

**Eksperthinnang nr. 0465-24**


Aadress: Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Konuvere vesiveski  
 Hinnatav vara: Kinnistu registriosa nr. 2784750  
 Väärtuse kuupäev: 03.04.2024  
 Hindamisaruande kuupäev: 28.05.2024

Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistu registriosa nr. 2784750	56 610 € ehk 3,69 €/m <sup>2</sup> kinnistu pindala kohta	56 610 € ehk 3,69 €/m <sup>2</sup> kinnistu pindala kohta	Ei teki	Ei teki

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

Koostaja: *allkirjastatud digitaalselt*  
 Karin Lapp  
 Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735  
 Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)  
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
 Tel: +372 512 4565

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1 Hindamise alused .....	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk .....	4
1.2 Hindamise algandmed .....	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	5
2 Hinnatava vara kirjeldus .....	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....	5
2.2 Asukoht .....	7
2.3 Maakasutus .....	8
2.4 Ehitisregistrijärgse hoone lühikirjeldus .....	11
2.5 Kommunikatsioonid .....	11
2.6 Vara kestlikkus .....	11
3 Turuülevaade .....	12
3.1 Majandusülevaade .....	12
3.2 Hoonestamata elumumaade turuülevaade .....	13
3.3 Turustatavuse analüüs .....	16
3.4 Pakkumisinfo .....	17
3.5 Müügitehingud .....	17
4 Hindamine .....	18
4.1 Vara parim kasutus .....	18
4.2 Hindamismeetodi valik .....	19
4.3 Kinnistu turuväärtuse (hariliku väärtuse) hindamine .....	19
4.4 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	21
4.5 Hüvitusväärtuse hindamine .....	22
Lisa 1 Fotod .....	23
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	25
Lisa 3 Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise tabel .....	26
Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....	27

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED				
Hinnatav vara	Kinnistu registriora nr. 2784750			
Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Konuvere vesiveski			
Omanik	OÜ Big Alfa (registrikood 10705865)			
Katastritunnus	50402:007:0561			
Kinnistu registriora nr	2784750			
Omandivorm	Kinnisasi			
Kinnistu pindala	15 324 m²			
Planeeringud / ehitusõigus	Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses trassiteeninduspiirkonnas, perspektiivses turismi-ja ja puhkepiirkonnas, kinnistu ääres asub perspektiivne matkarada, perspektiivne veematkarada. Samuti jääb kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni. Algatatud/kehtestatud detailplaneering ja projekteerimistingimused hindajale teadaolevalt puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED				
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel			
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitusväärtus			
Ülevaatuse kuupäev	03.04.2024			
Väärtuse kuupäev	03.04.2024			
Hindamisaruande kuupäev	28.05.2024			
Tellija	Transpordiamet			
Tellimusleping	07.02.2024 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/24/196-1			
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad			
Hinnang likviidsusele	Kinnistu likviidsus on keskmisest madalam ehk müügiperiood kuni 12 kuud			
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam ±20%			
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus (harilik väärtus) ei sisalda käibemaksu.			
KOMMENTAARID				
-				
HINDAMISTULEMUS				
Vara	Hüvitusväärtus (ümardatud)	Harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistu registriora nr. 2784750	56 610 € ehk 3,69 €/m² kinnistu pindala kohta	56 610 € ehk 3,69 €/m² kinnistu pindala kohta	Ei teki	Ei teki

### Koostaja:

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565

## 1 HINDAMISE ALUSED

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Hüvitusväärtus** (*compensation*) üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel, sundvõõrandamisel ja muudel sarnastel eesmärkidel (EVS 875-12).

**Harilik väärtus** on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.

**Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1).

**Ülevaatus kuupäev** on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

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

**Hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1).

### 1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	03.04.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatus juures viibinud isik	Puudus, hindaja teostas ülevaatus iseseisvalt
Ülevaatus ulatus	Kogu kinnistu ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Kinnisasja hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

### 1.2 Hindamise algandmed

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	03.04.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	21.04.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	27.04.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	23.05.2024
Kohapealne ülevaatus	03.04.2024
Tellimusleping koos projektmaterjalide ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 07.02.2024
Märjamaa valla üldplaneering, kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11	21.04.2024
Kirjavahetus Märjamaa valla ehitusspetsialisti Helgi Tammaruga	26.04.2024
Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-	21.04.2024

92,0", kehtestanud Rapla maavanem 23.05.2016 korraldusega nr 1-1/16/348	
Omaniku esindaja Meelis Pirni kirjalikud ja suulised selgitused	23.05.2024
Allhanked	Puuduvad
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärseteks	Jah

### 1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

#### Eeldused:

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

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

#### Piiravad tingimused:

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

## 2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS











### 2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

Aadress	Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Konuvere vesiveski
Registriosia nr	2784750
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	OÜ Big Alfa (registrikood 10705865)
Katastritunnus	50402:007:0561
Kinnistu pindala	15 324 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Kanded registriosia III jaos	Puuduvad. Registriosia väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Kanded registriosia IV jaos	Puuduvad. Registriosia väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.

