

EKSPERTHINNANG



Hinnatavad varad:	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 10392850)
Aadress:	Aseri maastikukaitseala 3, Aseriaru küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond
Ekspert hinnang nr:	2412-10265-01/TRK
Väärtuse kuupäev:	07.12.2024
Hindamisaruande kuupäev:	12.12.2024
Tellijä:	Riigimetsa Majandamise Keskus

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	13
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	13
3.2. Lääne-Viru maakonna (sh Viru-Nigula valla) hoonestamata elamumaa turg	18
3.3. Turustatavuse analüüs	22
4. Turuväärtuse hindamine	23
4.1. Parim kasutus	23
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	23
4.3. Kestlikkus	24
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	24
Lisa 1. Fotod	30
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	31
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	32

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu (reg osa nr 10392850)
Aadress	Aseri maastikukaitseala 3, Aseriaru küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	15401:001:0332
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	258 286 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Kaitsealune maa 100%
Üldplaneering	28.09.2004 kehtestatud endise Aseri valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus haljasala ja parkmetsamaa-alale. Maaüksusel paikneb ka kaitstav looduse üksikobjekt, sh territoriaalne. Menetluses oleva Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus rohevõrgustiku alale
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED ¹	
Hinnangu eesmärk	Metsaseaduse § 55 lg 1 ning lg 2 p 2 ja Riigivaraseaduse § 18 lg 1 ning § 18 ¹ lg 1 alusel üleehitusseervituudi kasutustasu hindamine
Ülevaatuse kuupäev	07.12.2024
Väärtuse kuupäev	07.12.2024
Hindamisaruande kuupäev	12.12.2024
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus
Tellimusleping	Riigimetsa Majandamise Keskuse arendus- ja kliimaosakonna taastuenergia arendamise spetsialisti Anne Margusoo e-kiri 14.11.2024
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Üleehitusseervituudi kasutustasu	Ühekordne tasu 41 € ; Aastatasu 10 € .
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida üle 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hinnatud kasutustasu ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
HINDAMISTULEMUS	
Aadressil Aseri maastikukaitseala 3, Aseriaru küla, Viru-Nigula vald, Ida-Viru maakond asuvale kinnisasjale (reg osa nr 10392850) seatava 184,2 m ² suuruse üleehitusseervituudi tasu on väärtuse kuupäeval: ühekordne tasu 41 € ; aastatasu 10 € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 189563)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

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

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on hoonestamata kinnistu aadressil Aseri maastikukaitseala 3, Aseriaru küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond (reg osa nr 10392850). Hinnang on koostatud Metsaseaduse § 55 lg 1 ning lg 2 p 2 ja Riigivaraseaduse § 18 lg 1 ning § 18¹ lg 1 alusel üleehitusservituudi kasutustasu hindamiseks.

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 toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusega 09.03.2023 nr 22 kehtestatud erakorralise hindamise korra paragrahvi 23 lõikele 2 tellitakse turupõhise kasutustasu hindamiseks üldjuhul tururendi hindamine kutseliselt hindajalt. Seega hindamistulemuse näol, mis iseloomustab turupõhist kasutustasu, on EVS 875 kontekstis tegemist tururendiga.

Tururent (*market rent*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks olema võimalik väärtuse kuupäeval välja rentida tehingut sooritada soovivalt rendileandjalt tehingut sooritada soovivale rentnikule tavapärastel turutingimustel sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat turundustegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.5.4.1)

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 05.12.2024;
- Maa-ameti kaardirakendusest, tehinguandmete päringukeskkonnast 05.12.2024 ja tehingute andmebaasist seisuga 10.11.2024;
- Viru-Nigula valla kodulehelt 05.12.2024;
- kinnisvaraportaalist kv ja city24 05.12.2024;
- turuülevaadetes kasutatud algallikad on esitatud turuülevaadete juures.

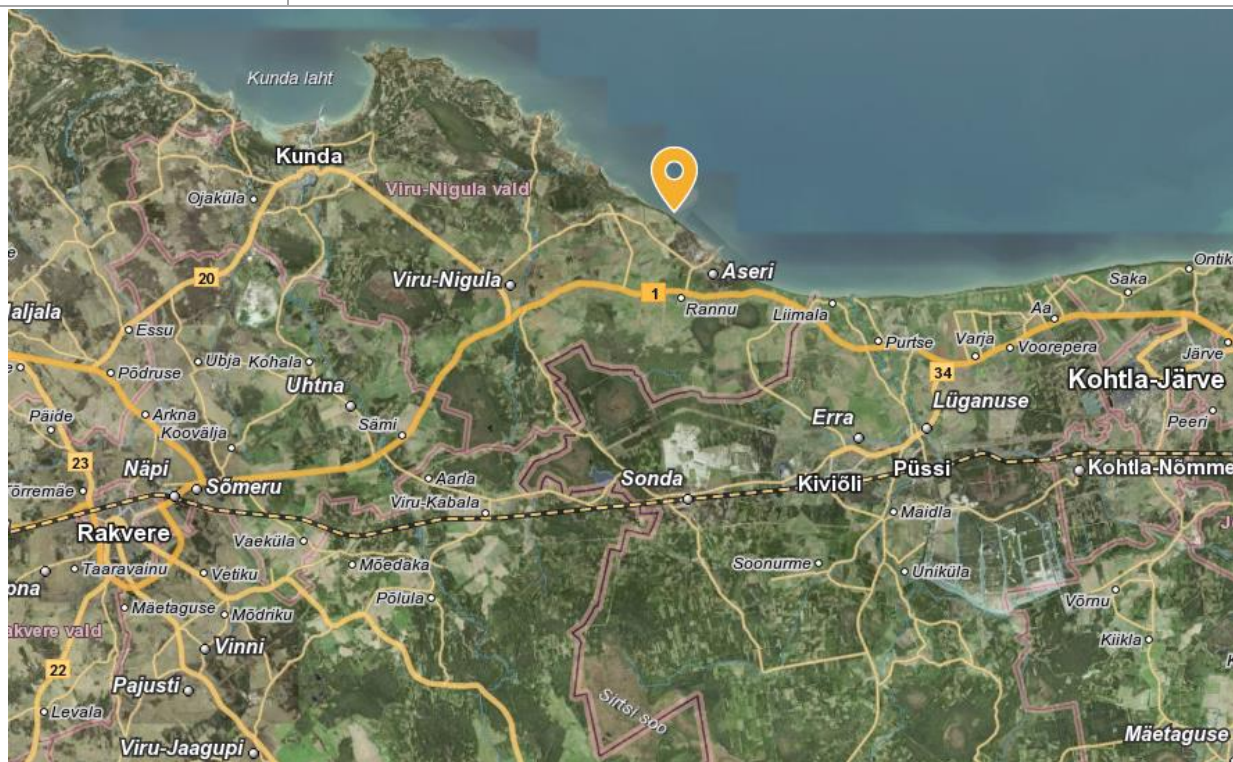
Hindaja Triinu Kroon tegi hinnatava vara ülevaatus 07.12.2024. Ülevaatus tehti juuresolijateta ja piirdus visuaalse vaatlusega.

