

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 20133450)

Aadress: Teenurga, Kadrina alevik, Kadrina vald,
Lääne-Viru maakond

Ekspert hinnang nr: 2609-10918-04/AT

Väärtuse kuupäev: 04.09.2026

Hindamisaruande
kuupäev: 19.10.2026

Tellijä: Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	5
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise eeldused	5
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	6
2. Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1. Asukoht	7
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	8
2.3. Maakasutus	10
3. Turuülevaade	12
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	12
3.2. Lääne-Virumaa ja Kadrina valla hoonestamata maa turg	16
3.3. Turustatavuse analüüs	22
3.4. Kestlikkuse analüüs	23
4. Turuväärtuse hindamine	24
4.1. Parim kasutus	24
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	25
Lisa 1. Fotod	29
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	31
Lisa 3. Hindamise lähteülesanne	32
Lisa 4. Vastavuskinnitus EVS 875 nõuetele	33

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 20133450)
Aadress	Teenurga, Kadrina alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	27202:001:0505
Sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	2 025 m ²
Üldplaneering	Kadrina Vallavolikogu 29.04.2026 otsusega nr 33 kehtestatud Kadrina valla üldplaneeringu kohaselt on Teenurga kinnisasja juhtotstarve puhke- ja virgestuse maa-ala. Lähtuvalt hindamise lähteülesandest tulenevast hindamise eesmärgist üldplaneeringust tulenevat kasutust ignoreeritakse.
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	04.09.2026
Väärtuse kuupäev	04.09.2026
Hindamisaruande kuupäev	19.10.2026
Tellijä	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 5, 31.08.2026
Hindamise eeldused	Lähteülesandest tulenevalt ei võeta arvesse olemasolevat katastriandmetel põhinevat kasutust üldkasutatava maana ega üldplaneeringu järgset kasutust puhke- ja virgestuse maa-alana ning lähtutakse õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on ärimaa. Tegemist ei ole tavamõistes hindamise eeldusega ja seetõttu ei ole järgitud EVS 875 nõuet, et eeldusliku hinnangu puhul peab hindamistulemus kajastama ka olukorda, kui püstitatud eeldus ei täitu.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkus on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±30%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.
KOMMENTAARID	
-	
VASTUOLUD	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	

HINDAMISTULEMUS

Teenurga, Kadrina alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 20133450) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 8 000 (kaheksa tuhat) €.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Teenurga, Kadrina alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 20133450). Hinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

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

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

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

1.2. Hindamise eeldused

Lähteülesandest tulenevalt ei võeta arvesse olemasolevat katastriandmetel põhinevat kasutust üldkasutatava maana ega üldplaneeringu järgset kasutust puhke- ja virgestuse maa-alana ning lähtutakse õiguslikku lubatavust eirates parimast kasutusest, milleks on ärimaa. Tegemist ei ole tavamõistes hindamise eeldusega ja seetõttu ei ole järgitud EVS 875 nõuet, et eeldusliku hinnangu puhul peab hindamistulemus kajastama ka olukorda, kui püstitatud eeldus ei täitu.

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

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

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 26.09.2026;
- Maa- ja Ruumiameti avalikust teenusest; sh maakatastri kitsenduste kaardilt 26.09.2026, tehinguandmete päringukeskkonnast (andmed seisuga 11.05.2026) ja minu.kataster.ee-st 03.10.2026 ja tehingute andmebaasist 10.09.2026;
- lähteülesandest 31.08.2026;
- Kadrina valla kodulehelt 03.10.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 04.10.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 04.09.2026. Ülevaatus hõlmas hinnatava kinnisasja iseloomulikke osasid. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Lääne-Viru maakond
Omavalitsus	Kadrina vald
Asustusüksus	Kadrina alevik
Lähiaadress	Teenurga
Makroasukoht	
Kirjeldus	Kadrina alevikus Lääne-Viru maakonna lääneosas, Pärnu–Rakvere–Sõmeru tee (nr 5) ääres
Kaugus keskusest	Rakvere ca 20 km, Tallinn ca 90 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo 03.10.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Kadrina aleviku tiheasustusega ala ääreala, vahetus läheduses on tootmis- ja ärimaad ning ringristmik
Juurdepääs	Juurdepääs Viitna teelt
Tehnovõrgud	Tehnovõrgud kinnistul puuduvad, liitumisvõimalused on läheduses olemas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> 03.10.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega ja ümbritsetud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	20133450
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Kitsenduste kaardi väljavõtte kohaselt on hinnatava vara kohta märgitud järgmised kitsendused:



Kitsendused

Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi väljavõte;
[https://kitsendused.kataster.ee/public?code=27202:001:0505 26.09.2026](https://kitsendused.kataster.ee/public?code=27202:001:0505%2026.09.2026); kinnisasja põhjaosas punane viirutus – tee kaitsevöönd, kaqupiiril lilla – elektripaigaldise kaitsevöönd

Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
Elektripaigaldise kaitsevöönd	18.51
Nitraaditundlik ala	2025.11
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	366.66
Planeeringu ala	2025.11

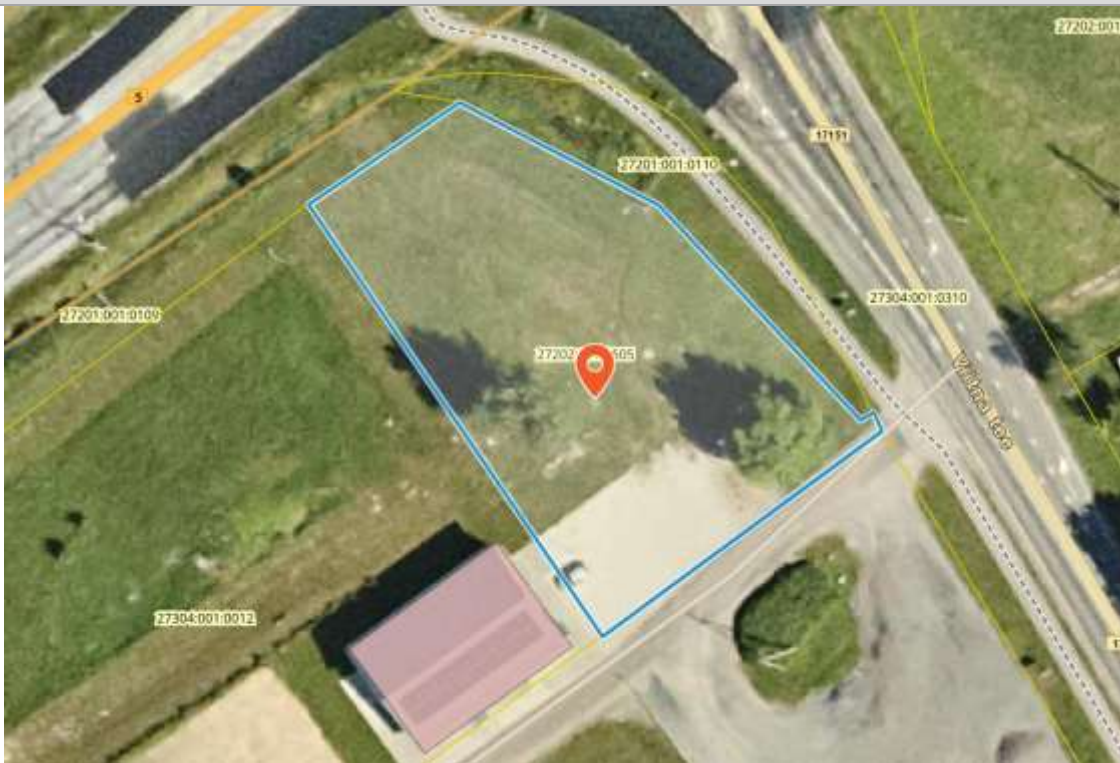
Kogu kinnisasi (2 025 m²) jääb planeeringu alale (Kadrina valla üldplaneeringu tiheasustusalale) ja Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlikule alale. Kinnisaja põhjaosa (366,66 m², ca 18% pindalast) jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse (Pärnu–Rakvere–Sõmeru tee nr 5 – 364,31 m²; Põima–Kadrina tee nr 17151 – 2,35 m²). Kagupiiri ääres on elektripaigaldise kaitsevöönd kogupindalaga 18,51 m² (elektrimaakaabelliin 15,24 m² ja 1–20 kV keskpingeõhuliin 7,96 m², mis oseliselt kattuvad). Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole. Tee kaitsevööndist tulenevalt võib maaüksuse hoonestamine olla keerukam, millega on arvestatud võrdlusmeetodi kohandustes.

