

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 19838350)

Aadress: Põllu tn 5, Palivere alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond

Ekspert hinnang nr: 2512-10655-01/AT

Väärtuse kuupäev: 09.12.2025
Hindamisaruande
kuupäev: 20.01.2026

Tellija: Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
2. Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Lääne-Nigula valla ja selle lähipiirkonna hoonestamata elamumaa turg	14
3.3. Turustatavuse analüüs	17
4. Turuväärtuse hindamine	18
4.1. Parim kasutus	18
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	18
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	19
Lisa 1. Fotod	24
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	26
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	27

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 19838350)
Aadress	Põllu tn 5, Palivere alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	44101:001:0869
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	4 285 m ²
Sihotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Üldplaneering	Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 1-3/22-36 kehtestatud Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb Põllu tn 5 kinnisasi tiheasustusalale ning kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on roheala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on roheala peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib kaaluda avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist rohealale, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	09.12.2025
Väärtuse kuupäev	09.12.2025
Hindamisaruande kuupäev	20.01.2026
Tellijä	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 14.11.2025, tellimus nr 13
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Põllu tn 5, Palivere alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 19838350) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 10 000 (kümme tuhat) € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Põllu tn 5, Palivere alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 19838350). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud läbivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

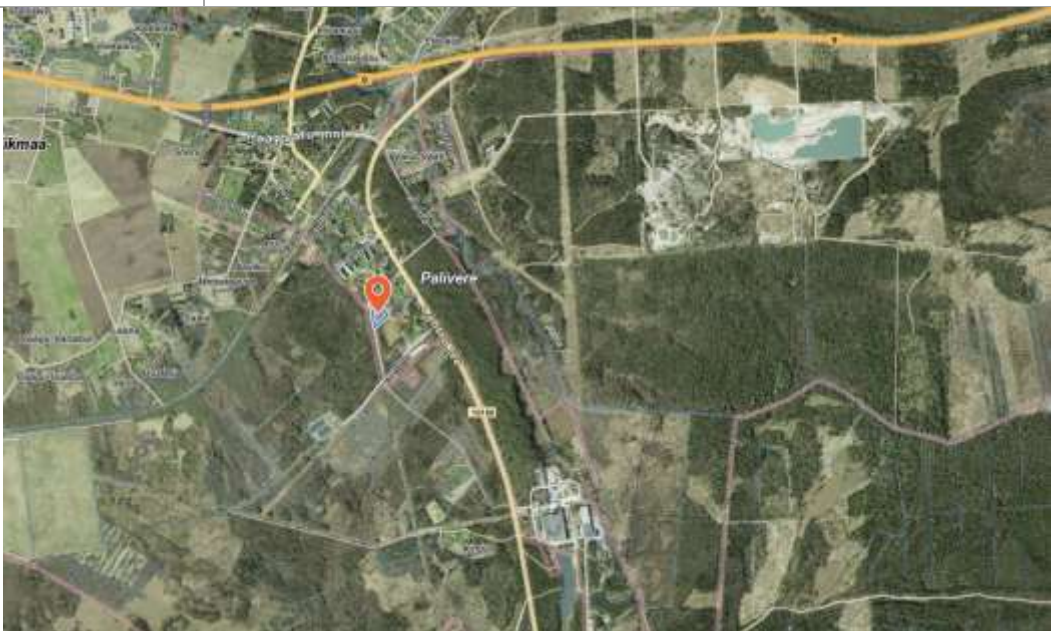
- e-kinnistusraamatust 08.12.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 13.01.2026, minukaster.ee-st 13.01.2026 ning tehingute andmebaasist 10.12.2025;
- Lääne-Nigula valla kodulehelt 13.01.2026;
- kinnisvaraportaalist kv 13.01.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 09.12.2025. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Lääne maakond
Omavalitsus	Lääne-Nigula vald
Asustusüksus	Palivere alevik
Lähiaadress	Põllu tn 5
Makroasukoht	
Kirjeldus	Asub Palivere alevikus, Haapsalu linnast 22 km kaugusel
Kaugus keskusest	Paikneb Palivere aleviku keskses
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Tiheasustuse ääreala, lähiümbruses ühiskondlikud hooned, staadion, kool ja metsamaa
Juurdepääs	Juurdepääs munitsipaalomandis Põllu tänavalt
Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus elektrisüsteemiga, Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem läheduses



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

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	19838350
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kehtivad kanded puuduvad

Kitsendused

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Legend	Kitsenduste mõjuala nimetus	Uurus (m2)
	Sideehitise kaitsevöönd	122.70
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	44.65
	Planeeringu ala	4284.83
	Planeeringu ala	4284.83
	Planeeringu ala	4284.83
	Planeeringu ala	4284.83

Tegemist on tavapäraste kitsendustega. Planeeringualasse kuulumine tähendab arenduse korral DP koostamise kohustust. Sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevööndid on pindalalt väikesed ja paiknevad maaüksuse servas, neil puudub otsene mõju kinniasja väärtusele.