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

2. Hinnatava vara kirjeldus

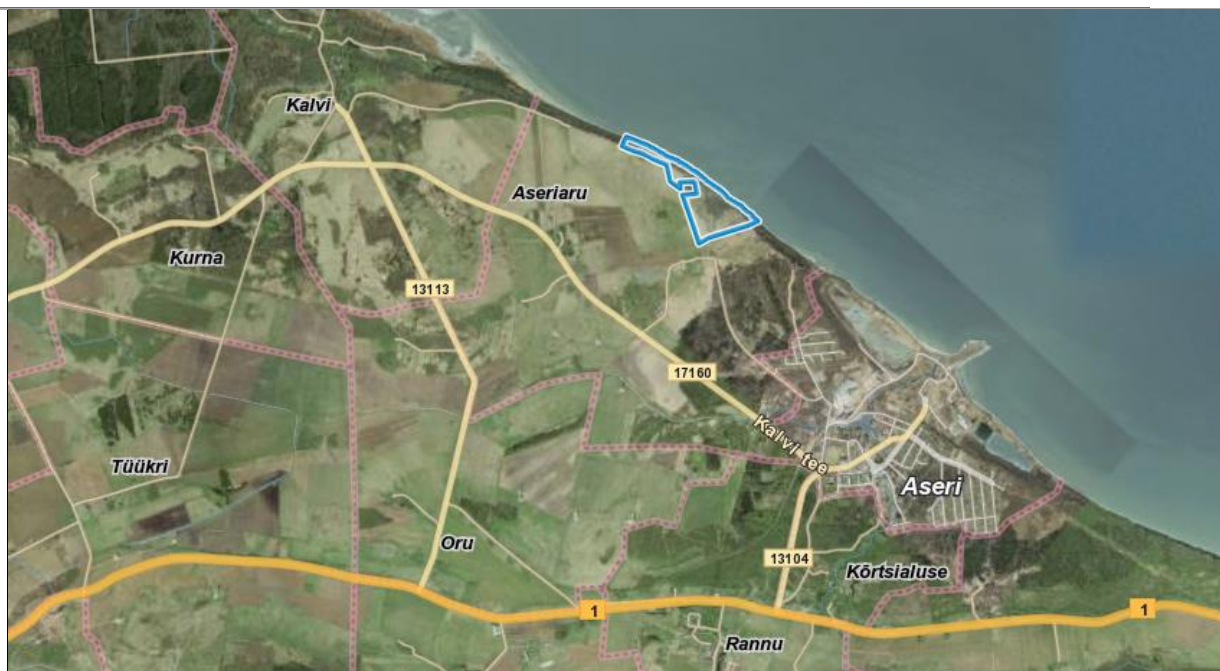
2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Lääne-Viru maakond
Omavalitsus	Viru-Nigula vald
Asustusüksus	Aseriaru küla
Lähiaadress	Aseri maastikukaitseala 3
Makroasukoht	
Kirjeldus	Hinnatav vara asub Aseriaru külas
Kaugus keskusest	Asub Aseri alevikust ca 4 km kaugusel, Rakvere linnast ca 37 km kaugusel



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on tähistatud oranži tähisega

Mikroasukoht	
Kirjeldus	Ümbruses on üksikud hajali paiknevad elamud, mets ja põllumaa
Juurdepääs	Eraomandis olevalt kruuskattega teelt, kaugus avalikult teelt 160 m
Kommuni- katsioonid	Puuduvad (lähim elektrilajaam kinnistu piirist linnulennult ca 400 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses puudub)



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	10392850
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
	Kinnistusraamatu kolmandas jaos kehtivad kanded puuduvad.

Piirangud ja
kitsendused

Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusel on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Kaldaastang ala	95659.98
	Vääriselupaik	90666.15
	Kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd	97557.17
	Korduv üleujutusala	6986.99
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	18407.56
	Veekogu kallastada	10234.38
	Ranna või kalda piiranguvöönd	121582.84
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	71183.82

Eelnimetatud kitsendused ei mõjuta otseselt hinnatava vara väärtust. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd, kaitseala looduslik sihtkaitsevöönd ja vääriselupaik mõjutavad küll mõnevõrra hoonestamise võimalusi, kuid piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringut arvestades ei oleks võimalik sinna üle ühe üksikelamu rajada ning üksikelamu rajamiseks on kitsenduste vaba ala piisavalt.

Hüpoteegid Puuduvad

Riigi Kinnisvararegistri kood	KV60220
Riigivara valitseja	Kliimaministeerium
Riigivara volitatud asutus	Riigimetsa Majandamise Keskus

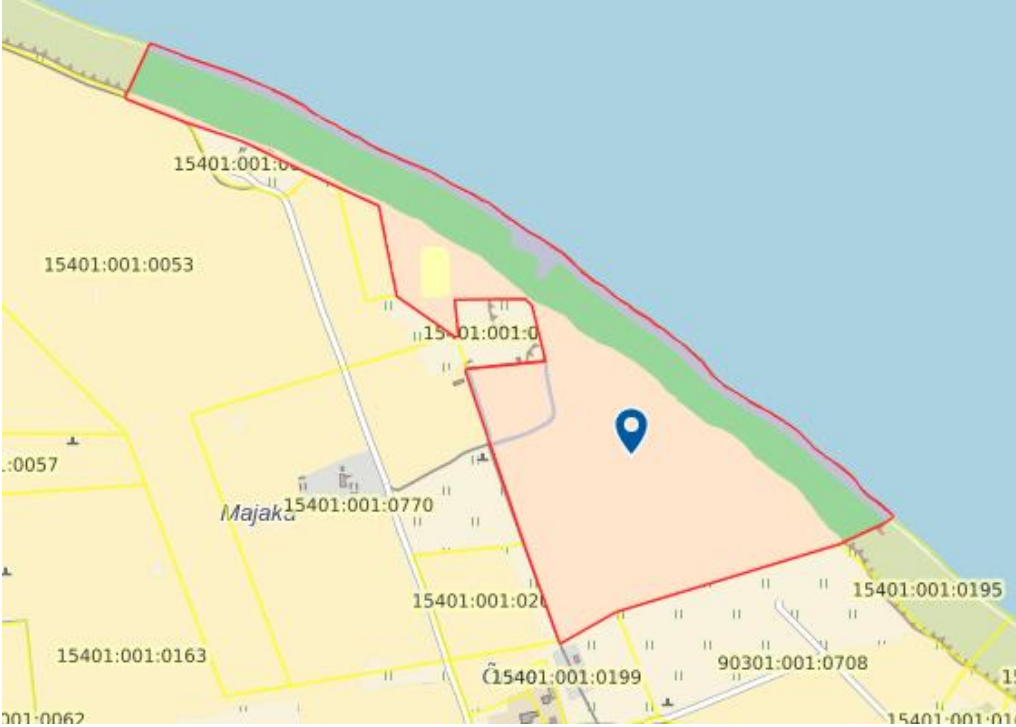
2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

