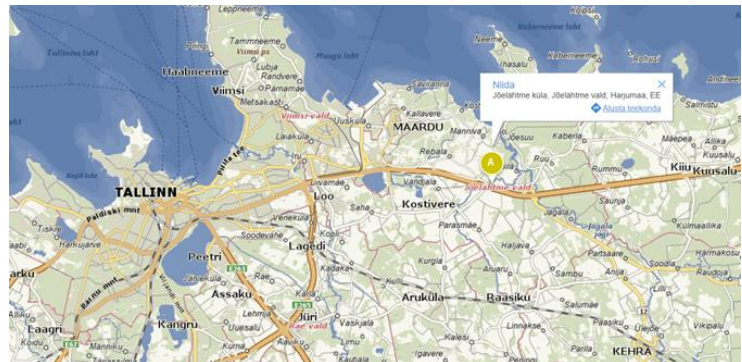




Töö nr 240122 -104-51036, vara parima kasutuse analüüs

Tellijä	Transpordiamet
Address	Niida, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasjast, registriosa nr 7340450, mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa (katastritunnus 24501:001:0729), pindalaga 12458 m ² eraldatav osa pindalaga ca 1700 m ² .
Eesmärk	Vara parima kasutuse analüüs maatükkide vahetamise eesmärgil.
Hindamisaruande kuupäev	29.01.2024



Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
/digitaalselt allkirjastatud/

Sisukord

1. Hindamise alused	5
2. Hindamisel kasutatavad mõisted	5
3. Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	5
4. Hinnatav vara	6
5. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
6. Hinnatava vara iseloomustus.....	7
6.1. Asukoht ja keskkond	7
7. Katastriüksus Niida	10
8. Tehnosüsteemid	15
9. Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	15
10. Kestlikkus.....	15
11. Turuanalüüs	15
11.1 Makromajanduse ülevaade	15
11.2. Harjumaa elukondliku kinnisvara turg	18
11.3. Hoonestamata äri- ja tootmiskaade turg Harjumaal.....	22
11.4. Konkureeriva pakkumise ülevaade	25
11.5. Turustatavuse analüüs (hoonestamata maatulundusmaa tervikuna)	25
12. Parim kasutus	26
13. Kokkuvõte	27

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasjast, registriosa nr 7340450, mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa (katastritunnus 24501:001:0729), pindalaga 12458 m ² eraldatav osa pindalaga ca 1700 m ² .
Adress	Niida, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	24501:001:0729
Riigivara registri kood ja riigivara valitseja	KV71098 Valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (70000734), valitsema volitatud asutus Maa-amet (70003098)
Sihtostarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala	12458 m ²
Katastriüksuse hoonestus	Puudub
Detailplaneering ja ehitusõigus	DP puudub. Detailplaneering puudub, ehitusõigus määramata. Menetluses Jõelähtme üldplaneeringu järgselt keskuse maa-ala, kehtiva üldplaneeringu järgselt väikeelamumaa ja rohumaa.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks finantsaruandluse eesmärgil.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	22.01.2024
Väärtuse kuupäev	22.01.2024
Hindamisaruande kuupäev	29.01.2024
Tellijä	Transpordiamet
Tellimusleping	Kinnistu andmed: Niida (katastritunnus 24501:001:0729), kinnistu registriosa nr 7340450, pindala 12458 m ² , sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata, hinnatav ala vahetamise eesmärgil ca 1700 m ² vastavalt kirja manusesse lisatud asendiplaanile.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Kokkuvõte

Hinnatava vara, hoonestamata kinnisasjast, registriosa nr 7340450, mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa (katastritunnus 24501:001:0729), pindalaga 12458 m² eraldatav osa pindalaga ca 1700 m² asukohaga Niida, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond parimaks kasutuseks on tulenevalt maatüki kui terviku kasutusest on kasutus äriotstarbelise või segakasutusega (äri- ja elukondlik) arenduskinnistuna.

Hinnatav Niida kinnistu reg osa nr 7340450 ja võrreldav Kitse kinnistu reg osa nr 266604 oleksid oma sihtotstarbelt ja kasutuselt (üldplaneeringus vastavalt väikeelamumaa ja väikeelamumaa ning rohumaa, suurema trassi ääres ja tankla naabrus) sarnased parima kasutuse osas Jõelähtme kehtiva üldplaneeringu järgselt.

Uue, menetluses Jõelähtme valla üldplaneeringu järgselt ei ole parimad kasutused sarnased, kuivõrd uues üldplaneeringus on Niida kinnistu ala keskuse maa-ala. Reeglina võetakse ehitusõiguse määramisel arvesse ka uue planeeringu seisukohti ka juhul kui see ei ole veel kehtestatud, kuivõrd uuem planeering kajastab uuemaid planeerimiskavatsusi.

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/digitaalselt allkirjastatud/

1. Hindamise alused

- 1.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 1.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 1.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

2. Hindamisel kasutatavad mõisted

- 2.1 Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:1)
- 2.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
- 2.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
- 2.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)
- 2.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)
- 2.6 Rahavoog (*cash flow, CF*) on varaga seotud raha sissetuleku ja väljamineku summa mingi ajaperioodi jooksul. (EVS 875:9)
- 2.7 Diskontomäär (*discount rate, i*) on tulumäär, mille abil tulevased rahavood arvutatakse nüüdisväärtusesse. (EVS 875:9)
- 2.8 Kapitalisatsioonimäär (*capitalisation rate, R*) on tulumäär, mille abil ühe (tavaliselt esimese) aasta tulu arvestatakse väärtuseks. (EVS 875:9)
- 2.9 Vakantsimäär (*vacancy rate*) on vabade pindade osatähtsus kogu rendipinnast, väljendatuna protsentides. Vakantsimäär väljendab pindasid, mis on vakantsed ja valmis väljarentimiseks ja ka neid, mis vajavad korrastamist või remonti pärast rentniku väljakolimist. Kõrge vakantsimäär on märk sellest, et turu pakkumine ületab nõudlust. Mida kõrgem on vakantsimäär, seda enam väheneb renditulu ja rahavoog tulutootvalt kinnisvaralt. (EVS 875:9)

3. Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

- 3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.
- 3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 3.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.
- 3.4 Käesolev eksperthinnang 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.
- 3.5 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

3.6 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste / saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse või saastusohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

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

4. Hinnatav vara

Reg osa nr	7340450
Katastritunnus	24501:001:0729
Sihtostarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala	12458 m ²
Aadress	Niida, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond
Vara liik	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Koormatised ja kitsendused	Kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kanded puuduvad
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Kinnistu haldamisega tegeleb omanik.

5. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Transpordiamet
Hindaja	Andres Teder Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus ekspertarvamuse teostamiseks on esitatud tellija esindaja Riin Kodu poolt 08.01.2024 e-maili teel. AS Aqua Marina on avaldanud soovi saada rahalise hüvitise asemel vahetusmaad ning on välja pakkunud, et Kitse kinnistust tehtavate ärälõigete vastu võiks sobida ca 1700 m ² suurune maatükk Maa-ametile kuuluvast Niida kinnisasjast (24501:001:0729, Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõelähtme küla), mis jääb 1 Tallinn-Narva km 16,7-26,5 Maardu-Jägala lõigu rekonstrueerimise eelprojekti kohaselt Niida kinnisasjast üle, kui teeprojekt realiseeritakse. Nimetatud projekti käigus tekib Niida kinnisaja killustatus, mille tulemusel jääb läänepoolsesse ossa ca 1700 m ² suurune maa-ala:

Tegemist on ilma viirutamata alaga Niida kinnisasja lääne küljes (keskosas rohelisega märgitud Ramp R1.4).

KAHOS § 24 lg 3 p 1 ütleb, et vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi. KAHOS § 24 lõikes 3 märgitud kaks eeldust peavad olema täidetud üheaegselt. Oluline on märkida, et turupiirkondade erinevusele või sarnasusele saab hinnangu anda konkreetse vara kontekstis. Vara kohta koostatud parima kasutuse analüüs peab andma vastuse, kas varad konkureerivad omavahel vara tüübist tulenevalt.

Kui parima kasutuse analüüsi tulemusel selgub, et KAHOS § 24 lõige 3 p 1 eeldus ei ole täidetud, siis sisuliselt puudub vajadus edasiste hindamistoimingute tegemiseks.

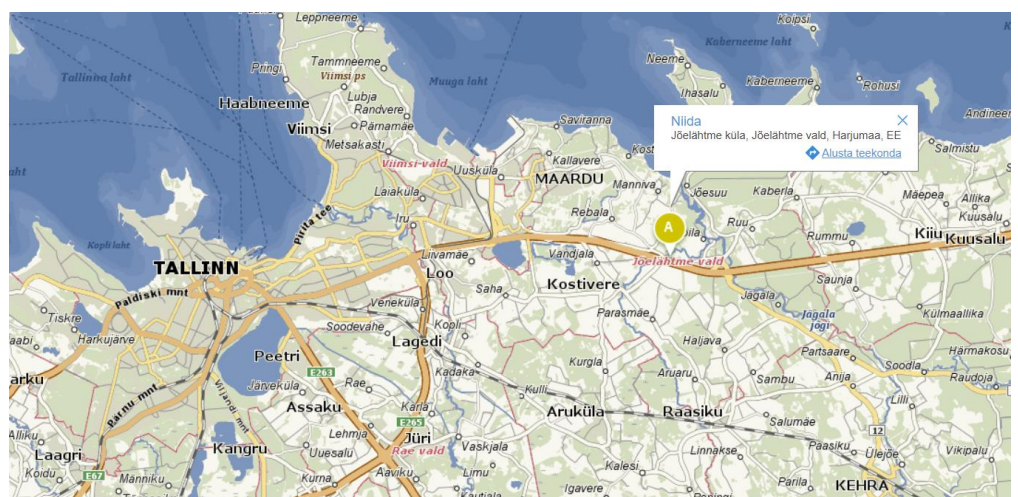
Väärtuse kuupäev	22.01.2024
Ülevaatusse kuupäev	22.01.2024
Ülevaatusse ulatus	Teostatud on maaüksuse ülevaatus.
Ülevaatusse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Andres Teder
Andmed esitas	Kasutatud on avalikke registreid
Andmeallikad	Kinnistusregistriosa väljavõtted (seisuga 25.01.2024) Päring ehitisregistrist www.ehr.ee (seisuga 25.01.2024) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (seisuga 25.01.2024) Kinnisvaraportaal www.kv.ee (seisuga 25.01.2024) Jõelähtme valla koduleht, sh planeeringute info (seisuga 25.01.2024)