Hüpoteegid

Puuduvad


2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



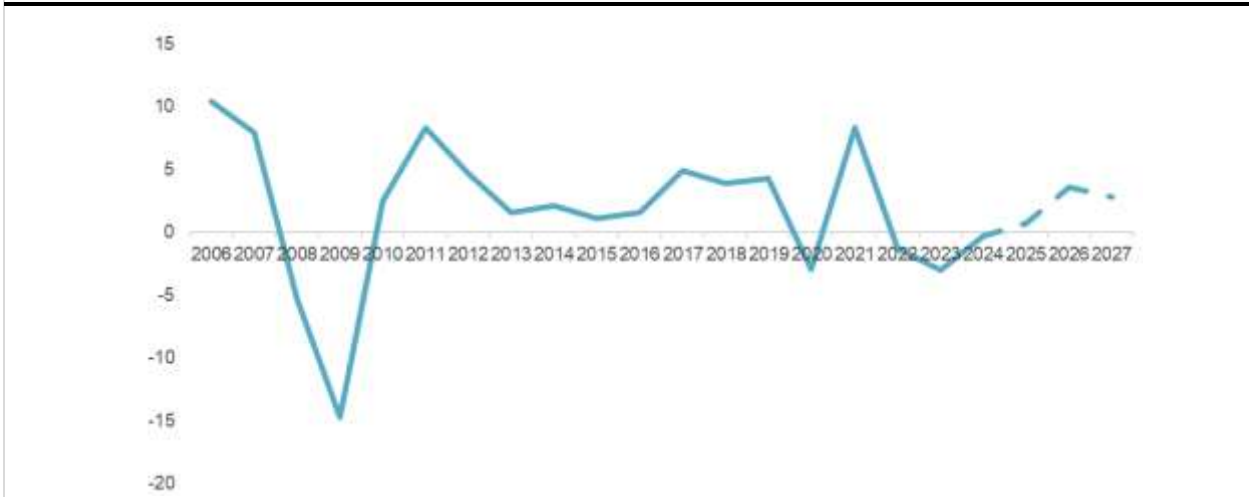
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Põllu tn 5, Palivere alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond
Katastritunnus	44101:001:0869
Pindala	4 285 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kõlvikuline koosseis	Metsamaa 3 702 m ² , muu maa 583 m ²
Kirjeldus	Kolmnurgalaadne, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub

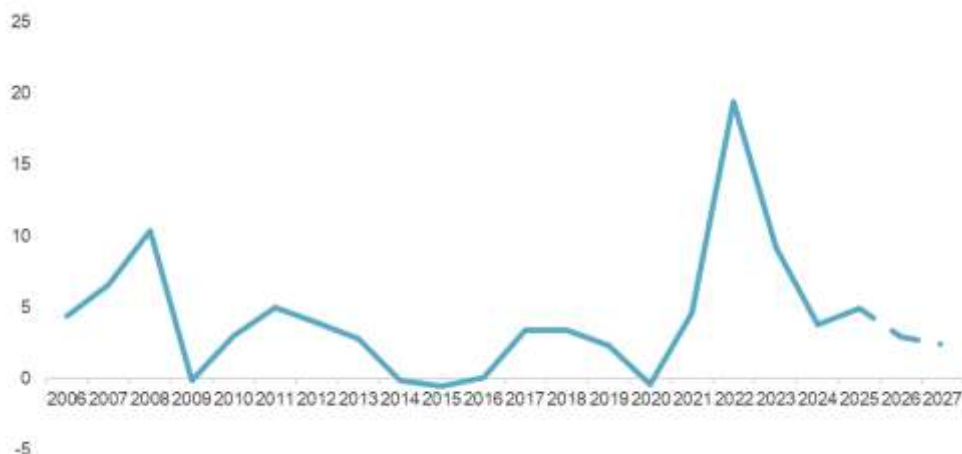
Üldplaneering	<p>Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 1-3/22-36 kehtestatud Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb Põllu tn 5 kinnisasi tiheasustusalale ning kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on roheala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on roheala peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib kaaluda avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist rohealale, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon</p>  <p>Allikas: Lääne-Nigula valla kodulehekülg</p>
Detailplaneering	Puudub

