

KINNISVARA  
EKSPERT

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnistu (reg nr 7361350)

Aadress: Adra tn 4, Vinni alevik, Vinni vald,  
Lääne-Viru maakond

Ekspert hinnang nr: 2411-10251-02/AT

Väärtuse kuupäev: 08.11.2024

Hindamisaruande  
kuupäev: 19.12.2024

Tellija: Maa-amet

---

# Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>6</b>
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	8
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>10</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	10
3.2. Lääne-Viru maakonna hoonestamata tootmismaa turg	14
3.3. Turustatavuse analüüs	17
<b>4. Turuväärtuse hindamine</b>	<b>19</b>
4.1. Parim kasutus	19
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	19
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil	20
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>24</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>25</b>
<b>Lisa 3. Kitsenduste kaart</b>	<b>26</b>
<b>Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>31</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 7361350)
Aadress	Adra tn 4, Vinni alevik, Vinni vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	90101:001:0513
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	51 568 m <sup>2</sup>
Üldplaneering	Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17 kehtestatud Vinni valla üldplaneeringu kohaselt on Adra tn 4 kinnisasja juhtotstarbeks roheala.
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	turväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1
Ülevaatuse kuupäev	08.11.2024
Väärtuse kuupäev	08.11.2024
Hindamisaruande kuupäev	19.12.2024
Tellijaja	Maa-amet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 23. oktoober 2024, tellimus nr 5
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkus on üle 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid sellele võib lisanduda käibemaks
KOMMENTAARID	
HINDAMISTULEMUS	
Adra tn 4, Vinni alevik, Vinni vald, Lääne-Viru maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 7361350) turuväärtus on väärtuse kuupäeval <b>110 000 (ükssada kümme tuhat) €</b> .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

### Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase  
(kutsetunnistus nr. 218863)

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Adra tn 4, Vinni alevik, Vinni vald, Lääne-Viru maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 7361350). Hinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (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 soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on getutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

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

## 1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

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

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada 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. (EVS 875-13:2015, p. 9.2.5)

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

- e-kinnistusraamatust 28.11.2024;
- Maa-ameti avalikust teenusest ja tehinguandmete päringukeskkonnast 28.11.2024 ja tehingute andmebaasist 15.11.2024;
- Vinni valla kodulehelt 28.11.2024;

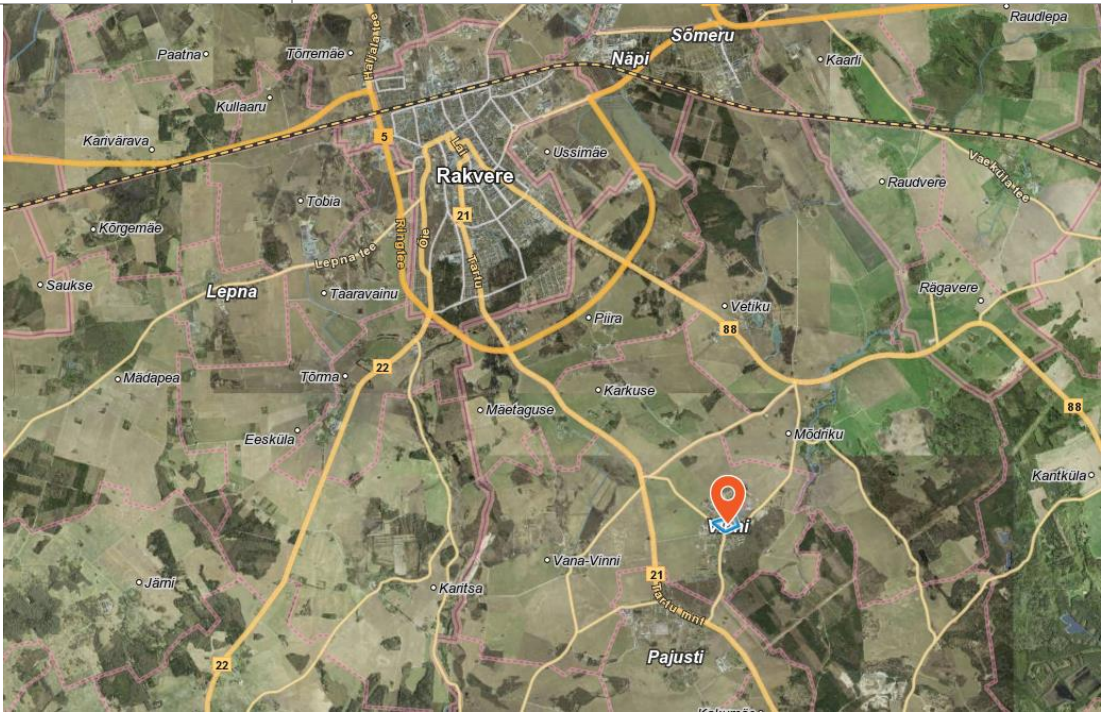
- 
- kinnisvaraportaalist kv 28.11.2024.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatus 08.11.2024. Ülevaatus hõlmas hinnatavat kinnisasja kui tervikut. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

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

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Address	
Maakond	Lääne-Viru maakond
Omavalitsus	Vinni vald
Asustusüksus	Vinni alevik
Lähiaadress	Adra tn 4
Makroasukoht	
Kirjeldus	Vinni vallas Vinni aleviks
Kaugus keskusest	Vinni vallas, Vinni aleviku keskuses, kaugus Rakverest ca 8 km
	
<p>Allikas: Maa-ameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega ja ümbritsetud sinise joonega</p>	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Vinni aleviku keskuses
Juurdepääs	Mööda Mõdriku teed ja Adra tänavat
Kommunikatsioonid	Puuduvad, kuid läheduses on olemas





Kitsendused	<p>Maa-ameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sideehitise kaitsevööndid;</li> <li>• maardla;</li> <li>• veehaarde sanitaarkaitseala;</li> <li>• avalikult kasutatava tee kaitsevööndid;</li> <li>• elektripaigaldise kaitsevööndid;</li> <li>• ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd;</li> <li>• nitraaditundlik ala;</li> <li>• planeeringu ala.<sup>1</sup></li> </ul> <p>Kitsendused on seotud hinnatava kinnisasja servaaladega ning ainsana eristuvad elektripaigaldise kaitsevööndid. Kuna nende näol on tegemist elektrimaakaabelliinidega, sest sarnaselt muude kitsendustega oluline mõju hinnatava vara väärtusele puudub.</p>
Hüpoteegid	Puuduvad

