EKSPERTHINNANG

Hinnatav vara:	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 20491650)
Aadress:	Niidu, Alavere küla, Anija vald, Harju maakond
Eksperthinnang nr:	2609-10918-01/AT
Väärtuse kuupäev:	04.09.2026
Hindamisaruande kuupäev:	19.10.2026
Tellija:	Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte **3**

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused **4**

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk 4
1.2. Hindamise eeldused 4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus 5

2. Hinnatava vara kirjeldus **6**

2.1. Asukoht 6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon 7
2.3. Maakasutus 9

3. Turuülevaade **11**

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg 11
3.2. Anija valla hoonestamata maa turg 15
3.3. Turustatavuse analüüs 19
3.4. Kestlikkuse analüüs 20

4. Turuväärtuse hindamine **21**

4.1. Parim kasutus 21
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 21
4.3. Hindamine võrdlusmeetodil 22

Lisa 1. Fotod **26**

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte **27**

Lisa 3. Hindamise lähteülesanne **28**

Lisa 4. Vastavuskinnitus EVS 875 nõuetele **29**

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 20491650)
Aadress	Niidu, Alavere küla, Anija vald, Harju maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	14101:001:0325
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	17 818 m^2
Üldplaneering	Anija Vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180 kehtestatud Anija valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Niidu kinnisasjale juhtotstarvet määratud
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 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
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 5, 31.08.2026
Hindamise eeldused	Hindamisel ei ole kasutatud tavapärasest erinevaid eeldusi.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkus on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lsiandu käibemaksu
KOMMENTAARID	
-	
VASTUOLUD	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Niidu, Alavere küla, Anija vald, Harju maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 20491650) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 44 000 (nelikümmend neli 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 Niidu, Alavere küla, Anija vald, Harju maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 20491650). Hinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine, et kasutada seda alusena riigivara võõrandamisel kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 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 sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas 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

Hindamisel ei ole kasutatud tavapärasest erinevaid eeldusi.

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, tehinguandmete päringukeskkonnast ja minu.kataster.ee-st 26.09.2026 (sh maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte) ja tehingute andmebaasist seisuga 10.09.2026;
- lähteülesandest 31.08.2026;
- Anija valla kodulehelt 04.10.2026 ja Anija valla arengukavast 04.10.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 04.10.2026.

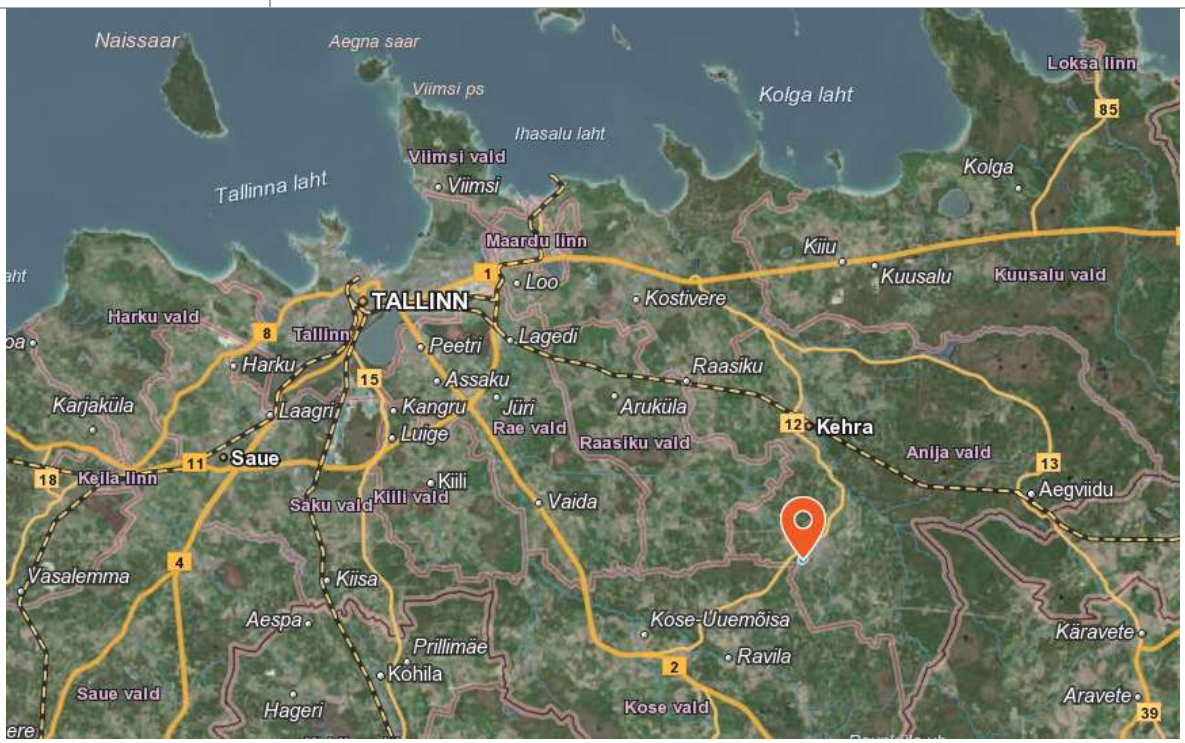
Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 04.09.2026. Ülevaatus hõlmas hinnatava kinnisasja iseloomulikke osasid. Ülevaatus tehti juuresolijateta.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