Hüpoteegid

Puuduvad

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo> 03.10.2026; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

Aadress	Teenurga, Kadrina alevik, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	27202:001:0505
Pindala	2 025 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kõlvikud	looduslik rohumaa 2025 m² Allikas: https://minu.kataster.ee/ 03.10.2026
Kirjeldus	Maaüksus on trapetsilaadse kujuga, kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub

Üldplaneering	Kadrina Vallavolikogu 29.04.2026 otsusega nr 33 kehtestatud Kadrina valla üldplaneeringu kohaselt on Teenurga kinnisasja juhtotstarve puhke- ja virgestuse maa-ala  Allikas: Kadrina valla üldplaneeringu kaardirakendus, https://dqe.ee/maps/Kadrina-vald/, 03.10.2026
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub

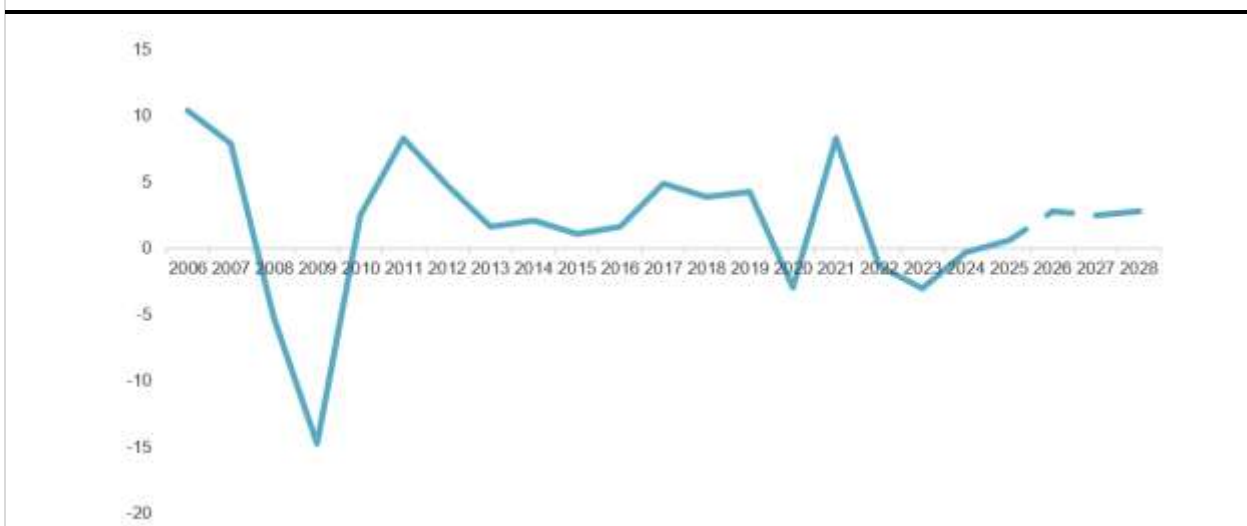
3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Sisemajanduse koguprodukt kasvas 2026. aasta II kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 1,8%. Jooksevhindades moodustas SKP teises kvartalis 11,1 miljardit eurot. Eesti majandus kasvas viiendat kvartalit järjest. II kvartalis mõjutas majanduskasvu positiivselt kaks kolmandikku tegevusaladest. Suurima panuse andis sarnaselt esimese kvartaliga töötlev tööstus, mille lisandväärtus kasvas 6,5%. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 16.06.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,4%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,4%.
-----	--

SKP kasv Eestis

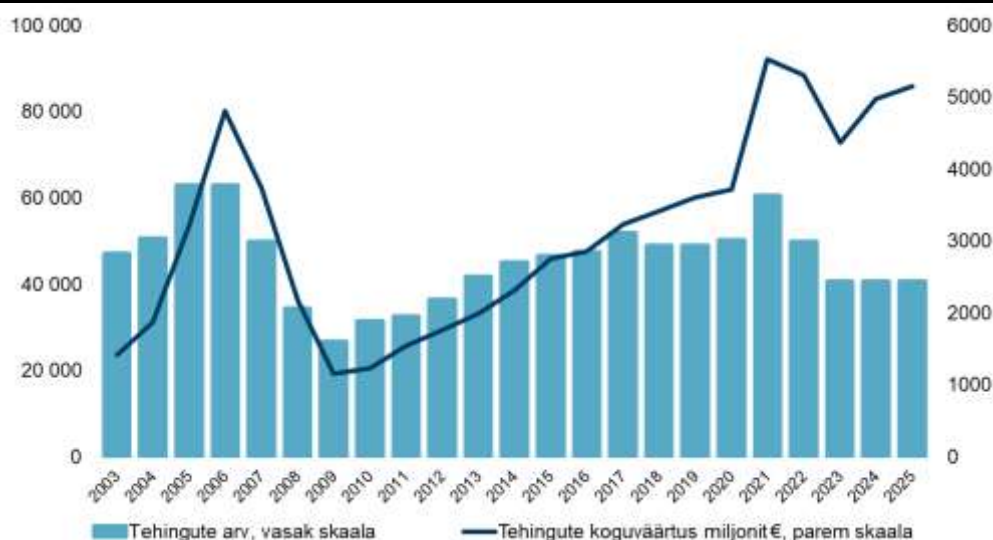


2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 16.06.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toit ja mittealkohoolsed joogid, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavnesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks augustis võrreldes juuliga 0,4% ja võrreldes 2025. aasta sama kuuga 1,5%. Eelmise aasta augustiga võrreldes olid kaubad 0,9% ja teenused 2,4% kallimad. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,4%, 2027. aastal 2,6% ja 2028. aastal 2,3%.
Tarbijahinnaindeks Eestis	
2026.–2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 16.06.2026) Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank	
Tööturg	Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis, ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. 2026. aasta esimeses kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 68% ja tööjõus osalemise määr 73,2%. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga tööturu näitajad paranesid, kuid eelnevale kvartalile jäid alla. 2026. aasta II kvartalis oli töötuse määr 6,6%, tööhõive määr 68,6% ja tööjõus osalemise määr 73,4%. Töötuse määr vähenes, kuid hõive näitajates olulist paranemist ei olnud. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 16.06.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,5%, 2027. aastal 6,4% ja 2028. aastal 6,3%.
Kinnisvaraturg	
Üldinfo	Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