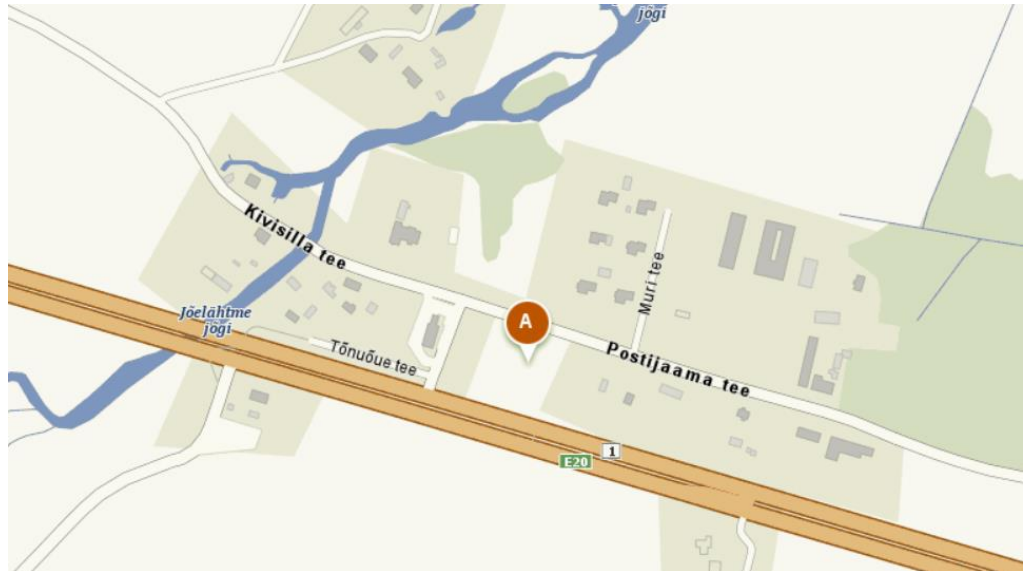
6. Hinnatava vara iseloomustus

6.1. Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Jõelähtme külas, Peterburi maantee (Tallinn-Narva tee) ääres. Kaugus Tallinna kesklinnast (Viru väljakust) on u 23 km. Asukoht piirkonna siseselt on keskmiselt hinnatud, äriliselt hea Peterburi mnt naabruse tõttu.



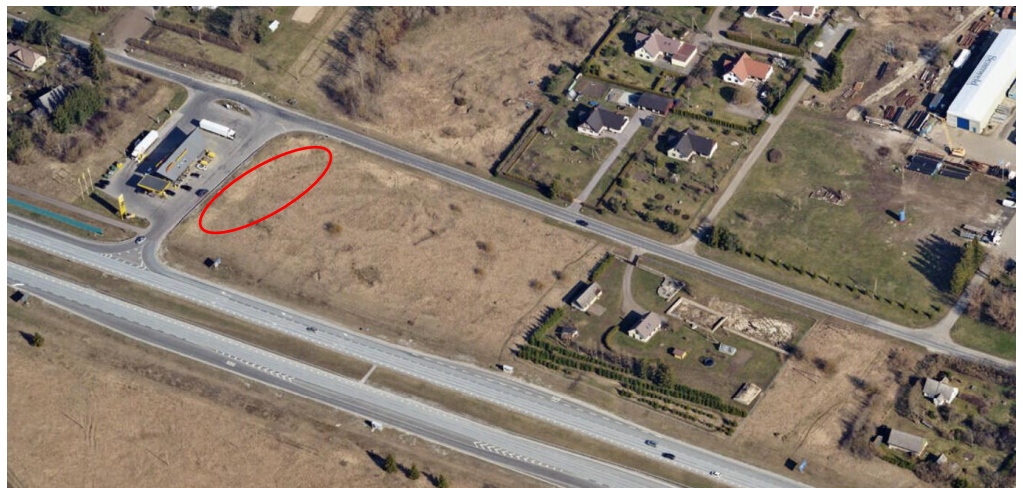


Allikas: kaart.delfi.ee/

Piirkonna hoonestus

Maa-ameti fotolao aerofoto
2023-04-17 (hinnatava osa
paiknemine ligikaudselt
punasega kontuuriga)

Tankla, eramud ja veel hoonestamata maad, veidi eemal ka tootmishooned.



allikas: Maa-amet geoportaal/fotoladu

Infrastruktuur

Lähim kool, lasteaed, kauplus ca 5 km Kostiveres, naabruses tanklapood

Bussipeatus ca 130 m

Haljastus ja heakord

Valdavalt rohumaad.

Veekogud

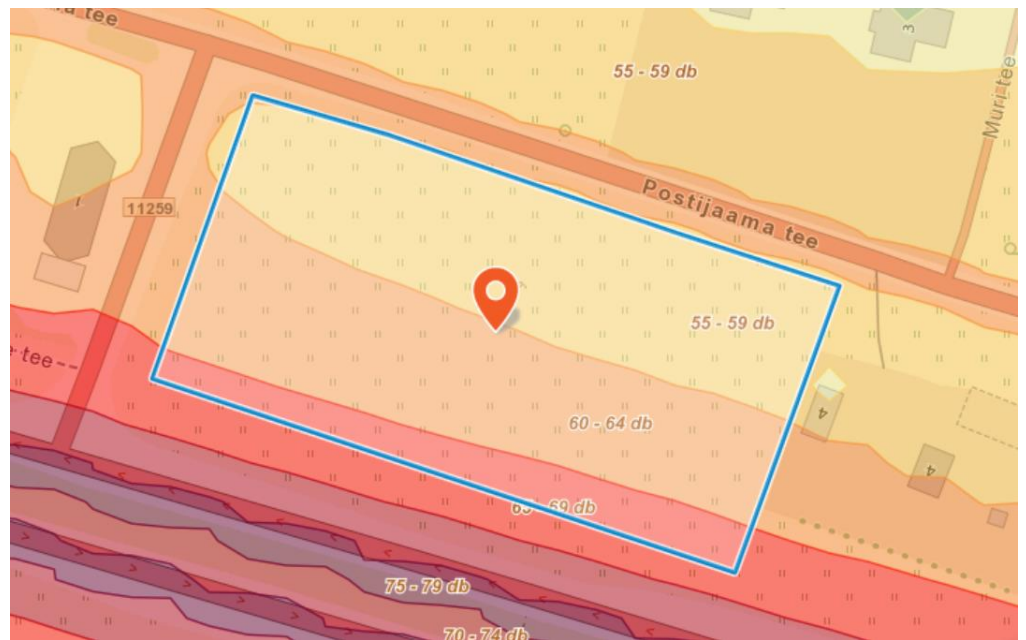
Naabruses puuduvad, meri nn linnulennult ca 4 km.

Ohtlikud kütised

Maa-ameti ohtlike kütiste kaardirakenduses andmed puuduvad, kuid menetluses üldplaneeringu plaanil paikneb hinnatav osa ohtliku ehitise ohualas (tankla).

Õhu saastatus ja müra

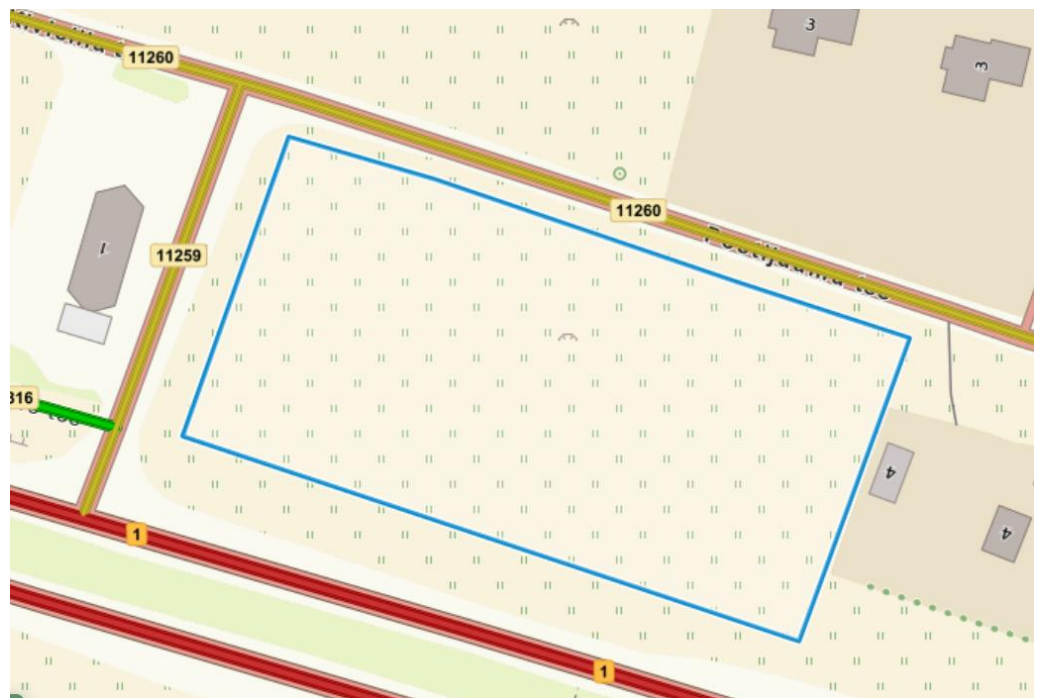
Õhu saastatus ja müratase on keskmisest kõrgem, läheduses suure liiklusintensiivsusega Tartu mnt



allikas: Maa-amet geoportaal/mürakaart

Juurdepääs

Tallinn-Narva teelt, Jõelähtme tee (tee nr 11259) kaudu. Asfalteeritud, seisukord hea, avalik kasutus (põhi- ja kõrvalmaantee).