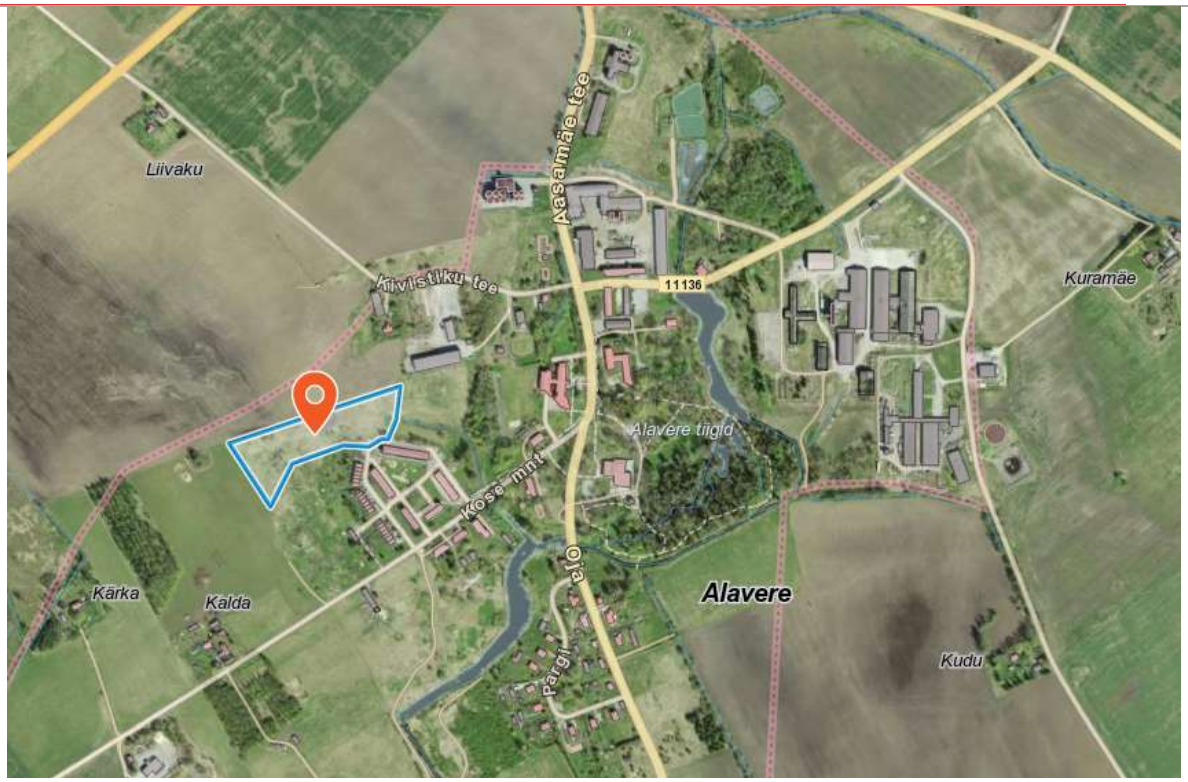
2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Anija vald
Asustusüksus	Alavere küla
Lähiaadress	Niidu
Makroasukoht	
Kirjeldus	Anija vald, Alavere küla
Kaugus keskusest	Kehra ca 14 km, Kose alevik ca 13 km



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo 26.09.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Alavere küla tiheasustusega ala ääreala, vahetus läheduses on korruselamud
Juurdepääs	Maaüksus piirneb kohalikule omavalitsusele kuuluva transpordimaaga, millel paikneb teeregistri andmetel avalikult kasutatav tee
Tehnovõrgud	Puuduvad, kuid läheduses on olemas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo 26.09.2026; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega ja ümbritsetud sinise joonega

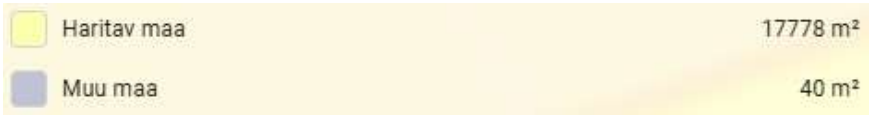
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	20491650
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Kitsendused	Kitsenduste kaardi väljavõtte kohaselt on hinnatava vara kohta märgitud järgmised kitsendused: Allikas: Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuse kitsenduste kaart; https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused 26.09.2026 Planeeringu ala (tiheasustusala) ca 941 m², maaparandushoiu-ala 17 117 m², maaparandussüsteemi kollektoreesvoolu kaitsevöönd 5 565 m² ning 220–330 kV elektriõhuliini L379 (Aruküla–Koljala) kaitsevöönd 4 144 m². Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole. Maatulundusmaana (haritava maana) kasutamist kitsendused oluliselt ei piira. Kõrgepingeliini ja eesvoolu kaitsevööndid hõlmavad olulise osa maaüksusest ning vähendavad selle ehituslikku potentsiaali.
Hüpoteegid	Puuduvad

Legend	Kitsenduste mõjuala nimetus	Ulatus (m2)
	Planeeringu ala	941.66
	Maaparandushoiu-ala	17117.26
	Eesvoolu kaitsevöönd	5565.38
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4143.97
	Planeeringu ala	941.18

2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
 Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maainfo 26.09.2026; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega	
Aadress	Niidu, Alavere küla, Anija vald, Harju maakond
Katastritunnus	14101:001:0325
Pindala	17 818 m²
Maakasutuse sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kõlvikud	 Allikas: https://minu.kataster.ee 26.09.2026
Kirjeldus	Maaüksus on pikliku, ebakorrapärase hulknurkse kujuga
Hoonestus	Puudub

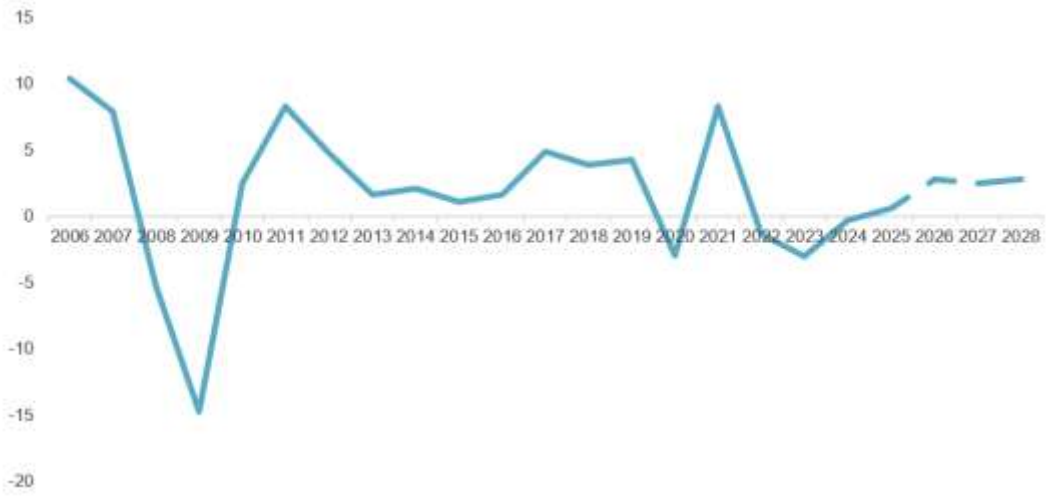
Üldplaneering	Anija Vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180 kehtestatud Anija valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Niidu kinnisasjale juhtotstarvet määratud Allikas: Anija valla üldplaneeringu põhijoonis; https://anija.ee/keskkond-ehitus-ja-teed/planeerimine-ja-ehitus/planeeringud/ 04.10.2026
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