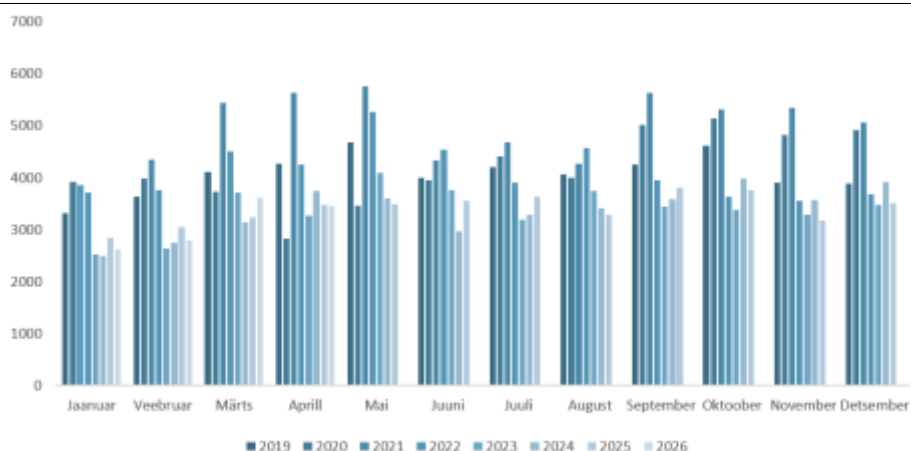


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

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

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

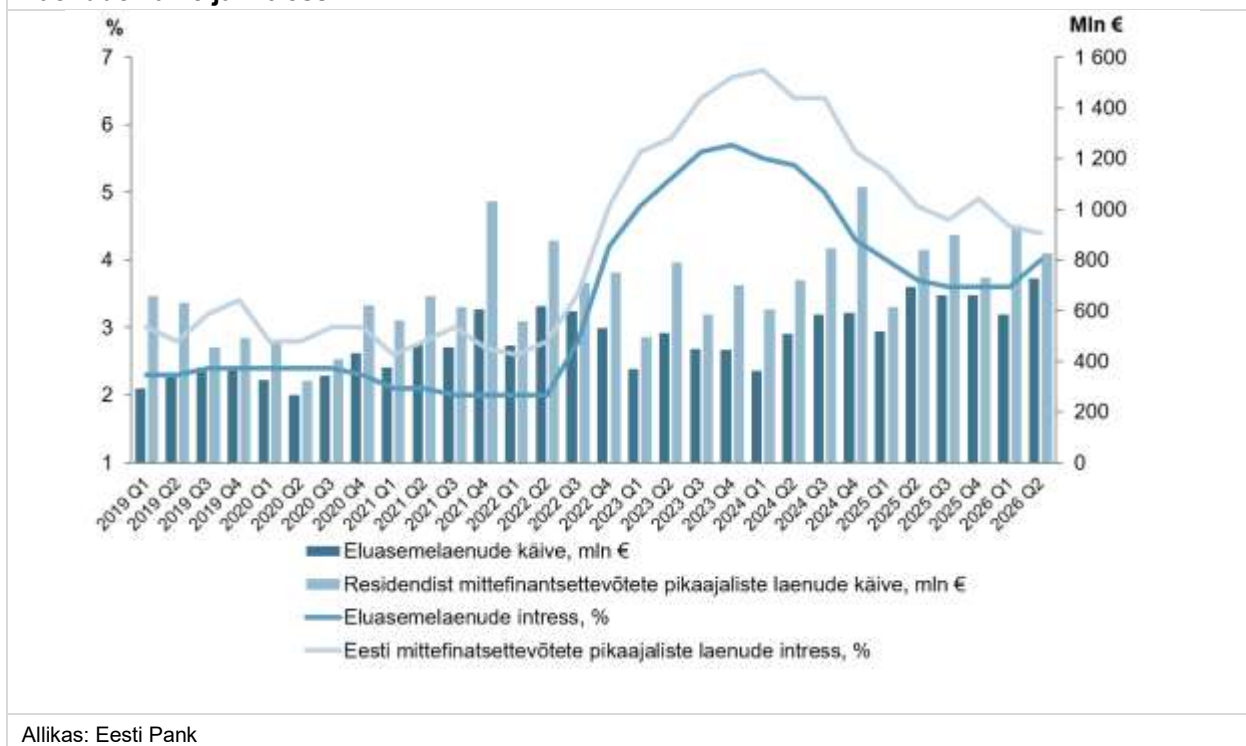
Laenuturg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist. Sellele järgneval perioodil on kvartaalsed näitajad järginud sesoonseid muutusi, olles kõige madalamad tavapäraselt I kvartalis. Ettevõtete laenude käive on suures plaanis järginud sama trendi.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalis ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5–6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6–7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Seejärel hakkasid intressid langema, kuigi viimased kuud näitavad taas tõusutrendi. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta juulis ca 4,1% ja Eesti mittefinantsettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 5,3%.

Laenude käive ja intress



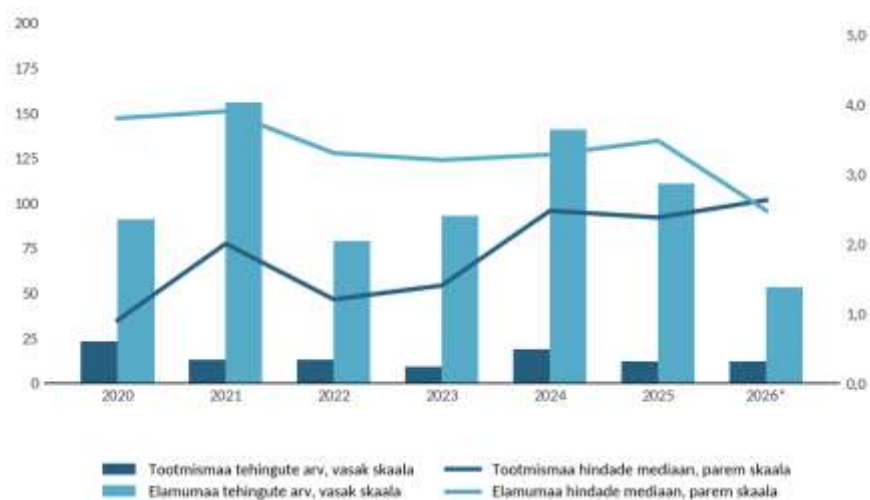
3.2. Lääne-Virumaa ja Kadrina valla hoonestamata maa turg

