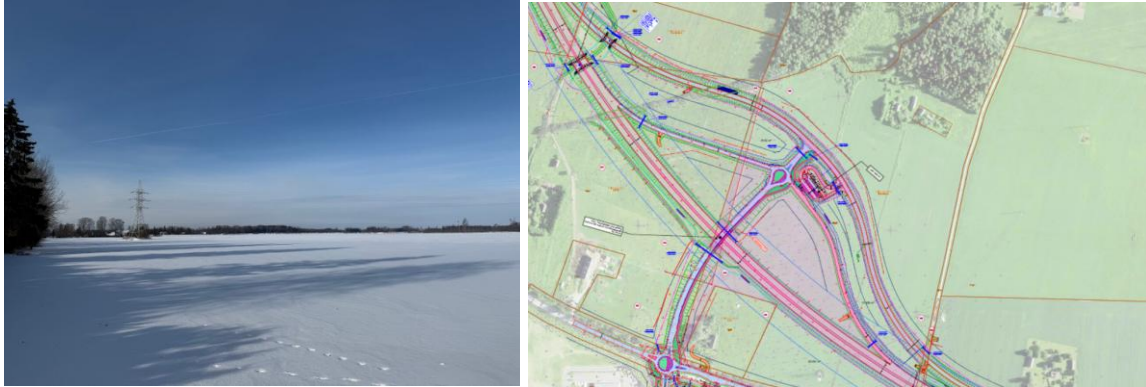


**Ekspert hinnang nr. 0040-26-VII**


**Aadress:** Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Hundiaugu  
**Hinnatav vara:** Eelduslikult hoonestamata kinnistus, registriosa nr. 1995936, teostatav äralõige suurusega 102 632 m<sup>2</sup> ning soovituslikud äralõiked suurustega 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup>.  
**Väärtuse kuupäev:** 21.02.2026  
**Hindamisaruande kuupäev:** 26.03.2026

Katastriüksuse (haritav maa ja muu maa) harilik väärtus (ümardamata)	Hüvitamisele kuuluv tasu kokku (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
234 136,77 € ehk 9097 €/ha	<u>Äralõige 102 632 m<sup>2</sup>:</u> 117 057,68 € ehk 1,14 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige 13 409 m<sup>2</sup>:</u> 12 202,19€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige suurusega 6132 m<sup>2</sup>:</u> 5580,12€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	<u>Äralõige suurusega 102 632 m<sup>2</sup>:</u> 84 579,03€ ehk 0,82 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige suurusega 13 409 m<sup>2</sup>:</u> 12 202,19€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige suurusega 6132 m<sup>2</sup>:</u> 5580,12€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta.	<u>Äralõige suurusega 102 632 m<sup>2</sup>:</u> 17 576,65€ ehk 0,17 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	<u>Äralõige suurusega 102 632 m<sup>2</sup>:</u> 14 902€ ehk 0,15 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta

**Hindaja:** *allkirjastatud digitaalselt*  
 Karin Lapp  
 Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735  
 Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)  
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused .....	5
1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused .....	5
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	6
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	7
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	7
2.2 Hinnatava vara ülevaatus .....	7
2.3 Andmete usaldusvärsus .....	7
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	8
3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....	8
3.2 Asukoht .....	8
3.3 Maakasutus .....	13
3.4 Tehnosüsteemid .....	16
3.5 Äralõige .....	16
3.6 Vastuolud andmetes.....	19
3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3 .....	19
3.8 Vara kestlikkus .....	19
4. Turuülevaade.....	20
4.1 Majandusülevaade .....	20
4.2 Haritava maa turuülevaade .....	21
4.3 Pakkumisinfo .....	26
4.4 Müügitehingud.....	26
4.5 Turustatavuse analüüs .....	28
5. Hindamine.....	29
5.1 Vara parim kasutus.....	29
5.2 Hindamismeetodi valik.....	30
5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine äralõikele suurusega 102 632 m <sup>2</sup> .....	31
5.3.1 Äralõike turuväärtuse ja hariliku väärtuse hindamine.....	31
5.3.2 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule.....	34
5.3.3 Katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku osa turuväärtus pärast äralõigete teostamist.....	35
5.3.4 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	40
5.3.5 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku.....	42
5.4 Hariliku väärtuse hindamine äralõigetele suurustega 13 409 m <sup>2</sup> ja 6132 m <sup>2</sup> .....	42
Lisa 1 Fotod.....	43
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	44
Lisa 3 Mullastiku näitajate täpsem selgitus.....	45
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte .....	47
Vastavuskinnitus standardisarja EVS875 nõuetele .....	48