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2025. aasta III võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,9%. Jooksevhindades moodustas SKP kolmandas kvartalis 10,5 miljardit eurot. Majanduskasv jätkus eelmise kvartali tempos. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 19.12.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 0,7%, 2026. aastal 3,6% ja 2027. aastal 2,8%.</p>
SKP kasv Eestis	
	
<p>2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 19.12.2025)</p> <p>Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks jätkas 2025. aasta detsembris kuisest võrdluses langustrendi, olles novembriga võrreldes 0,6% madalam. Võrreldes 2024. aasta detsembriga oli tõus siiski 4,1%. Kaubad kallinesid detsembris aastaga 2% ning teenused 7,2%. 2025. aasta detsembris mõjutas tarbijahinnaindeksit 2024. aasta sama kuuga võrreldes samuti enim toidu ja mittealkohoolsete jookide hinnamuutus. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 19.12.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 2,9% ja 2027. aastal 2,4%.</p>

Tarbijahinnaindeks Eestis



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

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

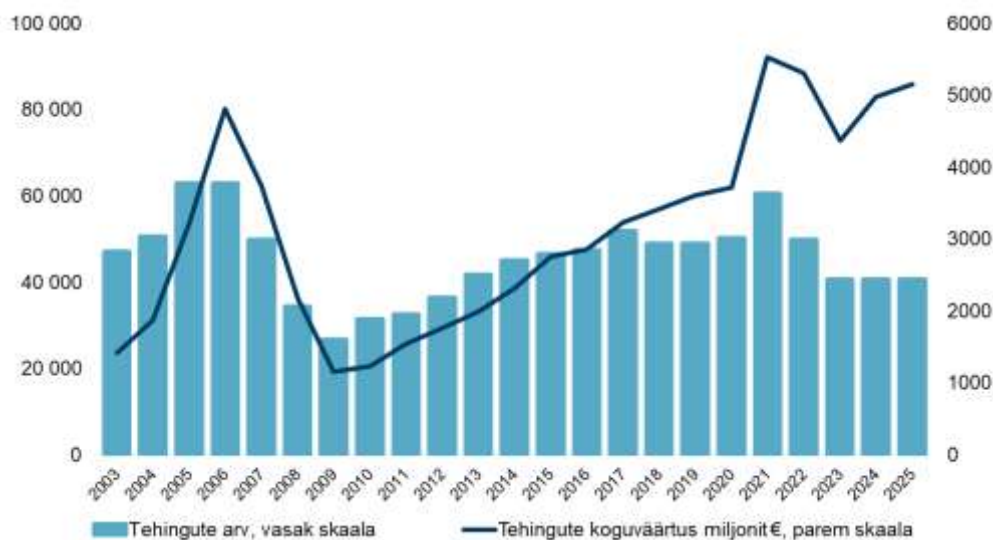
Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta III kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,1%. Eesti Panga majandusprognosi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

Kinnisvaraturg

Üldinfo

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

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

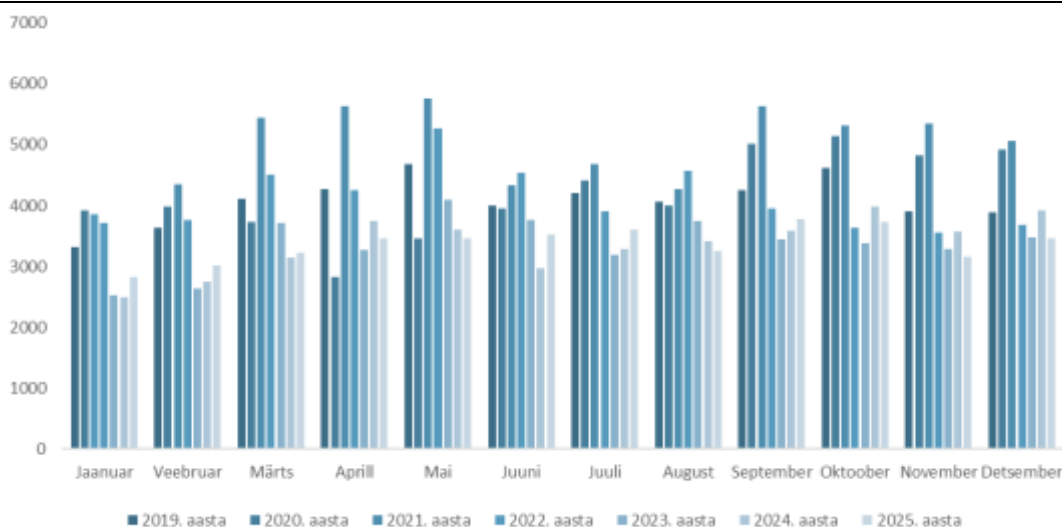


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastasel perioodil (2013-2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