Maa-ameti kitsenduste  
kaardi  
järgsed kitsendused



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

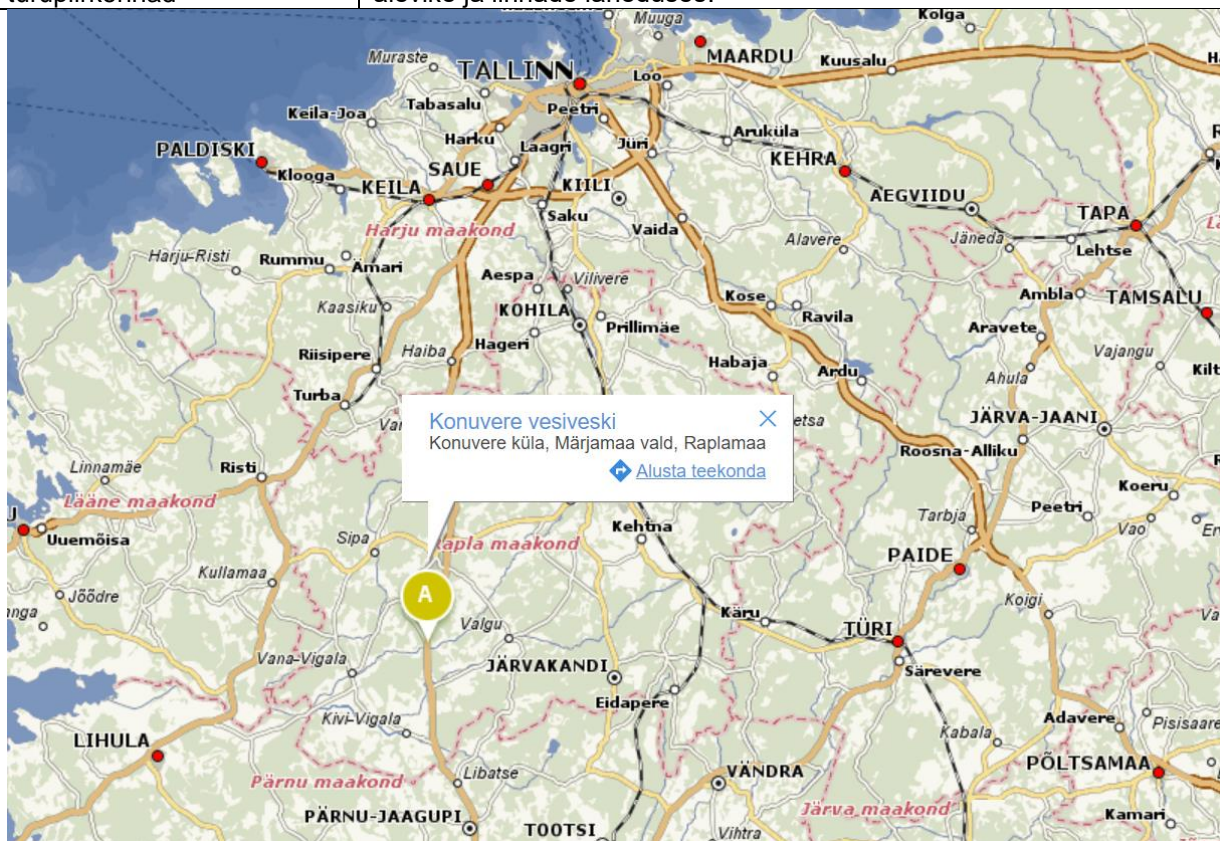
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	438.65
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	0.78
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	0.78
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	13143.07
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	15324.41
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	3104.77
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	10501.12
	Ranna või kalda piiranguvöönd	14818.84
	Veekogu kallasrada	1234.97
	Veekogu avalik kasutus	1915.79

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

	Kinnistu on täies ulatuses erinevate piirangutega koormatud. Kitsendustest tulenev mõju (negatiivne) hinnatavale varale on arvesse võetud (ehitamine nõuab täiendavalt nõusolekuid ja kooskõlastusi). Mõju suurus on siiski raskesti määratletav.
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

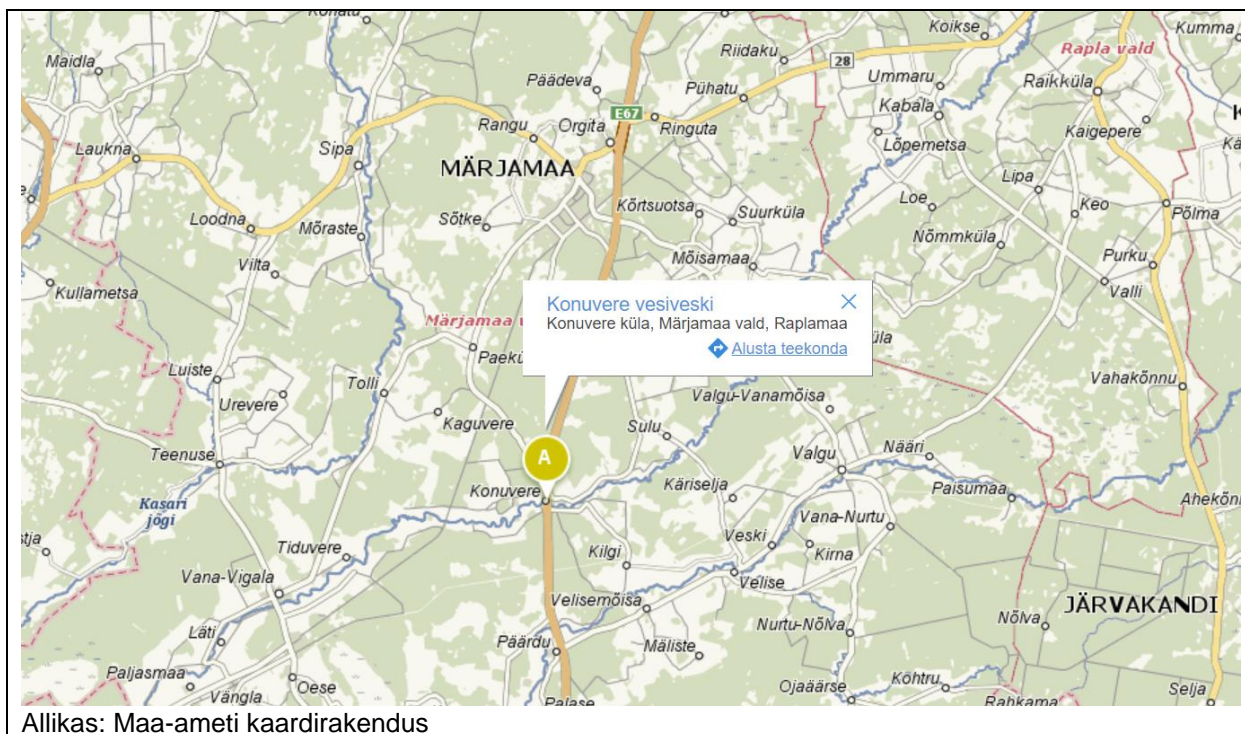
## 2.2 Asukoht

<b>Makroasukoht</b>	
Paiknemine	Hinnatav vara paikneb Rapla maakonnas, Märjamaa vallas, Konuvere külas. Valla keskus Märjamaa alev asub ca 11 km kaugusel, Rapla linn 30 km kaugusel, Pärnu linn 58 km ja Tallinna linn 70 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige Raplamaa teised piirkonnad, mis paiknevad maakonnasiseste alevike ja linnade läheduses.