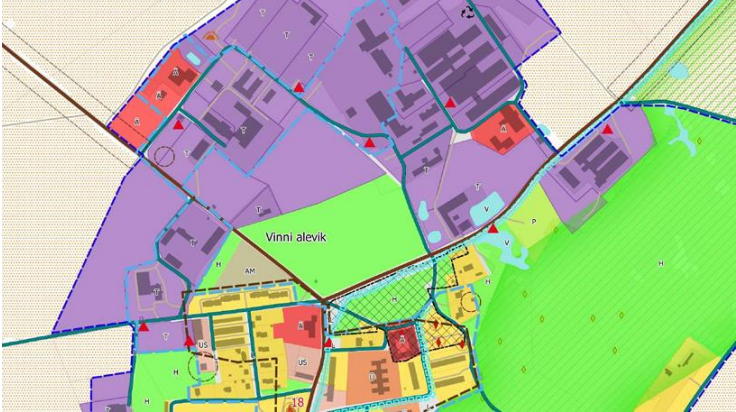
## 2.3. Maakasutus



Address	Adra tn 4, Vinni alevik, Vinni vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	90101:001:0513

<sup>1</sup> Vt lisa 3.



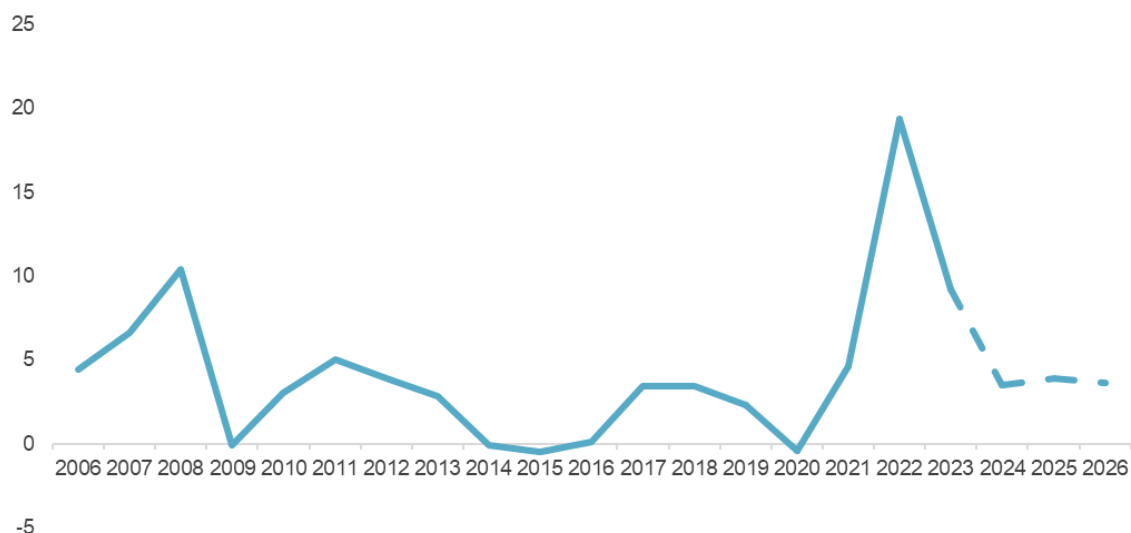
Pindala	51 568 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kirjeldus	Maaüksus on ebakorrapärase kujuga, pisut liigendatud, kuid suurust arvestdes siiski kompaktne. Reljeef on tasane. Maaüksusel on vana õunaaed. Maaüksuse ringi piires on väike (61 m <sup>2</sup> ) tootmismaa üksus, kus paikneb alajaam.
Hoonestus	Puudub
Üldplaneering	<p>Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17 kehtestatud Vinni valla üldplaneeringu kohaselt on Adra tn 4 kinnisasja juhtotstarbeks roheala.</p>  <p>Allikas: Vinni valla kodulehekülg</p>
Detailplaneering	Puudub

## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist																																													
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 3,0%. SKP kiirhinnangu kohaselt majanduslangus 2024. aasta III kvartalis aeglustus, kuid oli siiski 0,7% 2023. aasta III kvartaliga võrreldes. Võrreldes 2024. aasta II kvartaliga on majandus jäänud samale tasemele. Majanduslangus on kestnud üle kahe aasta. Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt (avalikustatud 24.09.2024) prognoositakse 2024. aastal majanduslanguseks 0,4%, 2025. aastal prognoositakse taas tõusu 1,9% ning 2026. aastal 3,0%. 27.08.2024 avalikustatud Rahandusministeeriumi majandusprognoosi kohaselt on 2024. aastal majanduslangus 1,0%, 2025. aastal majanduskasv 3,3% ning 2026. aastal sama Eesti Panga prognoosiga.</p>																																												
SKP kasv Eestis																																													
<table border="1"> <caption>SKP kasv Eestis (2006-2026)</caption> <thead> <tr> <th>Aasta</th> <th>Kasv (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>10,5</td></tr> <tr><td>2007</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2008</td><td>-5,0</td></tr> <tr><td>2009</td><td>-15,0</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>2011</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>2015</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>2016</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>2017</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>2019</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-2,0</td></tr> <tr><td>2021</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>2022</td><td>-1,0</td></tr> <tr><td>2023</td><td>-2,0</td></tr> <tr><td>2024</td><td>0,7</td></tr> <tr><td>2025</td><td>1,9</td></tr> <tr><td>2026</td><td>3,0</td></tr> </tbody> </table>		Aasta	Kasv (%)	2006	10,5	2007	8,0	2008	-5,0	2009	-15,0	2010	2,5	2011	8,0	2012	5,0	2013	1,5	2014	2,0	2015	1,0	2016	1,5	2017	5,0	2018	4,0	2019	4,5	2020	-2,0	2021	8,0	2022	-1,0	2023	-2,0	2024	0,7	2025	1,9	2026	3,0
Aasta	Kasv (%)																																												
2006	10,5																																												
2007	8,0																																												
2008	-5,0																																												
2009	-15,0																																												
2010	2,5																																												
2011	8,0																																												
2012	5,0																																												
2013	1,5																																												
2014	2,0																																												
2015	1,0																																												
2016	1,5																																												
2017	5,0																																												
2018	4,0																																												
2019	4,5																																												
2020	-2,0																																												
2021	8,0																																												
2022	-1,0																																												
2023	-2,0																																												
2024	0,7																																												
2025	1,9																																												
2026	3,0																																												
<p>2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognoosiga (avalikustatud 24.09.2024). Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>																																													
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2023. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust ligi kaks viiendikku. Bensiin oli 7,4% ja diislikütus 10,7% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis 2024. aasta oktoobris võrreldes 2024. aasta septembriga 0,6% ning võrreldes eelmise aasta oktoobriga 4,1%. Võrreldes 2023. aasta septembriga olid kaubad 2,3% ja teenused 7,1% kallimad. Eesti Panga majandusprognoosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,5%, 2025. aastal 3,9% ja 2026. aastal 3,6%.</p>																																												

## Tarbijahinnaindeks Eestis



2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisga (avalikustatud 24.09.2024).