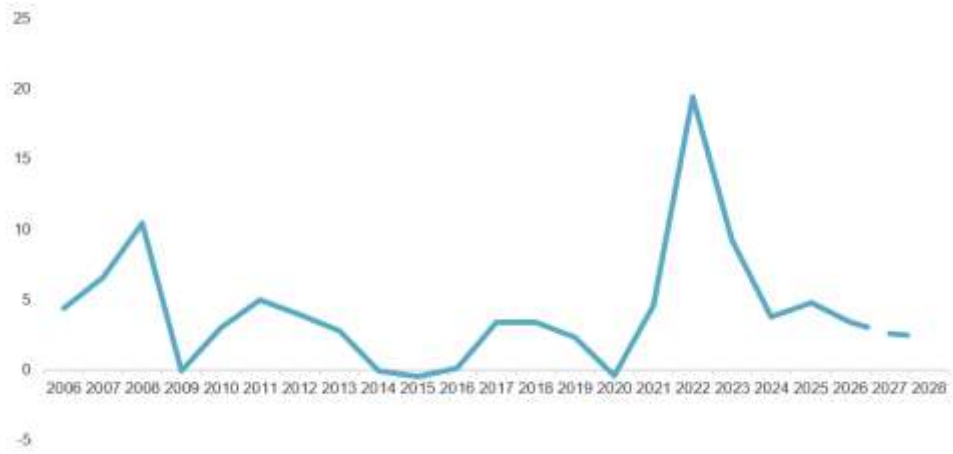
Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit 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 majandusprognoosi 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 majandusprognoosiga (avalikustatud 16.06.2026)
Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

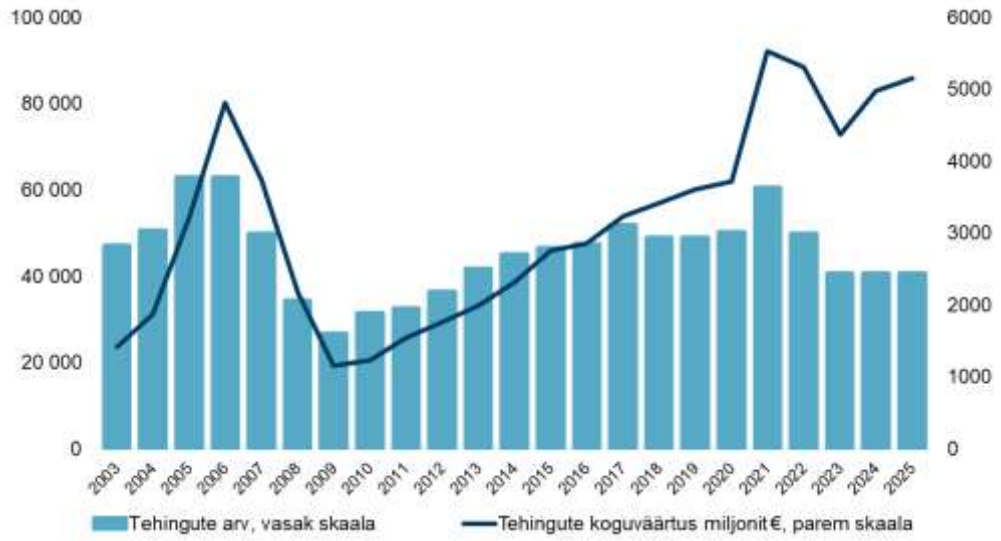
THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toit ja mittealkohoolsed joogid, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (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.

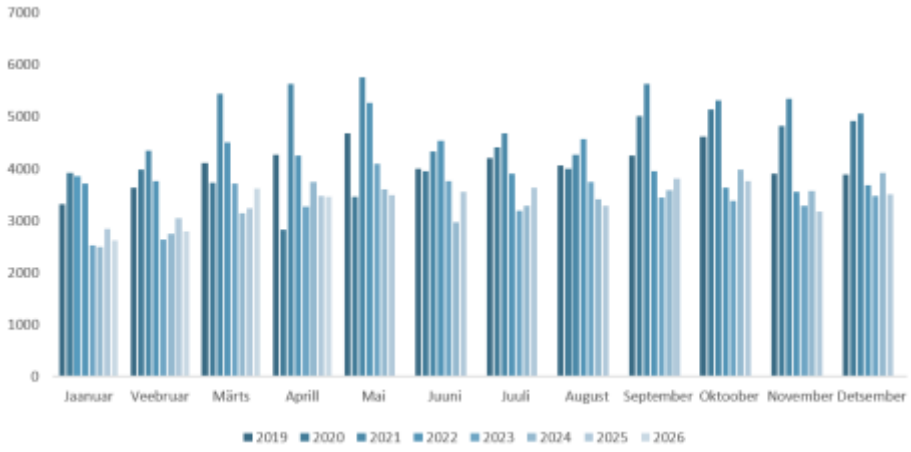
Kinnisvaraturu dünaamika Eestis



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.