Allikas: kaart.delfi.ee

<b>Mikroasukoht</b>	
Iseloomustus	Hinnatav vara paikneb Konuvere külas, Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaantee ääres. Vahetus lähiümbruses paiknevad valdavalt hoonestamata maatulundusmaad (põllumassiivid ja metsatukad) ja hoonestatud elamu – ja maatulundusmaad. Hinnatavat kinnistut läbib Vigala jõega.
Haljastus	Piirkonnas nii madal- kui ka kõrghaljastust.
Juurdepääs	Hinnatav vara piirneb avalikult kasutatava kõvakattega Tallinna-Pärnu-Ikla põhimaanteeaga. Otsene juurdepääs toimub Märjamaa-Konuvere teelt (avalikult kasutatav tee)
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistute siseselt
Infrastruktuur	Lähimad teeninduspunktid valla keskses Märjamaa alevis, ca 11 km kaugusel. Ühistranspordi (bussi) peatused läheduses.



## 2.3 Maakasutus

<p>Kaardirakenduse plaan (hinnatav kinnistu on piiratud jämeda sinise pidevjoonega)</p>	
	<p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (lennuaeg 15.06.2022)</p>
<p>Kuju, reljeef</p>	<p>Suhteliselt kompaktse kujuga, ebakorrapärane, osaliselt reljeefne (jõe suunas langev). Kinnistut läbib jõgi.</p>
<p>Parkimine</p>	<p>Kinnistul</p>
<p>Hooned ja rajatised</p>	<p>Ehitisregistri andmetel kauplusehoone ehitisealuse pinnaga 117 m<sup>2</sup>. ruumikuju andmetel paikneb nimetatud hoone asukohas, kus hoonestus on hävinenud. Jõe vahetus läheduses paiknevad varemed, mille osas info ehitisregistris puudub. Rajatised puuduvad.</p>
<p>Haljastus</p>	<p>Kõrg- ja madalhaljastus</p>

Piirded	Puuduvad.
Maakonnaplaneeringu teemaplaneering	<p>Hinnatav vara jääb Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 44,0-92,0” järgselt maantee trassi koridori alale.</p>  <p><b>Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga kavandatav</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maantee trassi koridor</li> <li>Tee kaitsevööndi ala</li> <li>Planeeritav maantee</li> <li>Likvideeritav olemasolev juurdepääs</li> <li>Planeeritava maantee lõigu algus ja lõpp</li> <li>Konfliktala, mille ulatuses tuleb täpsustada metsloomade ülekäiguteid tagavate rajatiste asukohad</li> </ul> <p><b>KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt arvestatakse hindamisel olukorraga, kus omandamise asjaolu puudub, mistõttu vastava planeeringuga hindamisel ei arvestata.</b></p>
Üldplaneering	<p>Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringu (ÜP) kohaselt paikneb hinnatav kinnistu perspektiivses trassiteeninduse piirkonnas, perspektiivses turismi-ja ja puhkepiirkonnas, kinnistu ääres asub perspektiivne matkarada, perspektiivne veematkarada. Samuti jääb kinnistu ÜP järgi võimalikku müratsooni.</p>

	 <p> <b>PERSP PÖLLUMAJANDUSPIIRKOND</b>  <b>VÖIMALIK MÜRATSOON</b>  <b>PERSP ELAMUPIIRKOND</b>  <b>PERSP TRASSITEENINDUSPIIRKOND</b>  <b>PERSP VEEMATKARADA</b>  <b>PERSP MATKARADA</b>  <b>PERSP TURISMI- / PUHKEPIIRKOND</b> </p> <p>Fragment Märjamaa valla üldplaneeringu (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000.a määrusega nr 11) maakasutusjoonisest.  <b>Märkus:</b> hinnatava katastriüksuse asukohale on viidatud noolega</p>
Detailplaneering / projekteerimistingimused / ehitusõigus	<p>Hindajale teadaolevalt väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad.</p> <p>Vastavalt LkS §38 lg3 on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Erisused, millele ehituskeeld ei laiene on loetletud LkS § 38 lõigetes 4, 5 ja 5<sup>1</sup>.</p> <p>LkS § 38 lg 4 p 5 alusel ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.</p> <p>Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kauplus (kood 109012021; vare), mida on võimalik ümber ehitada ja laiendada ühe kolmandiku osas olemasoleva ehitise kubatuurist. Uue hoone ehitamine Konuvere vesiveski õuema-alale ei ole lubatud, sest alal elamu puudub.</p> <p>Väljaspool õuema-alal asuv vare (end vesiveski) kattub terves ulatuses 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, 20170 Märjamaa-Konuvere tee, muinsuskaitsealase kultuurimälestise nr 15278 Konuvere silla kaitsevöönditega. Vare asub Vigala jõe kaldal ligikaudu 5 meetri kaugusel Vigala jõest ja 10 meetri kaugusel allikast. Vare paikneb Vigala jõe kaldal ja osaliselt allika ehituskeeluvööndites. Lubatud on vareme taastamine vesiveskina. Taastatava hoone kasutamine eeldab tehnovõrkude ja -rajatiste ning ühenduste ehitamist. Tehnovõrke ja -</p>

	<p>rajatise ning avalikult kasutatavat teed võib ehituskeeluvööndisse rajada vaid juhul, kui see on kavandatud kehtestatud üld- või detailplaneeringuga (alus LKS § 38 lg 5 p 8, 10). Juurdepääs varemele puudub, detailplaneering kinnistu kohta puudub, kehtivas üldplaneeringus ei ole kavandatud.</p> <p>Kokkuvõtvalt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Olemasoleva õuemaal asuva kaupluse (vare) ümberehitamine ja laiendamine (1/3 mahu osas) on lubatud Muinsuskaitseameti kooskõlastusel.</li> <li>2. Olemasoleva vareme taastamine vesiveskina on lubatud juhul, kui see on kavandatud kehtestatud üld- või detailplaneeringuga (alus LKS §38 lg 5 p 8, 10).</li> <li>3. Kinnistu Pärnu poolsele osale on hoonestamine võimalik väljapoole ehituskeeluvööndit (50m vee piirist) ja elektripaigaldise kaitsevööndit suures osas riigiteede kaitsevööndisse Transpordiameti tingimustel.</li> </ol>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.4 Ehitisregistrijärgse hoone lühikirjeldus

Ehitisregistri kood	109012021
Dokumendid <sup>1</sup>	Projekteerimistingimuste väljastamisest keeldumise otsus nr 2212902/00007 (21.01.2022.a.)
Ehitisealune pindala	117 m <sup>2</sup>
Ehitisregistrijärgne maht	374 m <sup>2</sup>
Seisukord	Kauplusehoone on täielikult lagunenu ja kasutuskõlbmatu. Hindamisel on hoonestust arvestatud vaid võimaliku ehitusõiguse ulatuses.