allikas: Maa-amet geoportaal/teeregister

Mööduv liiklusvool ja nähtavus

Hea nähtavus Tallinn-Narva teelt

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Vahetus naabruses puuduvad

Parkimine

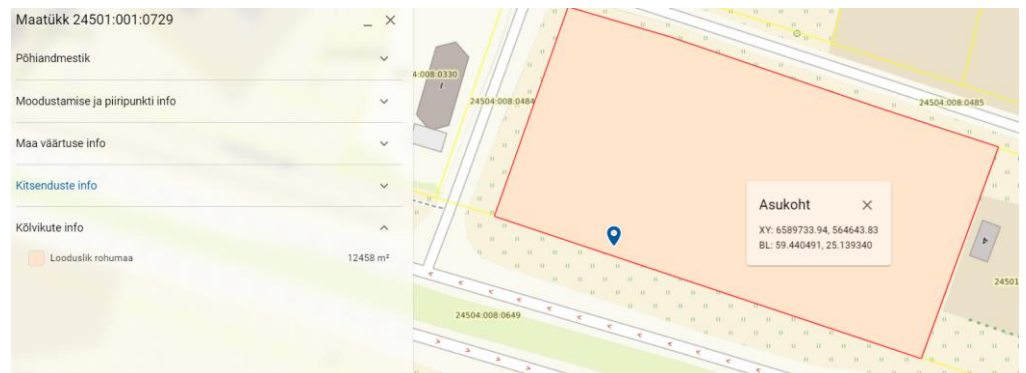
Võimalik maatükil

7. Katastriüksus Niida



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Katastritunnus	24501:001:0729
Sihtostarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala	12458 m ² , sellest hinnatav osa 1700 m ²
Kõlvikuline jaotus ja maksustamishind	Looduslik rohumaa 12458 m ²



Address	Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõelähtme küla, Niida
Maatüki pindala	12 458 m ²
Maa väärtus 2001 (maksustamishind kuni 31.12.2023)	100 €
Maa väärtus 2022 (maksustamishind alates 01.01.2024)	2 990 €
Vaata andmeid katastris	

[Miks erineb 2022 tulemus 2001 omast?](#)

Hinnatud osa	Hindamismudel	Osa pindala (m ²)	Väärtus (€/m ²)	Väärtus (€)
Maatulundusmaa looduslik rohumaa	Põllumajandusmaa (looduslik rohumaa)	12 458	0,24	2 990 €

allikas: minu.kataster.ee

Hinnatud kui looduslik rohumaa.

Maatüki kuju ja reljeef

Maatükk on kompakitse kujuga ja tasase pinnareljeefiga

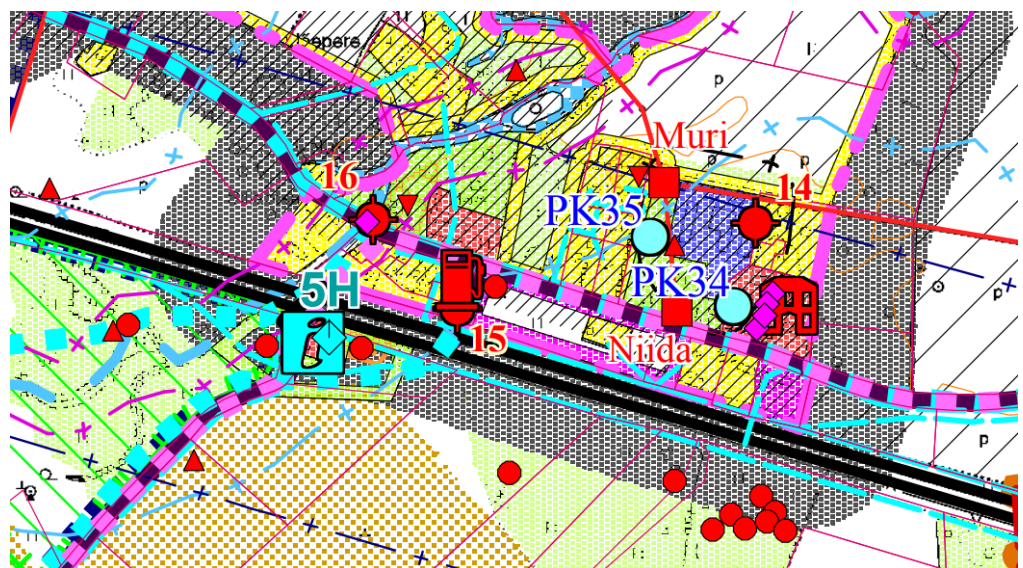
Maatüki haljastus ja heakord


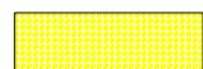

Rohumaa

Üldplaneering

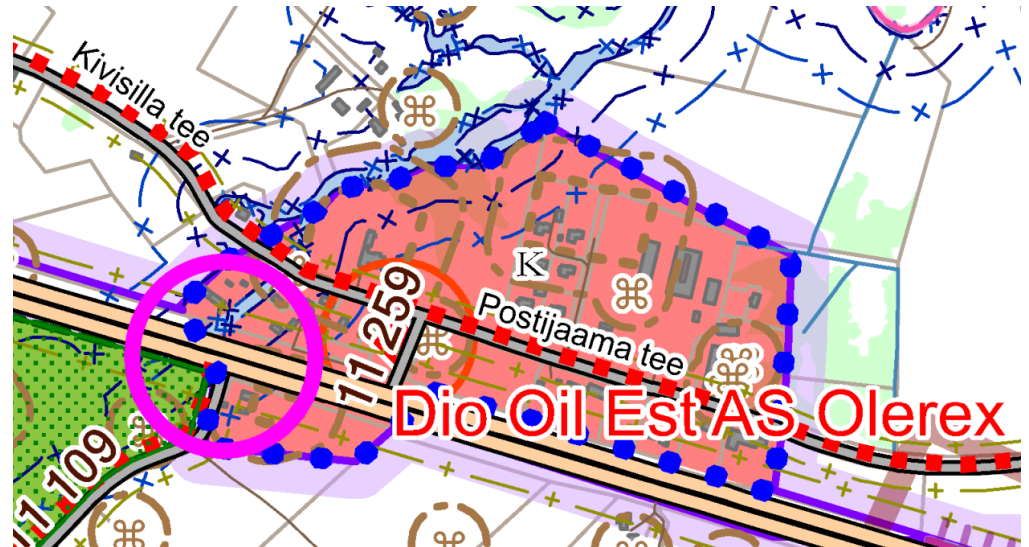
Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2014 otsusega nr 59 kehtib alal Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003.a otsusega nr 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering:


Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutusplaani järgselt osaliselt rohumaa, osaliselt väikeelamumaa, дренаazikuivendusega kuivendatud maa.




	DRENAAZKUIVENDUSEGA KUIVENDATUD MAA
	VÄIKEELAMUMAA
	ROHUMAA

Jõelähtme valla uue menetluses üldplaneeringu järgselt keskuse maa-ala.



 Keskuse maa-ala (K)











 Ohtlik ettevõtte koos ohualaga

Väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast:

Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu.

Keskuse maa-alal võivad kontsentreeritult asuda elamu, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad.

Keskuse maa-alale võib ehitada:

-  ridaelamuid;
-  kolme- ja enam korteriga korterelamuid;
-  üksik- ja kaksikelamud on lubatud keskuse maa-alale juhul, kui need sobivad piirkonna krundi- ja hoonestusstruktuuriga;
-  kaubandus-, toitlustus-, majutus- ja teenindushooneid;
-  büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
-  valitsus- ja ametihooneid;
-  haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
-  tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid;
-  muid antud maa-ala teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
-  rajada haljas- ning pargialasid.

Detailplaneering ja ehitusõigus

Jõelähtme vallas kehtestatud ja hetkel menetluses olevate detailplaneeringutega on võimalik tutvuda kasutades planeeringute infosüsteemi Evald, mille järgselt hinnatava maatüki osas detailplaneering puudub.



Realiseerimata ehitusõigus

Ehitusõigus on määramata ja realiseerimata.

Hoonete arv

Visuaalsel vaatlusel ja ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

Rajatised

Puuduvad, v.a sidetrass

Hinnatava osa plaan



Viirutamata alaga Niida kinnisasja lääne küljes (keskosas rohelisega märgitud Ramp R1.4).

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardi andmetel on järgmised kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (kattuv ala kokku 9104.09 m²), ja sideehitise kaitsevööndid (kattuv ala kokku 191.43 m²), muinsuskaitseala või kinnismälestise ala (kattuv ala kokku 12457.73m²) muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd (kattuv ala kokku 3920.84 m²) ja planeeringu ala (kattuv ala 12323.85 m²).

Sh jääb hinnatavale alale kivilalme muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd.

Kaitsevöönditega peab arvestama hoonestuse planeerimisel, ehitusõiguse saamiseks on vajalik detailplaneering (tiheasutusala, planeeringu ala).