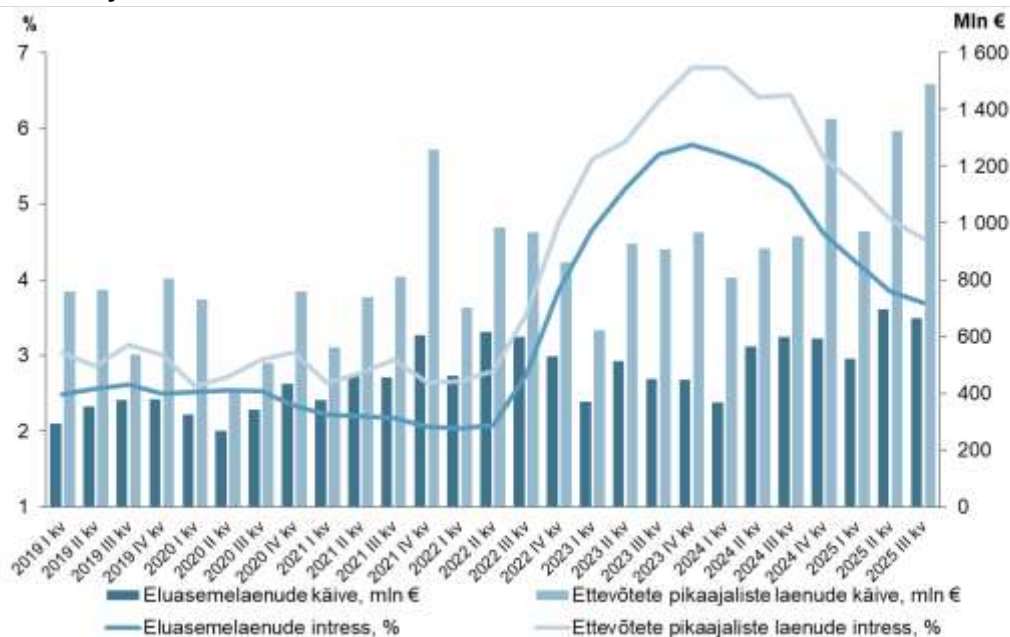
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive on 2025. aastal olnud kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive on samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluaseme laenude intressimäär oli 2025. aasta III kvartalis 3,7% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,54%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

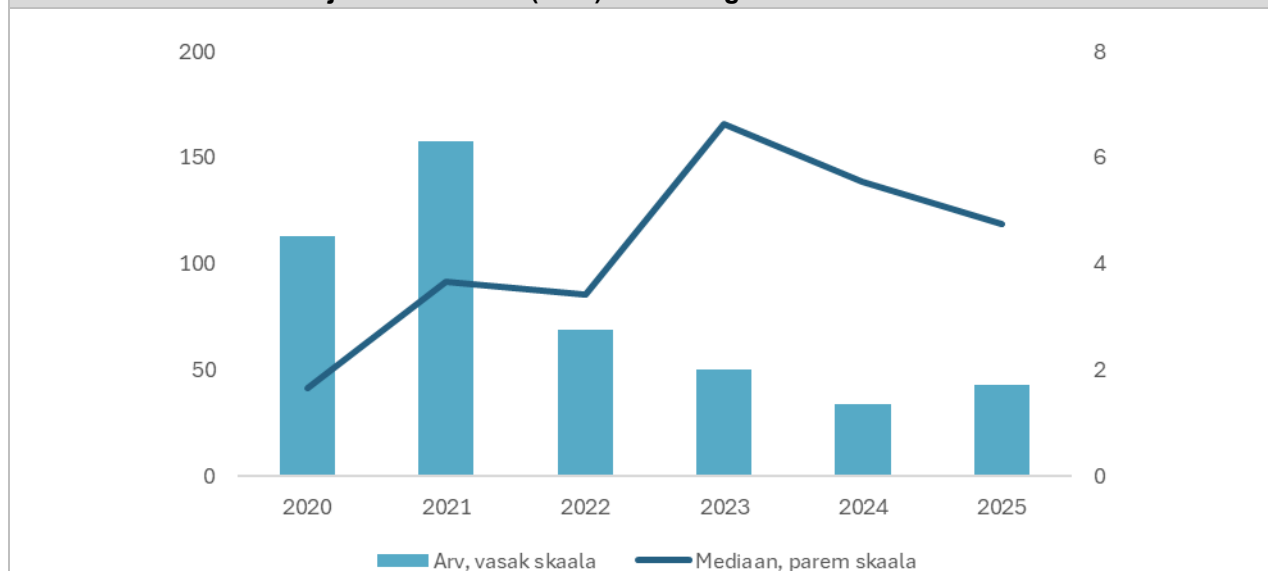
3.2. Lääne-Nigula valla ja selle lähipiirkonna hoonestamata elamumaa turg