## KOKKUVÕTE

<b>HINNATAVA VARA KOONDANDMED</b>					
Hinnatav vara	Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 1995936, teostatav äralõige suurusega 102 632 m <sup>2</sup> ning soovituslikud äralõiked suurustega 13 409 m <sup>2</sup> ja 6132 m <sup>2</sup>				
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Hundiaugu				
Omanik	aktsiaselts Risti Agro (registrikood 10201231)				
Katastritunnus	23401:003:0951				
Registriosa nr	1995936				
Kinnistu liik	Kinnisasi				
Katastriüksuse pindala	305 161 m <sup>2</sup> . Äralõiked teostatakse maaüksuse haritava maa ja muu maa kõlvikust, mistõttu hinnatava maaüksuse suuruseks on 257 378 m <sup>2</sup> .				
Planeeringud / ehitusõigus	Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutusega alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee. Osaliselt kinnistul puittaimestik, õu ja hoonestus. Äralõige teostatakse teemaplaneeringu ja projekteeritava teega seotud osast. Detailplaneering puudub.				
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad.				
<b>HINDAMISARUANDE KOONDANDMED</b>					
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel				
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitamisele kuuluv tasu				
Ülevaatuse kuupäev	21.02.2026				
Väärtuse kuupäev	21.02.2026				
Hindamisaruande kuupäev	26.03.2026				
Tellija	Transpordiamet				
Tellimusleping	10.12.2025 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/25/1799-1				
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad				
Hinnang likviidsusele	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 9 kuud. Prognoositav müügiperiood on vastava turusegmendi jaoks tavapärane.				
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam, ±20%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest. Tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.				
Käibemaks	Ei sisaldu ja ei lisandu käibemaks.				
<b>KOMMENTAARID</b>					
Kinnistul paiknevad hooned, kuid tulenevalt lähteülesandest ei ole hoonestusega arvestatud (äralõiked teostatakse maaüksuse hoonestamata osast)					
<b>HINDAMISTULEMUS</b>					
Vara	Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Äralõike hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg.osa nr 1995936 teostatav	234 136,77 € ehk 9097 €/ha	<u>Äralõige</u> 102 632 m <sup>2</sup> : 117 057,68 € ehk 1,14 €/m <sup>2</sup>	<u>Äralõige</u> suurusega 102 632 m <sup>2</sup> :	<u>Äralõige</u> suurusega 102 632 m <sup>2</sup> :	<u>Äralõige</u> suurusega 102 632 m <sup>2</sup> :

äralõige suurusega 102 632 m <sup>2</sup> ja soovituslikud äralõiked suurustega 13 409 m <sup>2</sup> ja 6132 m <sup>2</sup>		äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige 13 409 m<sup>2</sup>:</u> 12 202,19€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige suurusega 6132 m<sup>2</sup>:</u> 5580,12€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	84 579,03€ ehk 0,82 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige suurusega 13 409 m<sup>2</sup>:</u> 12 202,19€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta  <u>Soovituslik äralõige suurusega 6132 m<sup>2</sup>:</u> 5580,12€ ehk 0,91 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta.	17 576,65€ ehk 0,17 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	14 902€ ehk 0,15 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta
--	--	--	--	---	--

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m<sup>2</sup>) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid

**Hindaja:**

*Selgitus: hindaja viis läbi kogu allkirjastatud digitaalselt*

*hindamistoimingu, sh teostas vara visuaalse* Karin Lapp

*ülevaatus, teostas turuväärtuse arvutused* Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

*ning koostas eksperthinnangu aruande.*

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565

# 1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

## 1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused

Hinnatav vara	Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 1995936, teostatav äralõige suurusega 102 632 m <sup>2</sup> ning soovituslikud äralõiked suurustega 13 409 m <sup>2</sup> ja 6132 m <sup>2</sup>
Hindamise eesmärk	Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

### Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Kinnisasja omanikule makstav **tasu** koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Hüvitamise eesmärgil hinnatakse omandatava kinnisasja või selle osa väärtus ning analüüsitakse kinnisasja kui terviku väärtuse võimalikku muutumist. Kui kinnisasja väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtuse vähenemisele lisanduv otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu. (EVS 875-12).

Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus (EVS 875-12).

**Harilik väärtus** on eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus)

Harilik väärtus viitab kitsalt toimunud müügitehingute statistilisele analüüsile, kuid käsitlemist ei leia väärtuse kuupäev, tehingu poolte vaba tahte avaldus, müügitegevuse nõuetekohasus jms tingimused, mis on loetletud turuväärtuse definitsioonis.

*Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse hindamise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest.*

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

**Ülevaatuse kuupäev** (*date of inspection*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

**Väärtuse kuupäev** (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-4).

**Hindamisaruande kuupäev** (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

## 1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

### **Eeldused:**

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu ei ole hindaja vastavaid uuringuid teostanud, samuti ei ole hindajale esitatud andmeid vastavate ohtude olemasolust. Seega oleme eeldanud, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust“ (EVS 875-4).

Hindamisel oleme eeldanud, et vara ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle turuväärtust, vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud ja vara on ehitatud ja / või omandatud vastavalt seadusele.

Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad vara turuväärtust üldjuhul negatiivselt, kuid turul levinud praktika kohaselt nõuded rahuldatakse ja hüpoteek kustutatakse vara võõrandamisel. Hüpoteekide olemasolul ei ole hindamisel nendega arvestatud.

Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama.

Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Muud eeldused puuduvad.

### **Piiravad tingimused**

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need ehitise osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ette nähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ette nähtud eesmärgil (EVS 875-4).

## 2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

### 2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
Eesti Vabariigi seadusandlus, EVS Standardiseeria 875, Eesti Pank	
Kinnistusraamatu väljavõte	21.02.2026
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	21.02.2026
Eesti pinnase radooniriski kaart, <a href="https://gis.egt.ee">https://gis.egt.ee</a>	Seisuga 21.02.2026
Transpordiameti liiklussageduse kaart, <a href="https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus">https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus</a>	Seisuga 21.02.2026
Jääkreostuse alade kaart, <a href="https://register.keskkonnaportaali.ee/register">https://register.keskkonnaportaali.ee/register</a>	Seisuga 21.02.2026
Maa- ja Ruumiameti kodulehekülge www.maaruum.ee ja kaardirakendus	21.02.2026
Ehitisregistri väljavõte	21.02.2026
Kohaliku omavalitsuse koduleht	21.02.2026
LAHE Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	23.02.2026
Omaniku esindaja Jaana Kommeri (Risti Agro AS sekretär, kes edastab kogutud infot) kirjalikud selgitused	05.03.2026
Tellimusleping koos ärälõike plaaniga ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 10.12.2025
Allhanked	-

### 2.2 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuskuupäev	21.02.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatus juures viibinud isik	Puudus, hindaja teostas ülevaatuses iseseisvalt
Ülevaatus ulatus	Eelkõige ärälõike osa, vähesel määral ülejäänud katastriüksus teega piirnevatest osadest.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud. Visuaalsel ülevaatusel ei ilmnenu puudusi, mis viitaks täiendavate uuringute vajalikkusele.