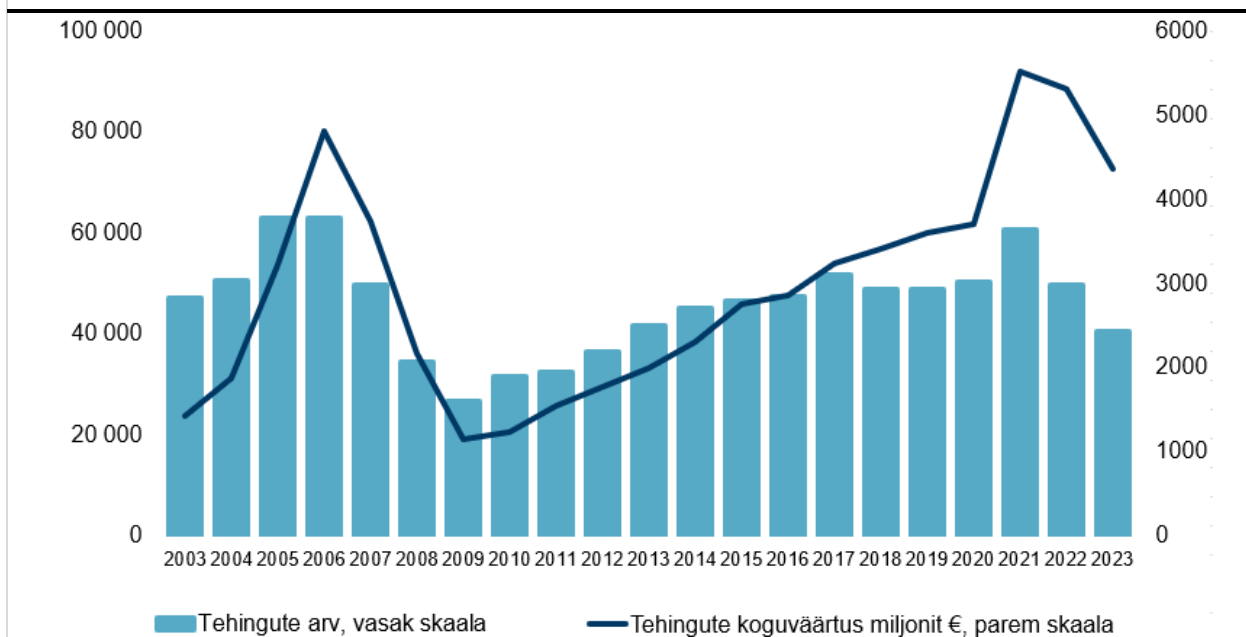
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg	2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2024. aasta II kvartalis oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 69,7% ja tööjõus osalemise määr 75,4%. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on töötuse määr 2024. aastal 7,6%, 2025. aastal 7,7% ning 2026. aastal 7,6%.
---------	---

### Kinnisvaraturg

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

### Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

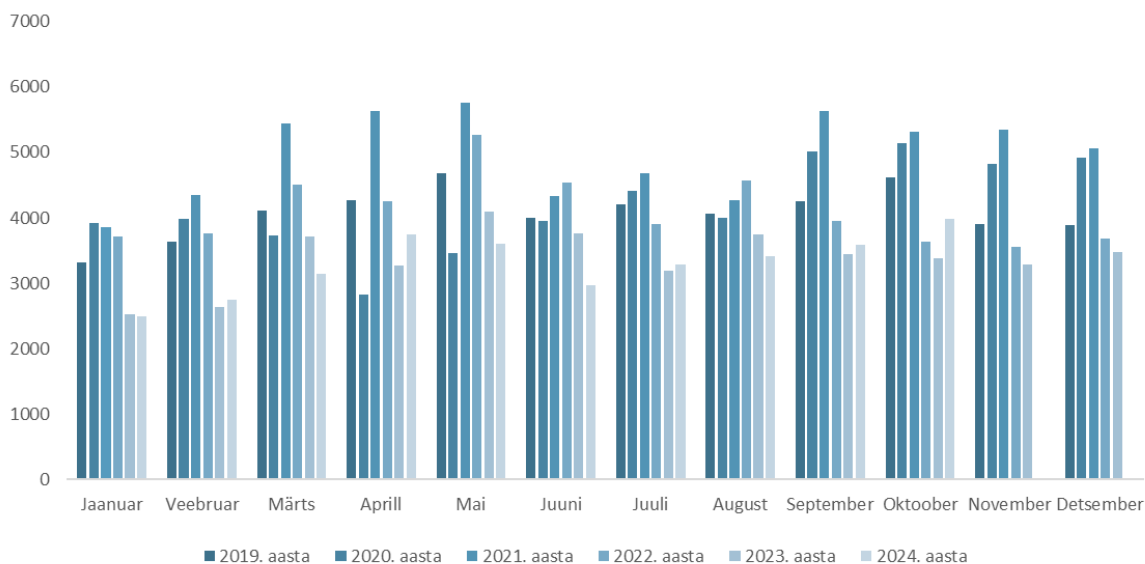


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

#### Kinnisvaraturu aktiivsus ja maht

Viimaste kuude Euribori langus pole seni turu aktiivsust kasvatanud. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal on tehingute arv kuude lõikes olnud volatiilne võrreldes eelmise aasta samade kuudega, st mõnel kuul toimus rohkem tehinguid kui eelmise aasta samal kuul ning mõnel kuul toimus vähem tehinguid kui eelmise aasta samal kuul. Kokku on 2024. aasta kümne kuu jooksul toimunud 2% vähem ostu-müügitehinguid võrreldes 2023. aasta kümne kuuga.

### Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa-amet

### Laenuurg

Eluaseme-  
laenud ja  
pikaajalised  
laenud  
ettevõtetele

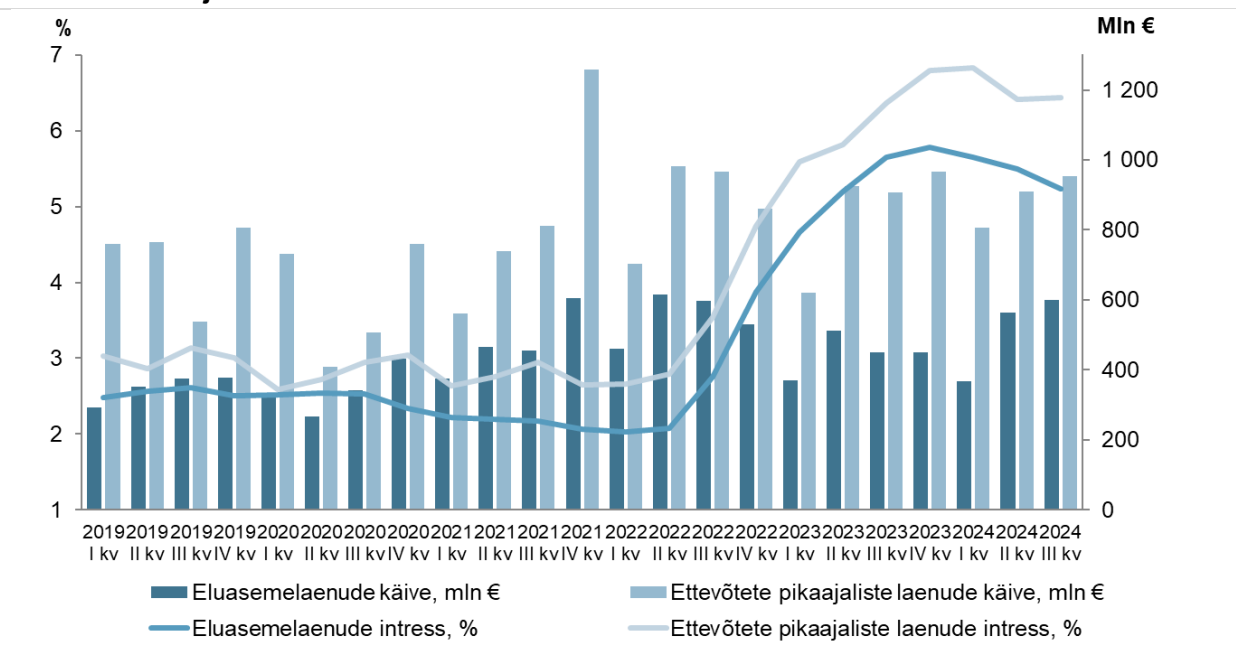
Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini.

Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas.



### Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

## 3.2. Lääne-Virumaa hoonestamata arenduspotentsiaaliga maa turg

Üldist	Vinni valla pindala on 1 014 km <sup>2</sup> ja rahvaarv 6 792. Vallas on 70 küla ja 6 alevikku. Suurimaks asulaks on Vinni alevik 820 elanikuga.  Allikas: Vinna valla kodulehekülg
Hoonestamata maa müügitehingud <sup>2</sup>	Kuna Vinni vallas on viimasel ajal toimunud vähe elamu- ja tootmismaa tehinguid, siis analüüsiti Lääne-viru maakonda tervikuna ning lsiaks vaadeldi ka ärimaa tehinguid. Järgnevas tabelis on esitatud elamu-, tootmis- ja ärimaa müügihindade statistika Lääne-Viru maakonnas, diagrammil on kujutatud elamu- ja tootmismaa tehinguid.

<sup>2</sup> 2024. aasta andmed on esitatud seisuga 11.12.2024.

Hoonestamata maa  
müügitehingud

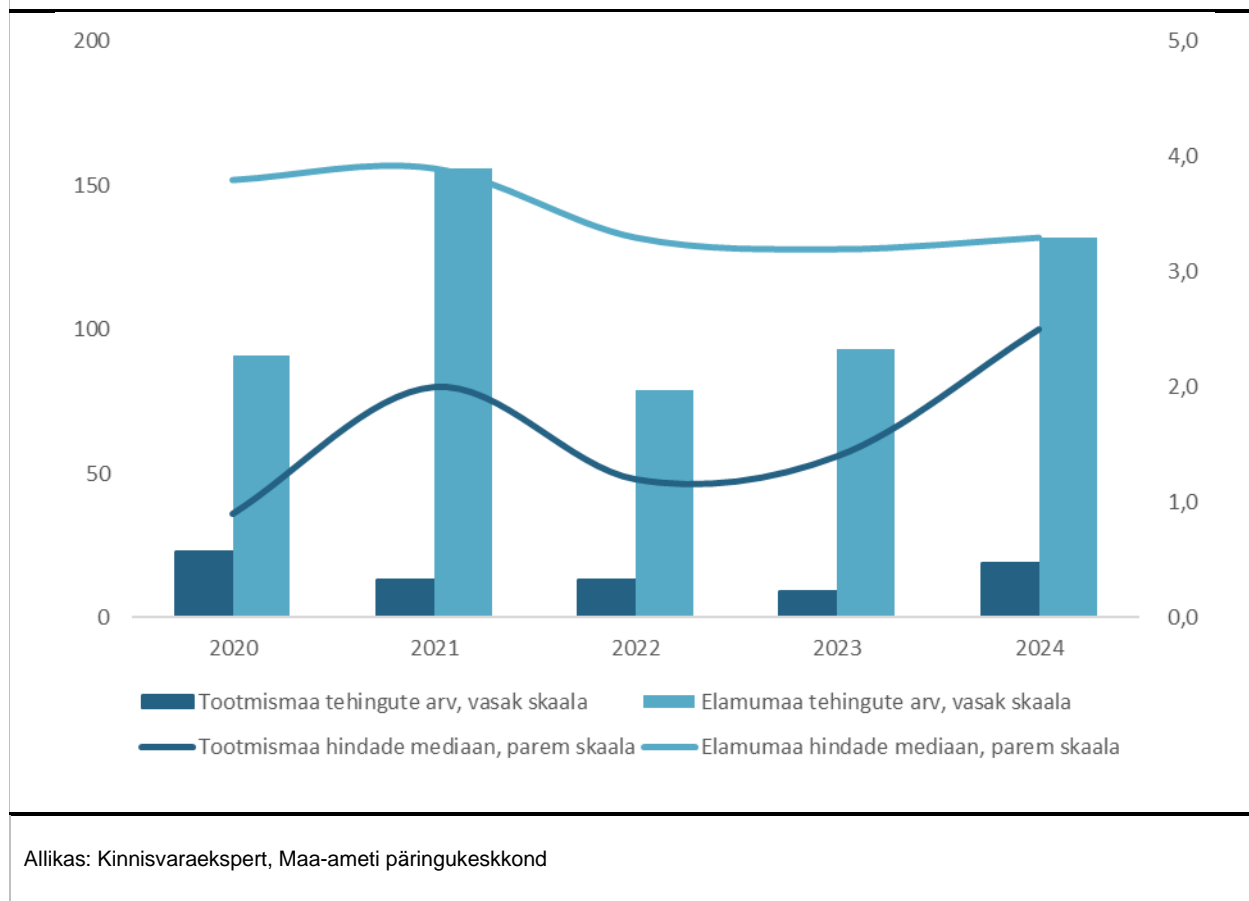
Elamumaa hinnad on ruutmeetritele taandatuna stabiilsed kogu vaadeldava perioodi (2020- 2024) jooksul. Kuigi statistika näitab väikest langust, siis tegemist on pigem juhuslikkuse mõjuga (varieeruvus asukohtades ja kommunikatsioonidega varustatuses) ning tegelik hinnalangus ei olnud sel perioodil täheldatav. Kui elamukruntide keskmine hind tervikuna oli perioodil 2020- 2024 vahemikus 17 000-18 000 €, siis sel aastal on see kerkinud 23 000 € suurusjärku. Loomulikult on tegemist suure variatsiooniga, hinnad on kõrgemad Rakvere linnas, selle lähiümbruses ja mereäärses piirkonnas ning oluliselt madalamad maakonna muudes piirkondades. Samas hinnad on siiski oluliselt mõjutatud Rakvere linna ja selle lähiümbruse hinnatasemest, sest just seal toimub enim tehinguid. Elamukruntide hinnad Rakvere linnas ning selle lähiümbruses on valdavalt 25 000- 35 000 € ja mõnikord enamgi.