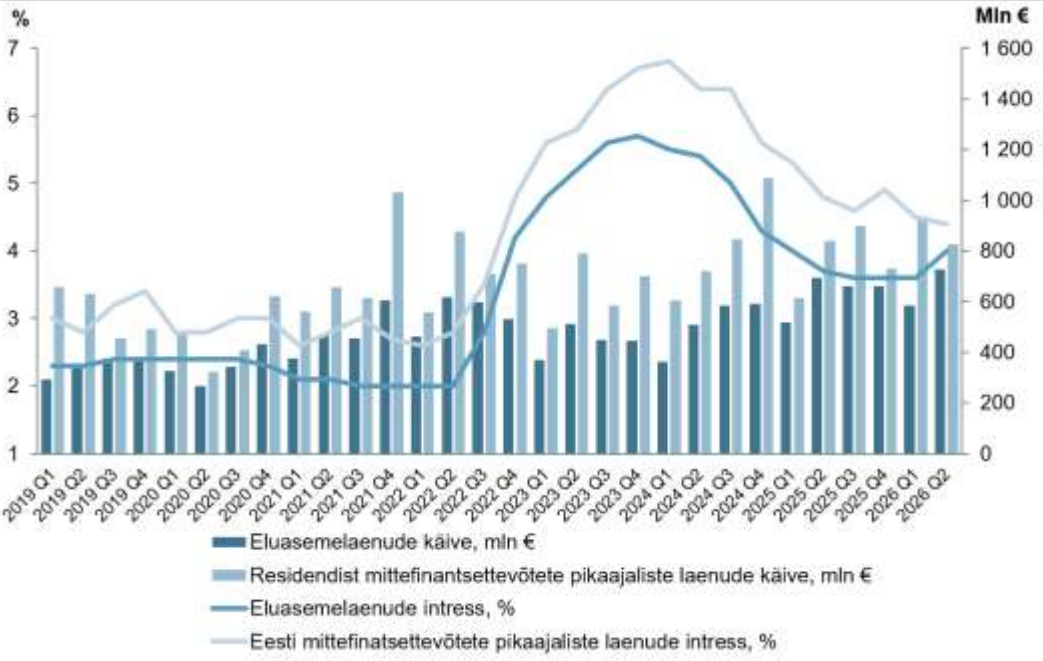
Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Laenuturg	
Eluasemelaenud 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



Allikas: Eesti Pank

3.2. Anija valla hoonestamata maa turg

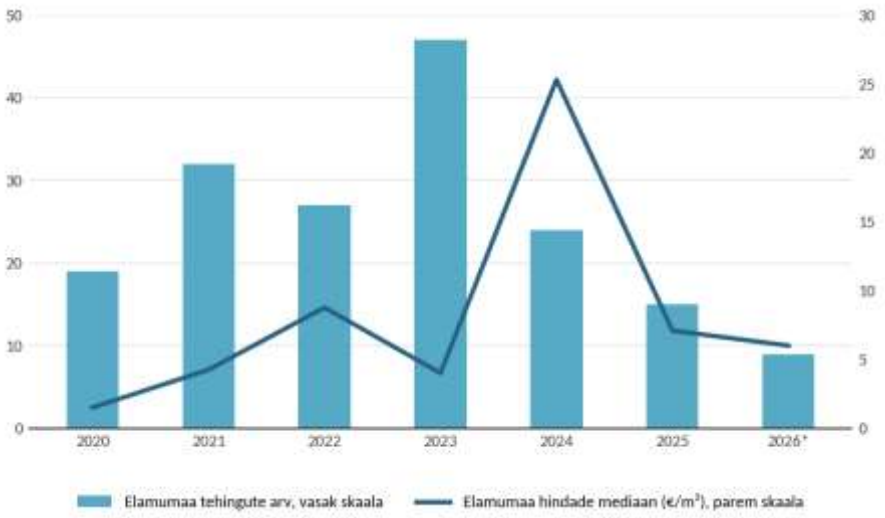
Üldist	Anija vald asub Harju maakonna idaosas. Valla pindala on ca 533 km²; vallas on vallasisene linn Kehra (valla halduskeskus), Aegviidu alev ja 31 küla. Rahvastikuregistri andmetel elas vallas 01.08.2024 seisuga 6 404 inimest. Valla suurimad asustusüksused on Kehra linn, Aegviidu alev, Lehtmetsa küla ja Alavere küla; Alaveres on põhikool ja lasteaed. Piirkonna maaturgu iseloomustavad hajaasustus, väike tehingute arv ja valdavalt kohalik nõudlus. Allikas: Anija valla arengukava (https://www.riigiteataja.ee) 04.10.2026
Hoonestamata maa müügitehingud	Hinnatava vara turusegmendi kirjeldamiseks on esmalt analüüsitud Anija valla hoonestamata maa tehinguid aastatel 2020–2026 (Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi päringukeskkonna statistika; 2026. aasta andmed seisuga 11.05.2026) ning seejärel täpsustatud Anija ja Kose vallas toimunud haritava maaga maatulundusmaa tehinguid, mis on hinnatava varaga kõige sarnasemad.
	Maatulundusmaa tehingud on Anija vallas hoonestamata maa tehingute seas arvukaimad – täisaastatel 45–83 tehingut aastas. Maatulundusmaa pinnaühiku hinna mediaan on vaadeldaval perioodil jäänud vahemikku 0,25–0,92 €/m², kusjuures keskmine tehingu objekt on olnud suur (ca 6,3–9,0 ha). Väiksemate, alla 2 ha suuruste maaüksuste pinnaühiku hind on tavapäraselt oluliselt kõrgem, mistõttu on hinnatava varaga sarnaste tehingute hinnataset täpsustatud järgnevas tabelis. Elamumaa tehinguid on toimunud täisaastatel 15–47 aastas. Elamumaa hinna mediaan on aastati tugevalt kõikunud (1,51–25,30 €/m²), mis näitab, et hinnatase sõltub oluliselt tehingute asukohast ja maaüksuste omadustest. Tootmis- ja ärimaa, segamaa ning muu sihtotstarbega maa tehinguid on vähe ja nende hinnastatistikat valdavalt ei avaldata (alla 5 tehingu aastas). Järgnev diagramm kajastab elamumaa tehingute arvu ja hindade mediaani dünaamikat Anija vallas.

