

## Ekspertarvamus 80214/TL

### Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	kinnisasi, registriosa nr 19306250 (transpordimaa 100%)
Aadress	Harju maakond, Maardu linn, 1 Tallinn-Narva tee L2
Omanik	Enefit Green AS (registrikood 11184032)
Katastritunnus	44601:001:0334
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	17 833,0 m <sup>2</sup>
<b>Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes</b>	<b>puuduvad</b>
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk ja lähteülesanne	<p>hinnata vara turuväärtus tehingu nõustamise eesmärgil, omaniku omakasutuseks</p> <p><b>Lähteülesanne:</b> tulenevalt lähteülesandest hinnatakse kinnisasja turuväärtust väärtuse kuupäeva seisus, kui kinnisasi on kasutusel transpordimaana (väärtuse kuupäeva seisuga asub kinnisasjal Iru liiklussõlm) ning lisaks väärtuse kuupäeva seisule ka tellija poolt püstitatud hüpoteetilisele olukorrale, kui hinnatavat kinnisasja saaks samas piirkonnas kasutada tootmismaa eesmärgiga, millel puudub tänaseks rajatud liiklussõlm.</p>
Ülevaatuse kuupäev	tulenevalt tellimuslepingust ning tellijaga kokkuleppest ei ole ülevaatus teostatud.
Väärtuse kuupäev	25.04.2025
Hindamisaruande kuupäev	25.04.2025
Tellija	Enefit Green AS (registrikood 11184032) esindaja Ave Mandre
Tellimusleping	kirjalik tellimuskiri nr. TO-JUH-6/96, 15.04.2025
Hindamise eeldused	tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	<p>reeglina on transpordimaade likviidsus keskpärasest madalam või praktiliselt puuduv, sest transpordimaad kuuluvad eriotstarbeliste varade hulka, millega vabal turul reeglina ei kaubelda.</p> <p>Hoonestamata tootmismaa osas võib müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 12 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks.</p>
Hindamistulemuse täpsus	Kinnistu hindamistulemuse täpsus transpordimaade osas on $\pm 25\%$ , mis on selle turusegmendi jaoks keskmisest madalam. Hoonestamata tootmismaa osas tavapärane, $\pm 15\%$ ehk tegelikud tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks.
Kommentaariid	
<p><b>Tegemist on ekspertarvamusel, mis on esitatud tellijale, hinnatava vara turuväärtuse hindamise eesmärgiga. Käesolev dokument ei ole sobilik esitamiseks krediitiasutusele, kasutamiseks hüvitamise eesmärgil ja / või esitamiseks kohtule.</b></p>	

**Hindamistulemus**

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ hinnangul aadressil **Harju maakond, Maardu linn, 1 Tallinn-Narva tee L2** asuva kinnisasja reg. numbriga 19306250 turuväärtus:

**väärtuse kuupäeval** (transpordimaa 100% sihtotstarbega) **71 000 (seitsekümmend üks tuhat) eurot**


**ja**

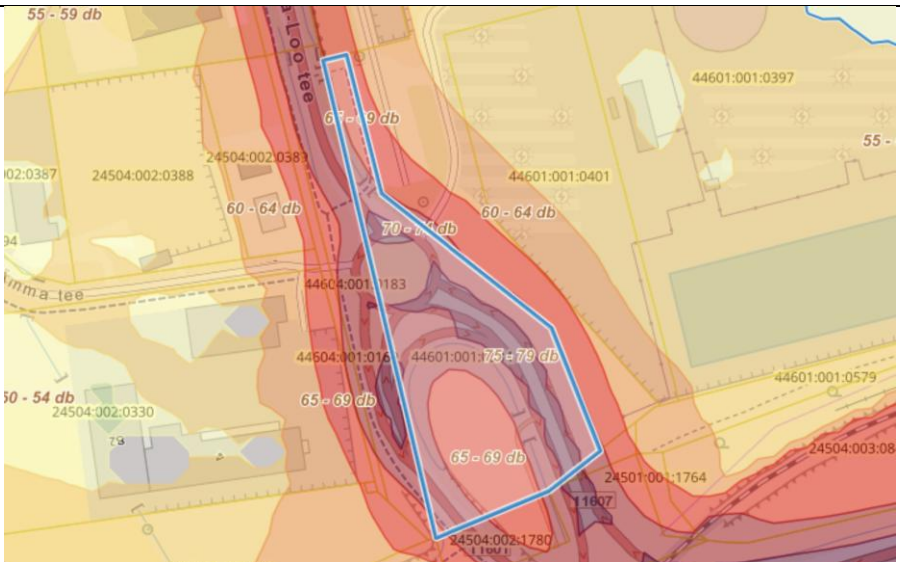
**turuväärtus hüpoteetilises olukorras**, kui hinnatavat kinnisasja saaks samas piirkonnas kasutada tootmismaa eesmärgiga, millel puudub tänaseks rajatud liiklussõlm (tootmismaa 100%) **233 000 (kakssada kolmkümmend kolm tuhat) eurot.**

Hindaja:

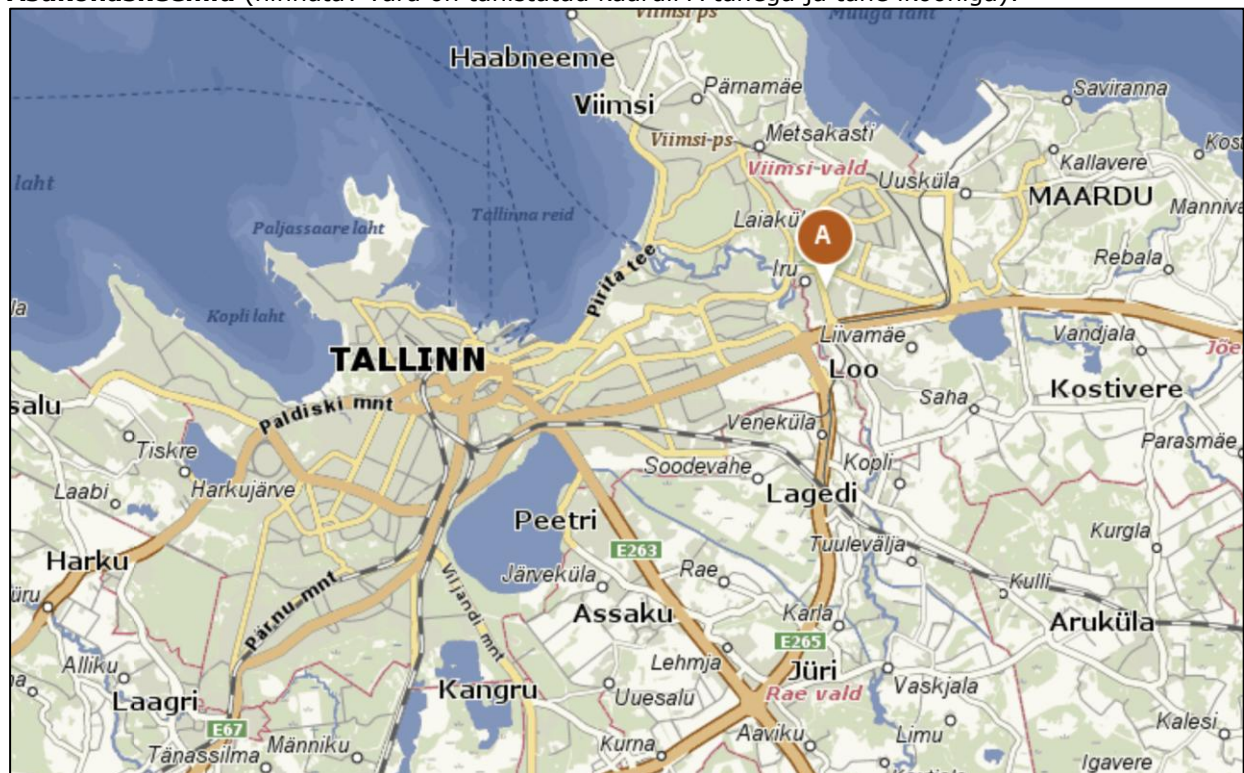
Krista Õigus, EKHÜ liige  
riiklikult tunnustatud ekspert  
kutseline vara hindaja, tase 7  
kutsetunnistuse nr 202960  
/allkirjastatud digitaalselt/

**Asukoht**

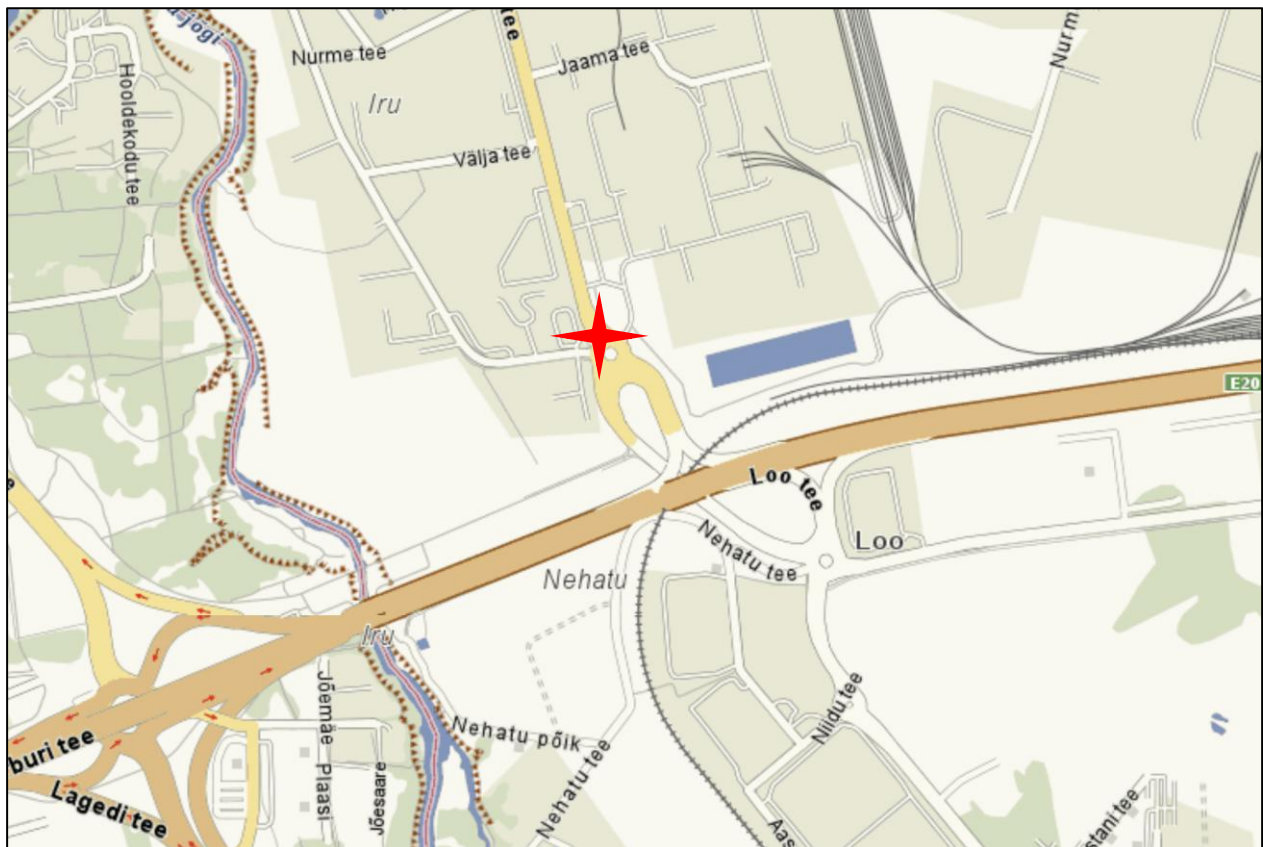
Paiknemine	Harju maakond, Maardu linn, 1 Tallinn-Narva tee L2
Piirkonna hoonestus	peamiselt hoonestatud tootmis- ja ärimaad
Teed, juurdepääs, nähtavus	Maa-ameti andmetel toimub kinnisasjale juurdepääs avalikult kasutatavate teedelt, juurdepääs on hea  Otsene nähtavus on hea, vara leitavus nii kohalikul elanikul, kui ka sellest väljapoole jäävatele isikutele on samuti hea.
Teede skeem	 <i>Allikas: Maa-ameti teedekaardirakendus</i>
Müra ja saaste tase	kõrge, tegemist väärtuse kuupäeva seisuga liiklussõlmega, mis asub tiheda liiklusega teede juures