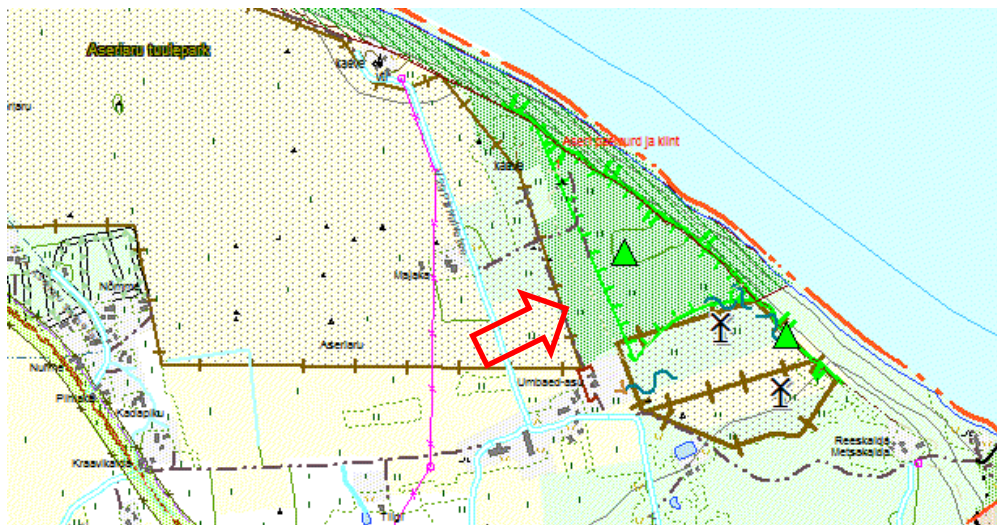
Aadress	Aseri maastikukaitseala 3, Aseriaru küla, Viru-Nigula vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	15401:001:0332
Pindala	258 286 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Kaitsealune maa 100%
Kirjeldus	Ebakorrapärane, hulknurkne, tasane reljeef. Maaüksusel paiknevad kolme hoone varemed

<p>Kõlvikuline koosseis</p>	 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Haritav maa</td><td>3715 m²</td></tr> <tr> <td>Looduslik rohumaa</td><td>158169 m²</td></tr> <tr> <td>Metsamaa</td><td>81449 m²</td></tr> <tr> <td>Muu maa</td><td>14953 m²</td></tr> </tbody> </table> <p>Allikas: minu.kataster.ee</p>	Haritav maa	3715 m ²	Looduslik rohumaa	158169 m ²	Metsamaa	81449 m ²	Muu maa	14953 m ²
Haritav maa	3715 m ²								
Looduslik rohumaa	158169 m ²								
Metsamaa	81449 m ²								
Muu maa	14953 m ²								
<p>Hoonestus</p>	<p>Kinnistul paiknevad kolme hoone varemed</p>								
<p>Maa maksustamis- hind²</p>	<p>25 830 €</p>								

² Tegemist on masshindamise põhimõttel koostatud hindamisega ning see ei vältenda kinnistu turuväärtust.

Üldplaneering

28.09.2004 kehtestatud endise Aseri valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus haljasala ja parkmetsamaa-alale. Maaüksusel paikneb ka kaitstav looduse üksikobjekt, sh territoriaalne



Kaitstav looduse üksikobjekt, sh territoriaalne



HALJASALA JA PARKMETSAMAA

Menetluses oleva Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus rohevõrgustiku alale.



Rohevõrgustik*

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast rohevõrgustikus ehitamise tingimustest:

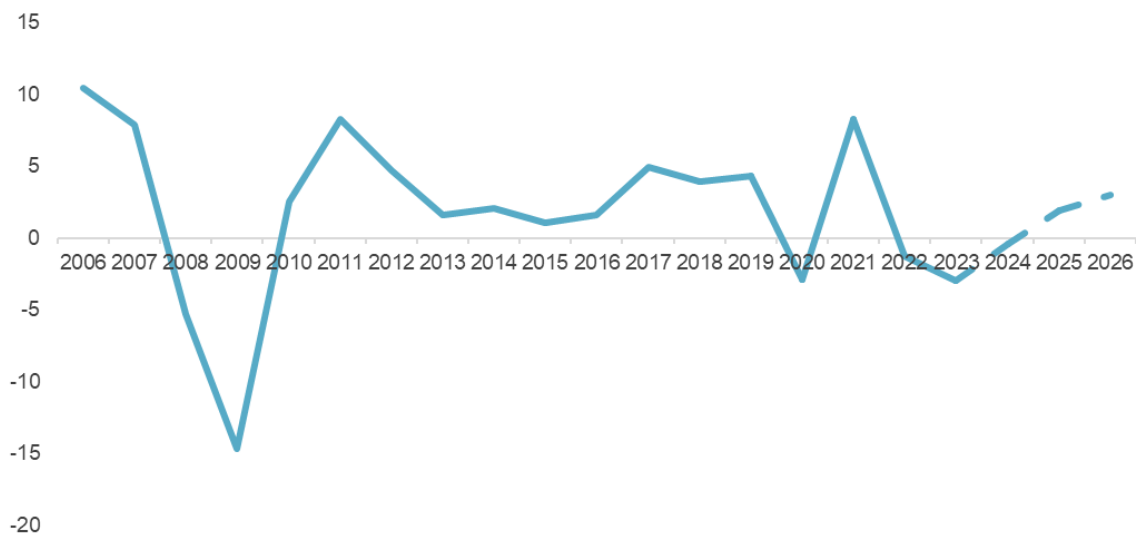
	<ul style="list-style-type: none"> • Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud; • Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest. <p><i>Allikas: Viru-Nigula valla koduleht</i></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



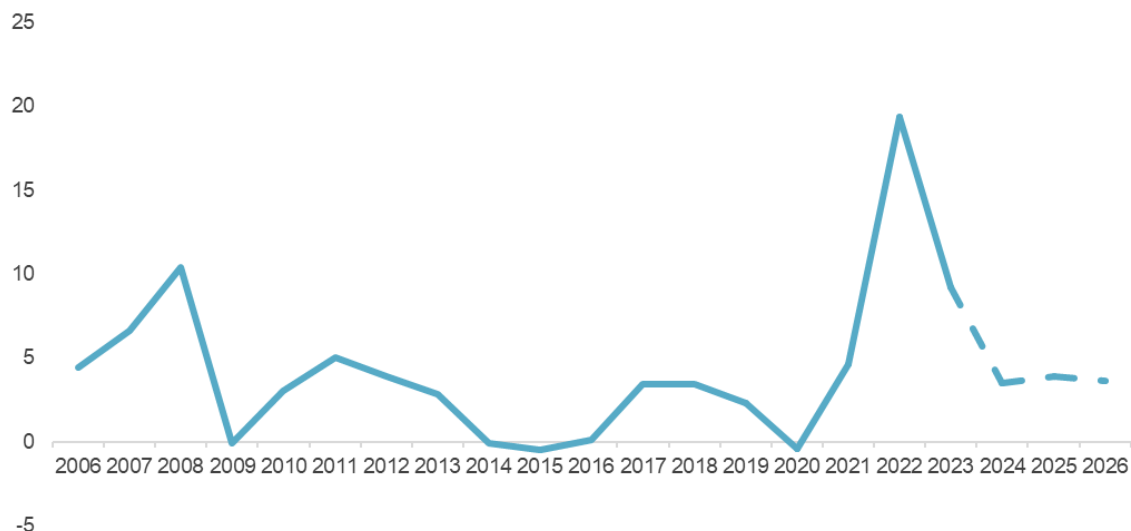
2024.-2026. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisiga (avalikustatud 24.09.2024).

