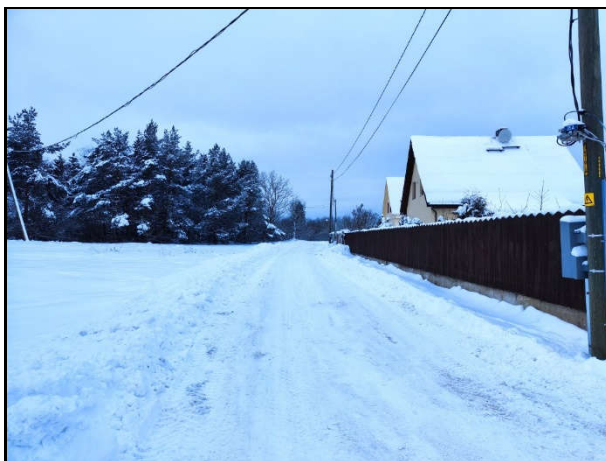


**Eksperthinnangu nr:** 1066/1223H

**Käsitletav vara:** Transpordimaa kinnistu reg osa nr 13891402

**Omandivorm:** Kinnistu (kinnisasi)

**Vara aadress:** Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Küüni tee



**Tellija:** Jõelähtme Vallavalitsus,  
Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme  
vald, Harju maakond, 74202

**Tellija esindaja:** Leho Kure  
Tel: 605 4887

**Eksperthinnangu eesmärk:** Kinnistu hüvitusväärtuse hindamine võimalikul  
võõrandamisel

**Hüvitusväärtus:** 930 eurot

**Hindamisaruande kuupäev:** 18. detsember 2023

**Hindaja:**

*/allkirjastatud digitaalselt/*

.....  
Ardi Johanson  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, 163381  
Tel 668 4700  
Mob 515 8341

Hindamisaruandes on 20 lehekülge ja lisad  
Hindamisaruanne on digitaalselt allkirjastatud.

**Sisukord**

|   |    |
|---|----|
| Kokkuvõte .....   | 3  |
| 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused .....       | 4  |
| 1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....                        | 4  |
| 1.2 Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine .....          | 4  |
| 1.3 Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused ..... | 5  |
| 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....            | 6  |
| 2.1 Hindamise algandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....     | 6  |
| 2.2 Hinnatava vara ülevaatus .....                                  | 6  |
| 2.3 Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsuses .....            | 6  |
| 3. Hinnatava vara kirjeldus .....                                   | 7  |
| 3.1 Omand .....   | 7  |
| 3.2 Üürilepingud .....  | 7  |
| 3.3 Asukoht .....   | 8  |
| 3.4 Maakasutus .....  | 8  |
| 3.5 Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele .....             | 11 |
| 4. Turuülevaade .....   | 11 |
| 5. Hariliku väärtuse hindamine .....                                | 17 |
| 5.1 Parima kasutuse ja turustatavuse analüüs .....                  | 17 |
| 5.2 Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted .....                  | 17 |
| 6. Hindamistulemus .....  | 20 |
| <br>  |    |
| Eksperthinnangu lisad: .....  | 21 |
| Fotod .....   | 21 |
| Registriosa ära kiri kinnistusraamatust .....                       | 22 |
| Asukoha skeemid .....   | 24 |
| Maakatastri kitsenduste väljavõte .....                             | 25 |
| Maa maksustamishinna väljavõte .....                                | 26 |
| Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....                           | 27 |

## Kokkuvõte

| Hinnatava vara koondandmed  |   |
|---|---|
| Hinnatav vara   | Transpordimaa kinnistu reg osa nr 13891402  |
| Aadress   | Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kūuni tee   |
| Omanik  | Fuxia Holdings OÜ (registrikood 12130400)   |
| Registriosa number  | 13891402  |
| Katastritunnus  | 24504:003:0817  |
| Omandivorm  | Kinnistu (kinnisasi)  |
| Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>  | 933   |
| Võõrandatava osa pindala, m <sup>2</sup>  | 933 (kogu kinnistu)   |
| Kinnistu hoonestus  | Hoonestamata  |
| Hindamisaruande koondandmed   |   |
| Hinnangu eesmärk  | Kinnistu hüvitusväärtuse hindamine võimalikul võõrandamisel   |
| Ülevaatuse kuupäev  | 14.12.2023  |
| Väärtuse kuupäev  | 14.12.2023  |
| Hindamisaruande kuupäev   | 18.12.2023  |
| Tellija   | Jõelähtme Vallavalitsus,<br>Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald,<br>Harju maakond, 74202<br>Tellija esindaja: Leho Kure  |
| Tellimusleping  | Kirjalik tellimus 07.12.2023  |
| Hindamise eeldused  | Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad   |
| Hüvitusväärtus, eur   | 930 (s.o. ca 1 eur/m <sup>2</sup> kinnistu pinna arvestuses)<br>Hüvitusväärtus koosneb vara harilikust väärtusest, kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei ole  |
| Hinnang likviidsusele   | Madal – vabal turul on hinnatavale varale ostja leidmine äärmiselt keeruline – hinnatava vara ainsateks tõenäolisemateks ostjateks võib pidada hinnatavat vara juurdepääsuteena kasutatavate kinnistute omanikke või kohalikku omavalitsust |
| Hindamistulemuse täpsus   | Keskmisest madalam ( $\pm 20\%$ ).  |
| Käibemaks   | Ei sisalda käibemaksu, ei lisandu käibemaks   |
| Kommentaariid   |   |
| Puuduvad  |   |
| Hindamistulemus   |   |
| Aadressil Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kūuni tee asuva transpordimaa kinnistu reg osa nr 13891402 hüvitusväärtus on 930 (üheksasada kolmkümmend) eurot. Hüvitusväärtus koosneb vara harilikust väärtusest, kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei ole |   |

//allkirjastatud digitaalselt/

.....  
Ardi Johanson  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, 163381

## 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

### 1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kūuni tee asuv transpordimaa kinnistu reg osa nr 13891402.

Kinnistu hüvitusväärtuse hindamine võimalikul võõrandamisel.

Hindamistulemust on ümardatud vastavalt 01.01.2022 jõustunud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) muudatusele. Hindamisel lähtume muudetud paragrahvi 11 lõikest 6: "Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega."

### 1.2 Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

#### Hindamise alusteks olid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus
- Vara hindamise standardisari EVS 875. Eesti Standardikeskus
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) Heade Tavade Koodeks

#### Hindamisel kasutatud mõisted ja meetodid:

**Hüvitusväärtus** on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kindlustusjuhtumi toimumisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel.

Hüvitamisel võidakse arvestada vara asendamise, remontimise ja ülesehitamise kulusid, kahjudega seonduvat saamata jäävat tulu (nt. kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt. müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt. uue tee ehitamise vajadus seoses juurdepääsute hävimisega).

Kui äralõige puudutab ainult kinnisasja hoonestamata osa, antakse hinnang üksnes maale ilma hoonestuseta, seda nii kinnisasja 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.

Hüvitusväärtuse leidmisel tuginetakse hüvitamisega seotud osapoolte eelnevalt kokkulepitud või hindamise käigus kokkulepitavatele põhimõtetele. (EVS 875-12)

**Harilik väärtus** on kohalik keskmine müügihind (turuhind). (Tsiivilseadustiku üldosa seadus § 65)

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu osapoolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on üles loetletud turuväärtuse definitsioonis.

Hariliku väärtuse mõiste puhul on tegemist turuväärtuse lihtsustatud käsitlusega ja hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse all turuväärtust. (EVS 875-3)

**Turuväärtus (market value)** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1)

**Parima kasutuse (highest and best use)** põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Oluline on seejuures, et kõik neli tingimust peavad olema üheaegselt täidetud. (EVS 875-1)

**Võrdlusmeetod (sales comparison approach)** ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd varade

hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemise aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

**Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report)** on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)

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

**Ülevaatuse kuupäev (date of inspection)** on kuupäev, millal on tehtud vara ülevaatus. (EVS 875-1)

**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 kestlikkuse** all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875 – 10)

#### **Ekspert hinnangu avaldamine:**

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)

### **1.3 Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused**

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik ekspert hinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks ekspert hinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

See 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)

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4)

Hindaja ei ole teinud ehitiste/rajatiste uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste/rajatiste nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning see hindamisaruanne ei kinnita ehitiste/rajatiste struktuuri ja katematerjalide laitmatust.

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1 Hindamise algandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

- Tellija esindaja Leho Kure kirjalikult esitatud hindamistellimus 07.12.2023
- Registriosa ära kiri kinnistusraamatust (12.12.2023)
- Ehitisregistri elektrooniline andmebaas: [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) (15.12.2023)
- Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee> (15.12.2023)
- Maa-ameti infoportaal: <https://minu.kataster.ee/> (15.12.2023)
- Maa-ameti tehingute andmebaas: <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> (15.12.2023)
- Kinnisvaraportalid City24: [www.city24.ee](http://www.city24.ee) ja Kinnisvaraweb: [www.kv.ee](http://www.kv.ee) (15.12.2023)
- Planeeringute info: <https://joelahtme.ee/> (15.12.2023)
- Notariaalakt nr 5443 (teeservituudi seadmise leping, hoonestamata kinnistu müügileping, hüpoteegiga koormamise leping ja asjaõiguslepingud), notar Reeli Eelmets, 24.10.2003
- Notariaalakt nr 4805 (kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamise leping ja asjaõigusleping), notar Alla Ševtšuk 19.07.2004
- Notariaalakt nr 3053 (avaldis märkuse kustutamiseks, kinnistu jagamise avaldis, kinnistu suhtes kaasomandi lõpetamise kokkulepe, kokkulepe realservituudi kohta, kokkulepe isikliku kasutusõiguse kohta, realservituudi seadmise leping ja asjaõiguslepingud), notar Priidu Pärna, 17.11.2011
- Notariaalakt nr 1781 (isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping), notar Kadri Pappel 17.07.2012
- 1Partner Kinnisvara tehingute andmebaas
- Tellija esindaja Leho Kure kirjalik informatsioon
- Omaniku esindaja Konstantin Ivanišvili suuline informatsioon 12.12.2023

### 2.2 Hinnatava vara ülevaatus

- Vara ülevaatus kuupäev on 14.12.2023.
- Teostatud on vara väline ülevaatus. Piirdatud on visuaalse vaatlusega, kasutatud ei ole erivahendeid
- Ülevaatus on teostatud 1Partner Kinnisvara hindaja Ardi Johanson poolt vastavalt kokkuleppele maa omaniku esindajaga ainuisikuliselt

### 2.3 Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsuses

Hindamisel kasutatud andmeid võib pidada usaldusväärseteks ja andmetes vastuolusid ei ole tuvastatud.