	Siht-ots-tarve	Arv	Keskm pindala, m²	Tehingu summa, €			Pinnaühiku hind, €/m²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Me-diaan	Keskm
2020	E	19	4 087	119 324	801	20 490	0,16	6,4	1,51	2,05
	M	60	89 860	1 641 073	1 700	121 014	0,09	2,1	0,25	0,36
	S	3	***	***	***	***	***	***	***	***
	T	5	26 035	139 234	7 834	40 900	0,50	1,2	1,16	1,01
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
2021	E	32	3 723	719 032	130	170 000	1,18	45,8	4,25	10,25
	M	83	83 980	3 116 333	303	230 000	0,01	3,0	0,39	0,53
	Muu	2	***	***	***	***	***	***	***	***

	S	3	***	***	***	***	***	***	***	***
	T	3	***	***	***	***	***	***	***	***
	Ä	2	***	***	***	***	***	***	***	***
2022	E	27	9 084	1 388 364	656	400 000	0,47	88,3	8,76	16,54
	M	72	79 774	6 234 091	930	640 000	0,02	36,7	0,82	2,21
	Muu	3	***	***	***	***	***	***	***	***
	S	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	T	5	5 017	11 936	672	6 000	0,36	0,7	0,36	0,43
2023	E	47	6 072	1 564 431	415	96 000	0,10	46,0	4,01	8,24
	M	45	62 835	2 195 694	3 000	351 200	0,03	32,4	0,92	2,16
	Muu	2	***	***	***	***	***	***	***	***
	Ä	1	***	***	***	***	***	***	***	***
2024	E	24	2 593	1 201 090	395	350 000	0,06	171	25,30	28,57
	M	53	65 769	4 297 025	1 000	1 073 940	0,10	7,0	0,64	1,38
	S	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	T	2	***	***	***	***	***	***	***	***
2025	E	15	6 678	533 602	1 000	78 000	0,21	51,9	7,09	14,28
	M	54	78 047	2 030 826	1 000	160 000	0,01	7,9	0,41	1,04
	Muu	2	***	***	***	***	***	***	***	***
	S	1	***	***	***	***	***	***	***	***
2026*	E	9	2 871	385 036	1 000	161 200	0,49	61,9	6,00	17,65
	M	15	85 833	822 340	14 000	170 000	0,30	6,0	0,79	1,50
	T	1	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi päringukeskkond (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru) 26.09.2026; *2026. aasta andmed seisuga 11.05.2026. E – elamumaa, M – maatulundusmaa, T – tootmismaa, Ä – ärimaa, S – segamaa, Muu – muu sihtotstarve; *** – andmeid ei avaldata, kui tehinguid on alla 5

Hoonestamata elamumaa tehingute arv ja mediaanhinnad (€/m²) Anija vallas



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru)

Lähipiirkonna tehingute analüüs	Hinnatava vara lähipiirkonna maaturg on mahult väike ja hinnatase sõltub oluliselt maaüksuse suurusest, asukohast, kõlvikulisest koosseisust ja kasutuspotentsiaalist. Kuna Alavere külas ja selle vahetus ümbruses on võrreldavaid tehinguid vähe, on valimisse kaasatud Anija valla ja sellega piirneva Kose valla tehingud. Allpool toodud tabelis esitatud 15 tehingu pinnaühiku hinnad jäävad valdavalt vahemikku ca 1,0–2,7 €/m² (mediaan 2,5 €/m²). Tehingute sobivus kohandamiseks on põhjendatud tabeli viimases veerus; kohandamisel kasutatud tehingud on esitatud paksus kirjas. Valimi koostamise põhimõtted on esitatud tabeli pealkirja joonealuses märkuses. Kohandamiseks sobivad tehingud, mis on tehtud vaba turu tingimustes sõltumatute osapoolte vahel ja mille objekt on hinnatava varaga võrreldav: tegemist on valdavalt haritava maaga, mille pindala on hinnatavaga samas suurusjärgus ja kasutusvõimalused sarnased, ning tehing on toimunud väärtuse kuupäevale võimalikult lähedal. Kohandamiseks ei sobi tehingud: • mille osapoolte ja tausta tõttu ei saa eeldada tavapärast vabaturutehingut (müüjaks riik, sama kinnisasja vahetu edasimüük, mitme maaüksuse samaaegne võõrandamine juriidiliste isikute vahel); • mille hinnatase vastab põllumajanduslikus kasutuses olevale maale; • mille hind sisaldab eeldatavalt hoonestust või arenduspotentsiaali ega vasta hoonestamata maatulundusmaa hinnatasemele; • mille pindala erineb hinnatava vara pindalast ligikaudu kaks korda või enam. Tabelis esitatud 15 tehingust on kohandamisel kasutatud kolme (16.01.2025, 28.08.2025 ja 29.04.2026); nende erinevused hinnatavast varast on arvesse võetud punktis 4.3 esitatud kohandustega.

Anija ja Kose valla hoonestamata maatulundusmaa (haritav maa ja rohumaa ≥50%, pindala 5 000–20 000 m²) müügitehingud 2025.–2026. aastal[1]

Küla (vald)	Kuupäev	Hind, €	Pindala, m²	Hind, €/m²	Siht-otstarve	Sobivus kohandamiseks
Kirivalla küla (Kose)	**16.01.2025**	**42 000**	**17 498**	**2,4**	**MTM**	**Valitud: sarnane pindala, valdavalt haritav maa, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt; erinevused võrdluselementide osas on kohandatud**
Paasiku küla (Anija)	01.08.2025	20 000	7 581	2,6	MTM	Ei sobi: pindala üle 2 korra väiksem; võõrandati kinnisasja üks lahustükk
Salumäe küla (Anija)	**28.08.2025**	**38 000**	**11 947**	**3,2**	**MTM**	**Valitud: haritav maa, sarnane makroasukoht (Raasiku alevik ca 3 km), juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt; erinevused võrdluselementide osas on kohandatud**

[1] Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on kaasatud tehingud, mis vastavad kõigile järgmistele tingimustele: asukoht Anija või Kose vald; ostu-müügitehing, millega võõrandati üks hoonestamata kinnisasi tervikuna; sihtotstarve 100% maatulundusmaa – muu ja segasihtotstarbega maa on välja jäetud; haritava maa ja loodusliku rohumaa osakaal vähemalt 50% pindalast – valdavalt metsamaast koosnevate maaüksuste hinda mõjutab eelkõige kasvav mets; pindala 5 000–20 000 m², st ligikaudu 0,3–1,1-kordne hinnatava vara pindala; tehingu aeg 01.01.2025 kuni väärtuse kuupäev (04.09.2026), andmebaasi väljavõte on 10.09.2026 seisuga. Tabelis on esitatud neile tingimustele vastavad tehingud, sh need, mis kohandamiseks ei sobi; sobivus on põhjendatud tabeli viimases veerus. 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.