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI

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 majandusprognosi (avalikustatud 24.09.2024) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2024. aastal 3,5%, 2025. aastal 3,9% ja 2026. aastal 3,6%.

Tarbijahinnaindeks Eestis



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

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

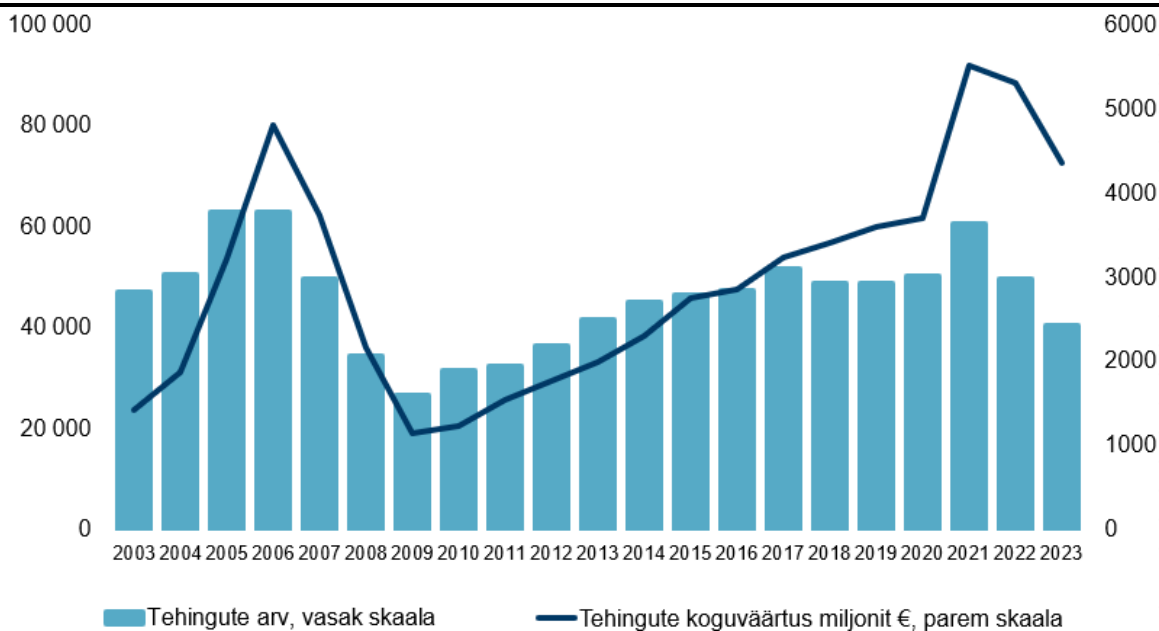
2023. aastal oli töötuse määr 6,4%, tööhõive määr 69,2% ja tööjõus osalemise määr 73,9%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2024. aasta II kvartalis oli töötuse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

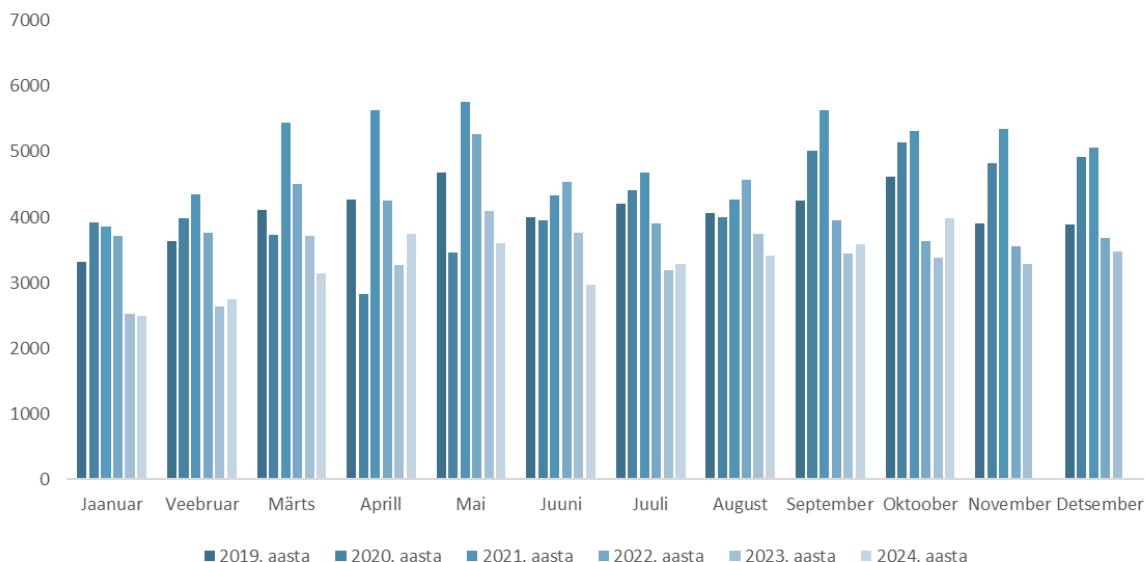


Allikas: Statistikaamet, Maa-amet

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

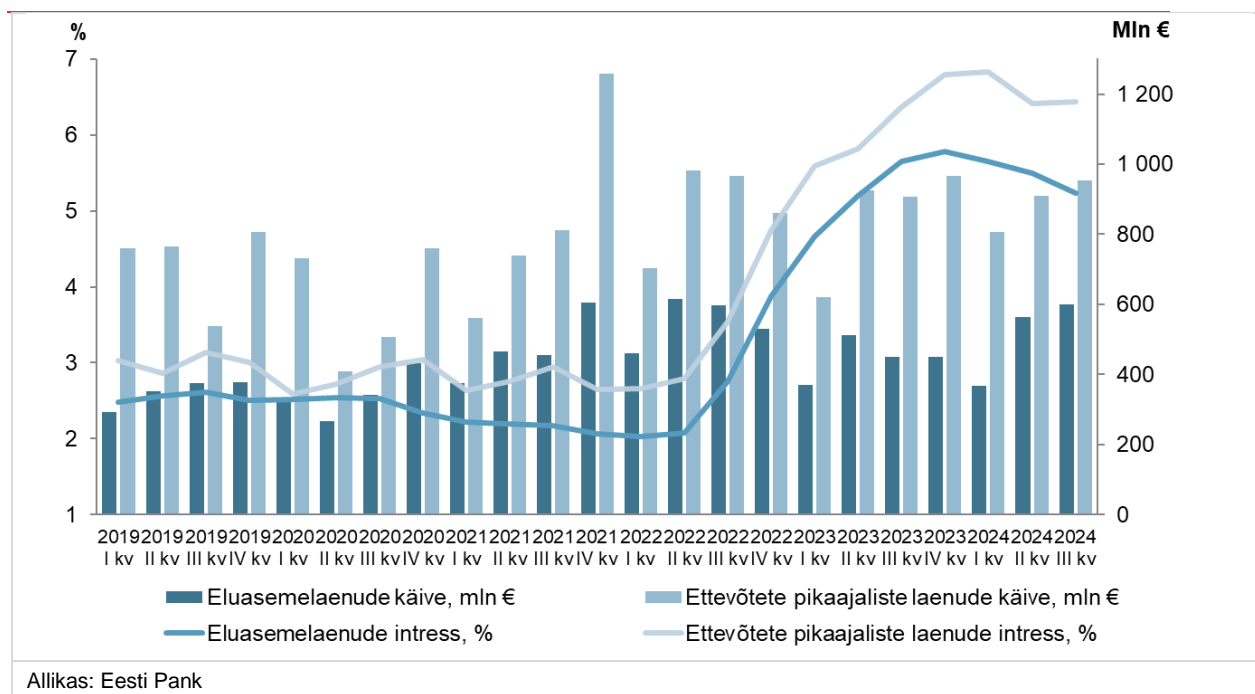
Laenuturg**Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele**

Eluasemelaenu 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 laenu 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 laenu käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenu käive taas mõnevõrra.