## 2.5 Kommunikatsioonid

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Võrk, peakaitsme suurus 3x20A
Gaasivarustus	Puudub

## 2.6 Vara kestlikkus

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

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

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid vähesel määral (rajatud on parkimisala, kinnistut hooldatud).

<sup>1</sup> Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusloa. Ehitise laiendamisel või ümberehitamisel (rekonstrueerimisel) ehitusloa/ehitusteate, kasutusloa/kasutusteate ja ehitusprojekti kohustuslikkus on reguleeritud ehitusseadustiku lisades nr 1 ja nr 2 sätestatud juhtudel. Kui enne 01.07.2015.a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteate või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguse seaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusloa (kui kasutusloa on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

### 3 TURUÜLEVAADE

#### 3.1 Majandusülevaade<sup>2</sup>

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpank umbes 3% suurust majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisriikides, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seismas järele, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivelnud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmendanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsuskoalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarnetaskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et

<sup>2</sup> Allikas Eesti pank seisuga 26.03.2024

puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

## Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 26.03.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

### 3.2 Hoonestamata elamumaade turuülevaade<sup>3</sup>

2022. aastal<sup>4</sup> Eestis tervikuna kinnisvaraturg rahunes ning seda ka elamumaa sektoris. Hoonestamata elamumaaga toimus kokku 2618 ostu-müügitehingut, mis oli 45% vähem kui 2021. aastal ning 14% vähem kui 2020. aastal. Tehinguaktiivsus elamumaa sektoris oli 2022. aastal võrreldav koroonakriisile eelnenud aastatega (2017-2019). Nii nagu kõikide turusegmentide üleselt, mõjutas tehinguaktiivsuse langust elamumaa sektoris suurem ostjaskonna ebakindlus, ostujõu vähenemine ning kõrge inflatsiooni tõttu karmistunud intressipoliitika, mis on muutnud ka laenamise kallimaks. Tehingute arvu märkimisväärse vähenemise valguses on näha, et hoolimata koguväärtuse langusest, on tehingute hinnad siiski kasvanud. Kõige rohkem tehinguid hoonestamata elamumaaga toimus Harju maakonnas, kus 2022. aastal tehti 901 tehingut, mis moodustab ligi 34% kõikidest Eestis toimunud tehingutest. Sealjuures on Harju maakonna osatähtsus võrreldes eelnevate aastatega langenud. Tartu maakonnas tehti 2022. aastal 372 (14%) ja Pärnu maakonnas 345 tehingut (13%). Lisaks tehti 2022. aastal üle 5% hoonestamata elamumaa tehingutest ka Saare (7%) ja Ida-Viru maakonnas (6%). Ülejäänud maakondade tehingute osakaal jäi alla 5%.

2022. aastal langes hoonestamata elamumaa tehinguaktiivsus pea kõikides maakondades. Erandiks oli Rapla maakond, kus toimus kuus tehingut rohkem kui aasta varem. Hoonestamata elamumaa turul on müüjaks valdavalt juriidilised isikud, teisalt enam kui iga teine ostja on eraisik.

#### Raplamaa

Maakonnas on elamumaade pakkumiste hulgas ka maatulundusmaa sihtotstarbega väiksemad kinnistud, mistõttu on maakonna statistikas välja toodud ka hoonestamata maatulundusmaade andmed. Raplamaal on hoonestamata elamumaade tehingute arv viimastel aastatel langenud, kuid keskmine hind on kasvanud. Kõrgema hinnaga (maksimaalne hind viimastel aastatel vahemikus 70-80 €/m<sup>2</sup>) tehinguid teostatakse elamumaadega, millel on olemas ehitusõigus korterelamu, ridaelamu või paariselamu ehituseks ning millel on olemas tehnovõrgud.

Keskustest eemal asuvate elamumaade hinnad jäävad pigem vahemikku 2-12 €/m<sup>2</sup>. Maatulundusmaade osas ostetakse elukondlikul eesmärgil vanemaid endisi talukohti, mille suurus on enamasti kuni 3 ha. Olemas on tavaliselt elektriliitumine ja/või kaev.

<sup>3</sup> Allikas: Maa-amet

<sup>4</sup> Andmed 2023.a. kohta ei ole kättesaadavad

Aasta	Sihtotstarve	Arv	Keskmine pindala, m <sup>2</sup>	Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )			
				Min	Max	Mediaan	Keskmine
2019	elamumaa	68	3 008	0,13	40,73	5,63	7,69
	maatulundusmaa	508	98 388	0,02	12,22	0,31	0,41
2020	elamumaa	98	2 473	0,12	23,22	6,23	7,68
	maatulundusmaa	686	89 577	0,00	42,14	0,34	0,57
2021	elamumaa	123	2 826	0,11	35,10	7,75	9,92
	maatulundusmaa	832	96 226	0,01	6,12	0,39	0,48
2022	elamumaa	129	3 437	0,03	71,97	4,72	10,15
	maatulundusmaa	459	89 927	0,00	15,66	0,59	0,87
2023	elamumaa	70	3 248	0,04	74,29	12,44	17,22
	maatulundusmaa	358	79 269	0,01	689,28	0,60	2,89
2024	elamumaa	14	3 440	0,10	76,21	7,02	12,45
	maatulundusmaa	174	90 907	0,01	70,43	0,51	1,34

Tabel 1. Raplamaa hoonestamata elamu – ja maatulundusmaade hinnastatistika (2024 andmed on seisuga 22.04)

Ehituslubade väljastamise arv on langenud, tulenevalt majandusolukorrast ja kõrgematest intressidest. Uute elamute ehitamiseks on 2024.a. I kvartali jooksul väljastatud 11. Kõige enam väljastati ehituslube 2021.a.

Aasta	Ehituslubade arv	Kasutuslubade arv
2018	81	41
2019	79	61
2020	84	51
2021	108	60
2022	89	50
2023	70	58
2024, I kv	11	23

Tabel 2. Raplamaal väljastatud üksikelamute ehitus- ja kasutuslubade arv.