### 3. Hinnatava vara kirjeldus

#### 3.1 Omand

Alus: Kinnistusregister

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Omandi alusdokument        | registriosa ära kiri kinnistusraamatust, 12.12.2023   |
| Omandivorm                 | kinnistu (kinnisasi)  |
| Registriosa nr             | 13891402  |
| Vara aadress               | Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kүүni tee   |
| Katastritunnus             | 24504:003:0817  |
| Maatüki pindala            | 933 m <sup>2</sup>  |
| Sihtotstarve               | transpordimaa 100%  |
| Omanik                     | Fuxia Holdings OÜ (registrikood 12130400)   |
| Koormatised ja kitsendused | (1) Reaalservituut kinnistu nr 6800502 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta teeservituut, mis annab kinnistu igakordsele omanikule ja kasutajale õiguse kasutada teeservituudi alale (24.10.2003 lepingu lisaks oleval plaanil punasega tähistatud ala) rajatud teed, kusjuures teed võib läbida jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi<br>(2) Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks<br>(3) Reaalservituut kinnistute nr 6800402, 6800602, 13891302, 23908650 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu ja tasuta teeservituut<br>(4) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses |
| Hüpoteegid                 | puuduvad  |

Kinnistusregistri III jaos koormatisena sisse kantud reaalservituudid tagavad läbi hinnatava kinnistu juurdepääsu naaberkinnistutele (Kүүni tee 14, Uue-Suurekivi tee 3, Kүүni tee 12, Kүүni tee 10, Kүүni tee 3), isiklikud kasutusõigused on seotud tehnovõrkude majandamisega. Hindaja on tutvunud reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmiste lepinguga ning nendega on hindamisel arvestatud.

#### 3.2 Üürilepingud

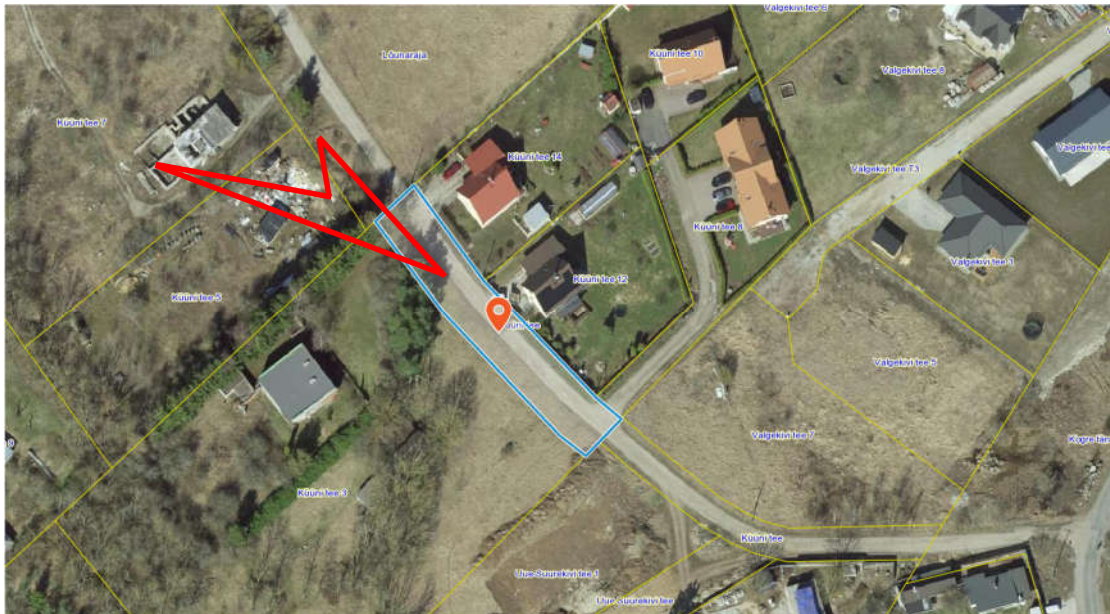
Hindajal puudub informatsioon hinnatavat kinnistut koormavate võimalike üürilepingute kohta.

### 3.3 Asukoht

|                     |   |
|---------------------|---|
| Piirkond            | Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla  |
| Kinnistu paiknemine | vara paikneb Liivamäe külas Kogre tn ja Loovälja tee vahel. Kaugus Tallinna südalinnast (Viru väljak) on ca 14 km, Tallinna linna piirist ca 3,5, Maardu linna keskus jääb ca 6 km, kaugusele, Maardu järv jääb ca 600 m kaugusele, Loo aleviku keskus jääb ca 3,5 km kaugusele.  |
| Piirkonna hoonestus | lähiumbruses paiknevad erinevatel ajajärkudel ehitatud eramud ja hoonestamata maad, Maardu järv   |
| Ühistransport       | ühistranspordi peatused paiknevad ca 600 m kaugusel Loovälja tee ääres  |
| Teenindusasutused   | kauplused ja teenindusasutused paiknevad ca 3,5 km kaugusel Loo alevikus ja ca 5 km kaugusel Lasnamäe linnaosas   |
| Juurdepääsuteed     | asfaltkattega Kogre tn-lt ca 120 m ulatuses kruusakattega, samuti on kruusakattega hinnatav transpordimaa. Juurdepääsutee kasutusõigusega seotud informatsioon on kajastatud eksperthinnangu punktis nr 3.4 – Ligipääs  |
| Keskkond            | piirkonna müratase on keskmisest madalam, paikneb vähese liiklusega piirkonnas, suuremad magistraalid (Peterburi tee) jäävad piisavalt kaugemale. Asukoht on Tallinna lähipiirkondade seas keskmiselt hinnatud. Positiivne on kiire ühendus Tallinnaga, negatiivne on komplitseeritud ühendus Tallinna südalinnaga tipp tundidel ja kaugus taristust. |

### 3.4 Maakasutus

Alus: Maa-ameti geoportaal

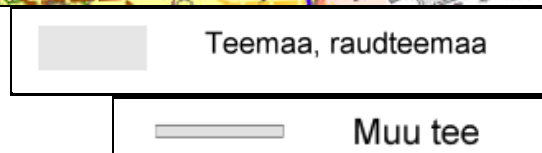
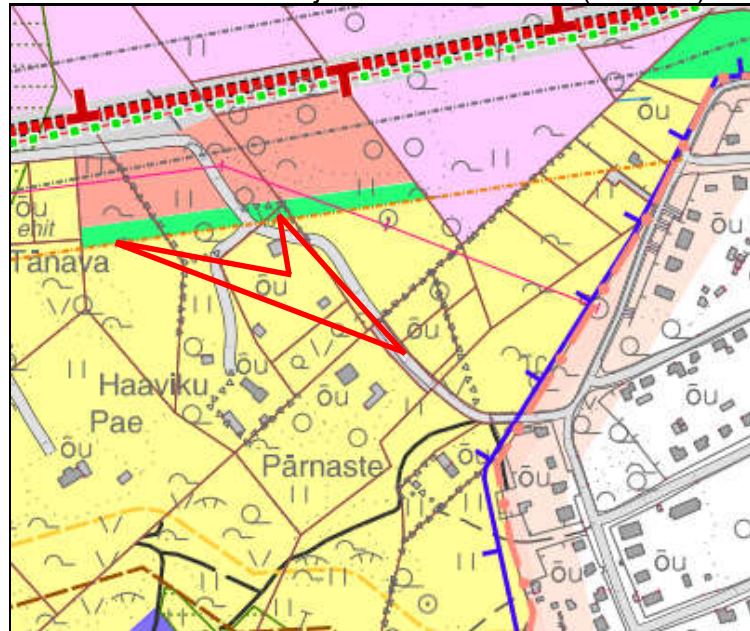