Laenu keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks 5-6% tasemele. Viimati oli laenu 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 laenu osas, kuid intressid on jätkuvalt kõrged. 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenu osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas.

Laenu käive ja intress



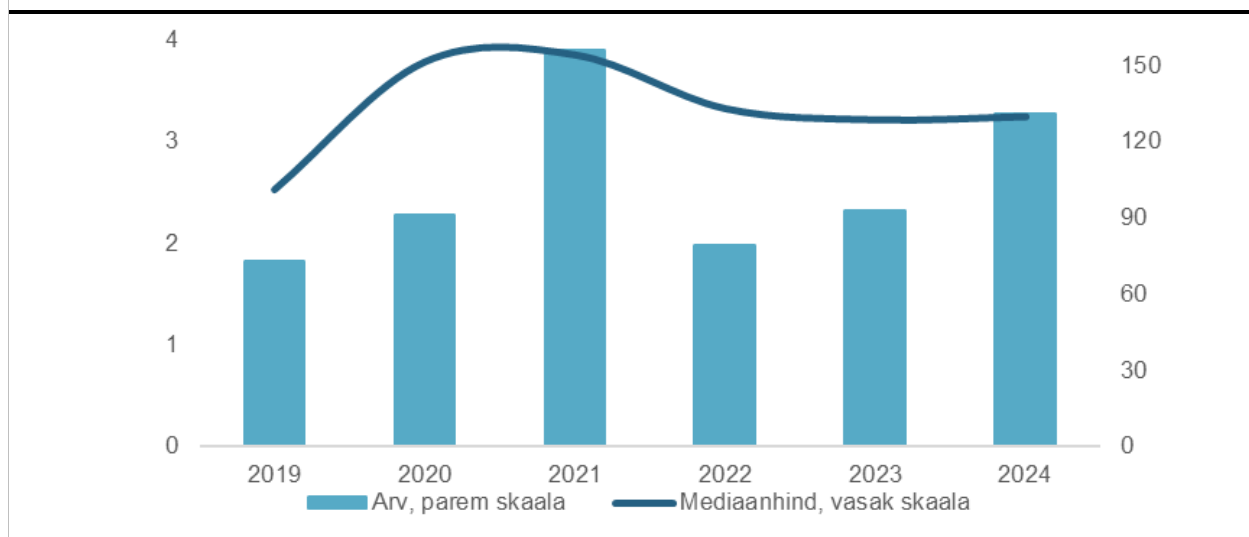
3.2. Lääne-Viru maakonna (sh Viru-Nigula valla) hoonestamata elamumaa turg

Üldist	<p>Viru-Nigula valla pindala on 312,58 km² ning rahvaarv 5 533. Viru-Nigula vallas on 43 küla kaks alevikku ja üks linn. Suurim asula on Kunda linn 2 777 elanikuga.</p> <p>Allikas: Viru-Nigula valla koduleht</p>
Hoonestamata elamumaa müügitehingud	<p>Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad on aastate jooksul üldiselt kasvanud, kuid Lääne-Viru maakonna hinnastatistika on volatiilne.</p> <p>Lääne-Viru maakonnas oli 2022. aastal hoonestamata elamumaa mediaanhind 3,32 €/m² ning 2023. aastal 3,21 €/m². 2024. aastal on mediaanhind 3,24 €/m². Viru-Nigula vallas oli hoonestamata elamumaa mediaanhind 2023. aastal 0,95 €/m² ja keskmine hind 2,28 €/m². 2024. aastal on mediaanhind 2,0 €/m² ja keskmine hind 2,36 €/m². Mediaanhindade ebaühtlus tuleneb suuresti juhuslikkusest ning sõltub sellest, millises piirkonnas ning milliste maaüksustega müügitehingud on toimunud. Mereäärsetes piirkondades ja suuremates asulates (Rakvere linnas) on oluliselt kõrgem hinnatase, kui maalistes piirkondades, mis jäävad suurasulatest ja merest kaugemale.</p>

		Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m ²)			
	Arv	Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine
2019	73	5 858,60	1 291 590	63	150 000	0,06	105,35	2,52	10,82
2020	91	4 000,30	1 574 601	84	142 800	0,06	117,39	3,78	9,67
2021	156	4 229,70	2 665 826	56	160 000	0,03	118,78	3,85	8,50
2022	79	5 010,10	1 366 348	40	200 000	0,02	148,48	3,32	8,77
2023	93	4 929,80	1 687 445	100	216 000	0,04	124,48	3,21	8,76
2024	131	3 547,00	3 033 588	88	256 000	0,03	168,20	3,24	13,28

Allikas: Maa-ameti päringukeskkond

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



Allikas: Kinnisvaraekspert, Maa-ameti päringukeskkond

Lääne-Viru maakonnas Viru-Nigula vallas ja Ida-Viru maakonnas Lüganuse ja Toila vallas mereäärsetes asulates toimunud hoonestamata maa müügitehingud 2023. - 2024. aastal³

Maakond	Vald	Küla/ alev	Kuupäev	Tehingu-hind, €	Pindala, m ²	Tehingu-hind, €/m ²	KM sisaldumine hinnas
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Moldova küla	11.10.2023	20000	1,0825	1,85	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	12.06.2023	85666	6,75	1,27	Ei

³ Tehinguinfo pärineb Maa-ameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata maa müügitehingud Lääne-Viru maakonnas Viru-Nigula vallas ja Ida-Viru maakonnas Lüganuse ja Toila vallas mereäärsetes asulates toimunud müügitehingud. 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. aastal 10.11 seisuga antud kriteeriumitega tehinguid toimunud ei ole.

Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	12.06.2023	81382	6,75	1,21	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	11.08.2023	27000	3	0,90	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Letipea küla	01.09.2023	14000	1,9729	0,71	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Letipea küla	01.09.2023	14000	1,9989	0,70	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	02.10.2023	38000	5,53	0,69	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	11.08.2023	27000	4,47	0,60	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Purtse küla	10.04.2023	26172	5,29	0,49	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Purtse küla	10.04.2023	52146	10,54	0,49	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Kõrkküla	22.08.2023	38600	8,97	0,43	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Kõrkküla	12.09.2023	40700	9,79	0,42	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Kõrkküla	12.09.2023	38665	9,79	0,39	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	09.01.2023	13500	3,42	0,39	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Kõrkküla	17.08.2023	15000	4,98	0,30	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Voka küla	23.03.2023	25000	2,01	1,24	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Valaste küla	07.07.2023	32000	4,76	0,67	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Konju küla	13.07.2023	8000	1,5086	0,53	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Valaste küla	30.06.2023	7000	1,4814	0,47	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Konju küla	12.04.2023	21560	5,38	0,40	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Ontika küla	10.05.2024	80101	5,63	1,42	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Ontika küla	10.05.2024	76095	5,63	1,35	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	27.03.2024	34000	2,95	1,15	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Liimala küla	27.02.2024	33000	2,93	1,13	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	20.09.2024	45000	4,06	1,11	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	04.10.2024	19800	2,0189	0,98	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	27.09.2024	19500	2,0189	0,97	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	13.03.2024	28000	2,95	0,95	Ei

Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	17.05.2024	16500	2,02	0,82	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	06.06.2024	14500	2,0189	0,72	Ei
Ida-Viru maakond	Lüganuse vald	Aa küla	16.05.2024	13700	2,02	0,68	Ei
Ida-Viru maakond ⁴	Toila vald	Valaste küla	07.11.2024	32000	4,7481	0,67	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Ontika küla	07.11.2024	22269	4,2968	0,52	Ei
Lääne-Viru maakond	Viru-Nigula vald	Mahu küla	06.08.2024	35000	5,921	0,59	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Konju küla	29.08.2024	48700	8,6155	0,57	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Konju küla	10.06.2024	9700	1,991	0,49	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Konju küla	29.08.2024	28000	8,0799	0,35	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Konju küla	24.05.2024	30957	10,16	0,30	Ei
Ida-Viru maakond	Toila vald	Valaste küla	24.05.2024	29743	9,81	0,30	Ei
Lääne-Viru maakonna ja Ida-Viru maakonna merelähedaste hoonestamata maade müügipakkumised (05.12.2024 seisuga)							
Vald/linn	Aadress	Maaüksuse pindala, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Kommentaariid		
Viru-Nigula vald, Kõrkküla	Merekalda	87 100	149 000	1,71	Maaüksus piirneb merega, paikneb pankrannikul. Kommunikatsioonid ja DP/projekteerimistingimused puuduvad		
Lüganuse vald, Purtse küla	Tahustiku	69 500	99 990	1,44	Maaüksus piirneb merega, paikneb pankrannikul. Kommunikatsioonid ja DP/projekteerimistingimused puuduvad		
Allikas: kv.ee							

⁴ Valaste ja Ontika külas toimunud tehing on komplekstehing. Müüja on sama ja ostja on sama, kuid maaüksused ei asu kõrvuti, vaid asuvad erinevates asukohtades.

3.3. Maa tootlused

Tootmismaa tootlused	
Maa tootlused	<p>Võrreldes hoonestatud kinnisasjade tootlusega on maa tootlus tavapäraselt madalam, sest erinevalt hoonetest ei saa maa puhul rääkida kulumist. Kui Tallinna parimate äriobjektide tootlused algavad ca 6,5%-st (need puudutavad tervikut, st maad koos hoonetega), siis maa tootlus on samadel objektidel madalam. Muudes Eesti suuremates linnades on tootlused 1-3% kõrgemad, mujal veelgi kõrgemad.</p> <p>Rendi- jms kasutusõigust puudutavad lepingud on turu kontekstis pigem haruldased ja seetõttu on tootluse leidmine turutehingutele tuginedes keerukas, mõnikord võimatu. Kui oleks piisavalt infot rendilepingutega koormatud kinnisasjade müükide kohta, siis teades nii aastast renti kui vara müügihinda, saaksime leida maa tootluse jagades rendi aastatasu müügihinnaga.</p>
Maa tootlused	<p>Kuna sarnaste varade tootluste kohta on adekvaatset infot turul ebapiisavalt, siis maa tootluse leidmiseks tuleb rakendada kaudseid meetodeid. Alljärgnevalt esitame tootluste tasemeid nii maa kui ka kinnisvara kui terviku kohta. Tegemist on varadega, mille puhul saab esitada väljakujunenud tasemeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - telekommunikatsioonimastide maaga toimunud tehingud, tootlused valdavalt vahemikus 6-8%; - haritava maa tootlused suurusjärgus 3-4%; - hinnatava vara piirkonnas asuvate lao- ja tootmisobjektide tootlused algavad ca 9,0- 10,0%-st, kuid see puudutab hoonestatud kinnisasju.

3.4. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on leibkonnad.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara lõppkasutajad on keskmise sissetulekuga leibkonnad.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tulenevalt hinnatava vara asukohast, milleks on mereäärne Aseriaru küla, on tegemist turu kontekstis atraktiivse varaga. Mis puudutab müüki, siis turg on olnud ja on eeldatavalt ka lähemas tulevikus aktiivne, kuid arvestada tuleb maaturu eripäraga, st likviidsus on oluliselt madalam võrreldes elamispindade turuga.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Vara lõppkasutajate hulk on põhiliselt piiratud keskmise sissetulekuga leibkondadega, kes soovivad mereäärset maaüksust, kuhu on võimalik püstitada üksikelamu.
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv leidis kaks mereäärset konkureerivat müügipakkumist Ida-Viru ja Lääne-Viru maakonnas. Leidub hulganisti müügipakkumisi, mis on merest kaugemal.
Müügiperiood (likviidsus)	Piiratud pakkumise tingimustes on tegemist likviidse varaga. Eeldatav müügiperiood üle 1 aasta.
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on kasutus maatulundusmaana.

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 Viru-Nigula vallas Aseriaru külas ning selle katastris registreeritud maakasutuse sihtotstarbeks on kaitsealune maa. Maaüksuse pindala on 258 286 m². Hinnatav maaüksus piirneb merega ja asub pankrannikul. Kaitsealusel maal on küll õigusaktidest tulenevalt majandustegevus keelatud, kuid kuna omanikuks on Eesti Vabariik, siis on sihtotstarbe muutmine võimalik.

28.09.2004 kehtestatud endise Aseri valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus haljasala ja parkmetsamaa-alale. Maaüksusel paikneb ka kaitstav looduse üksikobjekt, sh territoriaalne. Menetluses oleva Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus rohevõrgustiku alale.

Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast rohevõrgustikus ehitamise tingimustest:

- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest

Detailplaneering puudub.

Ümbruses hajali paiknevad üksikelanud, põllumaa ja metsamaa.

Tulenevalt asukohast ja planeeringutest on hinnatava vara parimaks kasutuseks kasutus üksikelanu ehitamise potentsiaaliga maatulundusmaana. Samas tuleb arvesse võtta riske, mis tulenevad rohevõrgustikus paiknemisest, kitsendustest ja kaitsealuse maa sihtotstarbest.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit, kuna võrdlusmeetod on soosituim turuväärtuse hindamisel ja turul on piisavalt palju tehinguid, mille kohta on usaldusväärne info.

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

4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (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)

Tegemist on hoonestamata maaga, mille puhul kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid on võimalik tagada läbi sihipärase kinnisvaraarenduse, eelkõige kasutades ressursse säästlikult.

