud puistuelemendi vanus sisaldab istutusmaterjali vanust, vajadusel valgustusraie													
Tehtud tööd: KU istutamine 2014; valgustusraie 2021													

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

Männiku-Rehe (ärälõige) maaüksus, katastritunnus: 50402:007:0943

Koosseis	Vanus	Kõrgus	Dia- mee- ter	Rinnas- pindala	Täius	Tagavara		Baas- kõr- gus	Välja- raie			Kahjus- tatud puud	UR ealine alates		
						Kasvat- mets	Lama- puit		R1	R2	R3				
ER-5, 0.07 ha, Kallas, rand 0.07 ha, la bon (H100=33.4) kuivendatud angervaksa kaasik, keskealine mets															
Tootlik metsamaa, juurdekasv 12.7 tm/(ha*a), 4. tuleohuklass															
rinne	%	puutlik	a	m	cm	m ² /ha	%	tm/ha	tm/er	tm/ha	H100	%	a		
Kokku:			30			23.5	86	220	15		33.4	21		2052	
1	75	kask	30	22	16	23.5	86	165	12			15		1	
1	25	haab	25	18	14			55	4			40		1	
KAHJUSTUSED						SOOVITATUD TÖÖD									
kahjustus	puu-	d	%	puude	kahjustuse	tööliik			järjekord			pindala			
	liik	cm	arvust	ulatus	m	aste	harvendusraie			1			0.07		
teised	KS	16	1			nõrk									
teised	HB	14	1			nõrk									
Iseloomused: diameeter ebaühtlane, kasvukohatüüp varieerub, koosseis ebaühtlane, kõrgus ebaühtlane, reijef ebaühtlane, täius või liitus ebaühtlane, vanus ebaühtlane															

Tarbesortimentide väljatulek kasvava metsa tagavarast umbes 70%.

LISA 4 MULLASTIKUNÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa-ameti mullastiku kaardi legend:

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

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

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

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

A- HEAD PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

Lõimised:

ls – liivsavi
sl – saviliiv
s – savi

Kivisus:

II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ v₁⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
II¹ – maht 5-20 m³/ha
II¹ v₂⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm
IIk_{2,1}⁰ – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübilise haritava 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.

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

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