**Aerofoto seisuga 14.04.2023:** Maatüki kuju ning paiknemine piirkonna siseselt (alus: <http://geoportaal.maaamet.ee>)

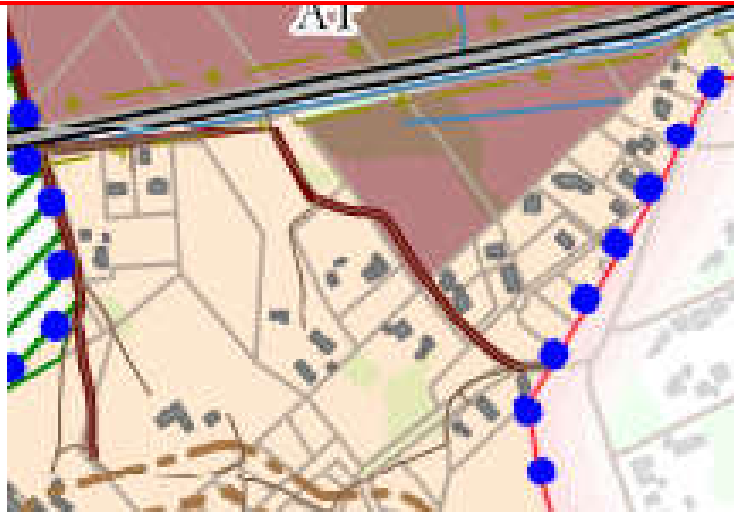


**Üldandmed**

|                  |   |
|------------------|---|
| Kasutus          | transpordimaa 100%  |
| Pindala          | 933 m <sup>2</sup>  |
| Hooned/rajatised | puuduvad  |
| Haljastus        | tänava osa kruusakattega, sellega piirnev kitsas riba madalhaljastusega   |
| Piirded          | puuduvad  |
| Kuju ja reljeef  | maatükk on üldjoontes ristküliku kujuga ja tasase reljeefiga  |
| Kitsendused      | hinnatav vara asub erinevate kitsenduste kaitsevööndis. Antud kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärasest kasutusest ning ei avalda mõju väärtusele. Kitsenduste kaart on toodud eksperthinnangu lisades |
| Tehnovõrgud      | liitumised puuduvad   |
| Üldplaneering    | Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr. 209) kohaselt on hinnatava maa-ala maakasutuse juhtotstarve teemaa (muu tee)   |



Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse plaanist  
 Koostamisel oleva uue Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt on hinnatava maa-ala maakasutuse juhtotstarve kohalik tee

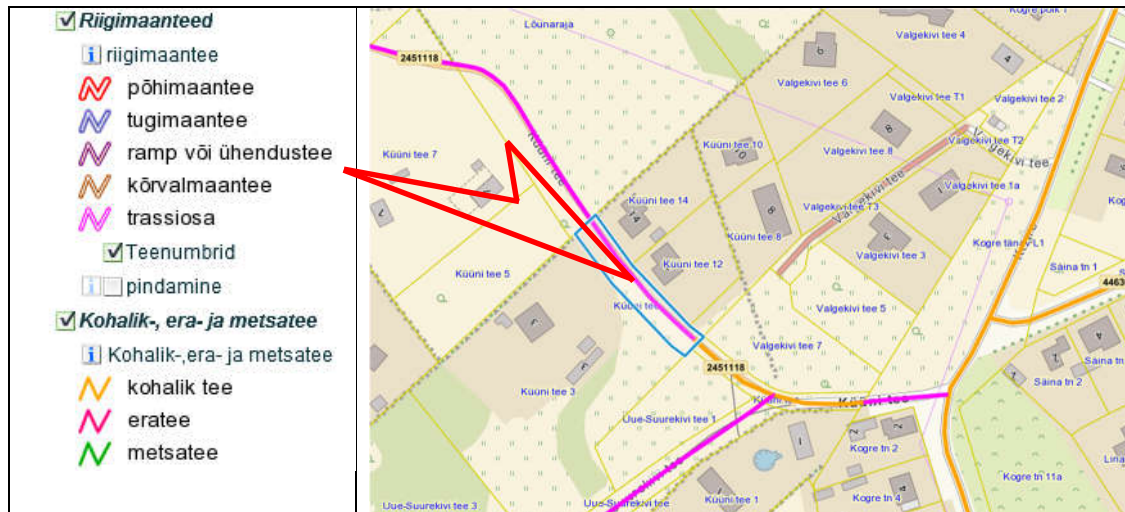


Kohalik tee

Detailplaneering

Ehitusõigus  
Ligipääs

Väljavõte koostamisel oleva üldplaneeringu maakasutuse plaanist planeeringute kaardirakenduse andmetel on kinnistul 28.08.2007 kehtestatud Pärnaste I detailplaneering, millega on kinnistu määratud transpordimaaks puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt Kogre teelt on mööda munitsipaalomandis Küüni tee lõiku, mis on osaliselt tähistatud avaliku kasutusega teena, osaliselt erateena. Kinnistu ise on märgitud Maanteeameti kaardirakenduses erateena, teede registris nr 2451118, katte liik - kruusatee



Väljavõte maanteeameti kaardirakendusest.

### 3.5 Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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 p 9.5.1)

Antud juhul on tulenevalt maatüki sihtotstarbe olemuslikust eripärast hindamisel kasutatud mõningal määral hüpoteetilisi lähtekohti, mistõttu kestlikkuse analüüs ei ole käesoleval juhul kohane.

## 4. Turuülevaade

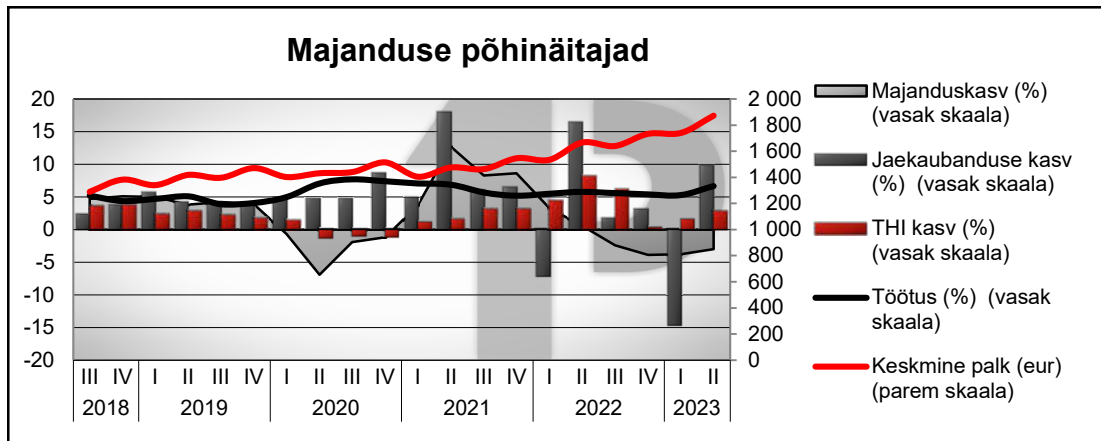
### Majanduskeskkond ja kinnisvaraturg

Alus: Eesti pank, Statistikaamet, Konjunkturiinstituut, Euroopa Keskpang

Eesti majandus on peale viimaste aastate kasvutrendi pöördunud langusesse. Kui aastatel 2013-2015 oli majanduskasv stabiilselt ca 2%, siis alates 2016.aastast on majanduskasv kiirenenud ning 2017. aastal kasvas majandus 2016. aastaga võrreldes koguni 5,6%. 2018. aastal aeglustus kasv võrreldes aastatagusega, kuid püsis tugevana. Sisenõudlust on kasvatanud kodumajapidamiste tarbimiskulutuste suurenemine, seejuures on jaekaubandusettevõtete müügitulu kasv 2018. aastast taas kiirenenud. 2020. aastal oli SKP languses, aastatel 2021-2022 majandus taas tõusis ning 2022. aasta I kvartali kasv oli ca 4,5% võrreldes 2021. aasta sama perioodiga. 2022. aasta II kvartalil majanduskasv aeglustus ning III kvartalis pöördus langusesse, olles ca 2,4% madalam ning IV kvartalis 4,4% madalam võrreldes 2021. aasta samade perioodidega. Majanduskasvule positiivne mõju oli kutse-, teadus- ja tehnikaalasel valdkonnal ning majutus- ja toitlustusvaldkonnal, kuid negatiivselt mõjus kõrge hinnatõus mitmetes sektorites, kuid enim avaldasid negatiivset mõju põllumajandus, kinnisvaraalane tegevus ja energeetika sektor. 2023. aasta I kvartalis langustrend jätkus ning SKP langes 3,8% ning II kvartalis veel 3%.

Pikalt languses olnud tarbijahinnaindeks pöördus 2016. aasta teises pooles tõusule ning 2017. aastal oli tõus 2016. aastaga võrreldes küündinud juba üle 3 protsendi. 2018. aastal püsis tarbijahinnaindeksi kasv stabiilsena ja 2019. aastal THI kasv mõnevõrra aeglustus. 2020. aasta IV kvartalis langes THI 1,1% seoses koroonaviiruse leviku ja selle takistamiseks kehtestatud eriolukorra tõttu. 2020. aasta keskmisena odavnes tarbijakorv 0,4%. Euroopa riikide majanduslangus oli viimaste kümnendite suurim vaatamata sellele, et kriisi mõju leevendas riikide valitsuste ja euroala keskpankade tugev sekkumine. Koroonakriisi majanduslik mõju oli Eestis märksa väiksema purustusjõuga, kui kevadel tollase info põhjal hinnati. 2021. aasta keskmine tarbijahinnaindeks tõusis võrreldes 2020. aastaga 4,6%, mille suurimateks mõjutajateks olid eluaseme ja transpordiga seotud hinnatõusud. 2021. aastal tõusis THI ca 1,5% kvartalis aasta esimeses pooles ning ca 3% kvartaalselt aasta teises pooles. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2022. aastal 2021. aasta keskmisega võrreldes kokku 19,4% ning suurimaks mõjutajaks olid 2022. aastal eluasemega seotud hinnamuutused. Enim kallinesid elekter, gaas, tahkekütus ning soojusenergia, millede puhul hinnakasv jäi vahemikku ca 50%-125%. Toit ja mittealkohoolsed joogid moodustasid THI kogutõusust ligi 25%. Hindade kasv on muutunud laiaulatuslikumaks ning tootmissisendid jätkuvalt kallinevad, esineb kaupade tarnetõrskuseid ja kättesaadavuse vähenemist, mis mõjutab suurt osa majandusest. 2023. aastal on THI kasv pidurdunud, kuid siiski tõusis 2023. aasta I kvartalis THI 1,6% ning II kvartalis 2,8% võrreldes eelneva kvartaliga.