Rebaia muinsuskaitsealal kehtivad järgmised kitsendused:

1) ajalooliselt väljakujunenud kruntide (kinnistute) piiride muutmiseks ning kruntimiseks, ehitiste püstitamiseks, neile peale- ja juurdeehitamiseks, ehitiste lammutamiseks ja krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks on vajalik igakordne Muinsuskaitseinspeksiooni ja Jõelähtme Vallavalitsuse luba;

2) ehitamine, konserveerimine ja restaureerimine muinsuskaitsealal peab toimuma viisil ja materjalidega, mis arvestavad nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

4. Muinsuskaitsealale ei kehtestata kaitsevööndit.

5. Muinsuskaitsealal asuvatele kinnismälestistele kehtestatakse kaitsevööndid.

6. Muinsuskaitsealal asuvate kinnismälestiste ja nende kaitsevööndite kasutamisel kehtivad järgmised kitsendused:

1) maaharimiseks, ehitiste püstitamiseks, teede, kraavide, trasside rajamiseks ning muudeks mulla- ja ehitustöödeks, puude ja põõsaste istutamiseks, mahavõtmiseks ja juurimiseks on vajalik Muinsuskaitseinspeksiooni luba;

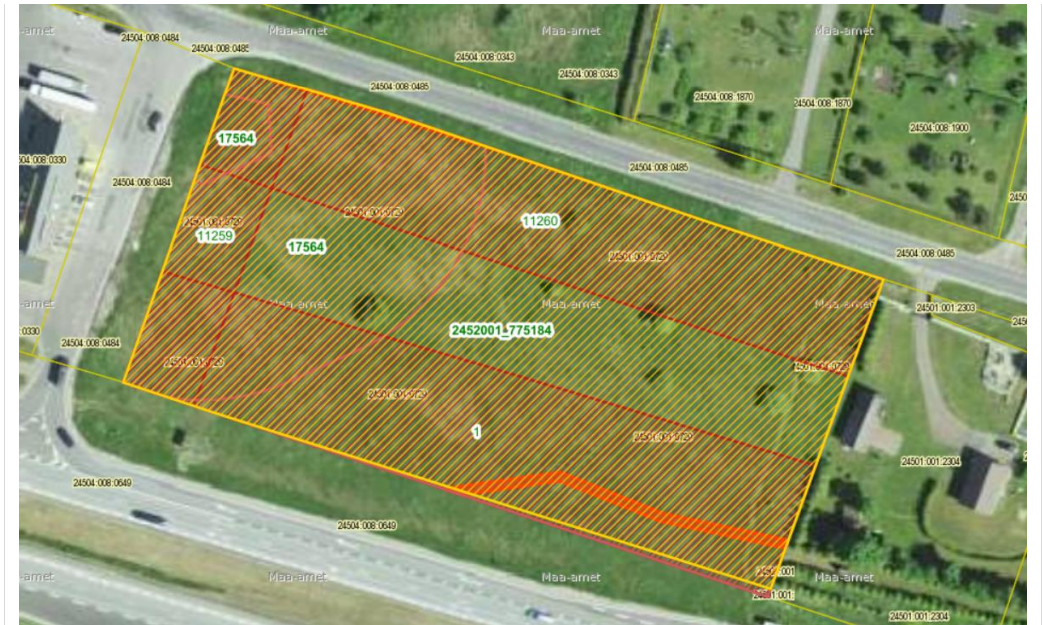
2) mälestiste ümberpaigutamiseks, ümber- ja sisseehitamiseks, konserveerimiseks, restaureerimiseks ja remondiks, mälestisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide paigaldamiseks, samuti muul viisil mälestise ilme muutmiseks on vajalik Muinsuskaitseinspeksiooni ja Jõelähtme Vallavalitsuse luba.

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Sideehitise kaitsevöönd	191.43

Maa-amet 2024. Ki

	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	9104.09
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	3920.84
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	12457.73
	Planeeringu ala	12323.85



8. Tehnosüsteemid

Vesi ja kanalisatsioon	Puuduvad
Elekter	Puudub, el.liin põhjasuunl
Gaas	Puudub
Teised tehnosüsteemid	Maatükki läbib sidetrass
Tehnosüsteemide kirjeldus	Maatükil väljaehitamata

9. Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Hindajale teadaolevalt puuduvad hinnatava vara osas kehtivad üüri- või rendilepingud.

10. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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).

Hindaja hinnangul on hinnataval on hinnataval varal võimalik järgida kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

11. Turuanalüüs

11.1 Makromajanduse ülevaade

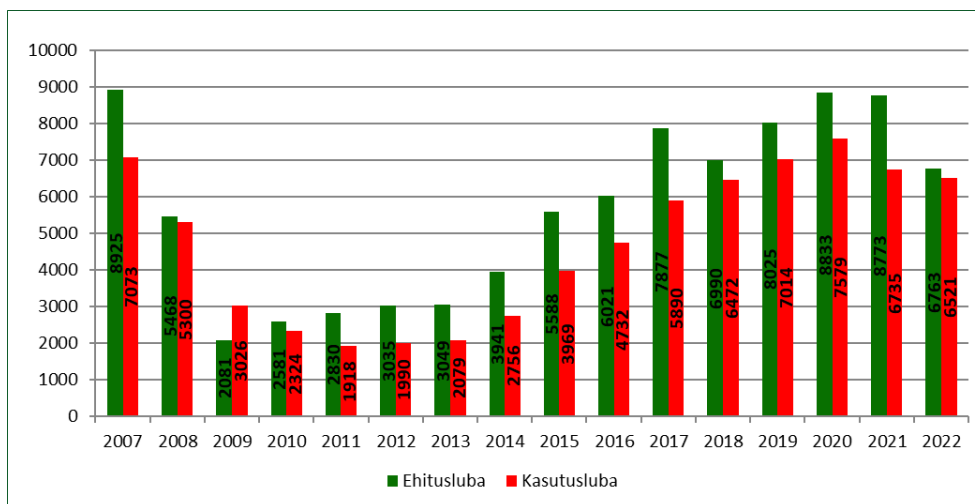
SKP muutus

Statistikaameti andmetel langes sisemajanduse koguprodukt (SKP) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 2023. aasta teises kvartalis 2,9%. Jooksevhindades moodustas SKP 9,4 miljardit eurot. Vaatamata teises kvartalis tuntavalt aeglustunud inflatsioonile ei ole üldine majandusolukord oluliselt paranenud, siiski oli teise kvartali majanduslangus

veidi aeglasem kui eelnevatel kvartalitel. Tegevusalade löikes tuli suurim positiivne panus kaubandusest ja tuntav positiivne panus tuli ka kinnisvaraalasest tegevusest. Suurim majanduse pidurdaja oli veonduse ja laonduse tegevusala, märkimisväärne negatiivne panus oli ka energeetikal ja ehitusel. Sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP vähenes võrreldes esimese kvartaliga 0,2% ning võrreldes eelmise aasta teise kvartaliga 3,0%.¹

Ehitus

Statistikaameti andmetel ehtasid Eesti ehitusettevõtted 2023. aasta teises kvartalis Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 12% vähem kui aasta varem samal perioodil. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 14%. Eesti ehitusettevõtted ehtasid 1,019 miljardi euro eest, sellest hooneid 646 miljoni ja rajatisi 373 miljoni euro eest. Eelmise aasta teise kvartaliga võrreldes ehitati hooneid 13% ning rajatisi 9% vähem. Ehitusturgu mõjutab jätkuvalt nii ehitushindade kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine ja seda peamiselt hoonete remondi- ja rekonstrueerimistööde vähenemise tõttu. Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 2113 uut eluruumi ehk 12% rohkem kui aasta varem. Ligi pooled valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tartumaa ja Tallinna lähiümbruse vallad. Nõudlus uute eluruumide järele väheneb. Ehitusluba väljastati 855 eluruumi ehitamiseks, mida on 41% vähem kui aasta varem. Eelistatuim elamutüüp oli eramu. Kasutusse lubati 214 mitteelamut kasuliku pinnaga 136 700 ruutmeetrit. Enim lisandus uut tööstus-, büroo- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes mullusega kasutusse lubatud mitteelamute pind suurenes, kuid maht vähenes.²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2023. aasta teises kvartalis 1873 eurot ehk 12,4% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Mediaanpalk oli teises kvartalis 1524 eurot. Tegevusalade löikes oli keskmine brutokuupalk teises kvartalis kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning energeetika tegevusaladel. Madalaim oli keskmine palk aga majutuse ja toitlustuse, muude teenindavate tegevuste ja kinnisvaraalse tegevuse alal. Kõrgeim brutokuupalk oli Harju (sh Tallinn) ja Tartu maakonnas, madalaim aga Valga ja Hiiu maakonnas. Võrreldes aasta taguse ajaga tõusid palgad kõige rohkem Ida-Viru ja Rapla maakonnas.³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2023. aasta oktoobris -35, mis on 10 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 49 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel langes tarbijahinnaindeks oktoobris võrreldes septembriga 0,4% ning tõusis võrreldes eelmise aasta oktoobriga 4,9%. Mulluse oktoobriga võrreldes olid kaubad 3,7% ja teenused 7,0% kallimad. 2022. aasta oktoobriga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit enim toidu ja mittealkohoolsete jookide kallinemine, bensiin oli 5,4%

¹ Statistikaameti pressiteade, 31.08.2023 - Teises kvartalis majanduslanguse tempo aeglustus

² Statistikaameti pressiteade: 28.08.2023 - Teises kvartalis vähenes ehitusmaht 12%

³ Statistikaameti pressiteade: 25.08.2023 - Keskmine palk oli teises kvartalis 1873 eurot, mediaanpalk 1524 eurot

ja diislikütus 11,9% odavam. Septembriga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit enim toidu ja mittealkohoolsete jookide 1,1% odavnemine. ⁴