Anija ja Kose valla hoonestamata maatulundusmaa (haritav maa ja rohumaa ≥50%, pindala 5 000–20 000 m²) müügitehingud 2025.–2026. aastal[1]

Küla (vald)	Kuupäev	Hind, €	Pindala, m²	Hind, €/m²	Siht-otstarve	Sobivus kohandamiseks
Salumäe küla (Anija)	30.09.2025	31 000	10 186	3,0	MTM	Ei valitud: samast piirkonnast mis 28.08.2025 valitud tehing (järjestikused katastritunnused), pindala peaaegu 2 korda väiksem; ühe piirkonna tehingute ülekaalu vältimiseks kõrvale jäetud
Tade küla (Kose)	02.10.2025	7 000	6 874	1,0	MTM	Ei sobi: pindala üle 2 korra väiksem
Kolu küla (Kose)	15.01.2026	7 300	10 001	0,7	MTM	Ei sobi: põllumajanduslikus kasutuses olev haritav maa; hinnatase (0,7 €/m²) vastab haritavale maale
Salumäe küla (Anija)	19.02.2026	30 000	11 983	2,5	MTM	Ei valitud: kaks kõrvuti asuvat maaüksust võõrandati samal päeval sama hinnaga (hulgitehingu tunnused)
Salumäe küla (Anija)	19.02.2026	30 000	11 807	2,5	MTM	Ei valitud: kaks kõrvuti asuvat maaüksust võõrandati samal päeval sama hinnaga (hulgitehingu tunnused)
Oru küla (Kose)	04.03.2026	160 000	16 088	9,9	MTM	Ei sobi: hinnatase (9,9 €/m²) ei vasta maatulundusmaale; hind peegeldab eeldatavalt head arenduspotentsiaali
Kuusemäe küla (Anija)	**29.04.2026**	**25 000**	**9 206**	**2,7**	**MTM**	**Valitud: väärtuse kuupäevale lähedane tehing, valdavalt haritav maa, sarnane makroasukoht (Kehra linn ca 6 km); erinevused võrdluselementide osas on kohandatud**
Salumäe küla (Anija)	28.05.2026	23 000	8 443	2,7	MTM	Ei sobi: pindala ca 2 korda väiksem
Pillapalu küla (Anija)	09.06.2026	14 830	12 362	1,2	MTM	Ei sobi: müüjaks riik (andmebaasis tehingu iseloom EP – enampakkumine)
Pillapalu küla (Anija)	29.06.2026	15 500	12 362	1,3	MTM	Ei sobi: 09.06.2026 riigilt enampakkumisel omandatud kinnisasja vahetu edasimüük
Vikipalu küla (Anija)	01.07.2026	11 500	18 228	0,6	MTM	Ei sobi: hinnatase (0,6 €/m²) vastab haritavale maale
Salumetsa küla (Anija)	09.07.2026	17 000	8 202	2,1	MTM	Ei sobi: pindala üle 2 korra väiksem

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas (https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru) seisuga 10.09.2026; tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu; MTM – maatulundusmaa

Kinnisvaraportaalis kv.ee oli 04.10.2026 seisuga Anija vallas müügis 55 maatükki; Alavere külas pakkumisi ei olnud. Allpool toodud tabelis on esitatud 11 maatulundusmaa pakkumist, mille pindala on hinnatava varaga samas suurusjärgus (ca 0,5–2-kordne ehk 9 000–36 000 m²); elamumaa, tootmismaa ja metsamaa pakkumised ning oluliselt väiksemad ja suuremad maatükid on välja jäetud. Pakkumishinnad jäävad vahemikku 0,3–5,6 €/m² (mediaan 2,6 €/m²). Jõeäärsete ja elamukruntidena pakutavate maaüksuste pakkumishinnad on 3,5–5,6 €/m², ülejäänud liitumisteta maatulundusmaa pakkumishinnad valdavalt 2,0–2,8 €/m².

Pakkumishinnad on üldjuhul tehinguhindadest kõrgemad, seetõttu on pakkumisinfot kasutatud turu taustainfona ja kohandamisel seda ei kasutata.

Anija valla hoonestamata maatulundusmaa (pindalaga 9 000–36 000 m²) müügipakkumised kinnisvaraportaalis kv.ee seisuga 04.10.2026						
Küla/ alevik (kinnistu nimi)	**Kuulutuse nr**	**Hind, €**	**Pindala, m²**	**Hind, €/m²**	**Siht-otstarve**	**Kirjeldus kuulutuse järgi**
Looküla (Loopealse)	3903214	34 900	27 219	1,3	MTM	Tasane rohumaa hajaasustuses, juurdepääs olemasolevalt teelt; liitumised puuduvad
Soodla (Vakelepiku)	3918283	39 900	11 327	3,5	MTM	Üldplaneeringu järgi võimalik ehitada üks elamu ja abihooned; elekter ca 400 m kaugusel, liitumised puuduvad
Raudoja (Tõru)	3584706	40 000	20 100	2,0	MTM	Põllumaa hea juurdepääsuga; kuulutuse järgi võimalik jagada kaheks elamukrundiks, detailplaneeringu kohustus puudub
Soodla (Lepikunurga)	3918355	45 900	17 884	2,6	MTM	Üldplaneeringu järgi võimalik ehitada üks elamu ja abihooned; elekter ca 400 m kaugusel, juurdepääsutee rajab müüja
Soodla (Tagapere)	3918349	45 900	17 804	2,6	MTM	Üldplaneeringu järgi võimalik ehitada üks elamu ja abihooned; elekter ca 400 m kaugusel, juurdepääsutee rajab müüja
Salumäe (Kaugemäe)	3931345	48 000	19 116	2,5	MTM	Hoonestamata, liitumisteta maaüksus Raasiku aleviku lähedal
Soodla (Eespere)	3918345	55 900	23 680	2,4	MTM	Metsaga kaetud maaüksus; üldplaneeringu järgi võimalik ehitada üks elamu ja abihooned, elekter ca 400 m kaugusel
Soodla (Teeääre)	3818783	60 000	12 286	4,9	MTM	Jägala jõe ääres hajaasustuses, ümbruses elamud
Kehra küla (Saare)	3931631	69 900	25 202	2,8	MTM	Jägala jõe ääres, kinnistu juurde kuulub jõesaar; ehitusõigus eeldab menetlust
Partsaare (Ojakivi)	3901227	88 000	15 767	5,6	MTM	Jõeäärne maaüksus; pakkumisel koos kõrvalkinnistuga (kaks kokku 150 000 €), ehitusõigus kooskõlastamisel
Allikas: kinnisvaraportaal kv.ee (https://www.kv.ee), andmed kogutud 04.10.2026; MTM – maatulundusmaa; kuulutuste avaldamise kuupäevi portaal ei näita						