Palgakasv on viimastel aastatel olnud üldjoontes stabiilne. Keskmine palk tõusis 2022. aastal kokku ca 9% võrreldes eelneva aastaga. 2023. aasta I kvartalis olulist palgakasvu ei toiminud, kasv jäi ca 0,3% juurde võrreldes eelmise perioodiga, kuid 2023. aasta II kvartalis toimus 7,6%-ne palgakasv. Töötuse määr on olnud languses alates 2020. aastast kuni 2021. aasta IV kvartalini, mil töötuse määr langes 5,2%-ni. 2022. aasta IV kvartaliks töötuse määral mõningal määral tõusis kuni 5,4%-ni, kuid 2023. aasta I kvartalis pöördus taas langusesse, kui töötuse määr oli 5,3%. 2023. aasta II kvartalist on töötuse näitajad on pöördunud tõusule ning töötuse määr kasvas kuni 6,7%-ni.

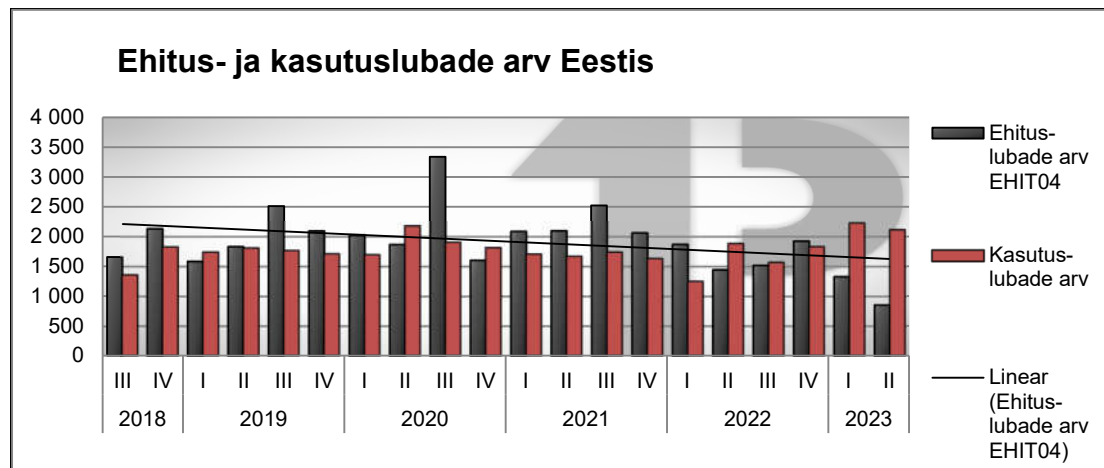


Allikas: Statistikaamet

Majapidamiste sissetulekute kasv ja soodsad intressimäärad on toetanud aastatel 2016-2021 jätkuvalt nõudlust eluasemete järele. Keskmissi hindu mõjutab oluliselt uute korterite suur osakaal tehingute koguarvus. Kinnisvaraga tehtud tehingute arv ning hinnad on pidevalt kasvanud, kuid 2020. aasta II kvartalis tehingute arv ajutiselt vähenes seoses koroonaviiruse leviku ja selle takistamiseks kehtestatud eriolukorra tõttu. 2021. aastal on tehingute aktiivsus taastunud ning teinud kiire kasvu, mis on jätkunud ka 2022. aasta esimeses pooles. 2022. aasta III kvartalist on märgata mõningast tehingute arvu langust tulenevalt sõjapoliitilisest olukorrast ning euroala rahapoliitika karmistumisest ning langus on jätkunud ka 2023. aastal.

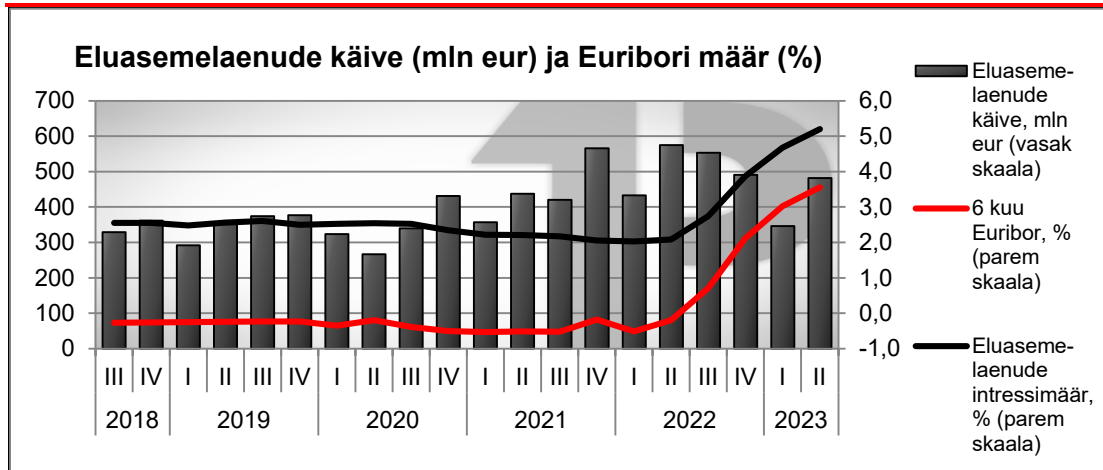
Aastatel 2015-2017 kasvas väljastatud ehituslubade maht, kuid 2018. aastal langes ehituslubade väljastamine, mis on tingitud kõrge ehitushinnast. Seevastu väljastati 2020. aastal rekordarv ehitus- ja kasutuslubasid, mis viitab kinnisvaraarendajate jätkuvale optimismile. 2020. aasta teises pooles seoses tervishoiukriisiga optimism küll jahenes, kuid 2021. aastal taas tõusis, mida näitab ka 2021. aastal väljastatud ehituslubade arvu püsimine sama tasemel kui aasta varem. Kasutuslubasid väljastati 2021. aasta IV kvartalis 10% vähem, kui aasta varem ning 2021. aastal kokku 11% vähem kui 2020. aastal. 2022. aasta I kvartalis väljastati ehituslubasid 10% vähem kui eelneval perioodil ning kasutuslubasid 24% vähem kui eelneval perioodil. Nii ehitus- kui kasutuslubade mahule on mõju avaldanud 2022. aasta kevadel sõjapoliitilisest olukorrast tulenev ehitusmaterjalide defitsiit ja suur hinnakasv, tõi kaasa ehitustegevuse aeglustumise ja projektide edasilükkamise ning üldjoontes kogu arendustegevuse aeglustumise. Keskmiselt on väljastatud ehituslubade arvu kasvumäär viimase viie aasta jooksul on olnud ca 5%, kasutuslubade puhul ca 3%. 2023. aastal on tulenevalt laenuraha kallinemisest märgata arendustegevuse pidurdumist. 2022. aasta IV kvartalis kasvas väljastatud ehituslubade arv küll ca 27% võrreldes III kvartaliga, kuid 2023. aasta I kvartalis taas langes ca 31% ning II kvartalis veel täiendavalt 36%. Väljastatud kasutuslubade arv 2022. aasta IV kvartalis

kasvas ca 17% ning 2023. aasta I kvartalis ca 22%, kuid 2023. aasta II kvartalis vähenes ca 5%.