### 2.3 Andmete usaldusvärsus

Andmete usaldusvärsus	Hindaja hinnangul usaldusväärsed
-----------------------	----------------------------------

### 3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

#### 3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus<sup>1</sup>

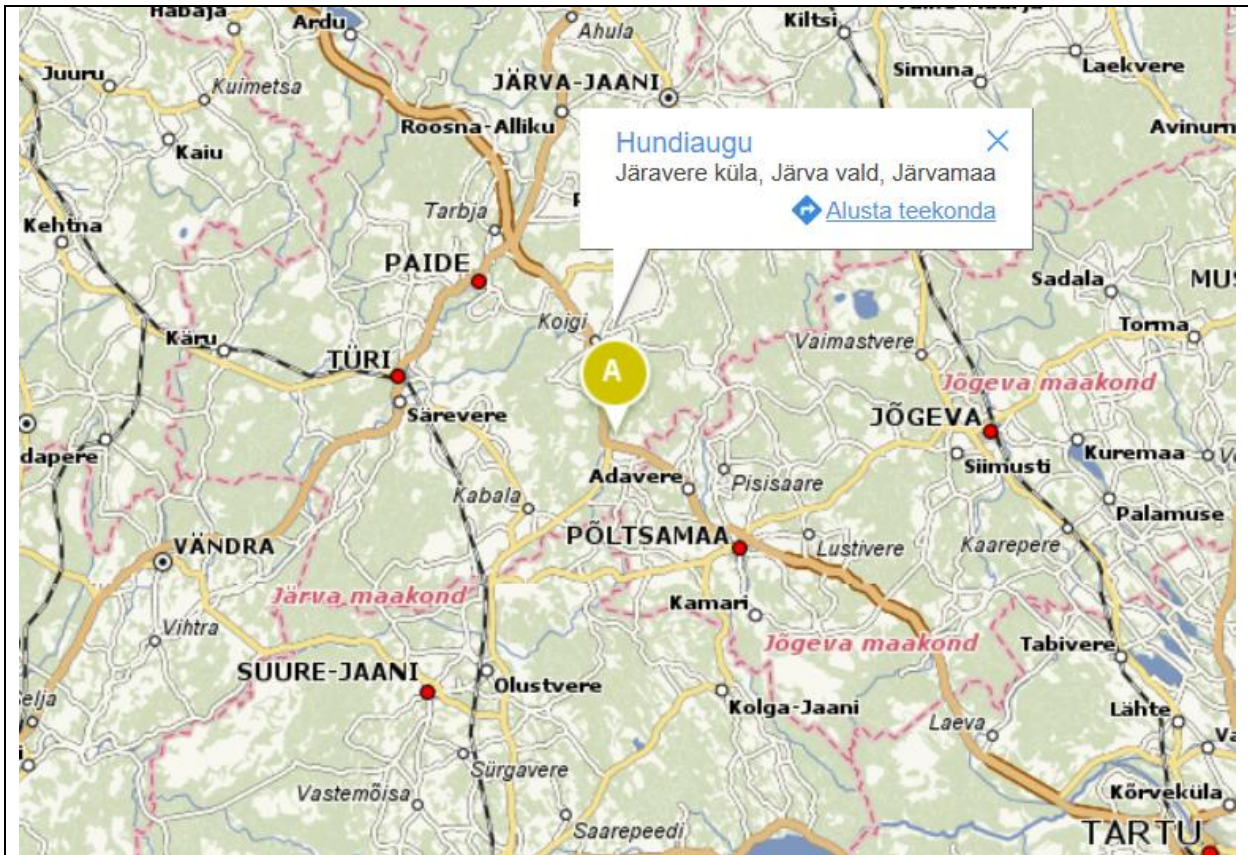
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Hundiaugu
Registriosa nr	1995936
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	aktsiaselts Risti Agro (registrikood 10201231)
Katastritunnus	23401:003:0951
Katastriüksuse pindala	305 161 m <sup>2</sup> . Äralõiked teostatakse maaüksuse haritava maa ja muu maa kõlvikust, mistõttu hinnatava maaüksuse suuruseks on 257 378 m <sup>2</sup> .
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Koormatised ja kitsendused (kanded registriosa III jaos)	Puuduvad. <i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>
Hüpoteegid (kanded registriosa IV jaos)	Puuduvad. <i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2.</i>
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei takista ega piira vara sihipärast kasutamist. <i>Kitsenduste kaardi väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 4.</i>
Üüri- ja rendilepingud	Omaniku esindaja andmetel puuduvad, vara on omakasutuses.

#### 3.2 Asukoht<sup>2</sup>

<b>Makroasukoht</b>	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Järva vallas, Järavere külas, Paide linnast ligikaudu 20 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Põllumajanduslike maade osas on oluline põllumajandustootjate lähedus. Kaugus maakonnakeskustest ja suurematest asulatest ei ole niivõrd oluline. Seega on konkureerivaks piirkonnaks kogu Järvamaa jt sarnased Eesti piirkonnad.