	 <p><i>Allikas: Mürandmete kaardirakendus</i></p>
Piirkonna haljastus	puudub, asfaltkate
Konkureerivad turupiirkonnad	teised sarnased Harju maakonna tööstuspiirkonnad, mis asuvad sarnasel kaugusel Tallinna linnapiirist

**Asukohaskeemid** (hinnatav vara on tähistatud kaardil A tähega ja tähe ikooniga):








Allikas: Delfi.ee kaardirakendus

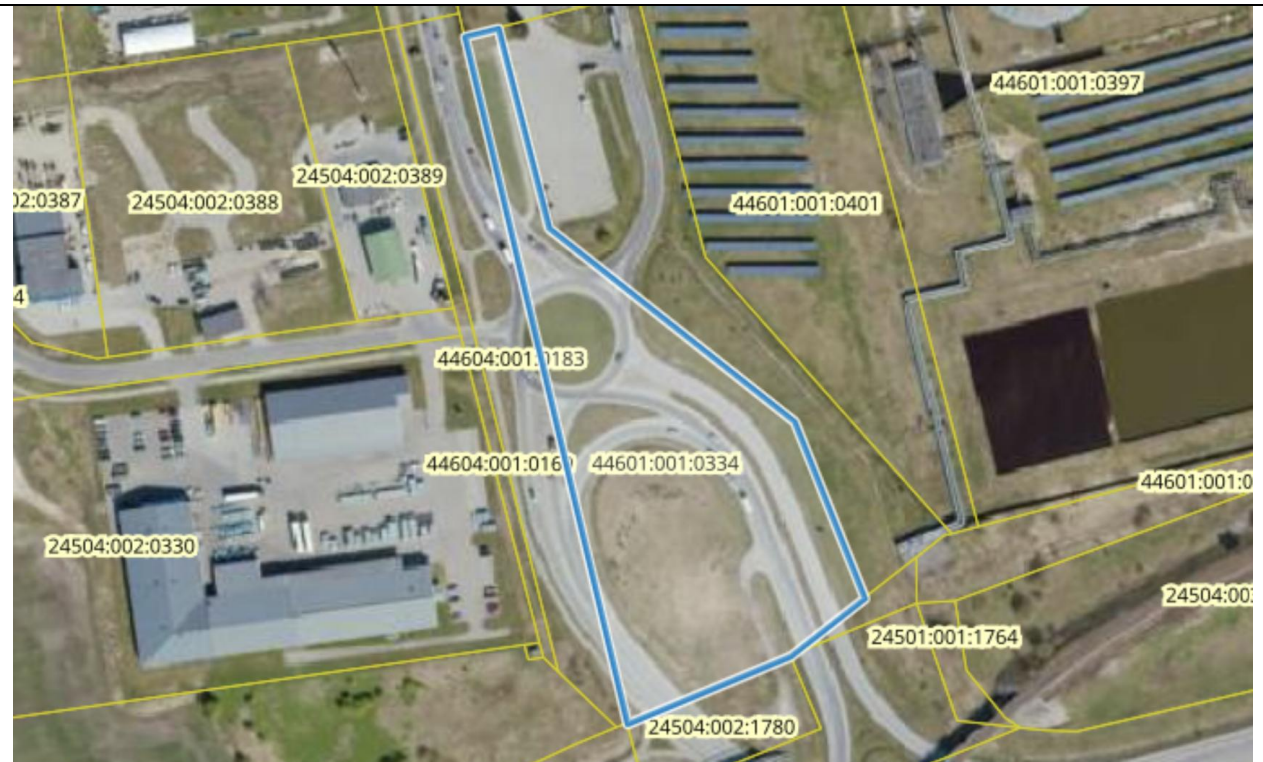
## Vara kirjeldus

### Omandisuhted

Registriosi number	19306250
Omandivorm	kinnisasi
Omanik	Enefit Green AS (registrikood 11184032)
Registriosi I jaos olevad kanded	puuduvad
Registriosi III jaos olevad kanded	<p><i>Registriosi väljavõte on esitatud lisas nr 2.</i></p> <p>väärtuse kuupäeva seisuga on registriosi III jaos järgmised kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks. Tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse teerajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal suurusega seitseteist tuhat kaheksasada kolmkümmend ruutmeetrit (17 830 m<sup>2</sup>), mille paiknemine on 02.10.2009.a. lepingu lisaks oleva plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana vastavalt 02.10.2009.a. lepingu punktile kaks üks (2.1) ning 02.10.2009.a. lepingu lisaks olevale plaanile. 2.10.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 9.10.2009. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud;</li> <li>Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal vastavalt 23.02.2010 asjaõiguslepingule ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 2.03.2010. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud.</li> <li>Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Maardu Vesi (registrikood 10807888) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 09.03.2010 lepingu lisaks olevatele plaanidele. 9.03.2010 kinnistamisavalduse alusel</li> </ul>

	<p>sisse kantud 5.04.2010. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Loo Elekter (registrikood 10017616) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 5.06.2013.a lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. 5.06.2013 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 11.06.2013. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud.</li> </ul> <p><i>Kanded ei piira vara sihipärast kasutamist, mistõttu ei avalda kanded mõju vara turuväärtusele.</i></p> <p><i>Registriosa väljavõte on esitatud lisas nr 2.</i></p>