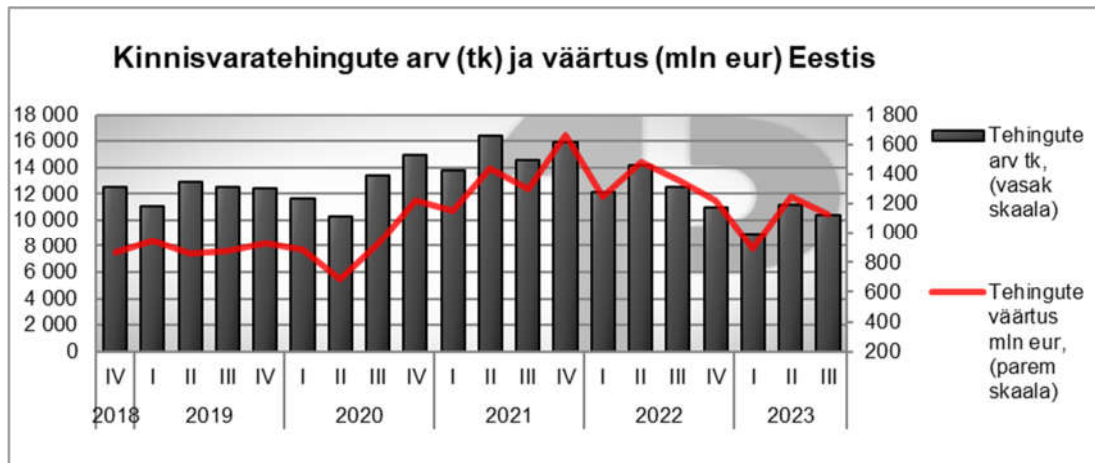
Allikas: Statistikaamet

Eesti ettevõtete ja majapidamiste võlakoormus püsis aastatel 2017-2020 stabiilne, kuid 2021. aastal hakkas tõusma. Koos sissetulekute kasvuga on kasvanud majapidamistele väljastatud pangalaenude kasvutempo, sealhulgas eluasemelaenude jääk. Pankade laenukvaliteet on püsinud hea. Laenutsükli seisukohalt on praegune ja lähiaastateks prognoositav laenukasv kooskõlas majanduse üldise arenguga ega viita liigsele krediidiriski kuhjumisele. Eesti Pank on kehtestanud eluasemelaenude väljastamisele piirmäärad (laenu tagatuse ja laenumaksete piirmäär, eluasemelaenu maksimaalne tähtaeg), mis peaksid vähendama laenuõudluse suurenemisest tulenevaid riske. Konkurents pankade vahel on laenuturul küllaltki tihe, kuid kliente valitakse jätkuvalt eriti hoolikalt. Lisaks sissetulekutele ja eelnevale laenukäitumisele on varasematest aegadest olulisem ka tagatiste kohene ekspluatatsioonikõlblikkus. Seega on endiselt keeruline seada laenu tagatiseks hoonestamata krunte või kasutuskõlbmatuid hooneid. Siiski on eluasemelaenude käive 2021. aastal pidevalt kasvanud, olles IV kvartalis koguni ca 565 miljonit eurot. 2022. aasta II kvartalis jätkus laenude väljastamine ligikaudu samas mahus kui eluasemelaenude kogukäive ulatus ca 575 miljoni euroni ning III kvartalis toimus mõningane langus, kui väljastatud eluasemelaenude käive oli ca 553 miljonit eurot. 2022. aasta IV kvartalis oli väljastatud eluasemelaenude käive ca 491 miljonit eurot ning 2023. aasta I kvartalis ca 345 miljonit eurot, mis on ca 30% vähem kui eelnevas kvartalis. 2023. aasta II kvartalis väljastatud eluasemelaenude maht taas märgatavalt kasvas kuni 481 miljoni euroni, mis on ca 40% kasv võrreldes eelneva kvartaliga. 6 kuu Euribori määr, mis on aluseks enamusele kommertspankade poolt Eestis väljastatud kinnisvaralaenude intressidest, on tõusnud positiivseks alates 2022. aasta juulist ning on 2023. aasta septembrikuuks tõusnud 3,934%-ni.



Allikas: Eesti Pank; <http://www.euribor-rates.eu/>

2023. aasta III kvartalis tehtud kinnisvaratehingute arv Eestis langes võrreldes 2023. aasta II kvartaliga ca 7%. Tehingute koguväärtus langes 2023. aasta III kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga ca 10% ning võrreldes eelmise aasta sama perioodiga langes tehingute koguväärtus ca 17%. 2023. aasta IV kvartaliks võib prognoosida tehinguaktiivsuse püsimist samal tasemel tulenevalt euroala rahapoliitika püsimisest rangel tasemel ning nii kodu- kui investeerimiskinnisvara ostuotsuste edasilükkamistest.



Allikas: Maa-amet

Koroonaviiruse leviku ja selle takistamiseks kehtestatud eriolukord ja piirangud kogu maailmas mõjutasid peaaegu kõiki majandusharusid. 2020. aasta kevadel toimunud mõningane tehinguaktiivsuse vähenemine ja kohaline hinnalangus taastus 2021. aastal ning jätkuvalt pakkumist ületav nõudlus toetas hinnakasvu ka 2022. aasta esimeses pooles. 2022. aasta teises pooles hakkasid kiiresti kasvama energiakulud ning oluliselt karmistus euroala rahapoliitika, mis tõi kaasa tehingute arvu vähenemise ning võib 2023. aastal kaasa tuua ka mõningase hinnakorrektsiooni kinnisvaraturul.

Käesolevaks hetkeks on teada viimase 2008. aastal toimunud kinnisvarabuümile järgnenud majanduslanguse statistika, kui tehingute aktiivsus ja tehingute väärtus kukkus enim maade sektoris, peamiselt nõudluse vähenemise (arendaja ja lõpptarbija kontekstis) ning pankade range laenupoliitika tõttu. Krediidasutused olid tollase nõ. mulli lõhkemise tõttu uute arendusprojektide osas väga ettevaatlikud, mistõttu oli ääretult keeruline saada võörkapitali maa ostu-müügitehingu finantseerimiseks.

Seetõttu tuli enamuse hoonestamata maa tehingutest teha arendaja omavahenditest. Kogu eelnev tõi kaasa olulise languse maa väärtuses ja likviidsuses.

2022. aasta veebruari lõpus alanud Ukraina-Venemaa sõja tõttu on Euroopa ja Eesti vastamisi uue kriisiga, mis mõjutab nii majanduslikku kui sotsiaalset olukorda. Sõjaolukorrast tulenevat mõju majandusele ja kinnisvaraturule on äärmiselt raske prognoosida, kuna ei ole võimalik veel üheselt hinnata, kuidas sõda areneb, milliseid sanktsioone järjest kehtestatakse ning millised on nende mõjud nii Venemaale kui Euroopa riikidele ning kui pikaks sõjaperiood osutub. 2022. aasta I kvartali lõpust on ilmnunud mõju ehitussektorile ja materjalide hinnakasvule ning defitsiidile ja transpordisektorile, mis pikemas perspektiivis avaldab mõju ka kinnisvaraturule. Tulenevalt juba avaldunud mõjudest ja võimalikest pikaajalisematest mõjudest on oodata majanduskasvu pidurdumist, mis on 2023.aastal kajastub ka majandusnäitajate tulemustes.

2023. aasta II ja III kvartalis toimus mõningane tehinguaktiivsuse kasv võrreldes esimese kvartaliga tulenevalt tarbijate ostukindluse järk-järgulisest taastumisest. Samas püsib euroala rahapoliitika rangel tasemel ning 2023. aasta IV kvartaliks võib oodata tehinguaktiivsuse püsimist pigem tagasihoidlikul tasemel. 2022. aastal märkimisväärselt kasvanud ehitushinnad ning inflatsiooni kõrge tase toetavad pinnaühiku maksumuse püsimist pigem kõrgel tasemel ka 2023. aastal, kuigi mõningane hinnakorrektsioon on prognoositav. Ärikinnisvara on olnud enim mõjutatud kiiresti kasvavatest energiahindadest ja laenuka kallinemisest, mis on kaasa toonud tehingute vähenemise nii ostu- ja müügiturul kui ka üüriturul.

### **Vabal turul mittekaubeldavad maad**

Transpordimaa maa, üldkasutatava maa, sotsiaalmaa, sihtotstarbeta maa, riigikaitsemaa jmt sihtotstarbega kinnistutega toimub Eestis ostu-müügi tehinguid väga vähe (seda ka hoonestatud objektide osas). Enamiku sellistest tehingutest moodustavad mitte-vabaturutehingud, mistõttu ei saa rääkida eelnimetatud sihtotstarvetega objektide kinnisvaraturu sektorist.

Nimetatud sihtotstarvetega kinnistud muutuvad ostu-müügi objektiks reeglina vaid järgmistel juhtudel:

- Kinnistu maakasutuse sihtotstarvet (sh. sellel paikneva hoone kasutusotstarvet kui tegemist on hoonestatud kinnistuga) on võimalik muuta (n. elamumaaks või ärimaaks) või selle vahetusse naabrusesse on võimalik omandada elamumaa, maatulundusmaa, tootmismaa või ärimaa sihtotstarbega kinnistu.
- Ostjaks on spekulatiivse huvidega isik (näiteks osteti mõnedes uutest elamurajoonides pankrotistunud arendajatelt tänavakrunte lootuses, et ümbruskonna kinnistute omanikud hakkavad nende eest kasutustasu maksma või ostavad need uutelt omanikelt märksa kõrgema hinna eest ära).
- Ostjaks on erihuvidega isik (näiteks naaberkinnistu omanik, kes tahab oma valdusi laiendada või riik või kohalik omavalitsus, millele on kinnistu vajalik nt. seoses mõne ehitise püstitamise).
- Tehing on tingitud seadusandlusest (näiteks kohalike omavalituse poolt uuselamupiirkondade arendajatelt ostetavad teede ja tänavate kinnistud, samuti võib siinkohal märkida ka ära riigi ja kohalike omavalitsuste poolt teede ja tänavate laienduste jaoks moodustatud kinnistud, millede maakasutuse sihtotstarve muudetakse enne tehingut transpordimaaks).

Vabal turul mittekaubeldavate hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute puhul on valdavalt tegemist kas riigi või kohaliku omavalitsuste poolt ostetud kinnisasjadega või siis selliste objektidega, kus tehingu käigus omandati ka muu(d) vabal turul kaubeldav(ad) kinnistu(d). Seetõttu ei ole siinkohal ka detailsemat tehinguinfot esitatud.

Kuigi eelnimetatud sihtotstarvetega objektide osas pole võimalik välja tuua keskmisi hinnatasemeid, võib suure üldistusena öelda, et reeglina on selliste sihtotstarvetega kinnistute tehingute hinnad oluliselt madalamad elamu-, tootmis- ja ärimaa ning kohati ka maatulundusmaa sihtotstarvetega kinnistutega toimunud tehingute hinnatasemest.

## Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika

Järgnevates tabelites on toodud Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika info Harju maakonna, Jõelähtme valla hoonestamata maa tehingute kohta:

| Hoonestamata maa tehingud     |                |             |           |                     |            |             |                          |             |         |          |               |
|-------------------------------|----------------|-------------|-----------|---------------------|------------|-------------|--------------------------|-------------|---------|----------|---------------|
| Harju maakond, Jõelähtme vald |                |             |           |                     |            |             |                          |             |         |          |               |
| 15.12.2023                    |                |             |           |                     |            |             |                          |             |         |          |               |
|                               |                | Pindala(m2) |           | Tehingu summa (eur) |            |             | Pinnaühiku hind(eur /m2) |             |         |          |               |
|                               |                | Arv         | Keskmine  | Kokku               | Minimaalne | Maksimaalne | Minimaalne               | Maksimaalne | Mediaan | Keskmine | Standardhälve |
| 2020                          | elamumaa       | 91          | 2 948,20  | 4 252 294           | 2 000      | 245 000     | 0,18                     | 128,88      | 18,98   | 24,40    | 20,79         |
|                               | maatulundusmaa | 101         | 47 526,50 | 6 393 537           | 50         | 1 630 000   | 0,01                     | 19,43       | 1,08    | 2,69     | 3,53          |
|                               | muu            | 3           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
|                               | segamaa        | 11          | 10 363,50 | 1 737 805           | 5 000      | 1 049 359   | 0,24                     | 69,60       | 6,39    | 13,46    | 19,53         |
|                               | tootmismaa     | 2           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
|                               | ärimaa         | 2           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
| 2021                          | elamumaa       | 189         | 2 592,90  | 12 488 469          | 500        | 500 000     | 0,20                     | 118,11      | 29,38   | 31,31    | 24,46         |
|                               | maatulundusmaa | 119         | 24 908,70 | 3 988 390           | 500        | 260 000     | 0,01                     | 81,87       | 1,33    | 5,23     | 9,88          |
|                               | muu            | 20          | 3 757,20  | 83 865              | 92         | 35 000      | 0,01                     | 15,35       | 0,22    | 2,34     | 4,30          |
|                               | segamaa        | 16          | 9 352,80  | 2 020 000           | 6 300      | 522 000     | 1,52                     | 50,44       | 14,15   | 18,56    | 15,82         |
|                               | tootmismaa     | 4           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
|                               | ärimaa         | 3           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
| 2022                          | elamumaa       | 70          | 3 682,50  | 6 934 208           | 1 560      | 750 000     | 0,62                     | 126,41      | 32,80   | 36,40    | 27,70         |
|                               | maatulundusmaa | 50          | 26 209,60 | 2 968 440           | 2 000      | 511 988     | 0,30                     | 63,53       | 1,90    | 6,36     | 10,54         |
|                               | muu            | 14          | 1 396,70  | 122 116             | 1          | 40 938      | 0,00                     | 36,39       | 3,44    | 8,44     | 11,34         |
|                               | segamaa        | 11          | 21 575,50 | 3 890 044           | 25 000     | 1 188 000   | 3,58                     | 69,60       | 21,01   | 25,94    | 20,03         |
|                               | ärimaa         | 4           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
| 2023*                         | elamumaa       | 93          | 2 852,80  | 6 960 320           | 825        | 210 000     | 0,06                     | 120,00      | 27,87   | 39,09    | 36,43         |
|                               | maatulundusmaa | 83          | 16 693,20 | 4 426 893           | 124        | 514 500     | 0,40                     | 120,99      | 3,49    | 9,51     | 18,48         |
|                               | muu            | 9           | 2 229,80  | 34 277              | 1          | 10 612      | 0,00                     | 75,27       | 2,83    | 11,67    | 24,04         |
|                               | segamaa        | 4           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
|                               | tootmismaa     | 4           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |
|                               | ärimaa         | 2           | ***       | ***                 | ***        | ***         | ***                      | ***         | ***     | ***      | ***           |

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Muu sihtotstarbe - sihtotstarbek on määratud mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa

Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

Määramata maa - andmebaasis puuduvad andmed sihtotstarvete kohta

\*-2023.a. tehingud on seisuga 15.12.2023



## 5. Hariliku väärtuse hindamine

### Käsitletavas turusegmendis vara väärtust tõstvad tegurid:

- paiknemine Tallinna mõjusfääris
- asukoht Tallinna lähipiirkondade seas keskmiselt hinnatud piirkonnas

### Käsitletavas turusegmendis vara väärtust alandavad tegurid:

- sihtotstarbeks on transpordimaa, ehitusõigus puudub, samuti muud alternatiivsed kasutusvõimalused

### 5.1 Parima kasutuse ja turustatavuse analüüs

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015 p. 7.1.2.)

Silmas pidades hinnatava vara faktilist kasutust, olemasolevat ja planeeritud maakasutuse sihtotstarvet, ei ole hinnatava vara osas alternatiivne kasutus võimalik ning seda on võimalik käsitleda vaid transpordimaana – seega on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus ehk transpordimaa 100%.

Hinnatava vara likviidsus on madal ja vabal turul on hinnatavale varale ostja leidmine äärmiselt keeruline – hinnatava vara kõige tõenäolisemateks ostjateks võib pidada hinnatavat vara juurdepääsuteena kasutatavate kinnistute omanikke või kohalikku omavalitsust.

Eeltoodule tuginedes võib kinnistu turustamisvõimalusi pidada piiratuks ning likviidsust keskmisest madalamaks.

### 5.2 Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Käesoleva hinnangu eesmärk on määrata kinnistu osa hüvitusväärtus võimalikul võõrandamisel. Tulenevalt kinnistu maakasutuse sihtotstarbest (transpordimaa), ei oma kinnistu eraldi ei ehituslikku, põllumajanduslikku ega ka muud potentsiaali, mis võiks äratada potentsiaalsete ostjate huvi. Seetõttu ei ole kinnistu sellisena ka vabal turul võõrandatav. Kuivõrd hinnatav vara ei vasta kriteeriumidele, mis on omased kinnisasjadele, millega turul vabalt kaubeldakse, siis ei ole selles osas turupõhise käsitluse rakendamine standardsel viisil võimalik.

Transpordimaade aga ka üldkasutatava maa, sotsiaalmaa, sihtotstarbeta maa, riigikaitsemaa jmt sihtotstarbega kinnistute hindamisel puudub ühtne meetodika, kuna tegemist ei ole vabal turul kaubeldavate varadega.

Seetõttu võetakse aluseks vara harilik väärtus. Praktikas on rakendatud Vabariigi valitsuse määrust nr 22, kehtiv 18.03.2023, „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ - § 13 lõige 2 sätestab, et kui kinnisasja olemasolev või kavandatav kasutus on seotud tehnovõrgu- ja rajatise või teega, siis on tegemist aktiivse turu puudumisega ning § 12 – Maa väärtusena võib kasutada maa maksustamishinda aktiivse turu puudumisel juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele. Ehk vabal turul mittekaubeldavate varade korral on võimalus lähtuda Maa korralise hindamise tulemusest, mida käsitletakse hinnatava vara hariliku väärtusena. Hoonestamata maa harilik väärtus on maa korralise hindamise meetodika alusel hinnatud maa harilik väärtus.

Hinnatava vara puhul on tegemist transpordimaaga, mis on ka tema parim kasutus, kuna tegemist on tänavaga. Kuna hindamise hetkel puuduvad muud meetodikad, mida kasutada analoogsete varade hindamisel, toome välja maa korralise hindamise meetodikaga leitud maa maksustamise hinna. Antud meetodika on olnud varasemalt praktikas valdavalt kasutusel analoogsete varade hindamisel ning saadud tulemus kajastab hindaja hinnangul hindamise hetkel võimalikku väärtust kõige õiglasemalt. Samuti on see nt hüvitusväärtuse menetlemisel olnud varasemas praktikas aktsepteeritav valdavalt mõlema osapoole poolt.

### Harilik väärtus

Hoonestamata maa harilik väärtus on maa korralise hindamise meetodika alusel hinnatud maa harilik väärtus.

### Korralise hindamise meetodika alusel hinnatud maa harilik väärtus

Korralise hindamise arvutuskäigus on aluseks võetud hindamismudel – Aktiivse turuta maa. Aktiivse turuta on maa, millega tavapäraselt tehinguid ei tehta ja kuhu üldjuhul ei ole võimalik ka midagi ehitada: transpordimaa, jäätmeoidla maa, üldkasutatav maa, veekogude maa, kaitsealune maa, sihtotstarbeta maa, maatulundusmaa muu maa ja linnadest väljas asuv riigikaitsemaa.

„Maa korralise hindamise meetodika“ § 15 kohaselt aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset.

Asukohaklassi madalaimast väärtustase on leitud analüüsi tulemusel. Sellest odavamaga hinnaga selles asukohaklassis turutehinguid ei tehta.

Asukohaklassid („Maa korralise hindamise meetodika“ § 15 lõige 3):

| Asukohaklass | Asukohaklassi madalaim väärtus |
|--------------|--------------------------------|
| 1            | 40,00 €/m <sup>2</sup>         |
| 2            | 10,00 €/m <sup>2</sup>         |
| 3            | 4,00 €/m <sup>2</sup>          |
| 4            | 1,00 €/m <sup>2</sup>          |
| 5            | 0,70 €/m <sup>2</sup>          |
| 6            | 0,30 €/m <sup>2</sup>          |
| 7            | 0,10 €/m <sup>2</sup>          |
| 8            | 0,04 €/m <sup>2</sup>          |

Hinnatava vara asukoha klass on 4 (Maa-ameti infoportaal: <https://minu.kataster.ee/>).