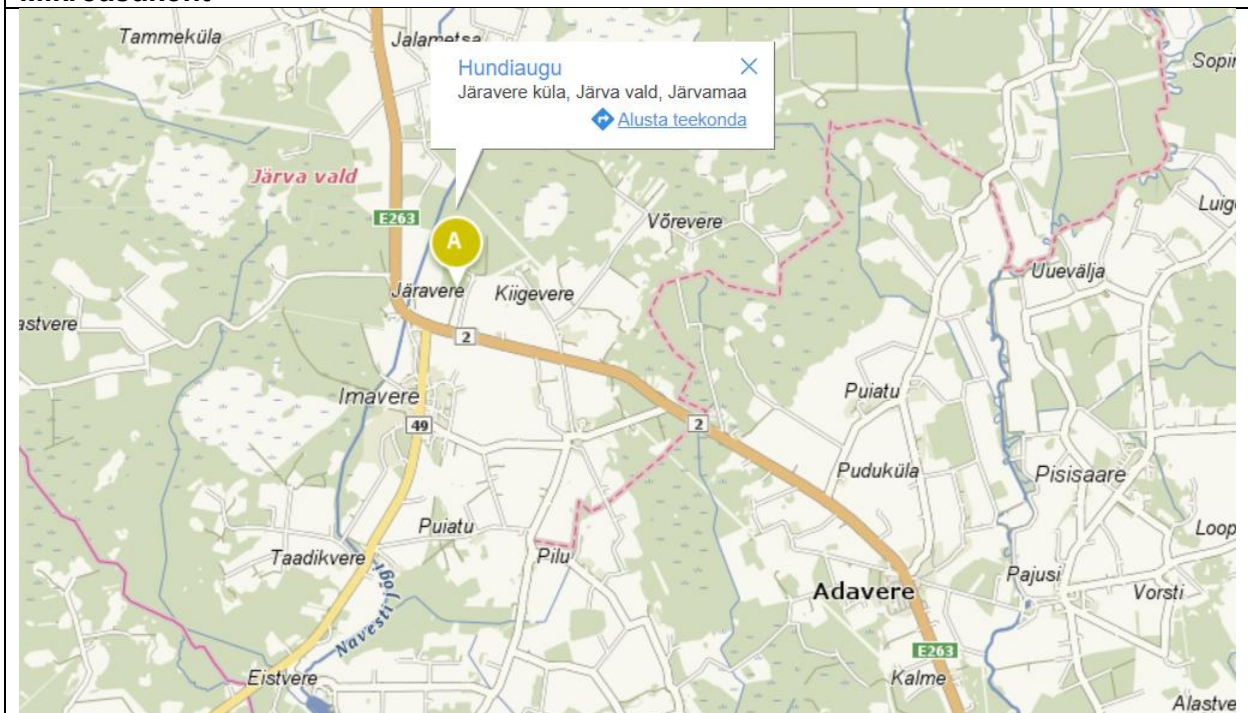
<sup>1</sup> Andmed kinnistusraamatust ja Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt.

<sup>2</sup> Andmed Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist ja Delfi.ee kaardirakendusest.



Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026








### Mikroasukoh


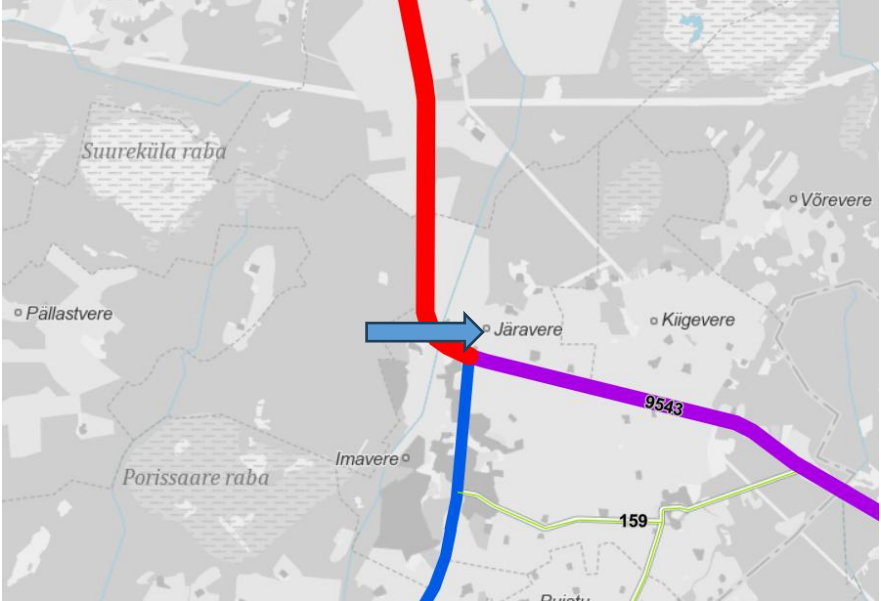


Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

### Iseloomustus




Kinnistu vahetus ümbruses asuvad peamiselt hoonestamata maaüksused (põllu- ja metsamaad) ning üksikelamud, vahetus läheduses asub tankla (Tikupoiss). Vara paikneb ristmiku kõrval.

Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus.	
<p>Juurdepääs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Põhimaantee</li> <li> Tugimaantee</li> <li> Kõrvalmaantee</li> <li> Kohalik tee</li> <li> Eratee</li> <li> Metsatee</li> </ul>	<p>Hea, avalikult kasutatavalt teelt. Servituudi seadmise vajadus puudub.</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet (hinnatav vara on piiratud sinise värviga), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026</p>	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel, parkimiskohti on piisavalt	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus Ligikaudu 1,5-2 km kaugusel (Imavere)	Ühistransport Bussipeatus asub kinnistu kõrval
Müratase	Hinnatav vara paikneb kõrge liiklussagedusega tee kõrval. Mõraandmete kaardirakenduse andmetel on müratase kinnistul pigem kõrge teega piirnevas osas (liiklusmüratase). Tulenevalt piirkonna ja vara spetsiifikast (põllumaa) ei mõjuta väline müratase ostjate käitumisharjumusi.	

	 <p>Allikas: Maa-ja Ruumiameti mürakaart, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026</p>
<p>Liikluskoormus Liiklussagedused 2024</p> <p>AKÖL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; margin-right: 5px;"></span> 20 000 +</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> 10 000 - 19 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; margin-right: 5px;"></span> 6 000 - 9 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; margin-right: 5px;"></span> 3 000 - 5 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FFFF; margin-right: 5px;"></span> 1 000 - 2 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> 300 - 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #00FF00; margin-right: 5px;"></span> kuni 299</li> </ul>	<p>Hinnatav vara piirneb Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 11 567 autot ööpäevas ja teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 9543 autot ööpäevas.</p>  <p>Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026, hinnatava vara asukohale on viidatud noolega.</p>
<p>Jääkreostus</p>	<p>Keskonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnistu osas teada võimalikku jääkreostust.</p>
<p>Radoonirisk</p>	<p>Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on kõrge või väga kõrge radoonitase</p>









### Rn-risk omavalitsuse tasemel

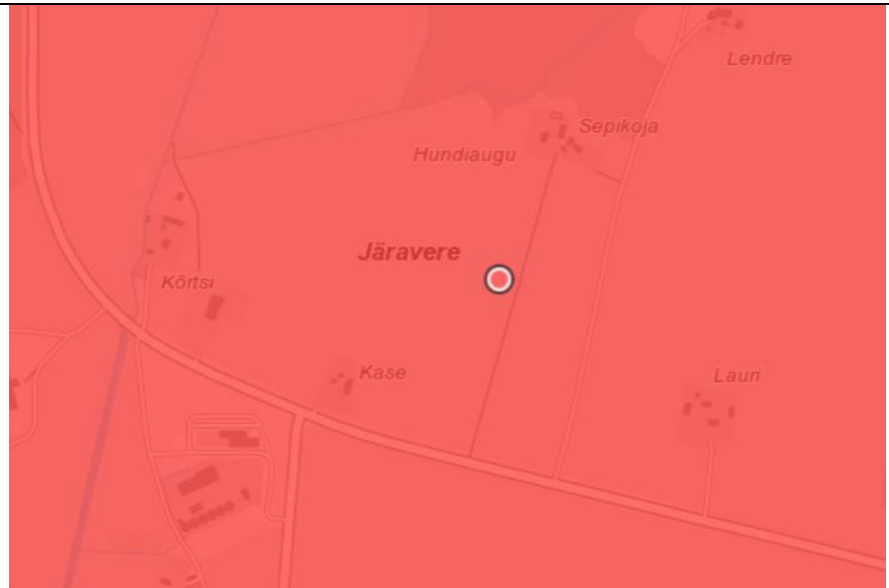
#### Omavalitsuse klass

-  Kõrge või väga kõrge
-  Täiendav uuringuvajadus
-  Keskmine või madal

#### Rn-riski ruutkaart (500x500 m)

#### Rn-riski väärtus (kBq/m<sup>3</sup>)

-  < 10
-  10 - 30
-  30 - 50
-  50 - 100
-  100 - 150
-  150 - 250
-  250 - 500
-  > 500



Rn-risk omavalitsuse tasemel



Rn-riski ruutkaart (500\*500m)

Allikas: Eesti radooniriski levialade kaart (Eesti Geoloogiakeskus), seisuga 20.01.2026

Hindajale teadaolevalt ei ole hinnatava vara turupiirkonnas üldiselt täheldatav, et turuosalistes radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hindaja hinnangul radoonitase hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju.

NB! Hindaja juhib tähelepanu, et radoonikaartide puuduseks on asjaolu, et need on üldised ning määravad vaid piirkonna ulatuses radoonitaseme. See aga ei ole praktikas piisav täpsusaste, sest ka hoonete ja korterite lõikes võib radoonitase erineda olulisel määral, s.t esitatud info ei pruugi peegeldada tegelikku olukorda. Tegelik