Üldist	Kadrina alevik on Kadrina valla keskus, mis paikneb Lääne-Virumaa lääneosas ca 20 km kaugusel maakonnakeskusest Rakverest. Kadrina valla pindala on ca 329 km². Alevik asub Pärnu–Rakvere–Sõmeru tee (nr 5) ääres, valla põhjaosa läbib Tallinna–Narva maantee (nr 1) ning alevikku läbib Tallinna–Narva raudtee. 01.01.2026 seisuga on Kadrina valla elanike arv ligikaudu 4,6 tuhat; Kadrina alevik on valla suurim asustusüksus ca 2,6 tuhande elanikuga. Allikad: rahvastikuregister, Kadrina valla kodulehekülg (https://www.kadrina.ee), 03.10.2026
Hoonestamata ehitusmaa müügitehingud Lääne-Viru maakonnas	Kuna hinnatava vara vahetus ümbruses on hoonestamata maa tehingute arv piiratud, on turuülevaates esmalt analüüsitud Lääne-Viru maakonna hoonestamata ehitusmaa tehinguid tervikuna ning seejärel vaadeldud Kadrina vallas toimunud tehinguid. Järgnevas tabelis on esitatud elamumaa, tootmismaa ja ärimaa müügihindade statistika Lääne-Viru maakonnas (arvestatud on 100% vastava sihtotstarbega ühe kinnistu tehinguid, mille puhul võõrandati kogu kinnisasi); sellele järgnevad Kadrina valla hoonestamata maa statistika ning lähipiirkonna tehingute tabel, mis annavad kohaliku hinnataseme kohta täiendava sisendi. Elamumaa hinnad on ruutmeetritele taandatuna vaadeldaval perioodil olnud ebastabiilsed, kuid Lääne-Viru maakonna tasandil on tehingute arv piisav üldise hinnataseme kirjeldamiseks. Hinnataset mõjutavad tugevalt asukoht ja taristu olemasolu: kõrgemad hinnad koonduvad Rakvere linna ja selle lähiümbrusse ning mereäärsetesse või muul viisil atraktiivsematesse asukohtadesse, samas kui maakonna väiksemates keskustes ja äärealadel on hinnatase oluliselt madalam. Tootmismaa hinnad on suuresti ruutmeetripõhised ning võrreldes elamumaaga tavaliselt madalamad, sest tootmismaa krundid on enamasti suuremad, nõudlus on piiratum ja väärtust mõjutavad tugevamalt juurdepääs, kommunikatsioonid, kasutusvõimalus ning logistiline asukoht. Ärimaa keskmised hinnad on võrreldes elamu- ja tootmismaa hindadega üldjuhul kõrgemad eelkõige parema nähtavuse, ligipääsu ja ärilise potentsiaaliga asukohtades. Lääne-Viru maakond kokku – Elamumaa: 2024.–2026. aastal 305 tehingut, pinnaühiku hinna mediaan aastate lõikes 2,5–3,5 €/m². Tootmismaa: 2024.–2026. aastal 43 tehingut, pinnaühiku hinna mediaan aastate lõikes 2,4–2,6 €/m². Ärimaa: 2024.–2026. aastal 15 tehingut, pinnaühiku hinna mediaan aastate lõikes 6,7–14,7 €/m². 2026. aasta andmed on 11.05.2026 seisuga.

	Siht-ots-tarve	Arv	Keskm pindala, m ²	Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/m ²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Me-diaan	Keskm
2020	E	91	4 000	1 574 601	84	142 800	0,1	117,4	3,8	9,7
	T	23	27 193	14 978 515	10	14 749 004	0,0	44,3	0,9	3,2
	Ä	5	172 447	346 916	2 500	210 000	0,3	31,8	5,4	9,1
2021	E	156	4 230	2 665 826	56	160 000	0,0	118,8	3,9	8,5
	T	13	9 572	359 160	1 000	200 000	0,1	6,5	2,0	2,3
	Ä	9	10 450	1 020 112	100	540 000	0,0	88,0	5,1	20,1
2022	E	79	5 010	1 366 348	40	200 000	0,0	148,5	3,3	8,8
	T	13	5 905	134 130	1	95 040	0,0	19,1	1,2	2,8
	Ä	6	3 846	85 800	700	30 000	0,2	6,7	3,7	3,5
2023	E	93	4 930	1 687 445	100	216 000	0,0	124,5	3,2	8,8
	T	9	26 094	171 251	1 000	99 400	0,2	13,3	1,4	2,9
	Ä	7	5 704	489 276	3 076	330 000	1,0	17,7	14,8	10,6
2024	E	141	3 458	3 124 881	88	256 000	0,0	168,2	3,3	12,9
	T	19	8 409	560 628	291	307 440	0,1	29,0	2,5	5,7
	Ä	7	6 518	784 760	15 060	427 000	2,4	90,7	14,7	29,0
2025	E	111	3 337	1 834 046	100	250 000	0,0	224,4	3,5	10,3
	T	12	6 842	300 628	50	150 000	0,1	11,0	2,4	3,1
	Ä	6	4 262	121 528	53	93 000	0,0	41,6	6,7	10,9
2026*	E	53	2 652	726 288	100	55 000	0,0	42,4	2,5	7,8
	T	12	86 859	1 878 480	100	887 621	0,9	37,6	2,6	9,2
	Ä	2	4 166	113 900	55 000	58 900	13,2	14,1	13,7	13,7

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>); *2026. aasta andmed seisuga 11.05.2026

Hoonestamata tootmis- ja elamumaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m²) Lääne-Viru maakonnas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond (<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> 11.05.2026)

Kadrina valla hoonestamata
maa tehingud

Kadrina valla hoonestamata maa turg on Lääne-Viru maakonnaga võrreldes väike ja selle struktuur erineb maakonna omast: valdava osa tehingutest moodustavad maatulundusmaa tehingud (2020.–2025. aastal 27–103 tehingut aastas, pinnaühiku hinna mediaan 0,3–0,7 €/m²). Elamumaa tehinguid on vaadeldaval perioodil toimunud 4–15 aastas ning pinnaühiku hinna mediaan on olnud aastate lõikes 1,5–7,5 €/m². 2024. aastal oli elamumaa mediaanhind Kadrina vallas 1,5 €/m², mis on ligikaudu poole madalam kui maakonnas tervikuna (3,3 €/m²) – see kinnitab maakonna ülevaates toodud järeldust, et väiksemates keskustes on hinnatase Rakvere piirkonnast oluliselt madalam.

Tootmis- ja ärimaa tehinguid on Kadrina vallas 2020.–2026. aastal toimunud kokku vaid 6 (4 tootmismaa ja 2 ärimaa tehingut), mistõttu nende kohta Maa- ja Ruumiamet hinnastatistika ei avalda ning kohalik hinnatase sõltub üksikute tehingute omadustest. Seetõttu on hinnatava vara hindamisel lähtutud maakonna tootmis- ja ärimaa hinnatasemest (2024.–2026. aastal tootmismaa mediaan 2,4–2,6 €/m², ärimaa 6,7–14,7 €/m²) ning maakonna teiste asulate (Aseri alevik, Tapa linn) üksikutest tootmismaa tehingutest ja Tapa linna ärimaa tehingust. Arvestades Kadrina valla maakonna keskmisest madalamat hinnataset, jääb väikese aleviku äärealal paikneva tavapärase tootmismaa hinnatase eeldatavalt maakonna tootmismaa mediaani lähedale või sellest madalamale. Ringristmiku ääres paikneva ärilise potentsiaaliga maa hinnatase võib seda siiski ületada.