Korralise hindamise alusel on seisuga 23.10.2023 hinnatava kinnistu maa maksustamishind 1 eur/m<sup>2</sup>, ehk 933 eurot kokku (vt eksperthinnangu lisad, Maa maksustamishinna väljavõte).

Korralise hindamise tulemuse alusel avaldub kinnistu harilik väärtus lähtuvalt pinnaühiku maksumusest järgmiselt:

$$1 \text{ eur/m}^2 \times 933 \text{ m}^2 = 933 \text{ eur}$$

Seega, arvestades hindamise lähteülesannet, hinnatava vara parameetreid ja tänast turusituatsiooni võib hinnatava kinnistu harilikuks väärtuseks korralise hindamise meetodika alusel arvestada 933 eurot, s.o. ca 1 eur/m<sup>2</sup> maatüki pinna arvestuses.

---

**Kaasnev kahju ja saamata jääv tulu.**

Kaasneva kahju hüvitusväärtuse hindamisel lähtume KAHOS-e § 12 lõikest 3, mille kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel läbi hindamine hüvitamise eesmärgil, kusjuures kahju hüvitamisena käsitletakse tegevust, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. (EVS 875-12:2016, p. 7.1.1)

Saamata jääva tuluna käsitletakse eelkõige tegutseva ettevõtte tegevuse peatamise kaudu tekkivat kahju, aga ka ilma majandustegevust silmas pidamata saamata jäävat tulu, mis tuleneb kinnisasja tulupotentsiaalset seonduvalt kasvava metsa, maaomanikule kuuluvate maavaradega jms. (EVS 875-12:2016, p. 7.4.1). KAHOS § 14 kohaselt kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud

Püsiv kahju on alati seotud juhtumitega, kui tegemist on äralõikega ja mingi osa kinnisasjast jääb omanikule alles, püsiv kahju eeldab, et omandiõigus kinnisasja mingile osale säilib. (EVS 875-12:2016, p. 7.3.1)

Ühekordne kahju võib esineda nii kinnisasja kui terviku kui ka äralõigete võõrandamise puhul, peale selle võib ühekordne kahju esineda ka kolmandate isikute suhtes (üürnike kolimine jms). (EVS 875-12:2016, p.7.2.1)

KAHOS § 13 käsitleb otseselt kaasneva varalise kahjuna eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine.

1. Ehitiste likvideerimist või kasutuks muutumist võõrandamise tõttu ei esine, puuduvad parendused, mida omaniku antud kinnisasjale oleks teinud.
2. Detailplaneering on kehtestatud, millega hinnatava vara oli määratud transpordimaaks. Võõrandamine ei mõjuta olemasoleva detailplaneeringuga ettenähtud sihtotstarbeid ja ehitusõigusi.
3. Taimestiku hävimist äralõike tõttu ei esine.
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääs ei muutu.

Vastavalt 12.12.2023 toimunud telefonivestluses omaniku esindajaga, on tema esitatud info kohaselt kaasnevaks kahjuks tee kui rajatise ja tänavavalgustuse ehitusmaksumuse kaotus. Antud tänavaloigul tänavavalgustus puudub. Tegemist on kruusakattega teega, mille väljaehitamist ei teostanud olemasolev kinnistu omanik ning seetõttu puuduvad kulutused, mida hüvitusväärtuse hindamisel arvestatakse.

Vastavalt Vabariigi valitsuse määruse nr 22, kehtiv 18.03.2023, „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 31 - hinnatakse selgelt tuvastatud ja tõendatud otsene varaline kahju, kuludokumentide alusel kinnisasja omandatavale osale viimase kümne aasta jooksul tehtud kasulikke kulutusi. Antud tee oli sellisel kujul olemas juba enne selle omandamist kinnistu praeguse omaniku poolt 29.11.2013.

Samuti on sõlmitud teeservituudid, hinnatava kinnistu omanikul on kohustus seda piirangut taluda ja ta ei või nõuda nimetatud piirangu kõrvaldamist, servituudi seadmisel osapooled ei ole soovinud lepingus täpsustada tee korrashoidmisega seotud kohustusi.

Seega hindaja hinnangul kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei ole.

### Hüvitusväärtus

Eelnevast lähtudes võtame hüvitusväärtuse hindamisel aluseks vara hariliku väärtuse, kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei ole.

Hinnatava vara harilik väärtus on 933 eurot, mille alusel hüvitusväärtus on ümardatult 930 eurot\*.

\*- Hindamistulemust on ümardatud vastavalt 01.01.2022 jõustunud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) muudatusele. Hindamisel lähtume muudetud paragrahvi 11 lõikest 6: "Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega."

Hindamistulemuse täpsusklass on vara olemusest tingituna (aktiivse turuta maa) keskmisest madalam ( $\pm 20\%$ ).

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja ei lisandu käibemaks

### 6. Hindamistulemus

1Partner Kinnisvara hinnangul on käsitletava vara, kinnistu aadressil Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kүүni tee **hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva seisuga 930 (üheksasada kolmkümmend) eurot**, s.o. ca 1 eur/m<sup>2</sup> maatüki pinna arvestuses.

Hindamistulemuse täpsusklass on vara olemusest tingituna (aktiivse turuta maa) keskmisest madalam ( $\pm 20\%$ ).

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja ei lisandu käibemaks

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Väärtuse kuupäev        | 14. detsember 2023 |
| Hindamisaruande kuupäev | 18. detsember 2023 |

Hindaja:

*/allkirjastatud digitaalselt/*

.....  
Ardi Johanson  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, 163381

**Ekspert hinnangu lisad:****Fotod**

Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Kүүni tee  
Vaade kinnistule 14.12.2023



Väljavõte Google Mapi kaardirakendusest, foto seisuga aprill 2023



## Registriosa ärakiri kinnistusraamatust

Registriosa:

Registriosa number 13891402

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 14.12.2011

Digitoomik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 14.12.2011

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

| Kande Nr. | Katastritunnus                 | Sihtotstarve ja asukoht  | Pindala  | Info                                     | Kande kehtivus |
|-----------|--------------------------------|--|----------|--|----------------|
| 1         | <a href="#">24504:003:0817</a> | Transpordimaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, KÜÜNI tee. | 933,0 m2 | Maakatastri andmed üle võetud 9.09.2023. | kehtiv         |

II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik                                    | Kande alus   | Kande kehtivus |
|-----------|---|--|----------------|
| 3         | Fuxia Holdings OÜ (registrikood 12130400) | 29.11.2013 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 18.12.2013. Kohtunikuabi Jaan Unt | kehtiv         |

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused   | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised   | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
| 1         | Reaalservituut kinnistu nr 6800502 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta teeservituut, mis annab kinnistu igakordsele omanikule ja kasutajale õiguse kasutada teeservituudi alale (24.10.2003 lepingu lisaks oleval plaanil punasega tähistatud ala) rajatud teed, kusjuures teed võib läbida jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi. 17.11.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.12.2011. Kohtunikuabi Edith Oja | Sisse kantud registriosas 6800402 26.01.2004; siia üle kantud 17.11.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.12.2011. Kohtunikuabi Edith Oja | kehtiv         |
| 2         | Isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks, vastavalt 19.07.2004.a. lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile. Registriosas nr 6800402 sisse kantud 31.08.2004, kinnistust osade eraldamisel siia üle kantud.  |   | kehtiv         |

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused  | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised                               | Kande kehtivus |
|-----------|--|---|----------------|
|           | Kanne asub järjekohalt III jao 1.kande järel. 17.11.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.12.2011. Kohtunikuabi Edith Oja  |   |                |
| 3         | Reaalservituut kinnistute nr 6800402, 6800602, 13891302, 23908650 igakordsete omanike kasuks. Tähtajatu ja tasuta teeservituut vastavalt 17.11.2011 sõlmitud lepingu punktile 3.1. kuni 3.3. Kanne asub järjekohalt III jao 2.kande järel.   | Sisse kantud 14.12.2011. 23.10.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.10.2023. Kohtunikuabi Helle Roosvalt | kehtiv         |
| 4         | Isiklik käsutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik käsutusõigus on tähtajatu ja seatud elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt 17.07.2012 lepingu punktile 3 ja 17.07.2012 lepingu lisaks olevale plaanile. 17.07.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 30.07.2012. Kohtunikuabi Mare Tomingas |   | kehtiv         |
| 5         |  | Kustutatud 29.11.2013 kohtutäituri avalduse alusel 18.12.2013. Kohtunikuabi Jaan Unt                            | kehtiv         |