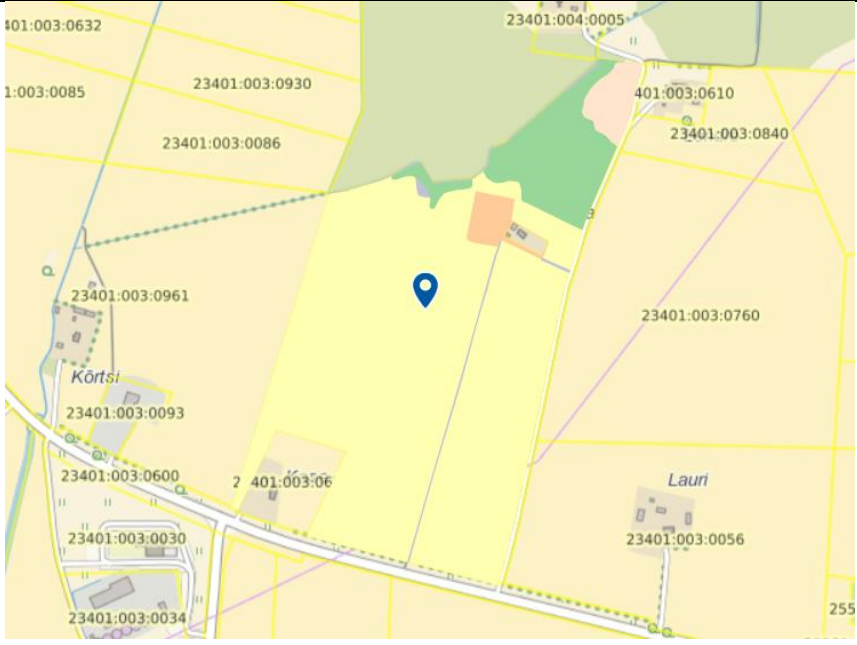
	olukord on tuvastatav vaid kohtmõõtmistega, mida antud juhul hindajale teadaolevalt tehtud ei ole.
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava vara koosseisus oleva maa-ala osas tegemist potentsiaalse maardlaga (sh prognoosvarude alaga) ega pole ka tegemist altkaevandatud alaga.
Ohtlikud kaitised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kaitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike kaitiste mõjualas (raadiuses).
Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara üleujutusriskiga maa-alal.
Soojussaared <sup>3</sup>	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistöenäosusega alal sh esineb hinnataval kinnistul kui ka naabruses olevatel kinnistutel arvestataval määral madal- kui ka kõrghaljastust.
Metsatulekahjude risk	Hinnatav vara paikneb loodusliku kõrghaljastusega piirkonnas, kus hooajati (eeskätt suvisel perioodil) võib esineda Eesti Vabariigi kontekstis metsatulekahjude esilekerkimise riski.
Muud võimalikud kliimaohud	Võttes arvesse Eesti geograafilist asukohta ja hõredat asustust, on siinsed kliimamuutustega kaasnevad riskid suhteliselt väikesed ja reeglina väga piiratud ning sageli pelgalt kohaliku mõjualaga. Asustust mõjutavad muud võimalikud kliimaohud avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult (nt tormid, kuumalained, äkilised üleujutused jmt), sõltudes pigem võimenduvast juhuste kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest (erinevaid kliimakahjustusi on mõningal määral võimalik ennetada lisaks üld- ja detailplaneeringutes sätestatavate maakasutus- ja ehitustingimustele ka ehitustegevuse ning selle kvaliteedi kaudu).
















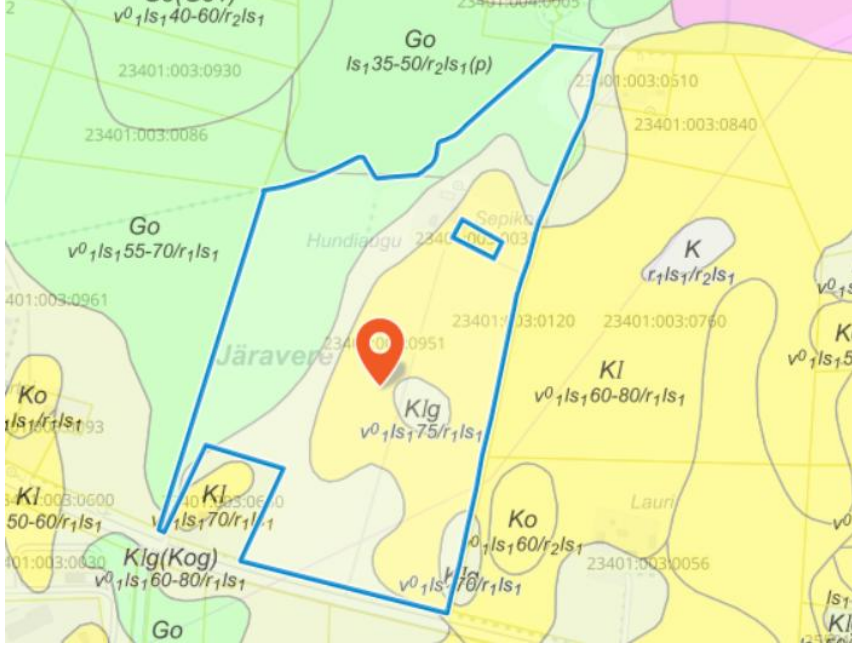
### 3.3 Maakasutus<sup>4</sup>

Katastritunnus	23401:003:0951
Katastriüksuse pindala	305 161 m <sup>2</sup> . <b>Äralõiked teostatakse maaüksuse haritava maa ja muu maa kõlvikust, mistõttu hinnatava maaüksuse suuruseks on 257 378 m<sup>2</sup>. Kõlvikute info minu.kataster.ee andmetel.</b>
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%

<sup>3</sup> Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülg)

<sup>4</sup> Andmed Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, ehisregistrist, üldplaneeringust ja visuaalselt ülevaatuselt.