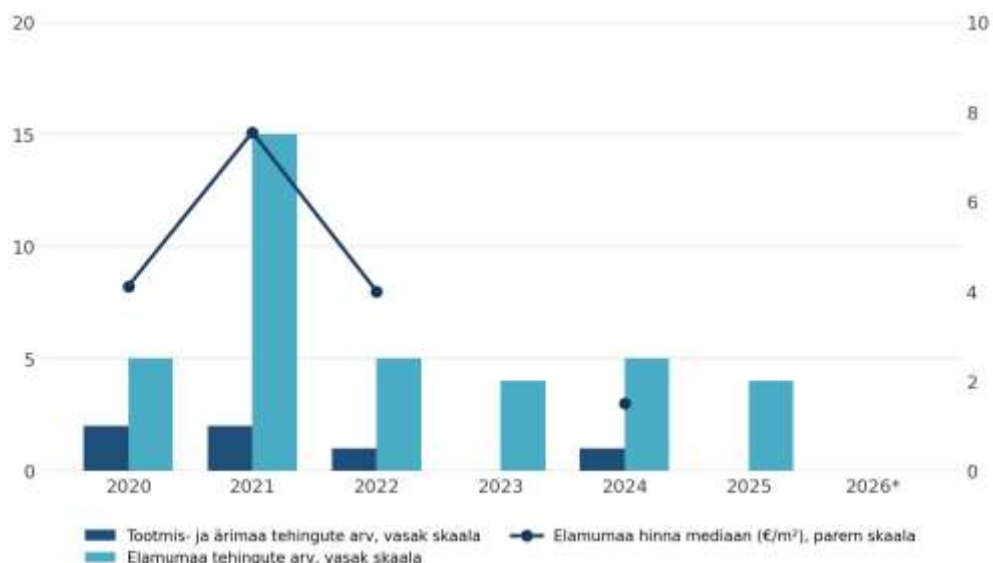
Kadrina vald – elamumaa: 2024.–2026. aastal 9 tehingut, pinnaühiku hinna mediaan 2024. aastal 1,5 €/m² (2025. aastal alla 5 tehingu, 2026. aastal 11.05.2026 seisuga tehinguid ei toimunud; hilisem Viitna küla tehing 21.07.2026 on esitatud lähipiirkonna tehingute tabelis). Tootmismaa: 2024.–2026. aastal 1 tehing. Ärimaa: 2024.–2026. aastal tehinguid ei toimunud. Maatulundusmaa: 2024.–2026. aastal 73 tehingut, pinnaühiku hinna mediaan 0,6–0,7 €/m². 2026. aasta andmed on 11.05.2026 seisuga.

	Siht-ots-tarve	Arv	Keskm pindala, m²	Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/m²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskm
2020	E	5	2 997	32 000	3 000	8 500	0,7	6,5	4,1	3,8
	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	103	77 623	3 174 214	2 000	140 000	0,0	1,6	0,4	0,4
2021	E	15	4 671	225 500	300	49 500	0,1	11,8	7,5	5,9
	T	2	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	63	74 548	2 279 696	500	200 000	0,1	7,8	0,3	0,7
2022	E	5	3 587	14 170	40	10 000	0,0	7,0	4,0	3,2
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	73	82 414	4 215 551	122	451 200	0,0	9,5	0,6	0,9
2023	E	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	41	67 030	1 974 438	2 000	220 392	0,1	4,8	0,6	0,8

2024	E	5	5 864	69 000	2 000	29 500	0,5	24,9	1,5	5,9
	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	36	103 654	2 660 158	7 000	312 000	0,1	3,6	0,7	0,8
2025	E	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	M	27	56 392	913 060	6 500	140 000	0,2	1,8	0,6	0,7
2026*	M	10	34 762	190 300	4 115	64 000	0,3	1,8	0,6	0,7

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>); *2026. aasta andmed seisuga 11.05.2026. E – elamumaa, T – tootmismaa, Ä – ärimaa, M – maatulundusmaa; *** – andmeid ei avaldata, kui tehinguid on alla 5.

Hoonestamata elamu-, tootmis- ja ärimaa tehingute arv ning elamumaa hinna mediaan (€/m²) Kadrina vallas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond (<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/> 11.05.2026)

Lähipiirkonna tehingute analüüs

Hinnatava vara lähipiirkonna maaturg on mahult väike ja hinnatase sõltub oluliselt maaüksuse suurusest, asukohast, kõlvikulisest koosseisust ja kasutuspotentsiaalidest. Järgnevalt toodud tabelis esitatud 18 tehingu pinnaühiku hinnad jäävad vahemikku 0,3–24,9 €/m² (mediaan 2,3 €/m²), kusjuures 13 tehingu hind jääb vahemikku 0,3–3,6 €/m². Kõrgem pinnaühiku hind (9,6–24,9 €/m²) on saavutatud väiksemate, hea asukohaga elamu- ja ärimaa kruntide puhul. Äri- ja tootmismaa tehinguid on Kadrina alevikus toimunud vähe (ükski ei olnud sobilik kasutamiseks kohandamisel), mistõttu on võrdlustehingute valikusse kaasatud ka maakonna muude asulate (Aseri alevik, Tapa linn) tootmismaa tehingud ja Tapa linna ärimaa tehing. Kadrina aleviku tootmismaa tehing on võrdlusest välja jäetud, sest olemasolevat ümberkaudset hoonestust silmas pidades on ilmselt tegemist ehitusõigusega maaga. Vinni aleviku tootmismaa tehing on võrdlusest välja jäetud, sest tegemist oli valla poolt otsustuskorras tehtud müügiga maksustamishinnaga, mistõttu ei ole tegemist vabaturgetehinguga. Samuti on võrdlusest välja jäetud Tamsalu linna ärimaa tehing (ostjal ja müüjal sama perekonnanimi, tõenäoliselt seotud isikud), Suure-Rakke küla tootmismaa tehing (komplekstehing, kolm maatükki korraga) ning Tapa linna 2026. aasta

tootmismaa tehing (töenäoline komplekstehing naaberkinnisasjaga, hind sisaldab käibemaksu).