Registriosa IV jaos olevad kanded	<p>väärtuse kuupäeva seisuga kanded puuduvad</p> <p><i>Registriosa väljavõte on esitatud lisas nr 2.</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil järgmised kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektripaigaldise kaitsevöönd</li> <li>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</li> <li>Sideehitise kaitsevöönd</li> <li>Üldplaneeringu ala</li> </ul>  <p><i>Allikas: <a href="https://kitsendused.maaamet.ee">https://kitsendused.maaamet.ee</a></i></p> <p><i>Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihipärast kasutust</i></p>
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud	<p>Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.</p>
Kasutuslepingud	<p>Hindajale teadaolevalt puuduvad, hindajale ei ole esitatud üürilepingut ega täpsustatud infot seoses kasutuslepingutega</p>

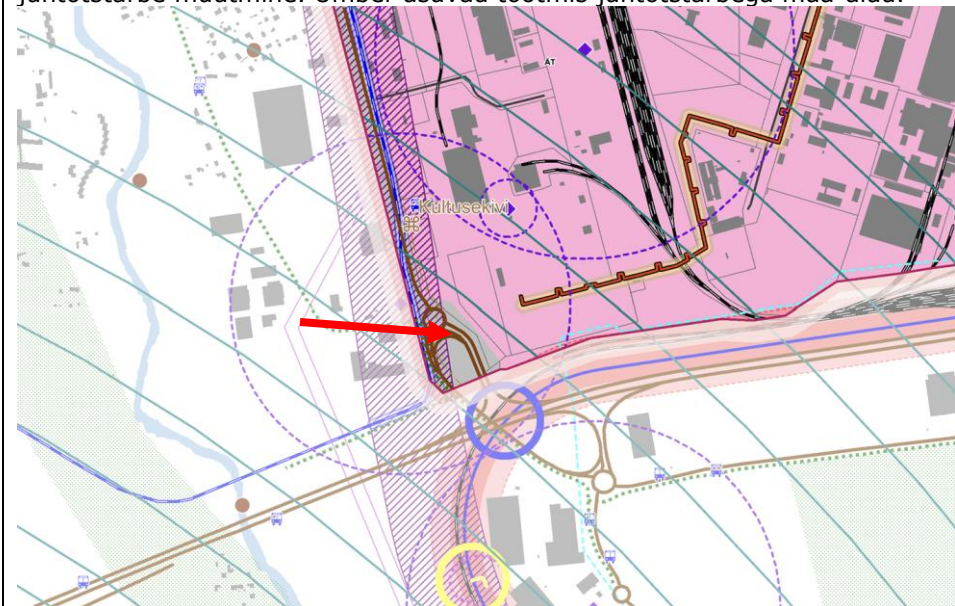


**Maaüksus**

Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Hinnatav vara on piiritletud siniste joontega.

Katastritunnus	44601:001:0334
Suurus	17 833,0 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	transpordimaa 100%, hüpoteetilises olukorras tootmismaa 100%
Kinnistu kuju, reljeef	ebakorrapärane, reljeefilt kaldega
Haljastus, heakord	haljastus puudub, asfalttee
Veekogu	vahetus läheduses puuduvad
Parkimine	antud kinnisasjal puudub (transpordimaa kinnisasjal, väärtuse kuupäeva seosiga liiklussõlm), hüpoteetilises olukorras võimalik parkida kinnisasjal
Üldplaneering	kehtestatud Maardu linna üldplaneeringu info kohaselt asub hinnatav maaüksus liikluse maa-alal. Hüpoteetilise olukorra rakendamiseks oleks vajalik üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine. Ümber asuvad tootmis juhtotstarbega maa-alad.



Liikluse maa-ala (L)

Allikas: <https://maardu.ee/uldplaneering>

Detailplaneering ja ehitusõigus

Peterburi tee 105 kinnistu ja lähiala DP (DP48750), kehtestatud 16.05.2017

Detailplaneeringu koostamise eesmärk kruntide jagamine, juurdepääsude ja ehitusõiguse määramine.