4.4. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Punktis 3.2 esitatud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Kohandamisel kasutatavate võrdlustehingute valikul on arvestatud maaüksuse asukohta (mereäärsed asulad Ida-Viru ja Lääne-Viru maakondades), maaüksuse suurust ning potentsiaali. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.					
	Aadress	Kuupäev	Tehingu-summa, €	Pindala, ha	Tehingu-summa, €/m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Ida-Viru maakond, Toila vald, Valaste küla	07.07.2023	32 000	4,76	0,67	Ei
	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Mahu küla	20.09.2024	45 000	4,06	1,11	Ei
Võrdlusühiku valik	Ida-Viru maakond, Toila vald, Valaste küla ja Ontika küla	07.11.2024	32 000 22 269 54 269	4,7481 4,2968 9,0449	0,60	Ei
	Kuna turuosalisel teevad taoliste varade puhul oma otsuseid lähtuvalt tervikhinnast, siis võrdlusühikuks on valitud tervikhind, €.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus juuli 2023 – november 2024. Tehingute toimumise ajast väärtuse kuupäevani ei saa välja tuua otsest muutust turusituatsioonis ning sellest tulenevalt tehinguhindu ajaldatud ei ole.					

Võrdlus-elementide valik	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Makroasukoht<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha eest ollakse nõus enam maksma. Kuna võrreldavad tehingud paiknevad tavapäraselt samas makroasukohas, siis üldjuhul ei ole kohandamine vajalik. Kui tegemist on erinevate makroasukohtadega, siis tavaliselt on sellise valiku põhjuseks asjaolu, et samas makroasukohas võrdluskõlblikud tehingud puuduvad. See tähendab, et asukoha erisuste tunnetamiseks tuleb kasutada kaudseid andmeid, mis omakorda vähendab hinnangu täpsust. Suurte linnade ja keskuste lähedus ning hea infrastruktuur mõjutab positiivselt vara väärtust.• Mikroasukoht ja juurdepääs<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha ja juurdepääsu tee osas ollakse nõus enam maksma. Arvestades tüüpilisi olukordi jäävad kohandused tavaliselt 20% piiresse. Veekogu lähedus ning piirnemine veekoguga annavad lisaväärtust ning nendel puhkudel võivad kohandused ka kõrgemad olla.• Pindala<ul style="list-style-type: none">○ Suurema pindalaga kinnistute tervikhind on kõrgem kui väiksema pindalaga kinnistute tervikhind.• Kommunikatsioonid<ul style="list-style-type: none">○ Kommunikatsioonide puudumine võib langetada hinnatava objekti väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Tegemist on kulupõhise teguriga. Kui nn toormaa väärtus on madal, võib kommunikatsioonide rajamisega seonduv kulu ületada toormaa väärtust. Hajaasustuse puhul on olulisim ampripõhise liitumise olemasolu.• Kinnistu kuju ja kitsendused<ul style="list-style-type: none">○ Kuju ja kitsendused, mis raskendavad krundi hoonestamist ja kasutamist avaldavad kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada.• Sihtotstarve, detailplaneering ja potentsiaal<ul style="list-style-type: none">○ Elamumaa ja äri-/tootmismaa on hinnatavas asukohas hinnatasemelt sarnased. Samas maatulundusmaa on oluliselt madalama väärtustasemega. Detailplaneeringu ja/või projekteerimistingimuste olemasolu tõstab kinnistu väärtust, sest annab ehitusõiguse.• Kõlvikuline koosseis<ul style="list-style-type: none">○ Metsa ja kõrghaljastusega maaüksused on enam hinnatud kui lagedad alad, sest võimaldavad rohkem privaatsust.
-----------------------------	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Lääne-Viru maakond	Ida-Viru maakond	Lääne-Viru maakond	Ida-Viru maakond
	Viru-Nigula vald	Toila vald	Viru-Nigula vald	Toila vald
	Aseriaru küla	Valaste küla	Mahu küla	Valaste küla / Ontika küla
	Aseri maastikukaitseala 3			
Tehinguhind, €		32000	45000	54269
Tehinguhind, €/m ²		0,67	1,11	0,60
Tehingu aeg		07.07.2023	20.09.2024	07.11.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Kohandatud tehinguhind, €		32000	45000	54269
Makroasukoht	Asub Viru-Nigula vallas Aseriaru külas. Asub Aseri alevikust ca 4 km kaugusel, Rakvere linnast ca 37 km kaugusel	Asub Toila vallas Valaste külas. Toila alevikust ca 5 km kaugusel, Jõhvi linnast ca 14 km kaugusel	Asub Viru-Nigula vallas Mahu külas. Kunda linnast ca 21 km kaugusel, Rakvere linnast ca 34 km kaugusel	Asub Toila vallas Valaste ja Ontika külas. Valaste küla tehing asub Toila alevikust 6 km kaugusel ja Jõhvi linnast 12 km kaugusel. Ontika küla tehing asub Kohtla-Järve linnast ca 7 km kaugusel ja Jõhvi linnast ca 16 km kaugusel
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Ümbruses on üksikud hajali paiknevad elamud, mets ja põllumaa. Kinnistu paikneb pankrannikul, piirneb merega. Juurdepääs eraomandis olevalt kruuskattega teelt, kaugus avalikult teelt 160 m	Ümbruses üksikud hajali paiknevad hooned ja mets. Teisel pool manteeid paikneb pankrannik. Juurdepääs kõvakattega riigiomandis olevalt teelt	Ümbruses mitmeid üksikelumuid, mets ja rohumaa. Linnulennult ca 300 m kaugusel meri. Juurdepääs riigiomandis olevalt kõvakattega teelt	Mõlema maaüksuse ümbruses asub mitmeid üksikelumuid, metsa ja põldu. Mõlemast maaüksusest teisel pool manteeid paikneb pankrannik. Juurdepääs kõvakattega riigiomandis olevalt teelt
Kommentaar		Pisut parem	Halvem	Pisut parem
Kohandus		-5%	15%	-5%
Pindala, m²	258286	47600	40600	90449
Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		40%	40%	20%