Tootismaa hinnad on suuresti ruutmeetripõhised ning hinnatase on võrreldes elamumaaga ruutmeetritele taandatuna mõnevõrra madalam. Mh on see tingitud sellest, et tootismaa krundid on enamjaolt elamumaa kruntidest suuremad.

Ärimaa keskmised hinnad on võrreldes elamu- ja tootismaa hindadega kõrgemad, kuid tegemist on vaid üksikute tehingutega ning 100%-lise ärimaa osakaalu puhul on üldjuhul tegemist äriiselt atraktiivse asukohaga, mille hinnatase ongi kõrgem. Päril palju esineb tootmis- ja ärimaa segakasutust, mille puhul domineerib tootismaa ja mille hinnad on ligilähedased tootismaa hindadele. Segakasutus järgnevas tabelis ja diagrammil esitatud statistikas ei sisaldu.

	Sihtots- tarve	Arv	Keskm pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/m <sup>2</sup>			
				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	132	3 534	3 050 588	88	256 000	0,0	168,2	3,3	13,3
	T	19	8 409	560 628	291	307 440	0,1	29,0	2,5	5,7
	Ä	6	7 233	769 700	22 000	427 000	2,4	90,7	15,2	32,7

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

**Hoonestamata tootmis- ja elumumaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m<sup>2</sup>) Lääne-Viru maakonnas<sup>3</sup>**

**Tehingute analüüs**

Võrdlustehingutena on analüüsitud Vinni ja Rakvere valla hoonestamata maa tehinguid olenemata nende sihtotstarbest. Vaadeldud on suurema pindalaga (üle 5 000 m<sup>2</sup>) maaüksusi, mille hinna kujunemisel on eeldatavalt mõju avaldanud ehituslik potentsiaal.

**Vinni ja Rakvere vallas toimunud suuremate hoonestamata maa müügitehingud 2022. – 2024. aastal<sup>4</sup>**

Linn/ vald	Linnaosa/ alevik/ küla	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Käibe-maksu sisaldumine	Pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu-hind, €/m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Vinni vald	Vetiku küla	07.01.2022	20 000	Ei	8 010	2,50	MTM100%
Vinni vald	Piira küla	02.05.2022	20 000	Ei	5 570	2,64	MTM100%
<b>Rakvere vald</b>	<b>Papiaru küla</b>	<b>29.09.2022</b>	<b>44 000</b>	<b>Ei</b>	<b>17 000</b>	<b>2,59</b>	<b>MTM100%</b>

<sup>3</sup> 2024. aasta andmed on esitatud seisuga 10.12.2024.

<sup>4</sup> Tehingufailid pärinevad Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimist on välja jäetud tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturutehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturutehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas. 2024. aasta tehingud on 15.11.2024 seisuga.

Rakvere vald	Taaravainu küla	04.01.2023	20 000	Ei	10 181	1,96	E100%
Rakvere vald	Tobia küla	09.02.2023	10 000	Jah	5 124	1,95	E100%
Rakvere vald	Taaravainu küla	11.05.2023	15 000	Ei	7 082	2,12	MTM100%
Rakvere vald	Tobia küla	28.09.2023	25 000	Jah	5 009	4,99	E100%
Rakvere vald	Tobia küla	28.09.2023	25 000	Jah	5 335	4,69	E100%
Vinni vald	Aravuse küla	27.06.2024	23 500	Ei	9 506	2,47	T100%
Rakvere vald	Karivärava küla	12.01.2024	40 000	Ei	14 270	2,80	E100%
<b>Rakvere vald</b>	<b>Tobia küla</b>	<b>26.09.2024</b>	<b>30 702</b>	<b>Ei</b>	<b>9 170</b>	<b>3,35</b>	<b>T100%</b>
Vinni vald	Piira küla	15.02.2024	25 000	Ei	11 133	2,25	MTM100%
Rakvere vald	Uhtna alevik	02.05.2024	62 000	Ei	26 614	2,33	MTM100%
Vinni vald	Sae küla	20.03.2024	24 685	Ei	9 874	2,50	MTM100%
<b>Rakvere vald</b>	<b>Papiaru küla</b>	<b>01.11.2024</b>	<b>240 000</b>	<b>Ei</b>	<b>83 320</b>	<b>2,88</b>	<b>MTM100%</b>

**Vinni valla hoonestamata maa pakkumised (seisuga 28.11.2024)**

Address	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €	Hind, €/m <sup>2</sup>	Kommentaar
Kiviaia, Veadla küla	18 500	9 900	0,5	Maatulundusmaa, naabrid vahetus läheduses ühel küljel, kruuskattega tee
Vassivere tee 14, Laekvere alevik	7 611	25 000	3,3	Elamumaa, lammutatav elamu ning uue elamu vundament, elektriliitumine ja puurkaev (2021) olemas
Valdi, Nõmmise küla	7 109	19 900	2,8	Elamumaa, elektriliitumine 16 A, salvkaev, vaja rajada kohalik kanalisatsioon
Jõeniidu, Ulvi küla	11 176	34 000	3,0	Maatulundusmaa, Kunda jõe kaldal, liitumised puuduvad
Kiivitaja põik 9, Piira küla	3 433	35 000	10,2	Maatulundusmaa, uusarenduspiirkond, tavapärasest suurem krunt

Allikas: kv.ee

### 3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Maaüksuse suurust silmas pidades on see soblik eelkõige arendajatele.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kuna kruntide ettevalmistamine nõuab märkimisväärselt suuri kulutusi ja nende likviidsus on ka arendusjärgselt madal, on arendus perspektiivikas eelkõige suurematele arendajatele eeldusel, et konkreetne huviline või konkreetsed huvilised kasutajate näol on olemas.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Paiknedes keset asulat, kus on olemas vajalik tehniline ja sotsiaalne taristu, vastab erinevate turusegmentide nõuetele.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, sest arendustegevus on piirkonnas seni olnud piiratud.