<p>Hoonestamata elamumaa müügitehingud</p>	<p>Lääne-Nigula valla hoonestamata elamumaa mediaan- ja keskmine hind on viimase viieaastase perioodi jooksul üldiselt tõusnud. Kuigi paari viimase aasta näitajad on pigem langustrendis, ei saa seda siiski pidada otseselt hinnalanguseks. Pigem on tegemist hindade püsimisega samal tasemel. Samas tehingute hulk on drastiliselt vähenenud ja seeläbi on mediaan- ja keskmiste hindade puhul suurem võimalus juhuslikkusele. Kuna vald piirneb suures osas mere ja Haapsalu linnaga, kuid samas osa valla territooriumist jääb neist kaugemale, on suur hinnaerinevus ka valla erinevate piirkondade vahel. Turg on aktiivsem just atraktiivsemates piirkondades ja seeläbi on keskmised näitajad mõjutatud just nendest piirkondadest. Sisemaal paiknevad väikeasulad on üldjuhul oluliselt vähem atraktiivsed. Suuremate hoonestamata elamumaade (üle 5 000 m²) tervikhinnad hajaasustusaladel ja väikeasulates on enamjaolt 10 000 € - 20 000 € vahemikus, ühikuhinnad on 1-3 €/m². Samas mereäärses piirkonnas küündivad tervikhinnad 70 000- 80 000 €-ni ning ühikuhinnad kuni 20 €/m² ning mõnikord ka kõrgemale.</p>
--	--

Elamumaa müügitehingute statistika Lääne-Nigula vallas

		Pindala, m ²	Hind, €			Hind, €/m ²			
	Arv	Keskmine	Kokku	Mini- maalne	Maksi- maalne	Mini- maalne	Maksi- maalne	Mediaan	Kesk- mine
2020	113	10 912	2 148 606	1 000	93 000	0,1	12,0	1,7	2,9
2021	158	6 862	3 604 900	500	100 000	0,2	27,9	3,7	5,1
2022	69	6 891	1 892 594	540	100 000	0,1	19,6	3,4	5,2
2023	50	7 052	2 167 557	1 000	247 500	0,3	24,0	6,6	7,7
2024	34	6 630	1 241 775	3 000	95 000	1,0	15,8	5,6	6,5
2025	43	7 931	1 868 347	450	250 000	0,3	50,8	4,7	7,0

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, kinnisvara hinnastatistika

Elamumaa müükide arv ja mediaanhind (€/m²) Lääne-Nigula vallas

Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Lääne-Nigula valla ja Haapsalu linna lähiümbruse hoonestamata arenduspotentsiaaliga maade müügitehingud 2025. aastal¹

Vald/ linn	Küla/ alevik	Kuupäev	Hind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtots-tarve ²	Kommentaariid
Lääne-Nigula vald	Soolu küla	03.09.2025	14 900	9 726	1,5	E	Enampakkumine
Haapsalu linn	Käpla küla	28.07.2025	10 700	6 361	1,7	T	
Lääne-Nigula vald	Soolu küla	15.08.2025	9 000	5 195	1,7	E	Enampakkumine
Haapsalu linn	Uuemõisa küla	22.05.2025	14 000	13 681	1,0	MTM	
Lääne-Nigula vald	Nigula küla	16.06.2025	12 000	6 812	1,8	MTM	
Lääne-Nigula vald	Kedre küla	20.03.2025	10 000	5 569	1,8	MTM	
Lääne-Nigula vald	Koela küla	21.05.2025	8 550	4 636	1,8	MTM	Enampakkumine
Haapsalu linn	Vilkla küla	04.07.2025	24 800	11 477	2,2	MTM	Hind sisaldab käibemaksu
Haapsalu linn	Kolila küla	20.06.2025	23 200	7 722	3,0	MTM	
Haapsalu linn	Mägari küla	03.07.2025	36 000	9 277	3,9	MTM	
Haapsalu linn	Mägari küla	23.09.2025	35 000	8 094	4,3	MTM	