Hinnatava maaüksuse DP järgne ehitusõigus:

pos. nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m²	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind m²	max / min korruselisus // hoone kõrgus (m)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	kitsendused
11	2 Tallinn-Narva tee	17830	-	-	-	L 100%	SV: planeeritava kanalisatsiooni survetorule koridori laiussega kuni 5,5 m, võgu valdaja kasuks Avalikult kasutatavad teed-tänavad

Ehitusõigus on täielikult realiseeritud, täiendava ehitusõigusega ei ole hindamisel arvestatud

18	T 100% (TH)	
6 korrust		
46 m / 205 m*	101 160 m²	35
168 601 m²		

\* Hoonetuse maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast kuni 46 m, korstnal kuni 205 m

11	L 100% (LT)	
-		
-		
17 830 m²		

Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud>

### Kinnisasja tehnilised lahendused

Veevarustus	puudub (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	puudub (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	puudub (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	puudub (ehitisregistri andmed)
Vastuolud andmetes	puuduvad

### Turukommentaar

2024. aastal on ärikinnisvaraturg jätkanud madala likviidsuse trendil ehk jätkuvalt on turg suhteliselt loid. Põhjuseks võib olla nii müüjate üldine ootus kõrgematele müügihindadele, millega kaasneb ostjate leigem ostuhuvi kui ka ebakindlusest, intresside tõusust ja geopoliitilise- ning majanduslikust olukorrast tulenev nõudluse vähenemine.



2021. a tehti Eestis hoonestamata ärimaaga ca 30% rohkem ostu – müügitehinguid kui 2020. a. Tehingute koguväärtus oli 2021. a hoonestamata ärimaa turusegmenendis kokku üle 40 miljoni euro, mida oli ca 25% rohkem kui 2020. a. Kokku tehti Eestis 2021. a hoonestamata ärimaaga 192 tehingut (võrdluseks hoonestamata elamumaadega tehti samal ajavahemikul 4 759 tehingut). 2022. aastal toimus 105 tehingut hoonestamata ärimaaga, tehingute kogumaht jäi pisut alla 25 miljoni euro. Enim tehinguid tehti ärimaaga Harju maakonnas – ca 40% kõikidest tehingutest. Tartu maakonnas tehtud tehingute osakaal oli ca 20%. 2023.aasta seisuga teostati Harjumaal tehinguid hoonestamata äri- ja tootmismaadega kokku 119 tehingut, tehingute kogumahauga kokku ca 20 miljoni euro. Käesoleval 2024. aastal augustikuu lõpuseisuga on Harjumaal teostatud hoonestamata äri- ja tootmismaadega kokku 96 võõrandamistehingut, tehingute kogumahauga ca 19,7 miljonit eurot.

Vaadates Harjumaad ja Tallinna ärimaad turgu tervikuna, siis tänasel pakutaval hinnatasemel ületab pakkumine nõudlust. Sarnaselt äripindade turuga jätkub ka ärimaa kruntidel hindade diferentseerumine asukohast lähtuvalt. Hinnatud asukohtades, eelkõige Tallinnas ja linna vahetus läheduses võib märgata viimase aasta jooksul müügipakkumiste hindade tõusu. Eriti on tõusnud Tallinna lähedaste tööstuspiirkondade populaarsus.

Tallinna linna siseselt jätkub kaasaja nõuetele mittevastavate tootmis- ja laopindade kasutusse võtmine või kinnisvaraarendus endistel n-aegsetel tootmisaladel. Kinnisvaraarenduste edukas näideteks on Ülemiste City arendus, kavandatav Baltika kvartal Veerenni tänaval, Masinatehase kvartal Kalamajas, Põhjala kvartal Koplis, Ilmarise kvartal Mustamäe teel jt. Samuti on lähiminevikus muutunud atraktiivseks mere-äärsed piirkonnad, kus sadamate pidamine on üha väheatraktiivsem ning sellised tööstusalad on planeeringutega määratud elu- ja ärikondlikuks uueks linnakuks.

Tehnoparkide arendused toimuvad eelkõige varasemalt väljakujunenud piirkondades ehk nõ vanade parkide läheduses. Nii mõjuvad uued alad justkui vana pargi jätkuna ning kui piirkonna tehnoпарк on tuntud ja hea mainega, on ka arendajal kergem projekti läbi viia. Kuna arendustegevus on väga kulukas, siis reeglina ei alustata enne investeringuid, kui ei ole kindlat lepingut mõne suurettevõttega (ostjaga/rentnikuga). Ehk siis arendustegevust tehakse vastavalt nõudmisele, spekulatiivset mahtu reeglina ei arendata.

### Tehingute statistika

Maa-ameti tehingute statistika iseloomustab turul toimunud tehingute mahtu ja rahalist väärtust:

		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2023	elamumaa	764	3 091,6	98 307 245	1	3 742 200	0,00	2 309,52	31,72	62,96	131,94
	maatulundusmaa	727	49 695,5	56 195 637	1	2 700 000	0,00	167,17	0,97	4,31	12,96
	muu	220	3 496,0	22 688 730	1	6 390 000	0,00	454,48	3,98	22,34	59,09
	segamaa	111	12 090,8	63 236 562	10	10 800 000	0,00	5 080,78	35,15	148,28	615,00
	tootmismaa	84	3 477,6	4 377 745	1	1 500 000	0,00	1 000,00	18,00	45,18	116,09
	ärimaa	35	4 862,6	15 898 930	18 000	3 000 000	5,38	1 321,14	63,01	176,51	332,59
2024	elamumaa	568	3 133,7	51 496 208	1	2 725 360	0,00	941,18	20,14	47,39	82,43
	maatulundusmaa	394	60 984,4	26 426 867	494	1 320 000	0,01	322,65	0,74	4,07	18,24
	muu	115	4 094,3	6 360 798	1	812 200	0,00	1 127,55	3,33	43,77	134,23
	segamaa	44	20 860,6	29 080 757	19 000	6 495 539	0,28	1 285,12	35,50	140,25	304,17
	tootmismaa	68	7 352,6	10 302 440	1	3 498 750	0,00	1 179,03	15,03	67,73	160,35
	ärimaa	28	4 572,9	9 480 819	3 300	2 234 685	2,82	887,57	55,94	105,38	190,02

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Suured hinnakõikumised on eelkõige sellepärast, et tehingute arv on väike ja iga tehing mõjutab statistikat oluliselt.