Konkureeriv pakkumine	Suuremate arenduseks sobilike maaüksuste pakkumine on piirkonnas piiratud, kuid see on suuresti seotud ka nõudlusega, mis on samuti piiratud. Hinnad on suuremate maaüksuste puhul valdavalt vahemikus 1- 4 €/m <sup>2</sup> .
Müügiperiood (likviidsus)	Tegemist on turu kontekstis madala likviidsusega varaga, mille müügiperiood on üle 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Asukohta silmas pidades sobilik nii tootmis- kui elamumaa kasutuseks.



## 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)

Hinnatav kinnisasi paikneb Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Vinni alevikus. Katastriandmete põhjal on tegemist 51 568 m<sup>2</sup> suuruse üldkasutatava maaga, mis koosneb haritavast maast 50 947 m<sup>2</sup> ja looduslikust rohumaast 621 m<sup>2</sup>. Maaüksusel on vanad õunapuud. Kogu maaüksus paikneb maardla ja planeeringu alal ning haritava maa kasutusest lähtuvalt on tegemist nitraaditundliku alaga. Muudest kitsendustest on maaüksusel erinevaid sideehitiste, avalikult kasutatava tee ja elektripaigaldiste kaitsevööndeid ning veehaarde sanitaarkaitseala ja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd. Maaüksus on pisut liigendatud kujuga, kuid siiski kompaktna. Maaüksus on hoonestamata, kuid selle ringi piires paikneb eraldi üksusena 60 m<sup>2</sup> suurune teisele omanikule kuuluv kinnisasi, millel paikneb alajaam.

Vinni Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 17 kehtestatud Vinni valla üldplaneeringu kohaselt on Adra tn 4 kinnisaja juhtotstarbeks roheala. Detailplaneeringut kehtestatud ei ole.

Kui kõrvale jätta katastris registreeritud sihtotstarve ja üldplaneeringust tulenev juhtotstarve, mille üle otsustab kohalik volikogu, on parimaks kasutuseks segaotstarbeline kasutus, mis võimaldab kasutust nii tootmis- kui elamumaana. Seesugune kasutus on üldplaneeringut eirates õiguslikult lubatud, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud ja finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena omandab vara kõrgeima väärtuse.

### 4.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistingimused. 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 2022.-2024. aastal toimunud suuremaid hoonestamata maa tehinguid Lääne-Viru maakonnas. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud. Tehingute valikul on arvestatud eelkõige asukohta, suurust ja ehitusliku potentsiaali olemaoslu.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m <sup>2</sup>	Pindala, m <sup>2</sup>	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Rakvere vald, Papiaru küla	29.09.2022	44 000	2,59	17 000	Ei
	Rakvere vald, Tobia küla	26.09.2024	30 702	3,35	9 170	Ei
	Rakvere vald, Papiaru küla	01.11.2024	240 000	2,88	83 320	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m <sup>2</sup> )					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus september 2022 – november 2024. Silmas pidades maaturul toimunud hinnatõusu on 2022. aasta tehinguhinda ajaldatud 10%, 2024. aasta tehinguhinda ajaldatud ei ole.					
Võrdluselementide valik	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Makroasukoht <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Samuti mõjutab väärtust paiknemine teedevõrgu suhtes silmas pidades logistikat. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemal määral sarnases makroasukohas paiknevaid varasid.</li> </ul> </li> <li>○ Mikroasukoht ja juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Ärilise potentsiaali olemasolul lisandub ka nähtavus. Sadama, lennujaama, transiitree jms lähedus võib väärtust oluliselt kasvatada ja seetõttu võivad kohandused osutada suhteliselt suureks ulatudes 20-30%-ni ja kõrgemalegi.</li> </ul> </li> </ul>					

Võrdluselementide valik	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pindala                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla kuni 50% kinnistu väärtusest. See puudutab siiski pigem kordades või lausa suurusjärkudes erinevusi pindalades. Väiksemate erinevuste korral tootmismaa puhul mastaabiefekti pigem ei ole.</li> </ul> </li> <li>○ Kommunikatsioonid                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Kohandamisel sellega siiski väga sagedasti arvestada ei ole vaja, sest tihtipeale on hinnatav vara ja võrreldavad varad sarnases olukorras. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib aga kommunikatsioonide rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga.</li> </ul> </li> <li>○ Kinnistu kuju, reljeef, kitsendused                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral, mida Eesti oludes esineb väga harva. Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele siiski puudub.</li> </ul> </li> <li>○ Detailplaneering                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Detailplaneeringu puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et detailplaneeringu olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi on olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringu olemasoluta suhteliselt lihtne.</li> </ul> </li> <li>○ Ehitusvõimalus                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ehitusvõimaluse puudumine või keerukus füüsilises mõttes võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest kui kulukaks või keerukaks ehitamine võib kujuneda.</li> </ul> </li> <li>○ Maakasutuse sihtotstarve ja potentsiaal                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nn toormaa puhul sihtotstarbest tulenevat hinnaerinevust pigem ei ole ja seda silmas pidades ka erinevust arenduspotentsiaalis.</li> </ul> </li> </ul>
-------------------------	--

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Lääne-Viru maakond	Lääne-Viru maakond	Lääne-Viru maakond	Lääne-Viru maakond
	Vinni vald	Rakvere vald	Rakvere vald	Rakvere vald
	Vinni alevik	Papiaru küla	Tobia küla	Papiaru küla
	Adra tn 4			
Tehinguhind, €		44 000	30 702	240 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		44 000	30 702	240 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €/m <sup>2</sup>		2,59	3,35	2,88