Lääne-Nigula vallas ja Haapsalu linnas asuvate elamupotentsiaaliga maade (pindalaga üle 1500 m²) müügipakkumised (20.12.2025 seisuga)

Vald/ linn	Küla/ alevik	Müügihind, €	Maaüksuse pindala, m ²	Hind, €/m ²	Kommentaariid
Lääne-Nigula vald	Tagavere küla	18 900	13 000	1,45	Taebila jõega piirnev, elamuehituseks sobilik
Lääne-Nigula vald	Jalukse küla	24 500	27 500	0,89	Vana talukiht, elektriliitumine 20A
Lääne-Nigula vald	Kedre küla	29 000	7 303	3,97	Elamumaa, puurkaev ja elektriühendus olemas
Lääne-Nigula vald	Kuijõe küla	19 000	16 315	1,16	Elektriühendus 20A, elamumaaks sobilik
Lääne-Nigula vald	Keedika küla	19 900	21 300	0,93	4 elamumaaks sobilikku krunti
Lääne-Nigula vald	Nigula küla	17 000	6 812	2,50	Elamumaaks sobilik, vesi, kanalisatsioon ja

¹ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maa müügitehingud Lääne-Nigula vallas ja Haapsalu linnas, mille pindala on 4 000 – 20 000 m². Vaadeldud on üksnes merest kaugemaid piirkondi, sest hinnakujundus ja hinnatasemed mereäärsetes piirkondades on väga erinev. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehingutega. Välja on jäetud ka tehingud, mille ühikuhind on alla 1 €/m², sest need on pigem maatulundusliku potentsiaaliga maaüksuste müügitehingute hinnad. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. Tehingud on esitatud 10.12.2025 seisuga. Esitatud tehinguhinnad, kui ei ole seda eraldi välja toodud, ei sisalda käibemaksu.

² E- elamumaa, MTM- maatulundusmaa, T- tootismaa

					elektriühendus puuduvad
Lääne- Nigula vald	Ingliküla	6 000	5 419	1,11	Elamumaaks sobilik, juurdepöös läbi naaberkinnistu, ervituut puudub
Allikas: kv.ee					

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Keskmise ja suurema sissetulekuga leibkonnad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Leibkonnad, kes soovivad elada väljaspool linna ning soovivad ehitada elamu väikeasulasse
Vastavus turusegmendi nõuetele	Vastab turusegmendi nõuetele, kuid arvestada tuleb piiratud nõudluse ja pakkumisega
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Ei ole täpsemalt määratletav.
Konkureeriv pakkumine	Kv.ee kuulutusi on Lääne-Nigula valla merest kaugemates piirkondades hulganisti, kuid Palivere aleviku kohta ei leidu ühtegi.
Müügiperiood (likviidsus)	Likviidsus keskmine, müügiperiood kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on olemasolev kasutus rohealana

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

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

Katastri sihtotstarve on üldkasutatav maa. Kõlvikuliselt on maaüksus põhiselt metsamaa. Juurdepääs kinnisasjale on munitsipaalteelt. Kinnisasja vahetus läheduses paikneb ühiskondlike ehitiste maa ja sihtotstarbeta maa, mõnevõrra kaugemal on elamumaa, kus paiknevad valdavalt korruselamud.

Maatüki suurus on 4 285 m².

Lääne-Nigula Vallavolikogu 18.08.2022 otsusega nr 1-3/22-36 kehtestatud Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb Põllu tn 5 kinnisasi tiheasustusalale ning kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on roheala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on roheala peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib kaaluda avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist rohealale, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

Kehtiv detailplaneering puudub.