Allikas: Statistikaamet

Raplamaa omavalitsustest on elamumaade tehingute arvu poolest kõige aktiivsemad Kohila vald ja Rapla vald. Märjamaa vald on väga väheaktiivne, enamasti toimub aastas kuni 15 tehingut hoonestamata elamumaadega.

Aasta	Omavalitsus	Sihtotstarve	Arv	Keskmine pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu summa kokku, €	Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )			
						Min.	Maksim.	Mediaan	Keskmine
2019	Kehtna vald	elamumaa	2	***	***	***	***	***	***
		Maatulundusmaa	84	113 428	3 166 413	0,02	1,42	0,33	0,34
	Kohila vald	elamumaa	32	2 882	479 695	0,51	21,30	9,14	9,61
		Maatulundusmaa	45	65 456	924 685	0,02	4,97	0,30	0,74
	Märjamaa vald	elamumaa	9	3 214	47 400	0,13	10,59	2,11	3,51
		Maatulundusmaa	213	115 138	6 930 086	0,04	1,14	0,29	0,29
	Rapla vald	elamumaa	25	2 710	415 540	0,21	40,73	5,60	7,10

		Maatulundus- maa	166	78 210	4 578 130	0,02	12,22	0,34	0,51
2020	Kehtna vald	elamumaa	6	2 410	35 120	0,31	8,32	3,23	3,38
		Maatulundus- maa	100	107 149	4 167 195	0,00	2,63	0,36	0,44
	Kohila vald	elamumaa	50	2 650	781 450	0,12	23,22	11,61	10,28
		Maatulundus- maa	77	76 384	2 203 036	0,05	42,14	0,33	1,57
	Märjamaa vald	elamumaa	5	3 081	43 000	0,21	14,99	5,38	6,53
		Maatulundus- maa	264	97 363	9 048 007	0,03	2,82	0,31	0,41
	Rapla vald	elamumaa	37	2 162	328 585	0,25	22,00	3,00	5,03
		Maatulundus- maa	245	78 160	6 403 252	0,04	6,43	0,35	0,47
2021	Kehtna vald	elamumaa	8	4 440	75 100	0,43	5,81	3,05	3,05
		Maatulundus- maa	129	94 153	4 603 533	0,03	2,02	0,36	0,43
	Kohila vald	elamumaa	52	2 178	1 128 310	0,59	35,10	16,34	15,85
		Maatulundus- maa	89	76 916	3 185 608	0,03	6,12	0,45	0,58
	Märjamaa vald	elamumaa	13	2 680	137 436	0,25	22,84	5,47	6,72
		Maatulundus- maa	351	115 184	18 225 307	0,01	4,61	0,37	0,49
	Rapla vald	elamumaa	50	3 279	670 408	0,11	21,98	3,99	5,68
		Maatulundus- maa	263	78 475	8 292 920	0,01	3,00	0,40	0,46
2022	Kehtna vald	elamumaa	10	3 442	120 376	0,31	6,75	4,34	3,79
		Maatulundus- maa	70	113 583	4 646 807	0,05	1,81	0,54	0,58
	Kohila vald	elamumaa	62	2 576	1 614 809	0,24	71,97	1,23	12,58
		Maatulundus- maa	61	61 332	2 912 151	0,25	15,66	0,69	1,65
	Märjamaa vald	elamumaa	9	6 750	109 210	0,03	16,78	1,17	4,49
		Maatulundus- maa	164	88 303	9 187 457	0,03	14,04	0,64	0,82
	Rapla vald	elamumaa	48	3 926	864 241	0,06	44,74	7,79	9,39
		Maatulundus- maa	164	92 091	8 946 839	0,00	9,05	0,59	0,75
2023	Kehtna vald	elamumaa	7	5 698	49 230	0,05	6,82	0,39	2,75
		Maatulundus- maa	38	87 970	1 904 469	0,10	2,55	0,53	0,80
	Kohila vald	elamumaa	30	3 387	1 343 350	0,04	74,29	16,64	22,01
		Maatulundus- maa	41	68 631	2 328 273	0,15	689,28	0,71	17,77
	Märjamaa vald	elamumaa	5	3 428	80 970	0,07	14,58	10,60	7,53
		Maatulundus- maa	141	91 977	7 678 770	0,01	3,72	0,52	0,66
	Rapla vald	elamumaa	28	2 453	915 421	0,31	58,59	11,97	17,44
		Maatulundus- maa	138	67 050	6 095 791	0,05	27,40	0,65	1,32
2024	Kehtna vald	elamumaa	4	***	***	***	***	***	***

		Maatulundus- maa	30	79 474	1 759 080	0,06	1,61	0,52	0,59
	Kohila vald	elamumaa	4	***	***	***	***	***	***
		Maatulundus- maa	10	43 230	263 791	0,10	3,10	0,56	0,94
	Märjamaa vald	elamumaa	1	***	***	***	***	***	***
		Maatulundus- maa	67	87 789	2 565 480	0,01	15,67	0,41	0,70
	Rapla vald	elamumaa	5	4 555	155 859	0,10	76,21	7,73	18,68

Tabel 3. Hoonestamata elamumaade ja maatulundusmaade tehingute info Rapla maakonna omavalitsustes.

\*\*\* tehingute hinna info tuuakse välja vaid juhul kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Arendajad hoonestamata krunte pigem ei müü, vaid müüvad valmis elamuid. Seetõttu hoonestamata elamumaade tehingute arv ei ole olulisel määral kasvanud.

Nõutavad hoonestamata elamumaad paiknevad suuremates linnades või hea taristuga piirkondades või nende vahetus läheduses. Soovitakse krunti, millel on olemas ehitusõigus ja tehnovõrgud (vähemalt elektriühendus). Ostjad hindavad ka kõrghaljastuse olemasolu ja head juurdepääsu (eelkõige asfaltkattega teelt). Kruntide ostmise on siiski raskendatud, sest pankade finantseerimistingimused on kehvad. Krediidiasutused eelistavad, et krunt oleks oma vahenditest soetatud ja pigem finantseeritakse elamu ehitust. Nõutavad krundid on suurusel 1000-5000 m<sup>2</sup>, maakonnas suurema pindalaga (ligikaudu 1-2 ha). Pakkumises on elamumaid siiski vähe, enamasti on tegemist amortiseerunud hoonestusega kinnistutega, mille puhul peab arvestama ka lammutuskuludega. Raplamaal tegutsevad väiksemad arendajad, kes otsivad üksiku sobiva krundi ja seejärel ehitavad elamu valmis. Suuri arendajaid piirkonnas ei ole.