Kadrina valla hoonestamata elamu-, äri- ja tootmismaa müügitehingud 2024.–2026. aastal ning muud võrdlustehingud¹

Linn/ vald	Linnaosa/ alevik/ küla	Kuupäev	Hind, €	Hinnas käibe- maks	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Siht- otstarve	Sobivus võrdluseks
Tapa	Tamsalu linn	04.01.2024	22 000	Ei	4 398	5,0	Ä100%	Ei sobi: ostjal ja müüjal sama perekonnanimi, töenäoliselt seotud isikute vaheline tehing
Kadrina	Vohnja küla	05.04.2024	2 000	Ei	2 112	0,9	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, erinev turusegment
Kadrina	Kadapiku küla	05.04.2024	2 500	Ei	5 000	0,5	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, oluliselt suurem maaüksus
Kadrina	Kadapiku küla	18.04.2024	15 000	Ei	10 011	1,5	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, ca 5 korda suurem maaüksus
Kadrina	Kadrina alevik	07.06.2024	29 500	Ei	1 186	24,9	E100%	Ei sobi: elamumaa aleviku elamualal, üksikelamukrundi hinnatase on kõrgem
Kadrina	Põima küla	30.07.2024	20 000	Ei	11 010	1,8	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, ca 5 korda suurem maaüksus
Tapa	Tapa linn	28.08.2024	62 500	Ei	18 427	3,4	T100%	Valitud: tootmismaa linna äärealal, juriidiliste isikute vaheline üksiktehing; oluliselt suurem maaüksus ja parem makroasukoht on arvesse võetud kohandustega

¹ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist (väljavõte 10.09.2026). Valim on moodustatud järgmiste kriteeriumide alusel: 1) tehingu liik – ostu-müügitehing, mille esemeks on hoonestamata kinnisasi; 2) tehingu aeg – 01.01.2024–06.09.2026; 3) asukoht – Kadrina vald; 4) sihtotstarve – 100% elamumaa, ärimaa või tootmismaa (maatulundusmaa ning mitme sihtotstarbega maa tehingud on välja jäetud, maatulundusmaa hinnatase iseloomustab eespool esitatud statistika); 5) kuna Kadrina vallas on äri- ja tootmismaa tehinguid toimunud väga vähe, on valimit hindaja valikul täiendatud Lääne-Viru maakonna teiste asulate (Vinni alevik, Aseri alevik, Tapa linn, Tamsalu linn, Suure-Rakke küla) hoonestamata tootmis- ja ärimaa tehingutega, mis on hinnatava varaga suuruse (ca 1 800– 18 400 m²) ja kasutusotstarbe poolest võrreldavad (tabeli pealkirjas „muud võrdlustehingud“). Tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt või töenäoliselt ei ole tegemist vabaturutehinguga (nt seotud isikute vaheline tehing, komplekstehing), on tabelis esitatud, kuid võrdlusest välja jäetud. Kõigi esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla veelgi selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Sel viisil moodustatud 18 tehingu hulgast on kohandamiseks valitud kolm tehingut, mis on hinnatava varaga asukoha (tiheasustusega ala), sihtotstarbe (äri- või tootmismaa), suuruse ja hoonestatavuse poolest kõige sarnasemad; ülejäänud tehingute sobimatuse põhjused on esitatud tabeli veerus „Sobivus võrdluseks“. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2026. aasta tehingud on 10.09.2026 seisuga.

Kadrina valla hoonestamata elamu-, äri- ja tootmismaa müügitehingud 2024.–2026. aastal ning muud võrdlustehingud¹

Linn/ vald	Linnaosa/ alevik/ küla	Kuupäev	Hind, €	Hinnas käibe- maks	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Siht- otstarve	Sobivus võrdluseks
Kadrina	Kadrina alevik	27.11.2024	2 000	Ei	1 287	1,6	T100%	Ei sobi: tootmismaa samas alevikus, kuid olemasolevat ümberkaudset hoonestust silmas pidades ilmselt ehitusõigusega maa
Kadrina	Kadapiku küla	07.04.2025	23 000	Ei	1 197	19,2	E100%	Ei sobi: elamumaa aleviku lähistel, erinev turusegment
Vinni	Vinni alevik	08.05.2025	23 516	Ei	6 728	3,5	T100%	Ei sobi: valla poolt otsustuskorras müük maksustamishinnaga
Kadrina	Hõbeda küla	26.06.2025	6 000	Ei	5 003	1,2	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, suurem maaüksus
Tapa	Tapa linn	22.08.2025	17 000	Ei	1 776	9,6	Ä100%	Valitud: ärimaa Tapa linnas, sarnane suurus ja äriline potentsiaal; parem asukoht ja kõrgem hinnatase on arvesse võetud kohandustega
Kadrina	Jõetaguse küla	18.09.2025	12 500	Ei	10 006	1,2	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, ca 5 korda suurem maaüksus
Kadrina	Kadrina alevik	24.09.2025	19 000	Ei	1 725	11,0	E100%	Ei sobi: elamumaa aleviku elamualal, üksikelamukrundi hinnatase on kõrgem
Viru-Nigula	Aseri alevik	13.01.2026	5 322	Ei	2 661	2,0	T100%	Valitud: tootmismaa väikeasulas, sarnane suurus
Tapa	Tapa linn	09.02.2026	37 200	Jah	10 255	3,6	T100%	Ei sobi: töenäoline komplekstehing (sama päeva ja notari tehing naaberkinnisasjaga), hind sisaldab käibemaksu
Väike-Maarja	Suure-Rakke küla	26.03.2026	10 000	Ei	3 830	2,6	T100%	Ei sobi: komplekstehing (kolm maatükki korraga), kinnisasja hind ei ole eraldi määratav
Kadrina	Viitna küla	21.07.2026	3 000	Ei	9 895	0,3	E100%	Ei sobi: elamumaa hajaasustuses, oluliselt suurem maaüksus

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (<https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>), väljavõte 10.09.2026

Kinnisvaraportaalis kv.ee oli 04.10.2026 seisuga Lääne-Viru maakonnas müügis 137 maatükki, valdavalt elamumaa ja maatulundusmaa. Kadrina vallas äri- ega tootmismaad pakkumisel ei olnud; valla pakkumised

on hajaasustuses paiknev maatulundus- ja elumumaa. Allpool toodud tabelis on esitatud maakonna väiksemate asulate äri- ja tootmismaa ning ärilise potentsiaaliga maa pakkumised, mis on hinnatava varaga enim võrreldavad; nende pakkumishinnad on vahemikus 1,4–16,0 €/m². Rakvere linnas pakutakse äri- ja tootmismaad hinnaga ca 10–13 €/m².

Pakkumishinnad on üldjuhul tehinguhindadest kõrgemad ning pakkumiste arv on väike.