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lõppkasutajateks on eelkõige põllumajandustootjad ja ehitusliku potentsiaali tõttu ka arendajad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Alaveres on arendustegevus viimasel ajal olnud tagasihoidlik; huviliste ringi kuuluvad eelkõige piirkonna maakasutajad
Vastavus turusegmendi nõuetele	Vastab turusegmendi nõuetele
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, sest nõudlus ehitusmaa järele on piirkonnas piiratud. Mõningase ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa eest makstakse küll põllumajanduslikus kasutuses oleva maatulundusmaa tavapärasest hinnast kõrgemat hinda, kuid selliseid tehinguid on vähe ja hinnatase on siiski suhteliselt madal
Konkureeriv pakkumine	Anija vallas oli 04.10.2026 seisuga pakkumisel 55 maatükki, Alavere külas pakkumisi ei olnud; pakkumisel on eelkõige elamuehitusliku potentsiaaliga krundid

Müügiperiood (likviidsus)	Tegemist on turu kontekstis madala likviidsusega varaga, mille müügiperiood on kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Ehitusliku potentsiaali mitterealiseerumisel on väimalik kasutada jätkuvalt maatulundusmaana

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)

Hinnatava maaüksuse näol on tegemist hoonestamata maaüksusega, mille parimaks kasutuseks on mõningase ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa. Hoonete puudumise tõttu ei ole hoonetega seotud kestlikkuse näitajate (sh energiatõhususe) analüüs asjakohane. Kestlikkust on võimalik tagada maa sihipärase ja säästliku kasutamise ning võimaliku hoonestamise korral sihipärase arenduse kaudu, 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)

Niidu kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 17 818 m². Maaüksus paikneb Alavere küla tiheasustusega ala äärealal, vahetus läheduses on korruselamud. Kehra linna on ca 14 km ja Kose alevikku ca 13 km. Kõlvikuliselt on tegemist valdavalt haritava maaga ja väga vähesel määral muu maaga. Maaüksus piirneb kohalikule omavalitsusele kuuluva transpordimaaga, millel paikneb teeregistri andmetel avalikult kasutatav tee. Maaüksus asub valdavalt maaparandushoiualal ning osaliselt kõrgepinge elektriõhuliini ja maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis, mis piirab ehitustegevust, kuid maatulundusmaana kasutamist oluliselt ei piira.

Anija Vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180 kehtestatud Anija valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Niidu kinnisasjale juhtotstarvet määratud.

Kehtiv detailplaneering puudub.

Mõningane ehituslik potentsiaal tuleneb eelkõige asukohast: maaüksus paikneb Alavere küla tiheasustusega ala ääres ja jääb sellesse väikeses ulatuses (ca 941 m²), vahetus läheduses on korruselamud ning tehnovõrgud on läheduses olemas. Üldplaneering maaüksusele juhtotstarvet ei määra, st ei näe ette selle kasutamist ehitusmaana, kuid ei välista ka hoonestamist. Ehituslikku potentsiaali piiravad kõrgepingeliini ja eesvoolu kaitsevööndid (vastavalt ca 23% ja 31% pindalast) ning paiknemine maaparandushoiualal; kaitsevööndites jääb siiski välja arvestatav osa maaüksusest. Kuna tegemist on ehitusmaad silmas pidades suhteliselt suure maaüksusega, siis arendamine eeldab detailplaneeringu koostamist. Alavere külas ei ole viimasel ajal toimunud aktiivset arendust, mis viitab sellele, et nõudlus ehitusmaa järele on piiratud. Eeltoodust tulenevalt ei ole põhjendatud käsitleda maaüksust ehitusmaana, kuid ka mitte üksnes põllumajanduslikus kasutuses oleva maana: turuosalised arvestavad võimalusega, et osa maaüksusest on pikemas perspektiivis hoonestatav, ja see kajastub ka sarnase asukohaga maatulundusmaa hinnatasemes. Seega parimaks kasutuseks on mõningase ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa (haritav maa). Seesugune kasutus on õiguslikult lubatud, 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 käsitluse 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

<table>
<tr><th colspan="7">Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Võrdlustehingute valik</td><td colspan="6">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 ja sihtotstarvet. Võrdlustehingud on tehingute tabelis esitatud paksus kirjas ning iga tehingu sobivus kohandamiseks on põhjendatud tehingute tabeli viimases veerus. Valimi ülejäänud tehingud on kõrvale jäetud eelkõige oluliselt erineva pindala, põllumajandusmaale vastava või hoonestamata maatulundusmaale mittevastava hinnataseme või tehingu tausta tõttu.</td></tr>
<tr><td>Asukoht</td><td>Kuupäev</td><td>Hind, €</td><td>Hind, €/m²</td><td>Pindala, m²</td><td>Käibemaksu sisaldumine hinnas</td></tr>
<tr><td>Kirivalla küla</td><td>16.01.2025</td><td>42 000</td><td>2,4</td><td>17 498</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Salumäe küla</td><td>28.08.2025</td><td>38 000</td><td>3,2</td><td>11 947</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Kuusemäe küla</td><td>29.04.2026</td><td>25 000</td><td>2,7</td><td>9 206</td><td>Ei</td></tr>
<tr><td>Võrdlusühiku valik</td><td colspan="6">Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m²)</td></tr>
<tr><td>Tehingute ajaldamine</td><td colspan="6">Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus 16.01.2025 – 29.04.2026. 2025. aasta tehingute hindu on ajaldatud +5%, silmas pidades tehingute toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal aset leidnud üldist hinnatõusu. 2026. aasta tehingu hinda ei ole ajaldatud.</td></tr>
<tr><td>Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted</td><td colspan="6">Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:
Makroasukoht
Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. 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 võrdluskõlbulikkuses.</td></tr>
</table>