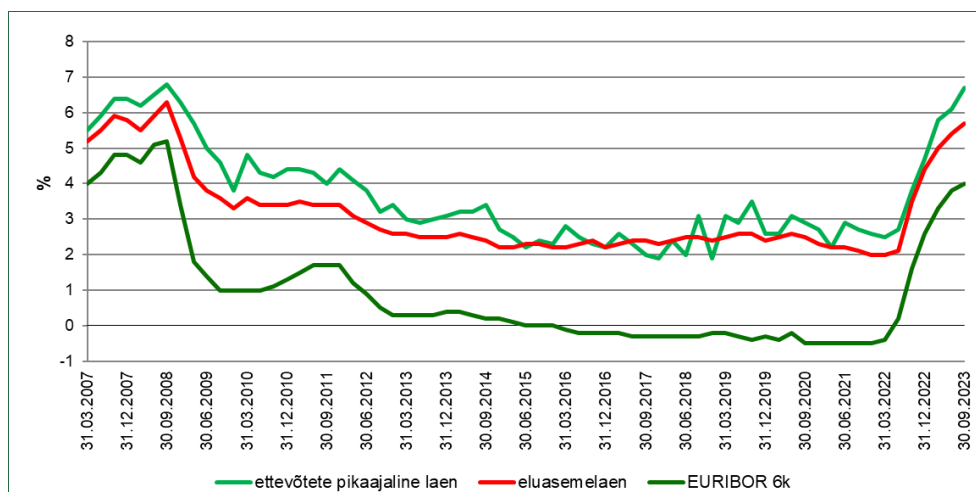
2023. aasta teises kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 11 079 vaba ametikohta, mida on 17% vähem kui mullu samal ajal. Tööandja algatusel lahkus ametist üle 6000 inimese. Teises kvartalis oli nii vabade kui ka täidetud ametikohtade koguarv veidi üle 617 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal (sh Tallinnas), järgnesid Tartumaa ja Pärnumaa. Teises kvartalis võeti tööle 53 849 ja töölt lahkus 51 500 inimest. Tööandja algatusel lahkus ametist 6341 töötajat ja see moodustas 12% kõigist töölt lahkunutest. ⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid mõningases kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis 2023. aasta esimesel poolel kasv pidurdus. 2023. aasta oktoobri seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 9% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2022) ning 62% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

Laenumahud ja intressimäärad

2023. aasta septembri seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 4%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 5,7% ning ettevõtetele 6,7%.

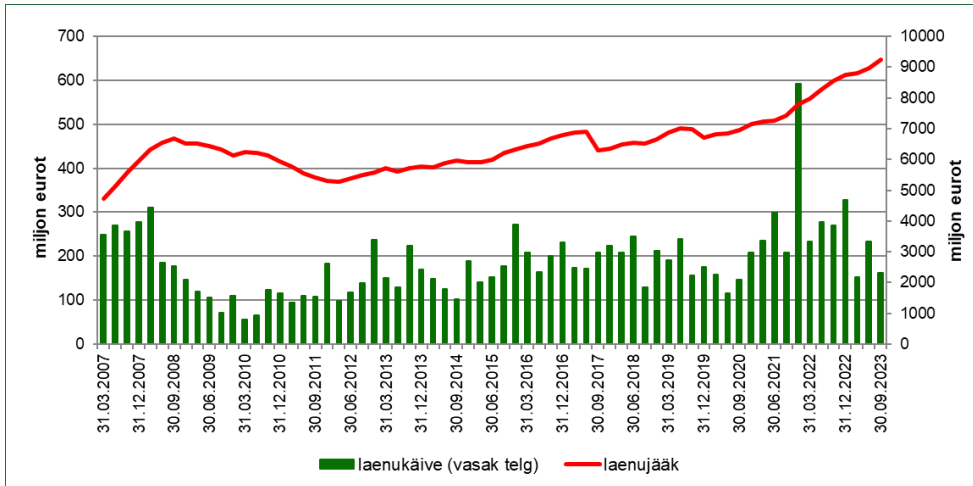


Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2023. aasta septembris oli laenukäive väiksem ja laenujääk suurem kui 2022. aasta septembris.

⁴ Statistikaameti pressiteade, 07.11.2023 - Tarbijahinnaindeksi suurim mõjutaja oli oktoobris toit

⁵ Statistikaameti pressiteade, 05.09.2023 - Vabu ametikohti oli teises kvartalis üle 11 000



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

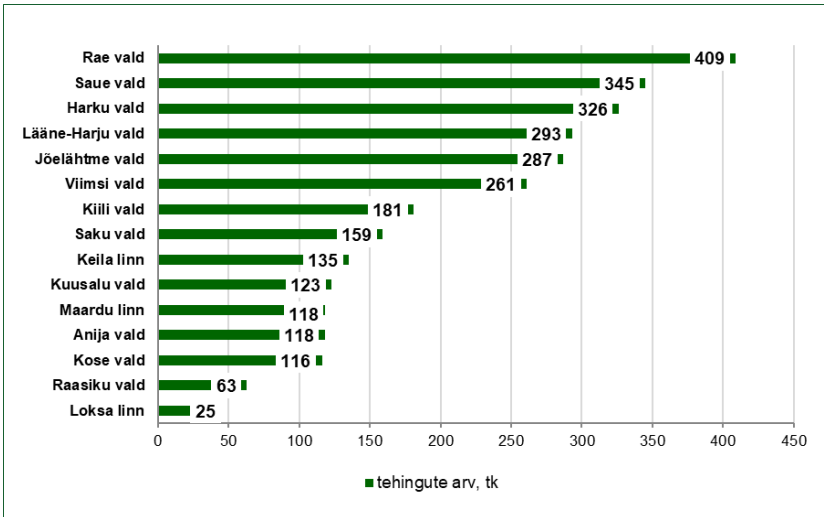
Eesti Panga majandusprognoosi järgi pöördub Eesti majandus uuesti kasvule 2024. aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. 2023. aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja 2024. aasta majanduskasvuks 1,4%. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal. Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvas olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, kus tellimuste vähesuse tõttu on tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Töötajate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse. Inflatsioon jätkab aeglustumist. Augustiks 4,6%ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele 2023. aasta lõpuni. 2024. aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Püsiv puudujääk tähendab ka kestva survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Teadmatus eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse kasvuvõimekust. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtluskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest. ⁶

11.2. Harjumaa elukondliku kinnisvara turg

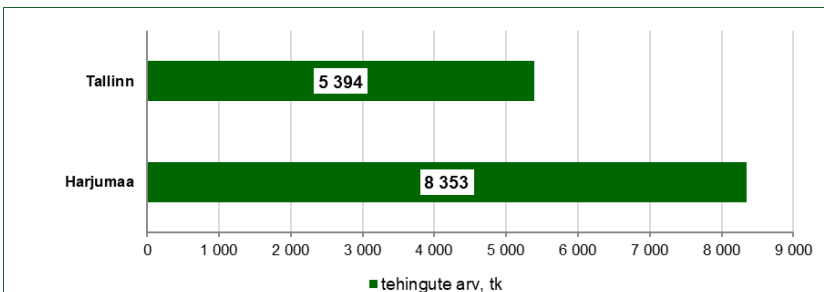
TRENDID JA PROGNOOS

- 2022. aastal vähenes üldine ostu-müügi tehingute aktiivsus võrreldes 2021. aastaga Harjumaal u 21% ja Tallinnas u 14%. 2023 I poolaastal oli Tallinna ja Harjumaa tehingute maht u 40% 2022. aasta mahust.
- Kui 2022. aastal korterite hinnatõus jätkus, siis 2023 I poolaastal on hinnatõus pidurdunud. Hinnatõusu taga on eelkõige olnud uusarenduste korterid – 2022. aastal tehti u 25% tehingutest uute korteritega, 2023 I poolaastal oli vastav näitaja u 28%. Korteri keskmine pakkumishind on endiselt kõigi aegade kõrgeimal tasemel.
- Hinnatundlik klient on valmis ostma eramu väljaspool Tallinna linna kuni 50 km kaugusel ja enim otsitakse sissekolimiseks valmis eramut.
- Kõrgete energiahindade tõttu on soositud kombineeritud ja säästlike kütelahenduste ja funktsionaalse planeeringuga eramud. Vähemsoositud on vanemad suure üldpinna ja vananenud kütelahendusega eramud.
- Nii hoonestamata kui ka hoonestatud elamumaade tehinguaktiivsus on kogu Harjumaal 2023. aasta jooksul langenud.

⁶ Eesti Panga pressiteade, 26.09.2023 PROGNOOS. Majandus on visa taastuma



Joonis 1. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Harjumaa omavalitsustes 2023 I poolaastal.



Joonis 2. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Harjumaal ja Tallinnas 2023 I poolaastal.

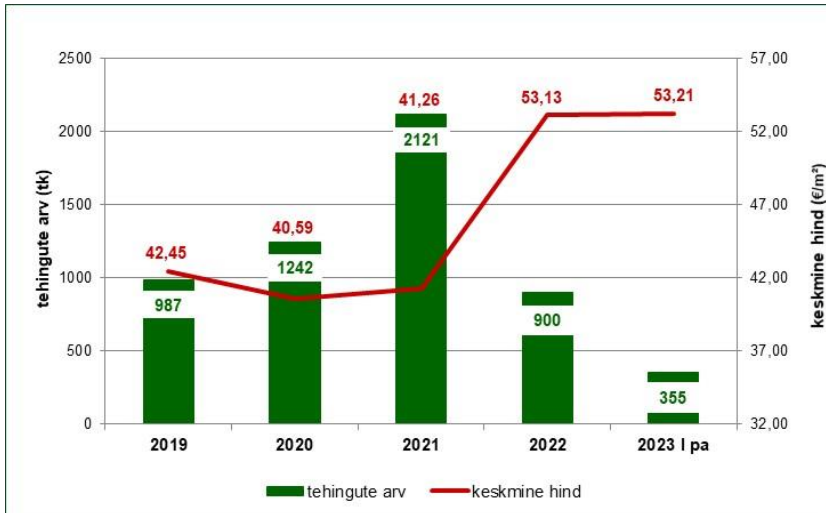
Tehingute arv Harjumaal ja Tallinnas segmentide lõikes:

	Tehingute arv Harjumaal, tk		Tehingute arv Tallinnas, tk	
	2022	2023 I pa	2022	2023 I pa
Korteriomandid (eluruumid)	12 815	5549	9650	4359
Hoonestatud elumumaa	1483	550	278	106
Hoonestamata elumumaa	900	355	52	27

allikas: Maa-amet (seisuga august 2023)