Lääne-Viru maakonna väiksemate asulate äri- ja tootmismaa müügipakkumised kinnisvaraportaalis kv.ee seisuga 04.10.2026								
Vald	Asula/ aadress	Kuulutuse nr	Hind, €	Hoo- ned	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Siht- otstarve	Kirjeldus kuulutuse järgi
Viru- Nigula	Rannu küla	3900904	9 990	Jah	7 347	1,4	Ä	Tallinna–Narva maantee lähedal, endine tankla (mahutid ja teenindushoone), elektriliitumine olemas; kuulutuse järgi broneeritud
Rakvere	Uhtna alevik, Sämi tee 15	3580542	18 000	Vare	6 596	2,7	T	Tootmismaa, krundil vana lauda vundament ja pumbamaja
Väike- Maarja	Väike- Maarja alevik, Jaama tn 5b	3789211	29 900	Ei	1 868	16,0	Ük	Üldkasutatav maa Rakvere–Tartu maantee ääres; kuulutuse järgi sobib äriksutuseks sihtotstarbe muutmisel
Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee (https://www.kv.ee), andmed kogutud 04.10.2026; Ä – ärimaa, T – tootmismaa, Ük – üldkasutatav maa; kuulutuste avaldamise kuupäevi portaali ei näita								

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lõppkasutajateks on väiksemad äriettevõtted (nt kaubandus- ja teenindusettevõtted)
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kadrina on väike alevik, kus ärimaa järele on nõudlus piiratud; huviliste ringi kuuluvad eelkõige kohalikud ettevõtjad
Vastavus turusegmendi nõuetele	Paiknedes tootmis- ja ärimaade vahetus läheduses ringristmiku ääres vastab turusegmendi nõuetele, kuid tee lähedus võib hoonestamist keerukamaks muuta
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, sest ettevõtlusaktiivsus on piirkonnas tagasihoidlik
Konkureeriv pakkumine	Nõudlusest tulenevalt on ka pakkumine piiratud, pakkumisel on eelkõige elamuehitusliku potentsiaaliga krundid
Müügiperiood (likviidsus)	Tegemist on turu kontekstis madala likviidsusega varaga, mille müügiperiood on kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Üldplaneeringu kohaselt puhke- ja virgestuse maa-ala, kuid lähteülesandest tulenevalt seda kasutust arvesse ei võeta

3.4. Kestlikkuse analüüs

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. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Hinnatav vara on hoonestamata maaüksus, millel on selle hindamise kontekstis arenduslik potentsiaal (parim kasutus ärimaa). Kestlikkust on võimalik tagada läbi sihipärase arenduse, mille eesmärgiks on püsivuse ja jätkumise kindlustamine, kasutades ressursse säästlikult ja vähendades tegevuskulusid.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

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

Teenurga kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on üldkasutatav maa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 2 025 m². Maaüksus paikneb Kadrina aleviku tiheasustusega ala äärealal, vahetus läheduses on tootmis- ja ärimaad ning ringristmik. Kõlvikuliselt on tegemist loodusliku rohumaaga (niidetud).

Kadrina Vallavolikogu 29.04.2026 otsusega nr 33 kehtestatud Kadrina valla üldplaneeringu kohaselt on Teenurga kinnisasja juhtotstarve puhke- ja virgestuse maa-ala.

Kehtiv detailplaneering puudub.

Kinnisasja parimaks kasutuseks on ärimaa. Lähteülesandest tulenevalt ei võeta arvesse kinnisasja olemasolevat kasutust üldkasutatava maana ega üldplaneeringujärgset kasutust puhke- ja virgestuse maa-ala. Lähtutakse parimast kasutusest, eirates õiguslikku lubatavust. Hindamise eesmärk on leida kinnisasja väärtus maa võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral. Seetõttu lähtub turuosaline sellisel juhul tõenäoliselt maa ehituslikust potentsiaalst. Arvestada tuleb siiski, et tee läheduse tõttu võib kinnisasja hoonestamine olla keerukam. Kuna lähteülesandest tulenevalt õiguslikku lubatavust ei hinnata, on hinnatud parima kasutuse ülejäänud tingimusi: ärimaana kasutamine on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud. Maa perioodilist kasutust puudutavad tehingud on pigem harvad ja neistki suurt osa ei saa käsitleda vabaturutehingutena.

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

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

4.3. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on punktis 3.2 esitatud hoonestamata maa tehinguid. Võrdlustehinguteks on valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on arvestatud eelkõige asukohta, suurust, kõlvikulist koosseisu, sihtotstarvet ja ärilist potentsiaali. Võrdlustehingud on tehingute tabelis esitatud paksus kirjas; ülejäänud tehingute võrdluseks sobimatuse põhjused on toodud tabeli veerus „Sobivus võrdluseks“. Välja on jäetud eelkõige hajaasustuses paiknevad ja/või oluliselt suuremad elamumaa kinnistud ning elamualade üksikelumukrundid.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m²	Pindala, m²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Tapa linn	28.08.2024	62 500	3,4	18 427	Ei
	Aseri alevik	13.01.2026	5 322	2,0	2 661	Ei
	Tapa linn	22.08.2025	17 000	9,6	1 776	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m²)					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus 28.08.2024 – 13.01.2026. Arvestades tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani möödunud aega, on 2024. aastal toimunud tehingu hinda ajaldatud +10% ja 2025. aastal toimunud tehingu hinda +5%; 2026. aasta jaanuaris toimunud tehingu hinda ei ole ajaldatud. Ajaldamisel on lähtutud eelkõige üldise hinnataseme muutusest.					
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • Makroasukoht ○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksuma. Tavaliselt valitakse võrreldavad varad, mis paiknevad samas makroasukohas ja seetõttu kohandada ei ole vaja. Samas makroasukoha erinevus võib erandlikel juhtudel põhjustada suuri hinnaerinevusi, mis peaksid kajastamist leidma ka kohandustes. • Mikroasukoht ja juurdepääs ○ Mikroasukoha ja juurdepääsu mõju jääb tavaliselt 20% piiresse. Suurema erinevuse korral tekib küsimus võrreldavate varade võrdluskõlblikkuses.					

Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	- Maatüki suurus - Suurema maatüki ühikuhind on tavapäraselt madalam ja vastupidi, väiksema maatüki korral on see tavaliselt kõrgem. Mh tuleb silmas pidada ka tükeldamise võimalikkust või selle puudumist. Ühikupõhisel (€/m²) hindamisel võivad kohanduse suurused küündida 50%-ni, sest ostetakse eelkõige maatükki kui tervikut ja lisanduva pindala mõju ei pruugi olla kuigi suur. - Kõlvikuline koosseis ja seisukord - Äri- ja tootmismaa puhul on eelistatud lage, ehituseks vahetult kasutatav maa; kasvav mets ja liigniisked alad suurendavad ettevalmistuskulusid, samas märkimisväärse koguse metsa puhul võib sellel olla ka positiivne väärtus. Kohanduste suurus on enamjaolt 10–20% piires. - Sihtotstarve ja planeering - Detailplaneeringu mõju jääb tavaliselt 10–20% piiresse, kuid tuleb silmas pidada, et tihtipeale detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Sisult vananenud detailplaneering ei pruugi luua lisaväärtust. - Tehnovõrgud - Tehnovõrkudega varustatus on eriti madalama hinnatasemega piirkondades tihtipeale määrava tähtsusega. Olulisim on ampripõhise liitumise võimalus. Tegemist on suuresti kulupõhise näitajaga ja seetõttu on mõju vahemikku %-des keeruline iseloomustada. - Kuju ja reljeef - Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist, avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Kompaktsemad krundid on eelistatud. Mõju jääb tavaliselt 5–10% piiresse, sest erandlikult halva kujuga krunte leidub harva; erandlikult halva (nt kiilja) kuju korral võib mõju olla ka suurem. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral. Kaunis reljeef on väärtust tõstev tegur. - Kitsendused - Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
---	--