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 (€/m^2) 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
	  ○ Eelistatud on metsaalad, vähem soositud lagedad alad, eelkõige endised põllumaad. 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. 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**
	Alavere küla	Kirivalla küla	Salumäe küla	Kuusemäe küla
	Niidu			
Tehinguhind, €		42 000	38 000	25 000
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		42 000	38 000	25 000
Tehinguhind, €/m^2		2,40	3,18	2,72
Tehingu aeg		16.01.2025	28.08.2025	29.04.2026
Kohandus		+5%	+5%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		44 100	39 900	25 000
Ajaldatud tehinguhind, €/m^2		**2,52**	**3,34**	**2,72**
Makroasukoht	Alavere küla, Kehra linn ca 14 km	Kirivalla küla, Kose alevik ca 12 km	Salumäe küla, Raasiku alevik ca 3	Kuusemäe küla, Kehra linn ca 6 km

			km, Kehra linn ca 10 km	
Kommentaar		Halvem, kohalik taristu on kesisem	Sarnane, kohalik taristu on kesisem (+10%), kuid paikneb Raasiku aleviku läheduses (−10%)	Sarnane, kohalik taristu on kesisem (+10%), kuid paikneb Kehra linnale lähemal (−10%)
Kohandus		+10%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Tiheasustusala ääreala, piirneb avalikult kasutatava teega	Hajaasustus, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Hajaasustus, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt	Hajaasustus, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt
Kommentaar		Sarnane, mikroasukoht vähem atraktiivne	Sarnane, mikroasukoht vähem atraktiivne	Sarnane, mikroasukoht vähem atraktiivne
Kohandus		+10%	+10%	+10%
Maatüki suurus, m²	17 818	17 498	11 947	9 206
Kommentaar		Sarnane	Väiksem (ca 1,5 korda)	Väiksem (ca 1,9 korda)
Kohandus		0%	−5%	−10%
Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Valdavalt haritav maa, vähesel määral muu maa	Valdavalt haritav maa, vähemal määral metsamaa ja vähesel määral muu maa	Haritav maa	Valdavalt haritav maa, vähesel määral muu maa
Kommentaar		Parem, ca veerand pindalast on metsamaa	Sarnane	Sarnane
Kohandus		−5%	0%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Maatulundusmaa, mõningane ehituslik potentsiaal	Maatulundusmaa, mõningane ehituslik potentsiaal	Maatulundusmaa, mõningane ehituslik potentsiaal	Maatulundusmaa, mõningane ehituslik potentsiaal
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Tehnovõrgud	Puuduvad, ampripõhise liitumise võimalus	Puuduvad, ampripõhise liitumise võimalus	Puuduvad, ampripõhise liitumise võimalus	Puuduvad, ampripõhise liitumise võimalus
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne, väljavenitatud, tasane reljeef	Trapetsilaadne, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsilaadne, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsilaadne, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Parem, kompaktsem kuju	Parem, kompaktsem kuju	Parem, kompaktsem kuju
Kohandus		−10%	−10%	−10%
Kitsendused	Ca neljandiku ulatuses 220–330 kV elektriõhuliini ja ca kolmandiku ulatuses maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis;	Väikeses ulatuses keskpingeõhuliini kaitsevööndis	Väikeses ulatuses kesk- ja madalpingeõhuliini kaitsevööndis	Väikeses ulatuses keskpingeõhuliini kaitsevööndis

	valdavalt maaparandushoiualal			
Kommentaar		Parem, kitsendused hõlmavad väikese osa maaüksusest	Parem, kitsendused hõlmavad väikese osa maaüksusest	Parem, kitsendused hõlmavad väikese osa maaüksusest
Kohandus		−10%	−10%	−10%
Summaarne kohandus		−5%	−15%	−20%
Summaarne kohandus, €/m²		−0,13	−0,50	−0,54
Kohandatud tehinguhind, €/m²		**2,39**	**2,84**	**2,17**
Kohanduste absoluutväär-tuste summa (sh ajaldamine)		50%	40%	40%
Kaalud		0,30	0,35	0,35
Turuväärtus, €/m²	**2,47**	0,72	0,99	0,76
Kinnisasja turuväärtus, €	**44 050**			
Kinnisasja turuväärtus ümardatult, €	**44 000**			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal. Kohandatud tehinguhinnad jäävad vahemikku 2,17–2,84 €/m².

Kinnisasja turuväärtus on 44 050 € ehk ümardatult 44 000 €.

Hindamistulemuse täüpsus on +/-20%.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja läänepoolsele osale

Vaade kinnisasja idapoolsele osale

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	20491650
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	14101:001:0325	Maatulundusmaa 100%, Harju maakond, Anija vald, Alavere küla, Niidu. Pindala on ebatäpne.	17818 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	1.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 26.09.2026 15:53:51
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa 3. Hindamise lähteülesanne

HINDAMISE LÄHTEÜLESANNE
(Riigivaraseaduse alusel hindamine)

Hinnatav vara	Harju maakond, Anija vald, Alavere küla, Niidu
Kinnistu registriosa	20491650
Katastritunnus	14101:001:0325
Pindala	17 818 m²
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole. Kitsendused: Planeeringu ala, maaparandushoiu-ala, eesvoolu kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd.
Omanik	Eesti Vabariik
Riigi kinnisvararegistri kood	KV90877
Hindamise eesmärk	Riigivara võõrandamine kohalikule omavalitsusele riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1¹ ja § 34 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	Eksperthinnang
Kinnisasja koormavate lepingute andmed	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.
Teadaolev info senise maakasutuse kohta	Kinnisasi koosneb valdavalt haritava maa kõlvikust. Kinnisasi piirneb avalikult kasutatava teega, mis paikneb kohalikule omavalitsusele kuuluval transpordimaal.
Planeeringute info	Anija Vallavolikogu 13.08.2020 otsusega nr 180 kehtestatud Anija valla üldplaneeringu kohaselt ei ole Niidu kinnisasjale juhtotstarvet määratud. ÜP materjalid: Planeeringud – Anija 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 tavadele.

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