Nõudlus Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses asuvate äri- ja tootmismaadega vastu on olemas. Nõutud on väljakujunenud äri- ja tootmispiirkondades hea ligipääsu ja nähtavusega ehitusõigusega tehnovõrkudega kinnistud suurusega 3000 – 20 000 m<sup>2</sup>. Tootmismaa juhtotstarbega kruntide ostjateks on valdavalt ettevõtted, kes plaanivad püstitada hooneid omakasutusse, viimastel aastatel on krunte ostetud samuti arendusotstarbel.



## Turuväärtuse hindamine väärtuse kuupäeva seisuga (transpordimaa 100%)

### Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Hindamise levinud praktikas kohaselt lähtutakse transpordimaa väärtuse hindamisel maa korralise hindamise metoodikast. Hindamisel võetakse aluseks EVS 875-12. Nimetatud standardis punkt 6.6.2.2. käsitleb maatükke, milledega turul ei kaubelda. Kuna hinnatav vara on samuti turul mittekaubeldav, lähtutakse järgmisest:

- kui turul selliste maatükkidega ei kaubelda või kaubeldakse väga harva, siis on tegemist madala likviidsuse ja eeldatavalt ka madalate hindadega. Taolistel puhkudel on otstarbekas rakendada nimetatud sihtotstarvetele vastavaid korralise hindamise tulemusi või rakendada väärtuse leidmisel korralise hindamise põhimõtteid, mille puhul turul vabalt kaubeldavate sihtotstarvete puhul rakendatakse sama piirkonna turuväärtust alandavaid koefitsiente.<sup>1</sup>

Kuna hinnatavaks varaks on transpordimaa, millega turul tehinguid ei tehta, siis kasutatakse vara väärtuse hindamiseks analoogiat Vabariigi Valitsuse määruse (vastu võetud 07.07.2022 nr 32) Maa korralisel hindamisel kasutatava metoodika §-st 15 (aktiivse turuta maa rühm ja hindamismudel):

- kui turuinformatsioonile tuginedes ei ole võimalik määrata sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmevõimaldamaa, riigikaitsemaa, kaitsealuse maa ja sihtotstarbeta maa väärtust, kasutatakse hindamise alusena aktiivse turuta maa rühma hindamismudelit. Kehtivale määrusele vastavalt rakendatakse aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset.

Korralisel hindamisel on asukohaklassi madalaim ruutmeetri väärtustase järgmine:

1)	asukohaklassi	1	madalaim	väärtustase	on	40,00	eurot;
2)	asukohaklassi	2	madalaim	väärtustase	on	10,00	eurot;
3)	asukohaklassi	3	madalaim	väärtustase	on	4,00	eurot;
4)	asukohaklassi	4	madalaim	väärtustase	on	1,00	eurot;
5)	asukohaklassi	5	madalaim	väärtustase	on	0,70	eurot;
6)	asukohaklassi	6	madalaim	väärtustase	on	0,30	eurot;
7)	asukohaklassi	7	madalaim	väärtustase	on	0,10	eurot;
8) asukohaklassi 8 madalaim väärtustase on 0,04 eurot.							

- Maa korralise hindamise metoodika §5 toob välja asukoha mõju maa väärtusele. Asukoha mõju arvestamiseks jaotatakse kinnisvaraturu analüüsil katastriüksused tehinguandmete alusel asukohaklassidesse eeldusliku ruutmeetri väärtustaseme järgi:

1)	asukohaklassi	1	elamumaa	väärtustase	on	alates	300,1	eurot;
2)	asukohaklassi	2	elamumaa	väärtustase	on	100,1 kuni	300,0	eurot;
3)	asukohaklassi	3	elamumaa	väärtustase	on	50,1 kuni	100,0	eurot;
4)	asukohaklassi	4	elamumaa	väärtustase	on	20,1 kuni	50,0	eurot;
5)	asukohaklassi	5	elamumaa	väärtustase	on	10,1 kuni	20,0	eurot;
6)	asukohaklassi	6	elamumaa	väärtustase	on	5,1 kuni	10,0	eurot;
7)	asukohaklassi	7	elamumaa	väärtustase	on	1,1 kuni	5,0	eurot;
8) asukohaklassi 8 elamumaa väärtustase on 0,3 kuni 1,0 eurot.								

Vara väärtus saadakse vara pindala korrutamisel asukohaklassiga määratud ühikuhinnaga.

### Maa hindamine maa korralise hindamise metoodikaga

Ülal kirjeldatud metoodikat arvesse võttes on hindaja järeldanud järgmist:

- Arvestatakse, et hinnatava vara ümbruses on valdavalt elamumaad, mille tehingute hinnad olid Maa- ja Ruumiameti tehingustatistika kohaselt 2024. aastal 95,98 €/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> EVS 875-12 lk 21 punkt 6.6.2.2.