### Märjamaa vald

Märjamaa vald moodustati 2017. aastal senise Märjamaa valla ja Vigala valla ühinemisel. Uue vallaga liideti ka Raikküla valla kolm küla: Kõrvetaguse, Pühatu ja Riidaku. Tehingute arv hoonestamata elamumaade osas on viimaselt viiel aastal jäänud vahemikku 5-13 tehingut aastas. Tehinguid on väga vähe, mistõttu on statistika ebausaldusväärne. Keskmised hinnad on statistika andmetel seetõttu on kõikuvad jäädes viimastel aastatel vahemikku 4,49-7,53 €/m<sup>2</sup>.

### Prognoos

Kinnisvaraturgu mõjutavad mitmed asjaolud, sh julgeoleku ja üldine majanduslik olukord. Viimastel aastatel on toimunud praktiliselt igas sektoris märkimisväärne hinnatõus, sealhulgas kallinenud oluliselt igapäevased tarbekaupad, mis on vähendanud paljude inimeste reaalses sissetulekut.

Lisaks kiirele inflatsioonile on tõusnud ka euribor, mis mõjutab oluliselt kinnisvaraturgu. Inflatsioon on küll aeglustunud, kuid Eesti Pank prognoosib siiski 2023. a majanduslangust ning olukorra taastumine on aeglane. Inimesed peavad arvestama suuremate kuludega nii seoses laenumaksega kui ka üldiste elamiskuludega. Samuti on viimastel kvartalitel tehingute maht vähenenud, pakkumiste arv suurenenud ning väljastatud ehituslubade arv langenud. Arvestades eelnevat, siis prognoosime, et teatud asukohas olevate varade hinnad püsivad stabiilsena, kuid maapiirkondades olevate tehnovõrkude maaüksuste hinnad on langustrendis.

### 3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Pigem ettevõtted, kes soovivad taastada ehtisregistrisse kantud hoone (kauplusehoone) lubatud mahus või püstitada uus hoone lubatud alale.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara ei rahulda turusegmendi nõudeid, sest segmendis on nõutud hea juurdepääsuga, keskmise või keskmisest pisut suuremad ehitusõigused ja tehnovõrkudega varustatud maaüksused. Ei rahulda, sest vara paikneb kõrge mürafooniga piirkonnas, ehitusõigus on väga piiratud ja tehnovõrgud osaliselt puuduvad.

Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Pigem väike osa soovib, suurem osa on võimeline hinnatavat kinnistut soetama.
Müügiperiood	Kuni 12 kuud
Missugused on oodatavad müügihinnad	Sarnaste veekogude ääres paiknevate kinnistute hinnad püsivad pigem stabiilsena.
Alternatiivsed kasutused	Lähemas perspektiivis ei ole alternatiivseid kasutusi ette näha.

### 3.4 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Raplamaal on pakkumisel 46 hoonestamata elamumaa kinnistut, neist Märjamaa vallas 5.
Pakkumishinnad	Sarnaste maade pakkumishinnad on väga erinevad ning sõltuvad suurusest, asukohast, tehnovõrkudest ja ehitusõigusest. Pakkumishinnad on eelkõige vahemikus 1,5-5 €/m <sup>2</sup> .

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

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

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Märjamaa vald Avaste küla	27 500	16 077	1,71	Elamumaa, juurdepääsutee olemas, kõrghaljastus, ehitusluba olemas üksiklamu püstitamiseks, ehitamisega on alustatud, olemas on hoone vundament ja tuhaplokkidest esimese korruse seinad. Lisaks paikneb krundil kasutusloaga korralik looduslikust kivist maakelder. Kinnistul olemas puhastamist vajav salvkaev, elektriliitumine 3x25A.
Rapla vald lira küla	65 000	11 803	5,51	Elamumaa, juurdepääsutee olemas, osaliselt kõrghaljastus, piirneb Vigala jõega. Kinnistul paikneb amortiseerunud kivihoone ehitisealuse pinnaga 149 m <sup>2</sup> (varasemalt kasutusel saunana). Hoone kaugus veepiirist ca 7 m, tehnovõrgud puuduvad (elektriliitumine ampritasu alusel, vee- ja kanalisatsioonisüsteem tuleb lahendada lokaalselt).
Kohila vald Lohu küla Mäekristalli	48 000	12 103	3,97	Elamumaa, juurdepääsutee olemas, ehitusõigus puudub, tehnovõrgud puuduvad, madalhaljastus

**Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.**

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

### 3.5 Müügitehingud

Hindajale on teada järgnevad ostu-müügi tehingud sarnaste või kaudselt sarnaste varadega:

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
1	Raplamaa Märjamaa vald Teenuse küla	07.2023	70 000	29 500	Maatulundusmaa, kinnistul olemas remonti vajavas seisukorras elamu suletud netopinnaga 127 m <sup>2</sup> ja kelder, lisaks veskihoone varemed, piirneb jõega, elektriliitumine olemas, ajutine vee- ja kanalisatsioonisüsteem olemas, madal- ja kõrghaljastus. Asub Märjamaa alevist ligikaudu 22 km