Hindamise eesmärgist tulenevalt tuleb eirata nii olemasolevat kui planeeringutega ette nähtud kasutust ning lähtuda uute planeeringute kehtestamise võimalusest. Hindamise eesmärgiks on väärtuse leidmine puhuks, kui maa mõne järgmise tehinguga võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Kui seda tehtaks, ilmselt kaasneks sellega sihtotstarbe muutmine maa potentsiaali turu kontekstis silmas pidades. Piirkonnas domineerib elamumaa. Lähtuvalt prima kasutuse definitsioonist lähtutakse elamumaa kasutusest.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlemise korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2025. aastal toimunud elamumaa ja elamuehitusliku potentsiaaliga maa tehinguid. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud, mille puhul kohnduste absoluutväärtuste summa on eeldatavalt kõige väiksem. Kuigi Koela küla müügitehingu puhul oli tegemist enampakkumisega, on seda siiski kohandamisel kasutatud. Seda tehti tehingute vähesuse tõttu ja seda toetasid asjaolud, et enampakkumisel osales mitmeid pakkujaid ja hind vastas vaba turu hinnatasemele.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m²	Pindala, m²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Lääne-Nigula vald, Koela küla	21.05.2025	8 550	1,84	4 636	Ei
	Haaapsalu linn, Uuemõisa küla	22.05.2025	14 000	1,02	13 681	Ei
	Lääne-Nigula vald, Nigula küla	16.06.2025	12 000	1,76	6 812	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²). Seda on tehtud vaatamata sellele, et enamjaolt on selles turusegmendis oluline tervikväärtus. Ühikuhinnast on lähtutud, kuna mõnede võrreldavate varade pindala on oluliselt erinev.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus mai – juuni 2025. Kuna tehingute toimumise ajast kuni väärtuse kuupäevani maaturul olulist hinnamuutust ei toimunud, pole tehinguhindu ajaldatud.					
Võrdluselementide valik ja kohandamine	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema makroasukoha eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on eelkõige kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemalt sarnases makroasukohas paiknevaid varasid. 					

Võrdluselementide valik ja kohandamine	<ul style="list-style-type: none"> • Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> ○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksta. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Samas loodusliku või poollooduslike ala läheduses on eeliseks võrreldes olukorraga, kui see puudub. Metsasemad piirkonnad on eelistatud lagedatele aladele. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguslike lepingute olemasolu. • Maatüki suurus, m² <ul style="list-style-type: none"> ○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla suur, kuid nn toormaad silmas pidades on selle tähtsus pigem piiratud, sest DP-ga enamjaolt maaüksus jagatakse väiksemateks osadeks ning omad eelised on nii suurematel kui väiksematel projektidel. • Kõlvikuline koosseis ja seisukord <ul style="list-style-type: none"> ○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetoid jms. • Sihtotstarve ja planeering <ul style="list-style-type: none"> ○ Ehitusliku potentsiaali kontekstis on olemasolev sihtotstarve vähem oluline võrreldes ÜP-s ja eriti DP-s ette nähtud sihtotstarbega. DP puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et DP olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi või esineda olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringu olemasoluta suhteliselt lihtne. • Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> ○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Samas mõju ei pruugi olla üheselt kulupõhine. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist võimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib aga tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga. • Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> ○ Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral, mida Eesti oludes esineb väga harva. • Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> ○ Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Lääne-Nigula vald	Lääne-Nigula vald	Haapsalu linn	Lääne-Nigula vald
	Palivere alevik	Koela küla	Uuemõisa küla	Nigula küla
	Põllu tn 5			
Tehinguhind, €		8 550	14 000	12 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		8 550	14 000	12 000
Tehinguhind, €/m ²		1,84	1,02	1,76
Tehingu aeg		21.05.2025	22.05.2025	16.06.2025
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		8 550	14 000	12 000
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		1,84	1,02	1,76
Makroasukoht	Palivere alevik, Haapsalu kesklinn ca 23 km	Koela küla, Haapsalu kesklinn ca 15 km	Uuemõisa küla, Haapsalu kesklinn ca 4 km	Nigula küla, Haapsalu kesklinn ca 14 km
Kommentaar		Sarnane, väiksem asula, aga Haapsalule lähemal	Parem, Haapsalu linna vahetus läheduses	Sarnane, väiksem asula, aga Haapsalule lähemal
Kohandus		0%	-30%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Aleviku keskuse äärealal, vahetus läheduses nii tiheasustus kui mets, juurdepääs valdavalt kõvakattega munitsipaalteelt	Küla keskuse äärealal, vahetus läheduses nii tihedam asustus kui mets ja haritav maa, juurdepääs kõvakattega munitsipaalteelt	Tihedamast asutusest eemal, ümbruses valdavalt mets, juurdepääsutee puudub, lähim munitsipaaltee ca 80 m, juurdepääs läbi eramaa	Küla keskuse äärealal, vahetus läheduses tihedam asustus ja haritav maa, juurdepääs munitsipaalteelt, kõvakattega riigitee vahetus läheduses
Kommentaar		Sarnane	Halvem	Sarnane
Kohandus		0%	30%	0%
Maatüki suurus, m²	4 285	4 636	13 681	6 812
Kommentaar		Sarnane	Suurem	Suurem
Kohandus		0%	20%	5%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Valdavalt metsamaa, segamets	Valdavalt looduslik rohumaa, osaliselt mets	Valdavalt metsamaa, lageraie	Looduslik rohumaa, servaaladel üksikud puud
Kommentaar		Halvem	Halvem	Halvem
Kohandus		30%	40%	30%