#### IV jagu - HÜPOTEEGID

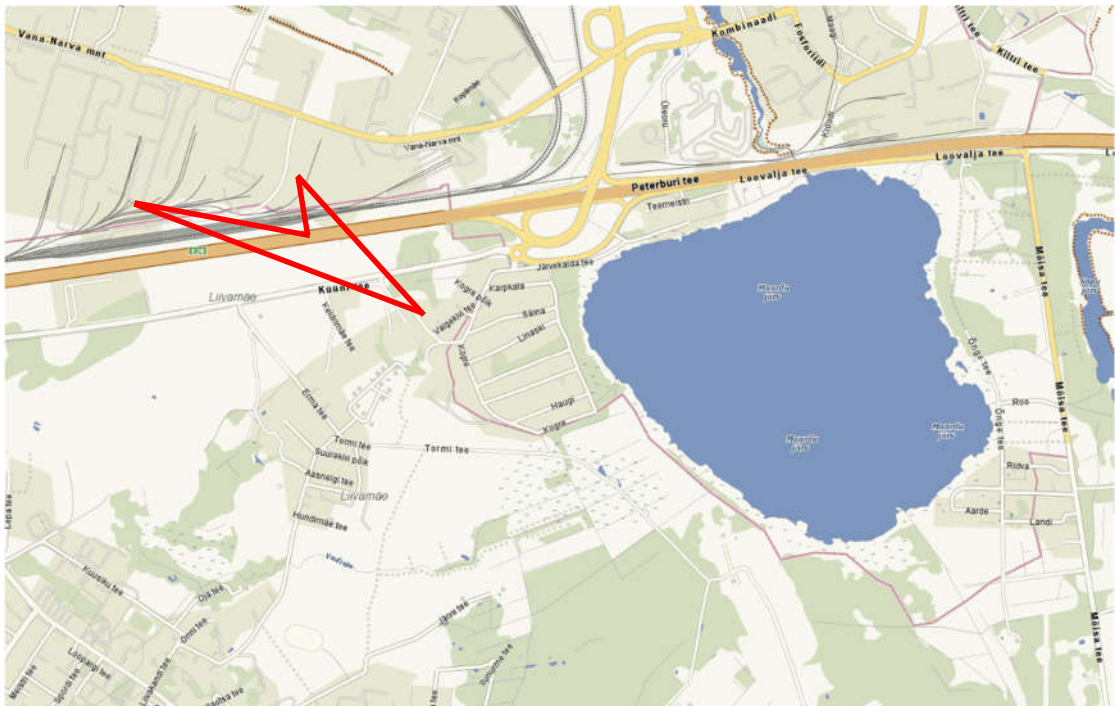
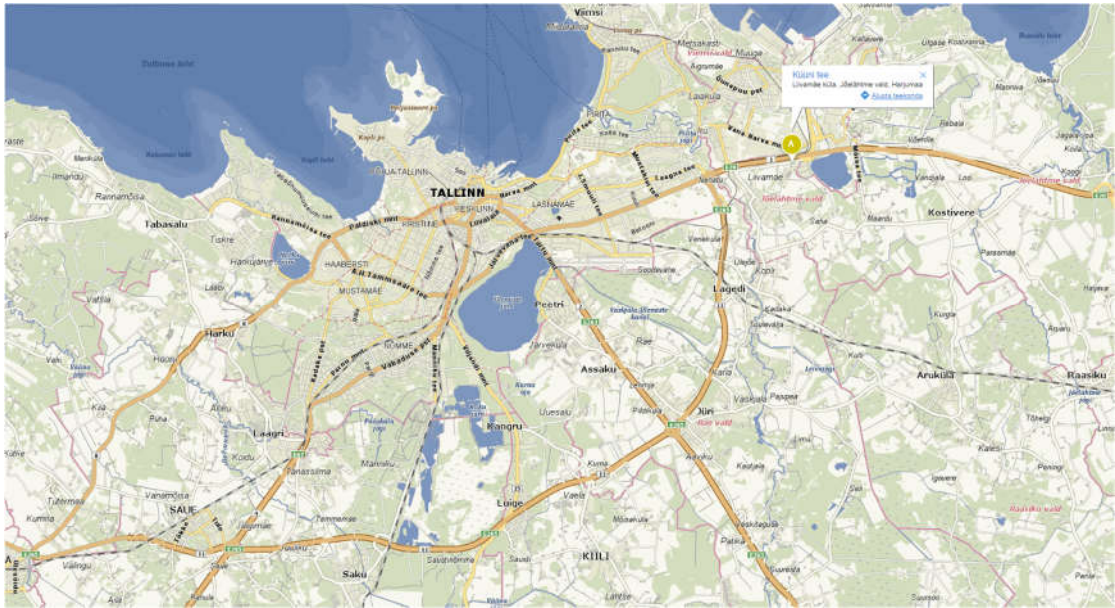
| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|------------|-----------------|--|----------------|
|-----------|------------|-----------------|--|----------------|

Asutus: 1PARTNER Kinnisvara Tallinn OÜ

Nimi: Ardi Johanson

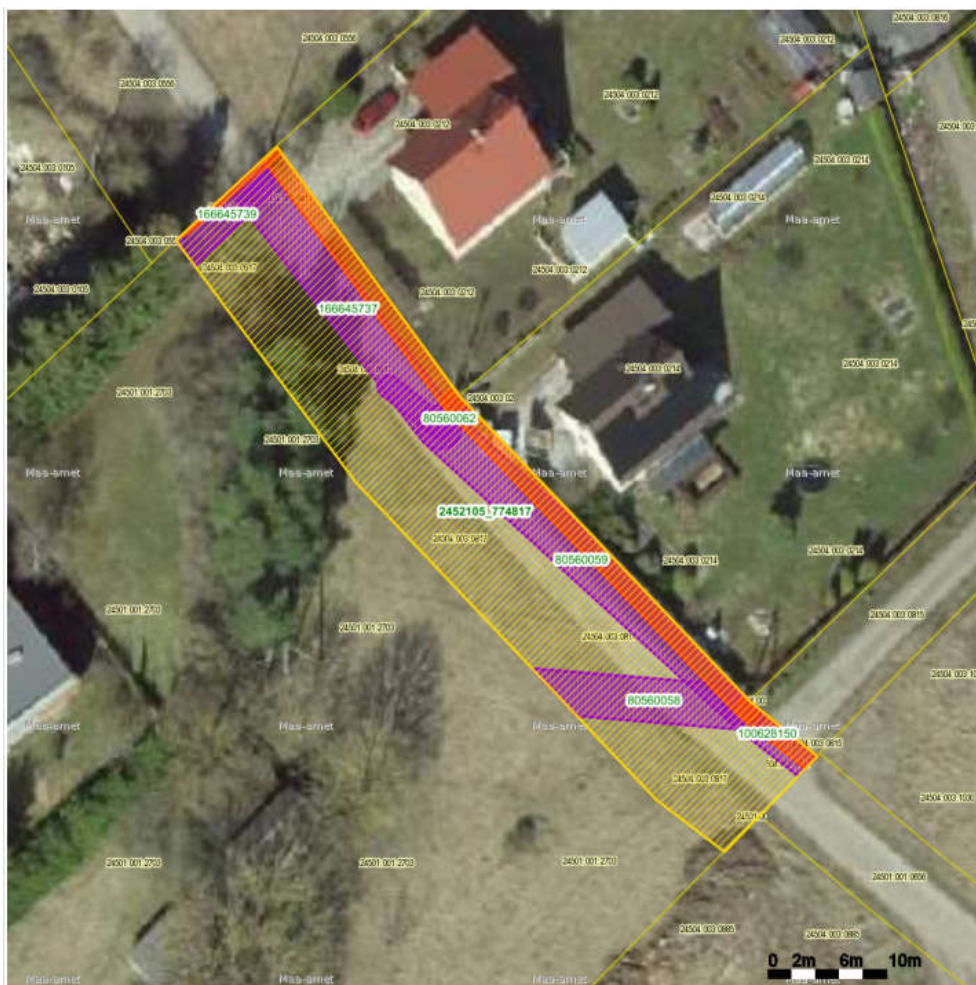
Kuupäev: 12.12.2023 12:42:52

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








**Maakatastri kitsenduste väljavõte**



**Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed**

| Legend  | Kitsenduste mõjuala nähtus    | Ülatus (m2) |
|---|-------------------------------|-------------|
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd | 355.84      |
|  | Planeeringu ala               | 932.72      |
|  | Sideehitise kaitsevöönd       | 131.28      |



MAA-AMET

## Maa maksustamishind (maa väärtus)

|  |   |
|--|---|
| Katastriüksuse tunnus:                   | 24504:003:0817  |
| Address:                                 | Harju maakond, Jõelähtme vald, Liivamäe küla, Küüni tee |
| Kogupindala:                             | 933 m <sup>2</sup>                                      |
| Maa maksustamishind:                     | 933 €   |
| Maa maksustamishinna arvutamise kuupäev: | 23.10.2023  |

| Hinnatud osa  | Hindamismudel       | Pindala (m <sup>2</sup> ) | Väärtus (€/m <sup>2</sup> ) | Väärtus (€) |
|---------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| Transpordimaa | Aktiivse turuta maa | 933                       | 1,00                        | 933 €       |

Arvutuskäik hindamismudelite lõikes on kajastatud lisas.

### Lisa. Arvutuskäik

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Hindamismudel: Aktiivse turuta maa | 1,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Tegur</b>                       | <b>Möju</b>           |
| Asukohaklassi madalaim väärtus     | 1,00 €/m <sup>2</sup> |

Maa korralist hindamist reguleerib maa hindamise seaduse § 43 lõike 5 alusel kehtestatud keskkonnaministri määrus nr 32 „Maa korralise hindamise meetodika“.

Rohkem info maa korralise hindamise kohta: 2022. aasta maa korraline hindamine | Maa-amet ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

**Maa-amet**  
 Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn | 665 0600  
[maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee) | [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)  
 Registrikood 70003098

Väljavõte: 15.12.2023 | 1/1

**Vastavuskinnitus standardi nõuetele**

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks;
- Kõrvalekalle standardist - tellijat on informeeritud, et hindajal on kohustus vara omanikke teavitada. Vastavalt tellija esindaja esitatud lähteülesandele ei soovi tellija nimetatud osas standardi järgimist ning vastavalt tellija esindaja kinnitusele toimub omanike teavitamine haldusorgani poolt peale hindamistoimingu lõpetamist Ülejäänud hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.;
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud;
- 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;
- 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/*

.....  
Ardi Johanson  
Kutseline hindaja  
Vara hindaja, tase 7, 163381