Harjumaa hoonestamata elumumaa

Hoonestamata elumumaa oli Harjumaal 2023. aasta septembri alguse seisuga toimunud 538 ostu-müügi tehingut, mida on umbes 25% vähem võrreldes 2022. aasta sama perioodiga. Vaatamata tehingute arvu järsule langusele on elumumaa keskmine hinnatase püsinud kogu aasta stabiilsena 53 €/m² piires. Viimase viie aasta kõige aktiivsem tehingute aasta oli 2021 ning kõige vähem tehinguid tehti 2022. aastal. 2021. aastal mõjutasid elumumaa sektoris tehinguaktiivsuse tõusu tugev palgakasv eelnevatel perioodidel, pensionisambast väljavõetud raha, vabade vahendite akumulatsioon, rahapaigutused inflatsioonilises keskkonnas. Lisaks on võimalik, et 2020. ja 2021. aasta koroonakriis ning sellega kaasnenud tööharjumuste ja eluviiside muutus oli üks põhjustest, mis andis veelgi hoogu just elumumaa sektorile. Märkatav tehingute arvu kukkumine sai alguse aga 2022. aastal ning on jätkunud 2023. aasta teise pooleni. Tehingu aktiivsuse languse põhjuseks 2022. ja 2023. aastal on järsk inflatsiooni ning ehitushindade tõus, EURIBORi kaudu on tõusnud ka laenu hind, mis on jahutanud Eesti majandust. On tõenäoline, et 2023. aasta tuleb eelmisest aastast veel väiksema tehinguaktiivsusega ning suurt hindade muutust näha ei ole.



Joonis 3. Harjumaa hoonestamata elumumaa tehinguaktiivsus ja keskmine pinnaühiku hind.

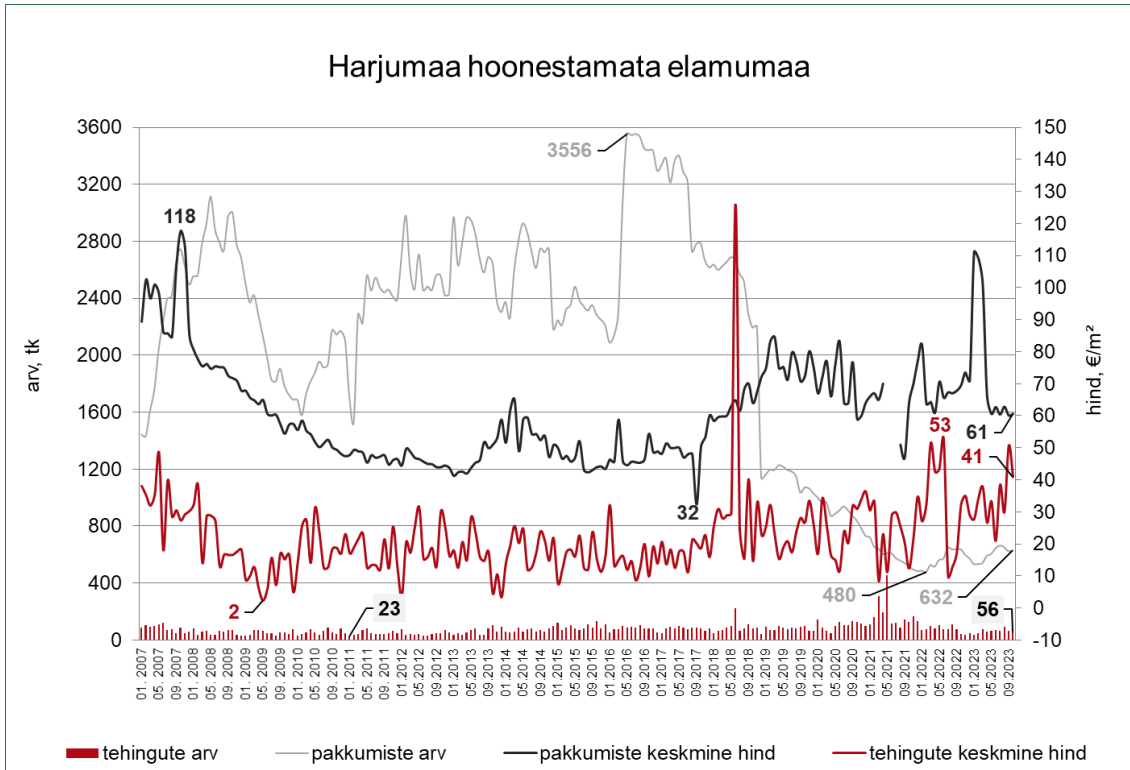
Vähenevad nõudlus mõjutab ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtusid, kuid hinnatasemed vähenevad nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Elumumaa tehingutes kehtib üldjuhul seaduspärasus, et suurema pindalaga kinnisasjade ühikuhind on madalam võrreldes väiksemate kinnisasjade vastava näitajaga. Eelnev avaldub rohkem piirkondades, kus on madalam hinnatase, seevastu piirkondades, kus on maa nappus, nõudlus ületab pakkumist ning toimib aktiivne turg, on mastaabiefekt väiksem. Võrreldes varasemate aastatega on muutunud tehingute struktuur. Kui eelmistel aastatel soetati endale soodsa hinnaga krunte pigem linnast kaugemale, siis nüüd otsitakse hea infrastruktuuriga linnalähedasi maatükke, kuhu kohe eramut ehitama hakata, see omakorda võimendab statistilist hinnatõusu. Enamelistatud elumupiirkondadeks on Tallinna lähiümbruses olevad vallad, enim nõutud on krundid, mille hinnad jäävad vahemikku 120 000-190 000 €.

Hoonestamata elumumaa väärtust mõjutavad lisaks asukohale ka teised tegurid, nt juurdepääs, tehnovarustus, liitumispunktide kaugus, ehitusõigus, looduslik atraktiivsus, privaatsus, kinnisasja pindala, haljastustase jne, mistõttu võib konkreetse maatüki väärtus oluliselt erineda asukoha keskmisest tasemest. Üha pikemad vahemaad pealinna ja kodu vahel ei ole enam kõige olulisemad kriteeriumid kinnisvara ostuotsustusprotsessis.

Vabade hoonestamata elumukruntide vähenemisega süveneb trend, et Tallinnasse ja selle lähiümbrusesse ostetakse vanemaid eramuid, mis seejärel sõltuvalt seisukorrast ja projektlahendusest kas rekonstrueeritakse või lammutatakse. Turul sobiva hinnataseme või kvaliteediga elumukrundi pakkumise puudumisel eelistatakse soetada tehnosüsteemidega varustatud maatulundusmaid, millel on olemas projekteerimistingimused. Käesolevas ülevaates ei kajastu hajaasustuspikendades maatulundusmaa sihtotstarbega, kuid tegelikkuses elumumaana kasutuses olevate maatükkide tehingustatistikat.

Nõudlus elumumaa järgi on kasvanud korrelatsioonis korterite hinnatõusuga, sest paljudel peredel on mõistlikum uue korteri hinnaga endale hoopis maja ehitada.

Suuremat tungi kruntide järgi aga takistavad kehvapoolsed finantseerimistingimused, sest tihtipeale hoonestamata kinnistu ostuks pangad laenu ei anna või on nõuded äärmiselt ranged.



Joonis 4. Harjumaa hoonestamata elumumaa pakkumised vs tehingud.

allikas: www.kv.ee, Maa-amet (10.2023 andmed seisuga 07.11.2023)

2022. aasta sügisel toimus pakkumiste arv suur langus, mis omakorda tähendas seda, et keskmine pakkumiste hind tõusis. Samal tasemel pakkumiste arv püsis kuni 2023. aasta kevadeni, alates aprillist on elumumaade pakkumiste arv kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel suurenenud ligi poole võrra. Kui märtsis oli pakkumises 515 maatükki, siis aprillis oli see arv juba 1045 ühikut ning käesoleva aasta sügisel 1175 ühikut. Pakkumiste keskmine hind on võrreldes aasta algusega langenud. Maatükkide müügipakkumiste hinda on läbi aastate iseloomustanud asjaolu, et müügikuulutuse ja tehingu hind erinevad suurel määral. Maade müüjad on seni pakkunud maatükke kõrgema hinnaga, lootusega leida kedagi, kes on valmis turutasemest oluliselt rohkem maksma. Enamasti on tehingu üle läbi rääkides tulnud hinda siiski allapoole korrigeerida. Keerulistes majanduskeskkonna tingimustes on ostjad muutunud hinnatundlikumaks ning turuhinnast põhjendamatult kõrgema hinnaga elumumaad ei ole ostjatele enam atraktiivsed. Seetõttu on toimunud pakkumishindade osas teatav korrektsioon ning müüjad ei saa küsida turuhinnast oluliselt kõrgemat hinda.