Sihtotstarve ja planeering	Üldkasutatav maa, vastavalt ÜP-le maakasutuse juhtotstarve roheala, erandjuhul avaliku funktsiooniga hoonestamise võimalus, DP puudub; lähteülesandest tulenevalt lähtutakse elamumaa sihtotstarbest, hoonestamine võimalik DP alusel	Maatulundusmaa, ÜP kohaselt täpsemaid hoonestustingimusi määratletud ei ole, DP puudub, hoonestamine ilmselt võimalik projekteerimistingimuste alusel	Maatulundusmaa, ÜP kohaselt täpsemaid hoonestustingimusi määratletud ei ole, DP puudub, hoonestamine ilmselt võimalik projekteerimistingimuste alusel	Maatulundusmaa, ÜP kohaselt täpsemaid hoonestustingimusi määratletud ei ole, DP puudub, hoonestamine ilmselt võimalik projekteerimistingimuste alusel
Kommentaari		Parem, hoonestamine on lihtsam	Parem, hoonestamine on lihtsam	Parem, hoonestamine on lihtsam
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Tehnovõrgud	Tehnovõrgud puuduvad, kuid olemasolev ühisveevärk ja -kanalisatsioon on läheduses, st liitumise võimalus on olemas, ampripõhise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, ühisveevärk ja -kanalisatsioon läheduses puuduvad, ampripõhise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, ühisveevärk ja -kanalisatsioon läheduses puuduvad, ampripõhise liitumise võimalus	Tehnovõrgud puuduvad, kuid olemasolev ühisveevärk ja -kanalisatsioon on läheduses, st liitumise võimalus on olemas, ampripõhise liitumise võimalus
Kommentaari		Halvem	Halvem	Sarnane
Kohandus		10%	10%	0%
Kuju ja reljeef	Kolmnurkse põhiplaani, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsilaadse põhiplaani, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef	Vinklilaadse kujuga, liigendatud, tasane reljeef	Kolmnurkse põhiplaani, hulknurkne, pisut välja venitatud, tasane reljeef
Kommentaari		Sarnane	Halvem	Halvem, vähem kompaktne
Kohandus		0%	10%	5%
Kitsendused	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Märkimisväärses ulatuses (ca 36%) teekaitsevööndis	Väärtust oluliselt mõjutavad kitsendused puuduvad	Enam kui poole ulatuses (ca 55%) teekaitsevööndis
Kommentaari		Halvem	Sarnane	Halvem
Kohandus		5%	0%	10%
Summaarne kohandus		35%	70%	40%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,65	0,72	0,70
Kohandatud tehinguhind, €/m²		2,49	1,74	2,47
Kohanduste absoluutväärtuste summa		55%	150%	60%
Kaalud		0,45	0,20	0,35

Turuväärtus, €/m²	2,33	1,12	0,35	0,86
Kinnisasja maa turuväärtus, €	9 984			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Turuväärtus on:

$2,33 \text{ €/m}^2 \times 4\,285 \text{ m}^2 = 9\,984 \text{ €}$ ehk ümardatult 10 000 €

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja põhjaosast



Vaade kinnisasja põhjaosast



Vaade kinnisasja kirdeküljest



Vaade kinnisasja idaosast



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 19838350
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	44101:001:0859	Üldkasutatav maa 100%, Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Palivere alevik, Põllu tn 5. Pindala on ebatäpne.	4285 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 08.11.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	16.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.08.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 08.12.2025 11:31:19
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Vastavuskinditus Eesti varahindamise standardite EVS 875 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 standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700