Hoonestamata maa tehingud ajavahemikul 1.01.2024 kuni 31.12.2024:

	Arv	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m2)				
		Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	11	1 147,8	1 158 215	50 000	170 000	58,48	182,99	78,43	95,98	37,69
muu	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas  
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Kuivõrd elamumaa väärtustase on keskmiselt 95,98 €/m<sup>2</sup>, siis vastavalt Maa korralise hindamise metoodika §5 kohaselt on tegemist asukohaklassiga 3 (elamumaa väärtustase on 50,1 kuni 100,0 eurot);

Antud asukohaklassi arvesse võttes on asukohaklassi 3 madalaim väärtustase 4,00 eurot.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuse maa korralise hindamise metoodika põhiselt järgmiselt:  
pindala 17 833 m<sup>2</sup> x 4,00 €/m<sup>2</sup> = **71 332 ehk 71 000 €**

**Hindaja toonitab, et hindamistulemus on suhteliselt madala täpsusega (+/-25%).**

**Turuväärtuse hindamine hüpoteetilises olukorras, kui hinnatavat kinnisasja saaks samas piirkonnas kasutada tootmismaa eesmärgiga, millel puudub tänaseks rajatud liiklussõlm (tootmismaa 100%)**

Turuväärtuse hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Ober-Haus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hindaja on võrdlustehingud valinud järgmiste tunnuste alusel:

- tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnisasjad
- asukoht Maardu linn
- tehingu aeg alates mai 2024

Hindajal on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavates piirkondades asuvate ja võrreldavate varade ostu-müügitehingud:

Asukoht	Tehinguaeg	Koguhind	Pindala m <sup>2</sup>	Lisainfo
Harju maakond, Maardu linn	mai 2024	575 000	18 891	tootmismaa 100%, asflatplats, juurdepääs hea, avalikelt teedelt, kehtestatud DP (ehitusvõimalus tootmishoonele), täpsem info puudub
Harju maakond, Maardu linn	september 2024	200 000	5 898	tootmismaa 50%, ärimaa 50%, juurdepääs erateelt, liitumised vee- ja kanalisatsiooniga olemas, elekter olemas, madalhaljastus, DP olemas
Harju maakond, Maardu linn	november 2024	200 000	2 756	tootmismaa 50%, ärimaa 50%, juurdepääs hea, avalikult teelt, madalhaljastus, DP olemas (äri- ja tootmishoone püstitamine), liitumised puuduvad
Harju maakond, Maardu linn	detsember 2024	400 000	6 502	tootmismaa 95%, ärimaa 5%, DP olemas, juurdepääs hea avalikult teelt, madalhaljastus, liitumised puuduvad, VÕL
Harju maakond, Maardu linn	veebruar 2025	268 098	7 397	tootmismaa 70%, ärimaa 30%, DP olemas (äri- või tootmishoone püstitamine), juurdepääs erateelt, madalhaljastus, olemas liitumised kommunikatsioonidega

Allikas: Ober Haus Hindamisteenuste OÜ tehingute andmebaas (põhineb eelkõige Maa-ameti tehingute andmebaasi info)

Oma olemuse, suuruse, ehitusõiguse ja asukoha poolest on eeltoodud tehingutest hinnatava varaga enimvõrreldavad rõhutatult välja toodud tehingud. Teisi tehinguid pole kasutatud, kuna ühe vara puhul on tegemist VÕL müügitehinguga, teise puhul pole hindajal teada täpne tehinguinfo.

Kohandamisel<sup>2</sup> oleme võrdlusühikuks<sup>3</sup> valinud tehinguhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast. Siiski jäävad võrreldavatele varadele antud kaalud suhteliselt subjektiivseks ning sõltuvad suuresti hindaja tehtud otsusest ning valikutest.

Hindaja on valinud võrdluseks 7 võrdluselementi<sup>4</sup>, mida on kohandatud. Võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava varaga võrreldes turuväärtust tõstev element positiivse märgiga ja turuväärtust alandav element negatiivse märgiga. Kohandatud tulemuste baasil leiame kaalutud keskmise tulemuse, seejuures saab suurema osakaalu väiksema kohanduselemendiga tehing jne ehk hinnatava varaga enimsarnane tehing.

#### Kohandused:

**Ajaldamine**<sup>5</sup> – turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Antud juhul erinevusi ei esine.

**Asukoht** – kinnisasjade väärtusi mõjutab kaugus linnast ja infrastruktuuridest, lisaks piirkonna atraktiivsus ja maine.

**Juurdepääs, nähtavus** – rohkem on hinnatud avalikelt teedelt, hea juurdepääsuga kinnistud. Raskendatud või välja ehitamata juurdepääsuteedega krundid on madalamalt hinnatud. Hea nähtavusega ja kergesti leitavad maaüksused on turuosaliste seas kõrgemalt hinnatud.

**Kinnistu pindala, m<sup>2</sup>** – suurema krundi pinnaühiku väärtus on nn mastaabiefektist tulenevalt reeglina madalam võrreldes väiksema krundi pinnaühiku väärtusega ja vastupidi.

**DP ja ehitusõigus** – kehtestatud detailplaneeringuga ning ehitusloaga kinnisasjad on kõrgemalt hinnatud võrreldes kinnistutega, kus detailplaneeringut ja ehitusluba ei ole, sest ehitusõiguse saamine on aegavõttev toiming.