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
					kaugusel, üsna privaatses asukohas, juurdepääs kõrvakattega teelt.
2	Raplamaa Märjamaa vald Tolli küla	10.2023	72 000	6095	Elamumaa, kinnistul olemas remonti vajavas seisukorras elamu suletud netopinnaga 283,1 m <sup>2</sup> (säilinud vaid osaliselt), piirneb jõega, tehnosüsteemid olemas, madal- ja kõrghaljastus. Asub Märjamaa alevist ligikaudu 16 km kaugusel, üsna privaatses asukohas, juurdepääs kruusakattega teelt.)
3	Valgamaa Tõrva vald Leebiku küla	01.2021	47 000	7166	Tootismaa, kinnistul olemas halvas seisukorras puitkonstruktsioonil veskihoone suletud netopinnaga 497,3 m <sup>2</sup> , piirneb jõega, hoonestus pigem otstarbekas lammutada, elektriliitumine peatatud, peamiselt madalhaljastus. Asub Tõrva linnast ligikaudu 11 km kaugusel, üsna privaatses asukohas.
4	Raplamaa Märjamaa vald Purga küla	05.2023	21 000	10 035	Maatulundusmaa, kõrghaljastus, ehitusõigus puudub, hoonestamine võimalik projekteerimistingimuste kaudu, tehnovõrgud puuduvad (elektriliitumine võimalik ampritasu alusel), juurdepääs kõvakattega teelt. Asub Märjamaa alevist ca 16 km kaugusel (Tallinna suunas)
5	Raplamaa Märjamaa vald Tõnumaa küla	10.2023	29 000	13 952	Maatulundusmaa, madalhaljastus, ehitusõigus puudub, hoonestamine võimalik projekteerimistingimuste kaudu, tehnovõrgud puuduvad (elektriliitumine võimalik ampritasu alusel), juurdepääs osaliselt kruusakattega teelt (ca 300 m ulatuses). Asub Märjamaa alevist ca 27 km kaugusel.
6	Raplamaa Märjamaa vald Jädivere küla	01.2024	25 000	14 214	Maatulundusmaa, piirneb jõega, juurdepääs olemas, kõrghaljastus, lisainfo puudub
7	Viljandimaa Viljandi vald Pikru küla	06.2022	46 000	18 600	Maatulundusmaa, kinnistul paikneb halvas seisukorras hoonestus (elamu suletud netopind 74,9 m <sup>2</sup> ), elekter olemas, kuid peatatud, kõrg- ja madalhaljastus, juurdepääs puudub (üle eramaa, kuid otstarbekas oma tee rajada), piirneb jõega
8	Raplamaa Rapla vald Alu alevik	07.2023	48 000	10 604	Elamumaa, kinnistu koosnes 4 elamumaa katastriüksusest ja transpordimaast, detailplaneering kehtestatud, tehnovõrgud puuduvad (liitumispunktid kinnistu piiril).

Tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu

Allikas: Maa-ameti ja LAHE kinnisvara tehingute andmebaas

## 4 HINDAMINE

### 4.1 Vara parim kasutus

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

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

Kinnistu sihtotstarve on väärtuse kuupäeval elamumaa, kuid Märjamaa valla ehitusspetsialisti andmetel on võimalik taastada kauplusehoone ning teatud tingimustel veskihoone (tagades juurdepääsu ja taotledes vajalikud kooskõlastused). Võttes asukohta arvesse, siis on hinnatava vara osas võimalik kasutus osaliselt ärikondlik (kauplusehoone taastamine) ja osaliselt elukondlik (kuna kinnistut poolitab jõgi, siis on Pärnu

linna poole jäävale osale hoonestamata alale võimalik elukondlikku hooneid/rajatisi püstitada, taotledes vastavate asutuste kooskõlastused).

#### 4.2 Hindamismeetodi valik

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

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutame võrdlusmeetodit (sobivaim meetod sarnaste varade hindamisel, sealjuures on olemas piisav võrdlusbaas).

Võrdlusmeetod:

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

#### 4.3 Kinnistu turuväärtuse (hariliku väärtuse) hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>5</sup>	Rõhutatud kirjas väljatoodud tehingud (punktis 3.5), mis sobivad eelkõige asukohalt ja olemuselt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, võrdlustehingute hinnad ei sisalda käibemaksu.
Võrdlusühik	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute tervikhinda (€), kuna taoliste varadega kaubeldakse valdavalt tervikhinna alusel.
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Hinnatavas turusektoris (veekogude ääres paiknevad maaüksused) ei ole hinnamuutusi täheldatud.
Asukoht	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Paiknemine keskuste läheduses avaldab positiivset mõju üldisele hinnatasemele. Hinnatav vara asub väga tiheda liiklusega maantee kõrval, kus müratase on üsna kõrge ja privaatsus on madalam. Kuna vara on osaliselt ärikondliku kasutusviisiga (taastada on võimalik kauplusehoone), siis on kohandamisel arvesse võetud ka asjaolu, et antud piirkonnas on nähtavus hea.
Kinnistu pindala (m <sup>2</sup> ), kuju	Suuremad kinnistud on turul kõrgemalt nõutud, kohandamisel on lähtutud piirkasulikkusest. Kohandamisel on arvesse võetud ka kinnistu kuju ja kompaktsust. Kuigi võrdlusvara nr 3 paikneb tootmismaal, siis ei mõjuta antud asjaolu turuväärtust, sest vara paikneb piirkonnas, kus sihtotstarbe muutmine on võimalik ja pigem otstarbekas.
Haljastus	Kõrghaljastusega maaüksused on turul hinnatumad.
Ehitusõigus, detailplaneering	Ehitusõigusega maaüksused on turul nõutumad. Hinnatava vara osas on lähtutud Märjamaa valla ehitusspetsialisti kirjalikest andmetest.
Tehnosüsteemid	Tehnosüsteemidega maaüksused on turul hinnatumad.
Juurdepääs	Juurdepääs asfaltkattega (kõvakattega) teelt on turuväärtust positiivselt mõjutav tegur.
Hoonestus	Hinnataval varal on vaid varemed, mis mõjutavad siiski väärtust positiivselt. Võrdlusvaradel nr 1 ja 2 on taastamiseks sobilikud hooned, mistõttu on

<sup>5</sup> Müügittehingu tabel, p.3.5.

	kohandatud. Võrdlusvaral nr 3 on väga halvas seisukorras hoonestus, mistõttu ei ole kohandatud (kaasneb küll lammutuskulu, kuid teistpidi on tegemist suurema hoonega, mistõttu on võimalik suurem hoone püstitada).
Muid parameetreid kohandatud ei ole, kuna hinnatav vara on võrdlustehingutega samaväärne, vastava erinevuse mõju harilikule väärtusele/turuväärtusele on marginaalne.	

Kohandustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
	Hindamisel			
<b>Tehinguhind, €:</b>	lähtuti	70 000	72 000	47 000
<b>m² hind, €:</b>	<b>tervikhinnast</b>	2,37	11,81	6,56
<b>Tehingu aeg:</b>		juuli.23	okt.23	jaan.21
Ajaldamine:	apr.24	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud tervikhind, €:</b>		<b>70 000 €</b>	<b>72 000 €</b>	<b>47 000 €</b>
<b>Asukoht makro:</b>	Märjamaa vald, Konuvere küla, Konuvere vesiveski (vallakeskus Märjamaa alev ca 11 km)	Märjamaa vald Teenuse küla (Märjamaa alev 22 km)	Märjamaa vald Tolli küla (Märjamaa alev 16 km)	Tõrva vald Leebiku küla (Tõrva linn 11 km)
Kohandus		5%	0%	10%
<b>Asukoht mikro:</b>	Piirneb Tallinn-Pärnu-Ikla mnt-ga, keskmisest oluliselt kõrgem müraraon, kinnistut läbib jõgi	Piirneb jõega, madalam müraraon	Piirneb jõega, madalam müraraon	Piirneb jõega, madal müraraon
Kohandus		-5%	-5%	-10%
<b>Kinnistu pindala, m²:</b>	15 324, ebakorrapärase kujuga, kompaktn, elamumaa	29 500, korrapärane, kompaktn, maatulundusmaa suurem	6095, korrapärane, kompaktn, elamumaa väiksem	7166, korrapärane, kompaktn, tootmismaa väiksem
Kohandus		-5%	10%	10%
<b>Haljastus:</b>	Kõrg- ja madalhaljastus	Kõrg- ja madalhaljastus	Kõrg- ja madalhaljastus	Peamiselt madalhaljastus
Kohandus		0%	0%	10%
<b>Ehitusõigus:</b>	Võimalik hoonestada varasema hoonestuse mahus (sh kuni 33% laiendada)	Võimalik hoonestada varasema hoonestuse mahus (sh kuni 33% laiendada)	Võimalik hoonestada olemasoleva hoonestuse mahus (sh kuni 33% laiendada)	Võimalik hoonestada olemasoleva hoonestuse mahus (sh kuni 33% laiendada)
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Tehnosüsteemid:</b>	Elektriliitumine olemas	Elekter olemas, ajutine vee- ja kanalisatsiooni-süsteem	Olemas	Elektriliitumine olemas, kuid peatatud
Kohandus		0%	-10%	5%
<b>Juurdepääs:</b>	Olemas, kõvakattega tee	Olemas (kõvakattega teelt)	Olemas (kruusakattega teelt)	Olemas (kruusakattega teelt)
Kohandus		0%	5%	5%
<b>Hoonestus:</b>	Endise kauplusehoone lagunenuvundament (lubatud taastada), vesiveski	Remonti vajavas seisukorras elamu (suletud netopind 127 m²), lisaks	Remonti vajavas seisukorras elamu (suletud netopind 283,1 m²)	Halvas seisukorras puitkonstruktsiooni I veski (suletud netopind 497,3 m²)

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
	varemed (lubatud taastada kui võimalik tagada juurdepääs, hoonet ehitisregistrisse kantud ei ole)	kõrvalhoonete varemed		
Kohandus		-20%	-20%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		-25%	-20%	30%
<b>Kohandatud tervikhind:</b>		<b>52 500</b>	<b>57 600</b>	<b>61 100</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		35%	50%	50%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	40%	30%	30%
<b>Kaalutud hind, €:</b>	<b>56 610</b>	21 000	17 280	18 330

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

Hinnatava kinnistu turuväärtuseks hindame seega: 21 000€ + 17 280€ + 18 330€ = 56 610€ ehk **3,69 €/m²**.

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

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

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2016:

Hindamisel on lähtekohaks põhimõte, et äralõike väärtus koos saamata jääva tulu ja kaasnevate kahjudega moodustavad hüvitusväärtuse. Äralõike väärtus võib, aga ei pruugi, iseloomustada kinnisasja väärtuse vähenemist. (EVS 875-12:2016, p.6.3.1). Käesoleval juhul on äralõikeks kogu kinnistu.

Kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui kinnisasja (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab. Kaasnev kahju võib olla ühekordse või püsiva iseloomuga, kuid olenemata sellest käsitletakse kaasnevat kahju hüvitusväärtuse osana ehk siis puudub käsitus, mille järgi kaasnevat kahju tuleks hüvitada perioodiliselt tulevikus. (EVS 875-12:2016, p.7.1.1-7.1.2)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitletakse 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 pikenemine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;

2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;

3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Hindaja on omaniku esindajaga suhelnud telefoni teel, kinnistul kehtivad üüri -ja rendilepingud puuduvad. Omaniku esindaja poolt on esitatud informatsioon tehnovõrkude kohta. Vastavalt avalikele registritele ei ole maaüksusel algatatud ega kehtestatud detailplaneeringut ega projekteerimistingimusi.

**Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ning hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulu tekkele.**

#### 4.5 Hüvitusväärtuse hindamine

Kuna kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine on hindaja hinnangul hüvitusväärtuseks kinnistu harilik väärtus ehk **56 610 (viiskümmend kuus tuhat kuussada kümme) €** ehk **3,69 €/m<sup>2</sup>** kinnistu pindala kohta.

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

Hinnatud hüvitusväärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmisest madalama täpsusklassiga ±20%.

**LISA 1 FOTOD**





## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number 2784750  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	50402:007:0561	Elamumaa 100%, Rapla maakond, Märjamaa vald, Konuvere küla, Konuvere vesiveski.	15324,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	OÜ Big Alfa (registrikood 10705865)	8.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.09.2022. Kohtunikuabi Tiina Kullama	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
1		Kustutatud 26.03.2020 kohtutäituri avalduse alusel 26.03.2020. Kohtunikuabi Anneli Luur	kehtiv
2		Kustutatud 6.01.2021 kohtutäituri avalduse alusel 11.01.2021. Kohtunikuabi Pille Zäär	kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 8.10.2021 kinnistamisavalduse, 7.10.2021 kinnistamisavalduse alusel 12.10.2021. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv

Asutus: Lahe Kinnisvara Kesk-Eesti OÜ  
Nimi: Karin Lapp  
Kuupäev: 03.04.2024 10:20:32

### LISA 3 KINNISASJA HÜVITUSVÄÄRTUSE HINDAMISE TABEL

Muutuja	Jah/Ei	Kirjeldus ja mõju
Hüvitusväärtus=turuväärtus	Jah	
Hüvitusväärtus=asendusmaksumus	Ei	
Kaasnevad kahjud:		
1. Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine	Ei	
2. Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine	Ei	
3. Metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine	Ei	
4. Kinnisasjalt avalikult kasutatavale tee juurdepääsu likvideerimine või pikenemine	Ei	
5. Muu kahju	Ei	
Saamata jääv tulu:		
1. Tegutseva ettevõtte tegevuse peatamine	Ei	
2. Piiratud asjaõiguse või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu	Ei	
3. Muu tulu	Ei	

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja:

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565