Tehingu aeg		29.09.2022	04.01.2023	01.11.2024
Kohandus		10%	0%	0%
<b>Ajaldatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>2,85</b>	<b>3,35</b>	<b>2,88</b>
<b>Makroasukoht</b>	Vinni alevikus, Rakverest ca 8,0 km	Papiaru külas, Rakverest kesklinnast ca 2,5 km	Tobia külas, Rakverest kesklinnast ca 4,4 km	Papiaru külas, Rakverest kesklinnast ca 2,5 km
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-30%	-15%	-30%
<b>Mikroasukoht ja juurdepääs</b>	Ümbruses segakasutus, vahetus läheduses tootmismaa, kuid samss piirkonnas ka elamumaa ja aktiivse kasutuseta maa, juurdepääs avalikult teelt	Ümbruses segakasutus, mh tootmismaa, juurdepääs avalikult teelt	Läheduses kasvuhooned, valdavalt haritav maa	Ümbruses segakasutus, mh tootmismaa, juurdepääs avalikult teelt
Kommentaar		Sarnane	Halvem	Sarnane
Kohandus		0%	10%	0%
<b>Pindala, m<sup>2</sup></b>	51 568	17 000	9 170	83 320
Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Suurem
Kohandus		-10%	-15%	10%
<b>Kommunikatsioonid</b>	Läheduses olemas	Läheduses olemas	Läheduses olemas	Läheduses olemas
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kinnistu kuju, reljeef, kitsendused</b>	Ebakorrapärane, hulknurkne, väljavenitatud, kuid suurust arvestades kompaktne, tasane reljeef, väärtuse seisukohalt olulised kitsendused puuduvad	Hulknurkne, väikese eenduva osaga, kuid üdiselt kompaktne, tasane reljeef, väärtuse seisukohalt olulised kitsendused puuduvad	Trapetsilaadse põhiplaaniaga, hulknurkne, kompaktne, tasane reljeef, väärtuse seisukohalt olulised kitsendused puuduvad	Hulknurkne, liigendatud, ebakorrapärase kujuga, tasane reljeef, väärtuse seisukohalt olulised kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Detailplaneering</b>	Eeldatavalt puudub (olemasolevaga ei arvestata, vajadusel tuleb teha uus)	Puudub	Puudub	Puudub
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%

<b>Ehitusvõimalus</b>	Ehitustegevust takistavad asjaolud puuduvad	Ehitustegevust takistavad asjaolud puuduvad	Ehitustegevust takistavad asjaolud puuduvad	Ehitustegevust takistavad asjaolud puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>	Üldkasutatav maa, aga eeldatakse sihtotstarbe muutmise võimalust	Maatulundusmaa 100%	Tootismaa 100%	Maatulundusmaa 100%
Kommentaar		Sarnane	Parem	Sarnane
Kohandus		0%	-10%	0%
Summaarne kohandus		-40%	-30%	-20%
Summaarne kohandus, €/m <sup>2</sup>		-1,14	-1,00	-0,58
<b>Kohandatud tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>		<b>1,71</b>	<b>2,34</b>	<b>2,30</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50%	50%	40%
Kaalud		0,30	0,30	0,40
<b>Kaalutud keskmine tehinguhind, €/m<sup>2</sup></b>	<b>2,1373</b>	0,51	0,70	0,92
<b>Turuväärtus, €</b>	<b>110 217</b>			

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

Hinnatava kinnisasja turuväärtus on 110 217 ehk ümardatult 110 000 €.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu, kuid sellele võib lisanduda käibemaks.



## Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja lõunaosast kirde suunas



Vaade kinnisasja lõunaosast põhja suunas



## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosia number 7361350  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	90101:001:0513	Üldkasutatav maa 100%, Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Vinni alevik, Adra tn 4.	51568 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 28.08.2024.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	1.03.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2017. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik käsutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § ja 158.1 järgne tähtajatu isiklik käsutusõigus elektrivõrgu (0,4 kV maakaabelliini) majandamiseks vastavalt 23.07.2020 lepingu punktidele kaks (2), kolm (3) ja neli (4) ning 23.07.2020 lepingu lisaks nr üks (1) olevale plaanile. 23.07.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.07.2020. Kohtunikuabi Anneli Luur		kehtiv

### IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

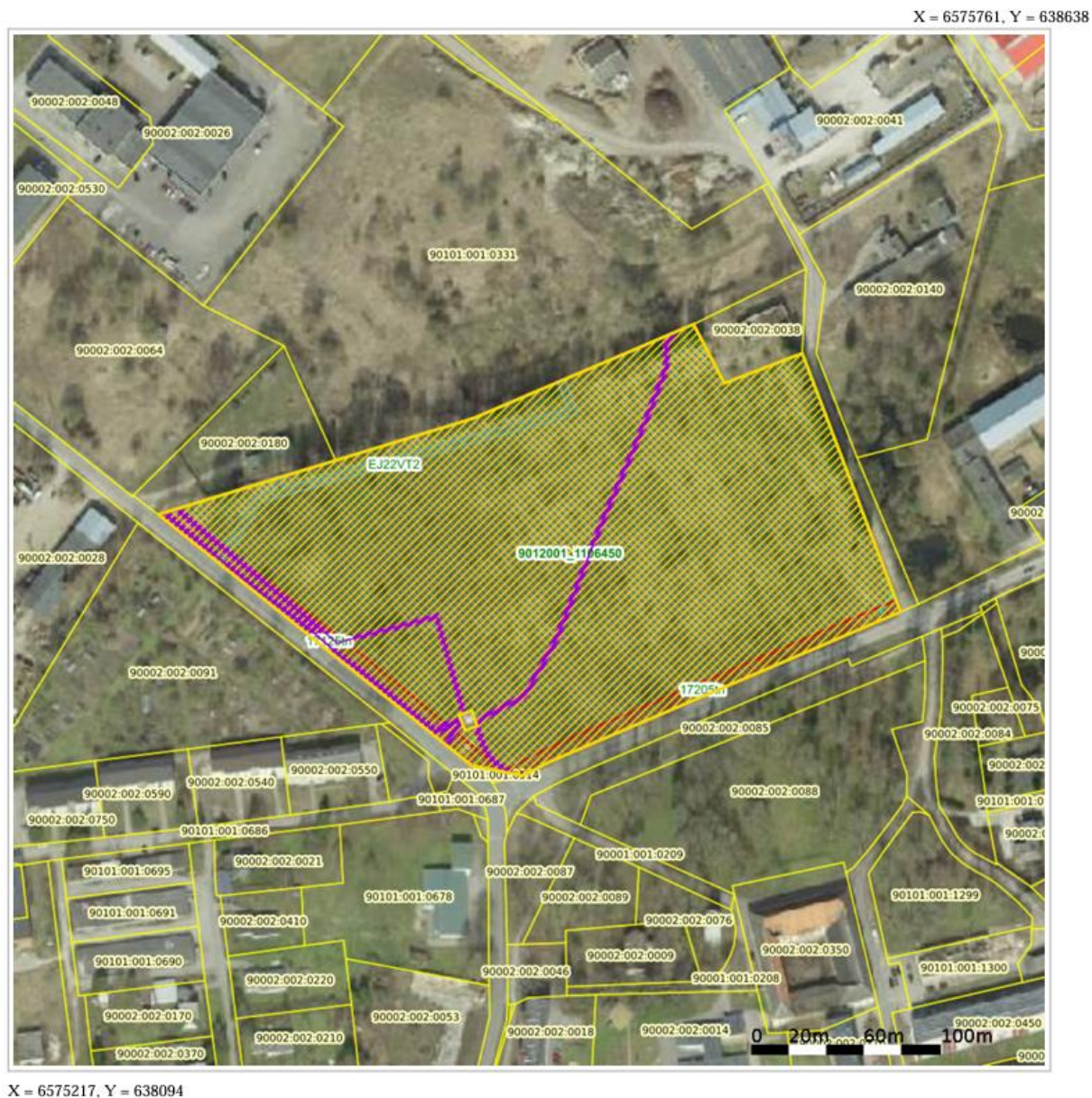
Nimi: Aivar Tomson

Kuupäev: 28.11.2024 11:48:29














Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatu](#).









## Lisa 3. Kitsenduste kaart












**Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed**

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma) *	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	168277656/4743784	168277656	1.77	Sideehitis maismaal	168277656
	Sideehitise kaitsevöönd	168277650/4809602	168277650	1.67	Sideehitis maismaal	168277650
	Maardla	3665578/6803674	3665578	51567.59	Maardla	M192
	Veehaarde sanitaarkaitseala	1864336969/6860010	1864336969	80.20	Puurkaev	PRK0005689
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	17205tn/7312521	17205tn	1548.46	Tänav	17205tn
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	17125tn/7315892	17125tn	1881.34	Tänav	17125tn
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	289655087/8411726	289655087	398.24	Elektrimaakaabelliin	289655087
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150567228/8517609	150567228	477.23	Elektrimaakaabelliin	150567228
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	197840034/8515605	197840034	35.08	Elektrimaakaabelliin	197840034
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	289654998/8684825	289654998	397.91	Elektrimaakaabelliin	289654998
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	EJ22VT2/12375367	EJ22VT2	936.75	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	EJ22VT2
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	150567228/12721612	150567228	477.26	Elektrimaakaabelliin	150567228
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	22590784/12865756	22590784	435.15	Elektrimaakaabelliin	22590784

	Elektripaigaldise kaitsevöönd	197840034/13957894	197840034	35.08	Elektrimaakaabelliin	197840034
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	594864129/14286715	594864129	64.75	Elektrimaakaabelliin	594864129
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	51155734/15146388	51155734	28.46	Elektrimaakaabelliin	51155734
	Planeeringu ala	20103207_248599 /15243406	20103207_248599	51567.59	Tiheasustusala	20103207_248599
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001 /15363583	LTA1000001	51567.59	Nitraaditundlik ala	LTA1000001
	Planeeringu ala	9012001_1106450 /15387849	9012001_1106450	51567.59	Tiheasustusala	9012001_1106450

\* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator









#### Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Sideehitise kaitsevöönd	2.65
	Maardla	51567.59
	Veehaarde sanitaarkaitseala	80.20
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	3428.02
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1447.79
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	936.75
	Planeeringu ala	51567.59
	Nitraaditundlik ala	51567.59
	Planeeringu ala	51567.59

#### Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m <sup>2</sup> )	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv	Täpsus-klass



	nähtus						alates	(m)
	Sideehitis maismaal	168277656		0	Telia Eesti AS	31.03.2021	01.05.2021	2
	Sideehitis maismaal	168277650		0	Telia Eesti AS	31.03.2021	01.05.2021	2
	Maardla	M192	Rakvere	51567.59	Maavarade register	04.12.2017	26.01.2021	5
	Puurkaev	PRK0005689		0	EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur - põhjaveehaarded	02.08.2013	25.01.2021	4
	Tänav	17205tn	Vinni - Mödriku	0	Transpordiamet	20.12.2022	03.11.2021	4
	Tänav	17125tn	Vilgu - Vinni - Pajusti	0	Transpordiamet	20.12.2022	03.11.2021	4
	Elektrimaakaabelliin	289655087	AXPK.4x240	199.14	Elektrilevi OÜ	06.03.2023	10.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	150567228	ASB-10.3x95	237.52	Elektrilevi OÜ	06.03.2023	11.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	197840034	Al_3x95+35 MP kaabel	17.55	Elektrilevi OÜ	06.03.2023	11.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	289654998	AXPK.4x240	198.97	Elektrilevi OÜ	06.03.2023	01.05.2023	1
	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm	EJ22VT2	Veetorustik	0	AS EMAJÕE VEEVÄRK		14.09.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	150567228	ASB-10.3x95	237.52	Elektrilevi OÜ		11.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	22590784	AAŠV-1.3x150	217.70	Elektrilevi OÜ		30.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	197840034	Al_3x95+35 MP kaabel	17.55	Elektrilevi OÜ		11.04.2023	1
	Elektrimaakaabelliin	594864129	AAŠV.3x120	31.09	Elektrilevi OÜ		17.02.2024	1
	Elektrimaakaabelliin	51155734	Al_3x120 MP kaabel	14.24	Elektrilevi OÜ		11.04.2023	1
	Tiheasustusala	20103207_248599		51567.59	Planeeringute andmebaas	18.07.2024	13.08.2024	10
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001	Pandivere ja	51567.59	EELIS (Eesti looduse		06.11.2024	10

			Adavere- Põltsamaa nitraaditundlik ala		infosüsteem), Keskkonnaagentuur - tundlikud alad			
	Tiheasustusala	9012001_1106450	Vinni valla üldplaneering	51567.59	Planeeringute andmebaas	27.06.2024	13.11.2024	10

\* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

---

## Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

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

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

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

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ  
hindamisosakonna juhataja  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Kutseline hindaja, vara hindaja, 7. kutsetase  
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA  
EKSPERT

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

Pärnu  
Pikk 12  
Pärnu, 80013  
+372 442 0700