Hoonestamata elumumaa tehingute arv ja keskmine hind Harjumaa omavalitsustes 2023 I poolaastal:

	Tehingute arv, tk	Keskmine hind, €/m ²
Anija vald	34	8,09
Harku vald	29	46,95
Jõelähtme vald	42	40,75
Keila linn	4	*
Kiili vald	25	40,67
Kose vald	14	10,07
Kuusalu vald	14	20,25
Loksa linn	2	*
Lääne-Harju vald	41	14,45
Maardu linn	9	69,80
Raasiku vald	12	19,74
Rae vald	27	92,33

Saku vald	11	42,34
Saue vald	30	37,85
Tallinn	27	195,58
Viimsi vald	34	84,34

allikas: Maa-amet

* tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse Maa-ameti statistikas vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

11.3. Hoonestamata äri- ja tootmismaade turg Harjumaal

TRENDID JA PROGNOOS

- 2023 I poolaastal on märgata mõningast elavnemist antud turusegmendis, tehingute aktiivsus ning tehingute kogumaht on võrreldes 2022. aastaga tõusutrendis.
- Eesti ettevõtete struktuuri arvestades on suurim nõudlus väike- ja keskmise suurusega ettevõtete vajadusi rahuldavate kruntide järele, nimetatud kruntide tehinguhind on kuni 500 000 eurot (km-ta) ning krundi pindala 5000-10 000 m².
- Suurettevõtetele sobilike kruntidega tehakse tehinguid harva ning tehinguhinnad on välja kujunemata ja lepatakse kokku läbirääkimiste käigus.
- Krundi hind ja ehitushind ei vasta kliendi finantsvõimekusele, mille tõttu otsustatakse sobiv pind pigem üürida.
- Ligi 90% 2023 I poolaasta tehingutest teostati tehinguhinnaga kuni 1 miljon eurot (km-ta), 10% tehingutest olid kallimad kui 1 miljon eurot (aritmeetiline keskmine ligi 2 miljonit) ning ulatudes kuni ligi 2,5 miljoni euroni (km-ta), ligi 75% kuni 500 000 eurot/kinnistu (km-ta) ning 64% kuni 300 000 eurot/kinnistu (km-ta). 2021. ja 2020. aastal olid nimetatud näitajad samas suurusjärgus ehk tehingute struktuur on sarnane.
- 2023 I poolaasta tehingutest 26% olid Tallinnas paiknevate ning 26% Rae vallas paiknevate kinnistutega.
- Omakasutusse ostetava vara puhul ollakse asukohta valikul valmis ka Tallinnast ja kalli hinnatasemega Rae vallast kaugemale vaatama, mida ilmestab ka tehingute struktuuri muutus viimastel aastatel.
- Arvestades kinnisvaraportaali pakkumiste arvu ja viimase aasta tehingute arvu, siis turustatavuse üheks peamiseks eelduseks on paindlik hinnapoliitika, samuti kehtestatud detailplaneeringu olemasolu, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tehnosüsteemide (vesi, kanalisatsioon, küttegaas) liitumiskohtade olemasolu krundi piiril ja piisava elektrienergia võimsuse olemasolu.
- Suurim nõudlus on Tallinnas ja selle lähiümbruses peatänavate-maanteedes ääres ja Tallinnaga piirnevates välja arendatud äri- ja tootmispiirkondades paiknevate kruntide järele.
- 2023. aasta teiseks pooleks prognoosime antud turusegmendis 2023. aasta esimesele poolele sarnast tehinguaktiivsust.

Maa sihtotstarve:

- **Ärimaa** – 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistud.
- **Tootmismaa** – 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistud.

NÕUDLUS

Arvestades viimaste aastate tehingute struktuuri, siis kõige suurem on nõudlus kruntide järele, mille tehinguhind on kuni 500 000 eurot (km-ta) ning krundi pindala 5000-10 000 m².

Suurem osa tehinguid teostatakse selgelt väljakujunenud Tallinna ümbruse kaasaegsetes tehnoпаркides või nendega piirnevatel aladel, hinnatumad piirkonnad on Tallinnast väljuvate peamagistraalide äärsed alad (alljärgneval kaardil tähistatud punasega):



PAKKUMINE

2023. aasta septembri alguse seisuga oli suuremates kinnisvaraportalides Harjumaal pakkumises u 130 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistut (tõenäoliselt osad pakkumised korduvad ning tegemist on kuulutusel märgitud maa sihtotstarbega), 2023. aasta suvel oli pakkumiste arv u 140, 2021. aasta alguses u 270 ja 2022. aasta alguses u 150.

Pakkumishinnad on vahemikus 2800 kuni 3 550 000 eurot. Kõige odavam pakkumine on väike tootmismaa kinnistu Harku vallas ja kõige kallim pakkumine Jõelähtme vallas Nehatu külas paiknev 6,4 ha suurune äri- ja tootmismaa.

Turustatavuse üheks peamiseks eelduseks on paindlik hinnapoliitika, kehtestatud detailplaneeringu olemasolu, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, krundi pindala kuni 1,5 ha, paiknemine selgelt väljakujunenud Tallinna lähiümbruse kaasaegsetes tehnoпаркides või nendega piirnevatel aladel, tehnosüsteemide (vesi, kanalisatsioon, elekter ja küttegaas) liitumiskohtade olemasolu krundi piiril ja piisava elektrienergia võimsuse olemasolu.

TEHINGUD

Maa-ameti kinnisvara tehingute andmebaasi andmetel oli 2023 I poolaastal Harjumaal teostatud tehingute (analüüsitud on tehinguid, mille tehinguhind oli kõrgem kui 50 000 eurot) aritmeetiline keskmine hind ligi 415 000 eurot, 2022. aastal oli see 450 000 eurot, 2021. aastal ligi 400 000 eurot ja 2020. aastal ligi 445 000 eurot (km-ta) ehk olenemata viimaste aastate väga erinevast tehinguaktiivsusest ja turusituatsioonist püsib aritmeetiline keskmine tehingute hind samas suurusjärgus.

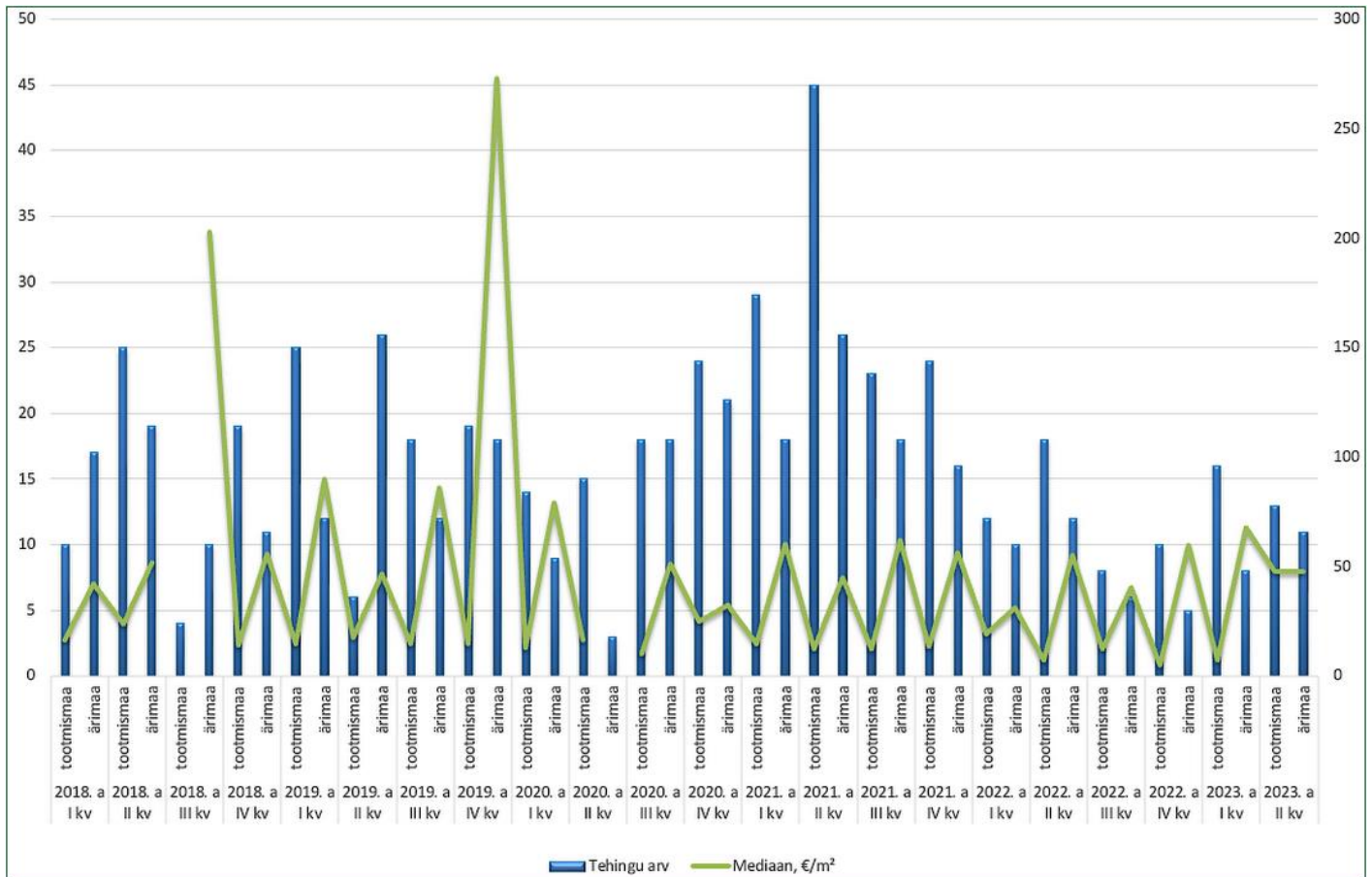
Keskmine krundi pindala oli 2023 I poolaastal ligi 8700 m², 2022. aastal u 13 000 m², 2021. aastal u 12 000 m² ja 2020. aastal u 10 000 m².

Ligi 90% 2023 I poolaasta tehingutest teostati tehinguhinnaga kuni 1 miljon eurot (km-ta), 10% tehingutest olid kallimad kui 1 miljon eurot (aritmeetiline keskmine ligi 2 miljonit) ning ulatudes kuni ligi 2,5 miljoni euronit (km-ta), ligi 75% kuni 500 000 eurot/kinnistu (km-ta) ning 64% kuni 300 000 eurot/kinnistu (km-ta). 2021. ja 2020. aastal olid nimetatud näitajad samas suurusjärgus ehk tehingute struktuur on sarnane.

2023 I poolaasta tehingutest 26% olid Tallinnas paiknevate ning 26% Rae vallas paiknevate kinnistutega.

2023 I poolaasta maksimaalne tehinguhind oli u 2 500 000 eurot (km-ta), tegemist oli 30% äri- ja 70% tootmismaa kinnistuga Rae vallas. 2022. aasta maksimaalne tehinguhind oli u 3 800 000 eurot (km-ta), tegemist oli 100% ärimaa kinnistuga Saue vallas. 2021. aasta maksimaalne tehinguhind oli 4 750 000 eurot (km-ta) ning 2020. aastal 2 735 000 eurot (km-ta).