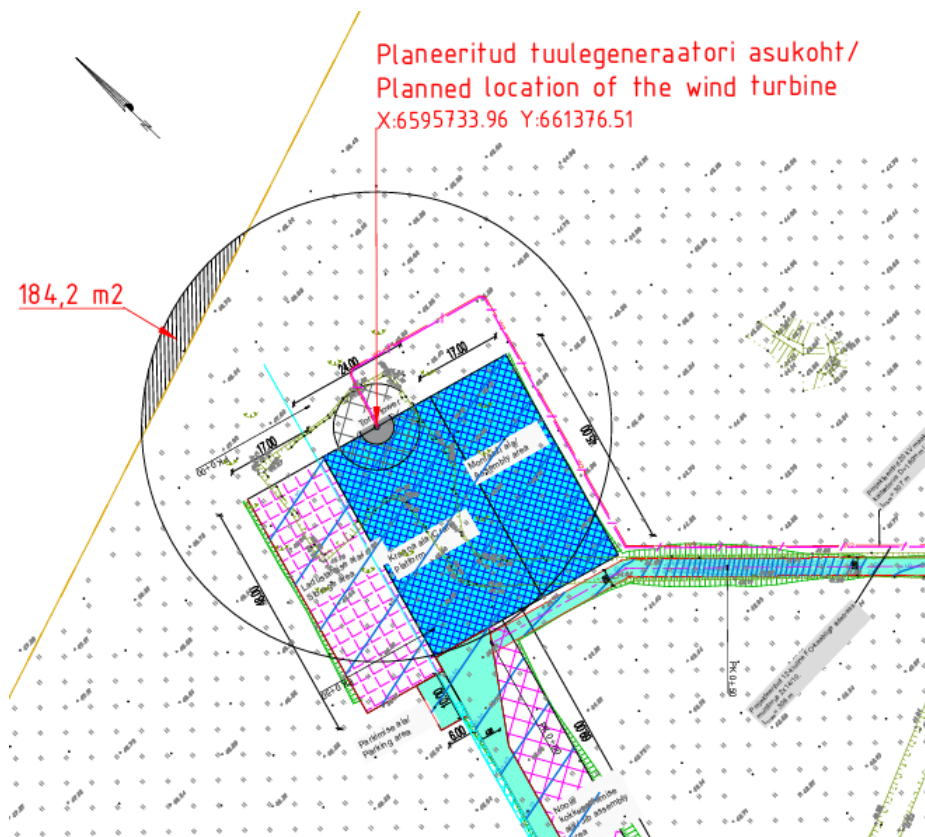
Kommunikatsioonid	Puuduvad (lähim elektrilajaam kinnistu piirist linnulennult ca 400 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses puudub)	Puuduvad (lähim elektrilajaam kinnistu piirist linnulennult ca 900 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses puudub)	Puuduvad (lähim elektrilajaam kinnistu piirist linnulennult ca 100 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses puudub)	Puuduvad (lähim elektrilajaam mõlema maaüksuse piirist linnulennult ca 300 m kaugusel, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses puudub)
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu kuju ja kitsendused	Ebakorrapärane, hulknurkne, tasane reljeef. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Maaüksusel paiknevad kolme hoone varemed	Hulknurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Maaüksusel paikneb amortiseerunud hoone	Hulknurkne, kompaktne. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Üks kinnistu hulknurkne, kompaktne, teine kinnistu väljavenitatud riskülikule sarnase kujuga. Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Pisut parem	Pisut parem
Kohandus		0%	-5%	-5%
Sihtotstarve, üld- ja detailplaneering ning potentsiaal	Kaitsealune maa 100%. 28.09.2004 kehtestatud endise Aseri valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus haljasala ja parkmetsamaa-alale. Maaüksusel paikneb ka kaitstav looduse üksikobjekt, sh territoriaalne. Menetluses oleva Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt jääb maaüksus rohevõrgustiku alale, minimaalset maaüksuse suurust ÜP järgi ei ole	Maatulundusmaa. Menetluses oleva Toila valla ÜP kohaselt jääb maaüksus osaliselt rohevõrgustiku koridori ja tugialale, kuhu võib ehitada kui maaüksuse suurus on min 2 ha ja elamutevaheline kaugus 100 m	Maatulundusmaa. Jääb kehtiva ÜP kohaselt reserveeritud elamumaa (E5) alale, kus on ÜP kohaselt minimaalne maaüksuse suurus, millele ehitusõigus antakse, 3000 m ²	Maatulundusmaa. Menetluses oleva Toila valla ÜP kohaselt jääb Valaste küla maaüksus osaliselt rohevõrgustiku tugialale ja osaliselt väärtusliku põllumajandusmaa-alale, Ontika küla maaüksus väärtusliku põllumajandusmaa-alale. Mõlemale maaüksusele võib ehitada kui maaüksuse suurus on min 2 ha ja elamutevaheline kaugus 100 m. Väärtusliku põllumajandusmaa-alale ehitamise tingimus on, et ehitatakse maaüksuse serva ja ei halvendata põllumassiivi harimist
Kommentaar		Sarnane	Parem, võimalik maaüksust tükeldada	Sarnane
Kohandus		0%	-20%	0%
Kõlvikuline koosseis	Valdavalt looduslik rohumaa ja metsamaa	Looduslik rohumaa / võsa	Looduslik rohumaa	Looduslik rohumaa, haritav maa
Kommentaar		Pisut halvem	Pisut halvem	Pisut halvem
Kohandus		5%	5%	5%

Summaarne kohandus		40%	35%	15%
Summaarne kohandus, €		12800	15750	8140
Kohandatud tehinguhind, €		44800	60750	62409
Kohanduste absoluutväärtuste summa		50%	85%	35%
Kaalud		0,35	0,25	0,40
Turuväärtus, €	55831	15680	15188	24964

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

Aseri maastikukaitseala 3 kinnistu turuväärtus on väärtuse kuupäeval 55 831 € (0,22 €/m²). Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

Aseri maastikukaitseala 3 kinnistule seatakse naaberkinnistul (Tuuleveski kinnistu) paikneva tuulegeneraatori rootori üleehitusservituut pindalaga 184,2 m². Alljärgnevalt on esitatud joonis servituudi paiknemisest.



Turutehingud, mis võimaldaksid otsest võrdlust (maa võõrandamistehing, mille kohta lisaks müügihinnale on teada ka aastase kasutustasu suurus), puuduvad. Seetõttu on aastastasu määr tuletatud muude varade

tootluste põhjal. Sarnaste maade tootlus turul jääb vahemikku 7-8% (vt pt 3.3). Aastase kasutustasu leidmisel arvestame tootluse määraks 7%.

Üleehitusseervituudi alla jääva osa väärtus on $0,22 \text{ €/m}^2 \times 184,2 \text{ m}^2 = 41 \text{ €}$. Aastane kasutustasu on seega $41 \text{ €} \times 0,07 = 3 \text{ €}$.

Erakorralise hindamise korra § 23 lg 6 kohaselt kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui kümme eurot, määratakse kasutustasuks kümme eurot või rakendatakse perioodilise tasu asemel ühekordset kasutustasu kogu kasutusperioodi kohta järgmiselt:

- 1) vähemalt kümneks aastaks või tähtajatult sõlmitavas lepingus on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutuslepinguga koormatava osa väärtus;
- 2) lühemaks kui kümneks aastaks kasutamiseks andmisel on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutusperioodile vastav osa.

Eeltoodust tulenevalt on ühekordne kasutustasu 41 € ning aastane kasutustasu 10 €.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriora number

10392850

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	15401:001:0332	Kaitsealune maa 100%, Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Aseriaru küla, Aseri maastikukaitseala 3. Pindala on ebatäpne.	258286 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 26.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	27.10.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.12.2017. 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
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ

Nimi: Triinu Kroon

Kuupäev: 05.12.2024 16:26:28

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

Lisa 3. 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 /

Triinu Kroon

Kinnisvaraekspert OÜ
hindaja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kutseline hindaja, vara hindaja
(kutsetunnistus nr. 189563)

Kinnitaja/ läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

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

KINNISVARA
EKSPERT

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

Pärnu
Pikk tn 12
Pärnu, 80010
+372 442 0700