**Tehnovõrgud** – kinnistud, millel on tasutud trassidega liitumise tasud, on reeglina kõrgemas hinnaklassis.

**Sihtotstarve** – 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistud on kõrgemalt hinnatud seetõttu, et nõudlus ärihoonete (büroo, teenindus, kaubandus) vastu on suurem kui tootmis sihtotstarbega varade vastu (lao- ja tootmishooned) ning reeglina on ärimaa sihtotstarbega varade müügihind kõrgem samas piirkonnas paiknevatest tootmis sihtotstarbega varadest. Antud juhul erinevused puuduvad, rida tabelis informatiivne.

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

#### Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
<b>Tehinguhind, €</b>	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	200 000	200 000	268 098
<b>Tehingu aeg</b>	aprill 2025	September 2024	November 2024	Veebruar 2025
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
<b>Ajaldamine</b>		0%	0%	0%

<sup>2</sup> Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11)

<sup>3</sup> Võrdlusühikuks on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara turuväärtus võrdlusmeetodil ja mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-4)

<sup>4</sup> Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11)

<sup>5</sup> Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11)



	HINNATAV VARA	VÖRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
<b>Ajaldatud tehinguhind, €</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>268 098</b>
<b>Asukoht</b>	Harju maakond, Maardu linn, 1 Tallinn-Narva tee L2	Harju maakond, Maardu linn	Harju maakond, Maardu linn	Harju maakond, Maardu linn
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Juurdepääs, nähtavus</b>	juurdepääs avalikult asfaltkattega maanteelt, nähtavus hea	juurdepääs avalikult asfaltkattega maanteelt, nähtavus mõnevõrra kehvem	erateelt, kruusakattega, nähtavus mõnevõrra kehvem	erateelt, kruusakattega, nähtavus mõnevõrra kehvem
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>kehvem</i>	<i>kehvem</i>	<i>kehvem</i>
Kohandus		5%	10%	10%
<b>Kinnistu pindala, m<sup>2</sup></b>	17 833	5 898	2 756	7 397
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
Kohandus		10%	15%	5%
<b>DP ja ehitusõigus</b>	puudub	DP olemas	DP olemas	DP olemas
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus		-10%	-10%	-10%
<b>Tehnovõrgud</b>	puuduvad	olemas	puuduvad	olemas
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>
Kohandus		-5%	0%	-5%
<b>Sihtotstarve</b>	tootmistam 100%	tootmistam 50%, ärimaa 50%	tootmistam 50%, ärimaa 50%	tootmistam 70%, ärimaa 30%
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus</b>		0%	15%	0%
<b>Kohandatud tehinguhind, €</b>		<b>200 000</b>	<b>230 000</b>	<b>268 098</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa</b>		30%	35%	30%
<b>Osakaal lõpphinna</b>		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>
<b>Kaalutud kohandatud tehinguhind, €</b>		70 000	69 000	93 834
<b>Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind:</b>	<b>232 834 €</b>			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil ümardatult **233 000 €**.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 12 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame ±15%. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kasutatud on käibemaksuta sisendeid. Juhul, kui müüjal kaasneb hinnatava objekti müügil käibemaksukohustus, siis võib leitud turuväärtusele lisanduda käibemaks.

### **Kasutatud materjalid ja andmed:**

- Maa- ja Ruumiameti andmebaas internetis aadressil [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee) seisuga 24.04.2025;
- Kinnistusraamatu väljavõte 21.04.2025
- Delfi kaardirakendus <https://kaart.delfi.ee/> 24.04.2025
- Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ ja Maa- ja Ruumiameti poolt koostatud ostu-müügitehingute andmebaas

**Väljatrükk kinnistusregistrist**

Registriosa:

Registriosa number

19306250

Kinnistusosakond

Tartu Maakohthu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	44601:001:0334	Transpordimaa 100%, Harju maakond, Maardu linn, 1 Tallinn-Narva tee L2.	17833,0 m2	10.05.2021 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 9609502 osa eraldamisel 26.05.2021.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Enefit Green AS (registrikood 11184032)	10.05.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Eesti Vabariik kasuks. Tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse teerajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal suurusega seitsmeteist tuhat kaheksasada kolmkümmend ruutmeetrit (17 830 m2), mille paiknemine on 02.10.2009.a. lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana vastavalt 02.10.2009.a. lepingu punktile kaks üks (2.1) ning 02.10.2009.a. lepingu lisaks olevale plaanile. 2.10.2009 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 9.10.2009. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud. 10.05.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2021.		kehtiv
2	Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise sidevõrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal vastavalt 23.02.2010 asjaõiguslepingule ning lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 2.03.2010. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud. 10.05.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2021.		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
3	Isiklik käsutusõigus Aktsiaselts Maardu Vesi (registrikood 10807888) kasuks. Tähtajatu isiklik käsutusõigus kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 09.03.2010 lepingu lisaks olevatele plaanidele. 9.03.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2010. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud. 10.05.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2021.		kehtiv
4	Isiklik käsutusõigus Aktsiaselts Loo Elekter (registrikood 10017616) kasuks. Isiklik käsutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 5.06.2013.a lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. 5.06.2013 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 11.06.2013. Kinnistu 9609502 jagamisel siia üle kantud. 10.05.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.05.2021.		kehtiv

## IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Ober-Hausi Kinnisvara AS

Nimi: Krista Õigus

Kuupäev: 21.04.2025 22:27:24

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx).Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx>

## Vastavuskinnitus standardi nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev 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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

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:

Krista Õigus, EKHÜ liige  
riiklikult tunnustatud ekspert  
kutseline vara hindaja, tase 7  
kutsetunnistuse nr 202960  
/allkirjastatud digitaalselt/