Harju maakonna (sh Tallinn) hoonestamata äri- ja tootmismaa kinnistute tehingute arv ja mediaanhind (sisaldab tõenäoliselt ka seotud osapoolte vahelisi tehinguid):



allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Hoonestamata kinnistute tehingute arv ja tehingute summa sihtotstarvete kaupa Harjumaal (sh Tallinn):

aasta	tehingute andmed	tootmismaa	ärimaa
2019	Tehingute arv	70	69
	Tehingute arvu muutus võrreldes 2018. a	11%	17%
	Kinnistu keskmine pindala, m ²	5030	9376
	Tehingu summa kokku, €	3 553 861	33 092 331
	Tehingute summa muutus võrreldes 2018. a	28%	-43%
2020	Tehingute arv	71	51
	Tehingute arvu muutus võrreldes 2019. a	0%	-26%
	Kinnistu keskmine pindala, m ²	8130	5291
	Tehingu summa kokku, €	8 694 870	25 504 387
	Tehingute summa muutus võrreldes 2019. a	145%	-23%
2021	Tehingute arv	121	78
	Tehingute arvu muutus võrreldes 2020. a	+70%	+53%
	Kinnistu keskmine pindala, m ²	6143	4894

	Tehingu summa kokku, €	13 145 607	26 375 872
	Tehingute summa muutus võrreldes 2020. a	+51%	+3%
2022	Tehingute arv	48	33
	Tehingute arvu muutus võrreldes 2021. a	-60%	-58%
	Kinnistu keskmine pindala, m ²	5888	12710
	Tehingu summa kokku, €	4 546 924	17 007 795
	Tehingute summa muutus võrreldes 2021. a	-65%	-35%
2023 I pa	Tehingute arv	29	19
	Kinnistu keskmine pindala, m ²	5260	6461
	Tehingu summa kokku, €	2 394 153	12 139 290

allikas: Maa-amet

11.4. Konkureeriva pakkumise ülevaade

Kinnisvaraportaalis kv.ee on Jõelähtme vallast kokku pakkumisel 90 erinevat hoonestamata maad, sarnasematest saab välja tuua alljärgnevad:



Jõelähtme vald, Jõelähtme, Kivisilla tee 3 maatulun... 659 m²

ÄRIMAA JÕELÄHTME KÜLAS!

Kaugus Tallinnast 24 km, teed heas seisukorras
Müüa väike ärimaa krunt Jõelähtme külas, Jõelähtme vallas.
Üldplaneeringu järgi on ...

40 000 €
60.7 €/m²
Kuumakse 195 €

Maatükk vahetus naabruses, teisel pool tanklat. Ärimaa100%.



Jõelähtme vald, Rebala maatulun... 9887 m²

Jägala jõgi, kaugus Tallinnast 15.0 km, mets lähedal, ümbruses eramud, äärelinnas, teed ...

Võimalik detailplaneering 3 eramule teha ja liitumised lähedal.

199 000 €
20.1 €/m²
Kuumakse 971 €

Peterburi tee ääres, kuid otse mahaõit puudub. Maatulundusmaa 100%, naabruses eramud. Tekst kuulutusest - *Võimalik detailplaneering 3 eramule teha ja liitumised lähedal.*

11.5. Turustatavuse analüüs (hoonestamata maatulundusmaa tervikuna)

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks elamu elukondlikult on perekonnad, kes ostavad endale hoonestamata maa, et kodu rajamisega ise tegeleda. Potentsiaalseteks ostjateks võivad olla ka ettevõtjad kes soovivad rajada naabrusesse tanklaga seotud hoone (pesula, autoteenindus) või paiknemisega Peterburi tee ka muu ärilise kasutusega hoone.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab asukohalt ja pindalalt turunõudlusele. Nõudlust vähendab piiratud määratlemata ehitusõigus, puudub detailplaneering.

<p>Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus</p>	<p>Hindamishetkel on avalikus pakkumises 90 hoonestamata maad, sh 2 sarnast hoonestamata maad.</p> <p>Jõelähtme vallas on 2023. a müüdud kokku 198 erineva sihtotstarbega hoonestamata maad, neist maatulundusmaad 84 tehingut ja elamumaad 94 tehingut.</p> <p>Hoonestamata maa tehingud Harju maakond, Jõelähtme vald ajavahemikul 1.01.2023 kuni 31.12.2023</p> <p>26.01.2024</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 5px;"> 10 valitud Jõusta valik Pööra tabel Väljasta excelisse </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Pindala(m2)</th> <th colspan="3">Tehingu summa (eur)</th> <th colspan="5">Pinnaühiku hind(eur /m2)</th> </tr> <tr> <th>Arv</th> <th>Keskmine</th> <th>Kokku</th> <th>Minimaalne</th> <th>Maksimaalne</th> <th>Minimaalne</th> <th>Maksimaalne</th> <th>Mediaan</th> <th>Keskmine</th> <th>Standardhälve</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>elamumaa</td> <td>94</td> <td>2 897,06</td> <td>999 820</td> <td>825</td> <td>210 000</td> <td>0,06</td> <td>120,00</td> <td>27,78</td> <td>38,74</td> <td>36,40</td> </tr> <tr> <td>maatulundusmaa</td> <td>84</td> <td>16 614,64</td> <td>431 893</td> <td>124</td> <td>514 500</td> <td>0,40</td> <td>120,99</td> <td>3,49</td> <td>9,41</td> <td>18,40</td> </tr> <tr> <td>muu</td> <td>10</td> <td>2 049,9</td> <td>52 313</td> <td>1</td> <td>18 036</td> <td>0,00</td> <td>75,27</td> <td>3,66</td> <td>14,69</td> <td>24,59</td> </tr> <tr> <td>segamaa</td> <td>4</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>tootmismaa</td> <td>4</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>äriramaa</td> <td>2</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> </tr> </tbody> </table> <p>Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.</p>		Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)					Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve	elamumaa	94	2 897,06	999 820	825	210 000	0,06	120,00	27,78	38,74	36,40	maatulundusmaa	84	16 614,64	431 893	124	514 500	0,40	120,99	3,49	9,41	18,40	muu	10	2 049,9	52 313	1	18 036	0,00	75,27	3,66	14,69	24,59	segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***	äriramaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)																																																																																		
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve																																																																														
elamumaa	94	2 897,06	999 820	825	210 000	0,06	120,00	27,78	38,74	36,40																																																																														
maatulundusmaa	84	16 614,64	431 893	124	514 500	0,40	120,99	3,49	9,41	18,40																																																																														
muu	10	2 049,9	52 313	1	18 036	0,00	75,27	3,66	14,69	24,59																																																																														
segamaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***																																																																														
tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***																																																																														
äriramaa	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***																																																																														
<p>Hinnang likviidsusele, müügiperiood</p>	<p>Vara likviidsus tervikuna on sarnaste varade keskmine ja vara müügiperiood leitud turuväärtuse ja kõikumise vahemikus on hinnanguliselt kuni 12 kuud</p>																																																																																							
<p>Alternatiivse kasutuse võimalus</p>	<p>Alternatiivne kasutus jätkuv kasutus haritava maana, kuid sellisena ei ole vara kasutus parim kasutus</p>																																																																																							

12. Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

Parima kasutuse analüüs:

Füüsiliselt võimalik	Juurdepääsutee olemasolu, suuruselt ja pinnavormilt sobilik arenduseks, olemas osaline trassidega ühendamise võimalus
Vajalikult põhjendatud	Naabruses elamud ja tankla, Peterburi tee ääres, mõõdukas kaugus Tallinnast.
Õiguslikult lubatav	Maatulundusmaa 100%. Detailplaneering puudub, ehitusõigus määramata. Menetluses Jõelähtme üldplaneeringu järgselt keskuse ala, kehtiva üldplaneeringu järgselt väikeelamumaa ja rohumaa. Ehitusõiguse saamiseks vajalik detailplaneering.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Arendusmaade järele on piirkonnas mõõdukas nõudlus olemas, üldplaneering võimaldab erinevat ärilist ja elukondlikku kasutust, keskuse maa, piirkonnas on olemas mõõdukas nõudlus ka elamispindade ja äripindade järele
Omandab kõrgeima väärtuse	Vara omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks äriotstarbelise või segakasutusega (äri- ja elukondlik) arenduskinnistuna

13. Kokkuvõte

Hinnatava vara, hoonestamata kinnisasjast, registriosa nr 7340450, mille koosseisu kuulub hoonestamata maatulundusmaa (katastritunnus 24501:001:0729), pindalaga 12458 m² eraldatav osa pindalaga ca 1700 m² asukohaga Niida, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond parimaks kasutuseks on tulenevalt maatüki kui terviku kasutusest on kasutus äriotstarbelise või segakasutusega (äri- ja elukondlik) arenduskinnistuna.

Hinnatav Niida kinnistu reg osa nr 7340450 ja võrreldav Kitse kinnistu reg osa nr 266604 oleksid oma sihtotstarbelt ja kasutuselt (üldplaneeringus vastavalt väikeelamumaa ja väikeelamumaa ning rohumaa, suurema trassi ääres ja tankla naabrus) sarnased parima kasutuse osas Jõelähtme kehtiva üldplaneeringu järgselt.

Uue, menetluses Jõelähtme valla üldplaneeringu järgselt ei ole parimad kasutused sarnased, kuivõrd uues üldplaneeringus on Niida kinnistu ala keskuse maa-ala. Reeglina võetakse ehitusõiguse määramisel arvesse ka uue planeeringu seisukohti ka juhul kui see ei ole veel kehtestatud, kuivõrd uuem planeering kajastab uuemaid planeerimiskavatsusi.

Andres Teder

Koostaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176331
+372 507 2216
andres.teder@pindi.ee
/digitaalselt allkirjastatud/