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Kadrina alevik	Tapa linn	Aseri alevik	Tapa linn
	Teenurga			
Tehinguhind, €		62 500	5 322	17 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		62 500	5 322	17 000
Tehinguhind, €/m ²		3,39	2,00	9,57
Tehingu aeg		28.08.2024	13.01.2026	22.08.2025
Kohandus		+10%	0%	+5%
Ajaldatud tehinguhind, €		68 750	5 322	17 850

Ajaldatud tehinguhind, €/m²		3,73	2,00	10,05
Makroasukoht	Kadrina alevik	Tapa linn	Aseri alevik	Tapa linn
Kommentaar		Parem, suurem keskus ja kõrgem hinnatase	Halvem	Parem, suurem keskus ja kõrgem hinnatase
Kohandus		-25%	+15%	-25%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Aleviku ääreala, ringristmiku ääres, juurdepääs avalikult teelt	Tootmisala linna äärealal, juurdepääs avalikult teelt	Aleviku ääreala, juurdepääs avalikult teelt	Linna ääreala, juurdepääs avalikult teelt
Kommentaar		Sarnane	Halvem, vahetus läheduses elamukrundid, mis võivad tekitada keerukusi tootmismaa kasutust silmas pidades	Sarnane
Kohandus		0%	+15%	0%
Maatüki suurus, m²	2 025	18 427 ²	2 661	1 776
Kommentaar		Oluliselt suurem (ca 9 korda); kogu ala ei leia tavaliselt efektiivset kasutust ja tükeldamisel kulub osa maast teede jms alla	Suurem	Väiksem
Kohandus		+40%	+5%	-5%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Looduslik rohumaa 2 025 m ²	Metsamaa 1 572 m ² , õuema 61 m ² , muu maa 16 794 m ²	Muu maa 2 661 m ²	Looduslik rohumaa 993 m ² , õuema 716 m ² , muu maa 67 m ²
Kommentaar		Sarnane, endiste hoonete varemed (vundamendid) ei oma olulist mõju väärtusele	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Üldkasutatav maa, ÜP järgi puhke- ja virgestuse maa-ala; hinnatud ärimaa potentsiaali alusel	Tootmismaa 100%	Tootmismaa 100%	Ärimaa 100%
Kommentaar		Halvem, tootmismaa on ärilise potentsiaalita	Halvem, tootmismaa on ärilise potentsiaalita	Parem, ärimaa sihtotstarve olemas
Kohandus		+10%	+10%	-15%

² Võrreldav vara 1 (Tapa linna tootmismaa) on hinnatavast varast ca 9 korda suurem ning selle kohanduste absoluutväärtuste summa (95%) on kõrge. Tehingu kaasamine on siiski vajalik, sest maakonna väiksemates asulates on hoonestamata äri- ja tootmismaa tehinguid toimunud vähe ning hinnatavale varale sarnasemaid vabaturutehinguid ei ole (vt p 3.2). Suuruse kohandus (+40%) arvestab lisaks tavapärasele mastaabiefektile (suurema maatüki ühikuhind on madalam) ka kasutuspotentsiaali erinevust: nii suure maatüki puhul ei leia tavaliselt kogu ala efektiivset kasutust ning tükeldamise korral kulub osa maast teede, tehnovõrkude jms alla. Suurte kohanduste tõttu on tehingule antud väiksem kaal.

Tehnovõrgud	Liitumisvõimalus läheduses	Liitumisvõimalus läheduses	Liitumisvõimalus läheduses	Liitumisvõimalus läheduses
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju ja reljeef	Trapetsikujuline, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsikujuline, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsikujuline, kompaktne, tasane reljeef	Vinklilaadne, tasane reljeef
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem, halvem kuju
Kohandus		0%	0%	+10%
Kitsendused	Ca 18% pindalast tee kaitsevööndis, lisaks elektripaigaldise kaitsevöönd 18,5 m ² ; tee lähedus raskendab hoonestamist	Hoonestust oluliselt piiravad kitsendused puuduvad	Hoonestust oluliselt piiravad kitsendused puuduvad	Hoonestust oluliselt piiravad kitsendused puuduvad
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Summaarne kohandus		+15%	+35%	-45%
Summaarne kohandus, €/m ²		0,56	0,70	-4,52
Kohandatud tehinguhind, €/m²		4,29	2,70	5,53
Kohanduste absoluutväärtuste summa (sh ajaldamine)		95%	55%	70%
Kaalud		0,25	0,45	0,30
Turuväärtus, €/m²	3,95	1,07	1,22	1,66
Kinnisasja turuväärtus, €	7 991			

Kaalude andmisel on kõige vähem kohandatud tehingule antud suurim kaal. Kaalud on määratud kohanduste absoluutväärtuste summa järjestuse alusel: Aseri aleviku tootmismaa (55%) – 0,45, Tapa linna ärimaa (70%) – 0,30 ja Tapa linna tootmismaa (95%) – 0,25. Hinnaerinevused on ka pärast kohandamist suured, mis näitab seda, et maaturg ei ole kuigi läbipaistev ja suur hinnavariatsioon mõjutab ka hindamistulemust.

Kinnisasja turuväärtus on 7 991 € ehk ümardatult 8 000 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehingud võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasjale



Vaade kinnisasjale



Vaade kinnisasjale



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 20133450
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastrilunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	27202:001:0505	Üldkasutatav maa 100%, Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Kadrina alevik, Teenurga.	2025 m2	Maakatastri andmed üle võetud 26.08.2026.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	7.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.10.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Alvar Tomson
Kuupäev: 26.09.2026 17:58:25
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Hindamise lähteülesanne

HINDAMISE LÄHTEÜLESANNE (Riigivaraseaduse alusel hindamine)

Hinnatav vara	Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Kadrina alevik, Teenurga
Kinnistu registriosa	20133450
Katastritunnus	27202:001:0505
Pindala	2025 m ²
Sihtotstarve	üldkasutatav maa 100%
Koormatiseid ja kitsendused	Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole. Kitsendused: Planeeringu ala, nitraaditundlik ala, osaliselt elektripaigaldiste ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.
Omanik	Eesti Vabariik
Riigi kinnisvararegistri kood	KV90252
Hindamise eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Tellimuse alus	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 5
Hindamise alused	Riigivaraseadus; Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“; Standardiseeria EVS 875 „Vara hindamine“
Hinnatav väärtus	Turuväärtus
Hindamisaruande vorm	Ekspert hinnang
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.
Teadaolev info senise maakasutuse kohta	Kinnisasi koosneb loodusliku rohumaa kõlvikust. Kinnisasjale on juurdepääs Viitna teelt.
Planeeringute info	Kadrina Vallavolikogu 29.04.2026 otsusega nr 33 kehtestatud Kadrina valla üldplaneeringu kohaselt on Teenurga kinnisasja juhtotstarve puhke- ja virgestuse maa-ala. ÜP materjalid: Üldplaneering – Kadrina vald Detailplaneering puudub.
Lisatingimused	Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.
Tellija	Maa- ja Ruumiamet

Lisa 4. Vastavuskinnitus EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele .

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

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

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

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700