<p>Kaardirakenduse plaan</p>	 <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (aerofoto pildistamise aeg 25.08.2024), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026</p>
<p>Kuju, reljeef</p>	<p>Ebakorrapärase kujuga, maaüksuse piiride sees paikneb teine kinnistu, kinnistut poolitab mitu teed. Reljeef tasane</p>
<p>Hooned ja rajatised:</p>	<p>Vastavalt ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul elamu ja abihooned, rajatised puuduvad. Tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole hindamisel hoonestusega arvestatud.</p>
<p>Kölvikuline koosseis</p>	

	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Haritav maa</td> <td>253764 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Looduslik rohumaa</td> <td>8243 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Metsamaa</td> <td>33295 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Õuema</td> <td>6349 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Muu maa</td> <td>3614 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Allikas: <a href="http://minu.kataster.ee">minu.kataster.ee</a></p> <p>Äralõiked teostatakse maaüksuse haritava maa ja muu maa kõlvikust, mistõttu hinnatava maaüksuse suuruseks on 257 378 m<sup>2</sup>. Haritava maa osakaal hinnatavast pinnast on 99%.</p>		Haritav maa	253764 m <sup>2</sup>		Looduslik rohumaa	8243 m <sup>2</sup>		Metsamaa	33295 m <sup>2</sup>		Õuema	6349 m <sup>2</sup>		Muu maa	3614 m <sup>2</sup>
	Haritav maa	253764 m <sup>2</sup>														
	Looduslik rohumaa	8243 m <sup>2</sup>														
	Metsamaa	33295 m <sup>2</sup>														
	Õuema	6349 m <sup>2</sup>														
	Muu maa	3614 m <sup>2</sup>														
Mullastik	 <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026</p> <p>Vastavalt mullakaardile on kinnistu peamiseks mullatüübiks Go, Kl, KI, Kl(Kog). Mullaviljakus (kaalutud keskmine reaaloniteet) 50. Mullastiku kirjeldus on täpsemalt toodud eksperthinnangu Lisas nr 3.</p>															
PRIA	1,01 ha ulatuses massiivi maakasutus püsirohumaa ja 23,24 ha ulatuses massiivi maakasutus põllukultuurid. Staatus „kinnitatud“.															
Maaparandussüsteem	Vastavalt Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetele suures osas olemas.															
Planeeringud	Järva valla üldplaneering kehtestati Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1. Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutusega alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja															

	<p>projekteeritav kogujatee. Osaliselt kinnistul puittaimestik, õu ja hoonestus.</p>  <p><b>Planeeritud väärtuslik põllumajandusmaa</b></p> <p> Teemaplaneeringu kohane tee ja tee kaitsevööndi ala (E263)</p> <p> Projekteeritav 2+2 maantee telg</p> <p> Projekteeritav 2+2 ühendustee/ramp</p> <p> Projekteeritav kogujatee</p> <p> Puittaimestik</p> <p> Hoone</p> <p> Õu</p> <p>Allikas: kehtiv üldplaneering, hinnatava katastriüksuse asukohale on viidatud noolega.</p>
Detailplaneering ja ehitusõigus	Detailplaneering puudub (vastavalt Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardirakendusele).

### 3.4 Tehnosüsteemid<sup>5</sup>

Veevarustus	Puudub
Kanalisatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Võrk, kuid tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tehnosüsteemi olemasoluga arvestatud.
Gaasivarustus	Puudub

### 3.5 Äralõige

Pindala	102 632 m <sup>2</sup> , mis moodustub ligikaudu 33,6% kogu katastriüksuse pindalast.
---------	---

<sup>5</sup> Andmed ehtisregistrist

Esitatud projekti andmetel kavandatakse juurdepääsuteid alles jäävatele osadele suurusega 30 481 m<sup>2</sup>, 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup>. Hindaja on seisukohal, et põllumajanduslikul otstarbel ei ole alla 3 ha suurused maaüksused turuosalistele atraktiivsed ega ka likviidsed, mistõttu hindaja soovib omandada projektis toodud alles jäävad osad suurustega 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup>. Seega on kogu planeeritava äralõike suurus kokku 122 173 m<sup>2</sup>, mis moodustab katastriüksuse pindalast ligikaudu 40%.

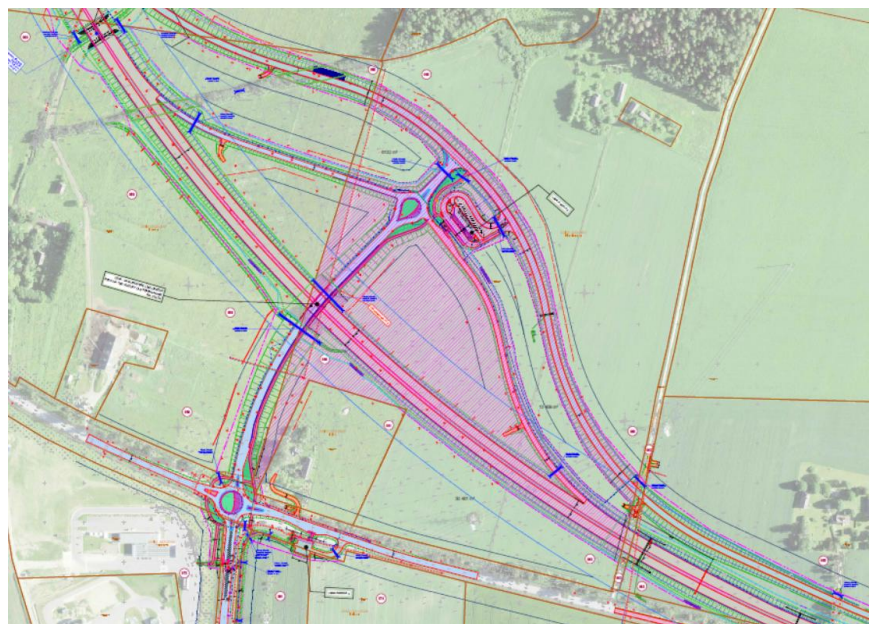
KINNISTU ANDMED	
Positsiooni number:	60
Kinnisturegistriosa number:	1995936
Katastriüksuse tunnus:	23401.003:0951
Katastriüksuse nimi/aadress:	Hundiaugu
Kinnistu pindala:	30.5 ha
Võõrandatav ala (TRAM):	102632 m <sup>2</sup>
Võõrandatav ala (KOV):	-
Raadamine:	-
Omandivorm:	Eraomand






















**Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:**

4-rajalise põhimaantee, Paia/Imavere liiklussõlme, liiklussõlmega kaasneva rambi, viadukti ja kergliiklustee rajamine. Kogujatee ja parkla rajamine. Kraavi, truubi, ulukitara, konnapiirde, sidekanalisatsiooni, drenaaži ja elektriliini rajamine. Drenaaži ja elektriliini likvideerimine.

Drenaaži tupikute ja kollektorite rajamine toimub eraomandis kinnisasjal.

Juurdepääs 30481 m<sup>2</sup> suurusele maatükile läbi olemasoleva mahasõidu; juurdepääs 13409 m<sup>2</sup> suurusele maatükile läbi kogujatee mahasõidu; juurdepääs 6132 m<sup>2</sup> suurusele maatükile läbi kogujatee mahasõidu Kõrtsi kinnistule ületades Kiigvere kraavi truupi; juurdepääs suuremale maatükile Lendre teelt.



	<p><b>TINGMÄRGID:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> OLEMASOLEV KATASTRÜKSUSE PIIR</li> <li> UUS TRANSPORDIMAA PIIR</li> <li> ULUKITARA</li> <li> RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M</li> <li> PÕHIMAANTEE TEEKAITSE VÖÖND 50M</li> <li> PÕHIMAANTEE ASFALTKATE</li> <li> JALGTEE ASFALTKATE</li> <li> KRUSAKATTEGA TEE</li> <li> ASFALTKATE</li> <li> PINNATUD KATE</li> <li> PROJEKTEERITUD NÕLV</li> <li> KRAAV</li> <li> VÕÖRANDATAV MAA-ALA (TRANSPORDIAMET)</li> <li> VÕÖRANDATAV MAA-ALA (KOV)</li> <li> VÄRAV</li> <li> TAGASIHÜPPEKOHT</li> <li> TRUUP</li> <li> RAADAMISPIIR</li> <li> KONNAPIIRE</li> <li> LIKVIDEERITAV OBJEKT (TRUUP, KRAAV, TEE, MAHASÕIT, RISTMIK)</li> <li> LDOMAREST</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>KJK-60-1</b> M 1-4</p> <p><i>Allikas: Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekti krundijaotuskava plaan</i></p>
Äralõige	<p>Projektjärgne äralõige teostatakse katastriüksuse lõunapoolsel osal, äralõige on peamiselt ebakorrapärase kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest on äralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ning likviidne.</p> <p>Soovituslikud äralõiked paiknevad samuti katastriüksuse lõunapoolses osas ning on ebakorrapärase kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ei ole soovituslikud äralõiked eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivsed ega likviidsed.</p>
Paiknemine	<p>Projektjärgne äralõige paikneb katastriüksuse lõunapoolses osas. Äralõige poolitab ja jagab katastriüksust erinevateks osadeks. Planeeritava äralõike teostamisel on alles jäävaid eraldi paiknevaid osi kokku 3, suurustega 30 481 m<sup>2</sup>, 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup>. Hindaja soovib omandada alla 3 ha suurused maaüksused, sest põllumajanduslikul otstarbel ei ole need turuosalistele atraktiivsed. Sellises suuruses maaüksuseid ostetakse eelkõige elukondlikul eesmärgil, kuid tulenevalt asukohast tiheda liiklusega maaüksuste kõrval, ei ole elukondlik kasutus otstarbekas ega ka turuosalistele atraktiivne.</p> <p>Hindaja on seisukohal, et alles jäävat maaüksuse osa (kolme äralõike teostamisel) on võimalik samal otstarbel edasi kasutada, kuid maaüksuse pindala on oluliselt vähenenud (alles jääva osa suurus on 182 988 m<sup>2</sup>) ning tekib üks lahustükk suurusega 30 481 m<sup>2</sup>, mistõttu alles jääva kinnistu kasutamise otstarve ja mugavus on mõnevõrra kehvem. Põllumaade puhul on suuremad maaüksused eelistatumad.</p>
Haljastus, hoonestus	<p>Äralõigetel puuduvad piirded ja hoonestus. Äralõigetel ei asu puid. Äralõigete osal on haritav maa ja vähesel määral muu maa.</p>

### 3.6 Vastuolud andmetes

Hindaja tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	Puuduvad.
---	-----------

### 3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3

#### KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

#### Analüüs:

Projektjärgse äralõike näol on tegemist olemasoleva hoonestamata maatulundusmaa osadega. Katastriüksus oleks tervikuna enne äralõike teostamist samuti kasutatav hoonestamata maatuludusmaana (põllumaa).

Äralõige paikneb katastriüksuse lõunapoolses osas. Äralõige poolitab ja jagab katastriüksust erinevateks osadeks. Planeeritava äralõike teostamisel on alles jäävaid eraldi paiknevaid osi kokku 3, suurustega 30 481 m<sup>2</sup>, 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup>. Hindaja soovib omandada alla 3 ha suurused maaüksused, sest põllumajanduslikul otstarbel ei ole need turuosalistele atraktiivsed. Sellises suuruses maaüksuseid ostetakse eelkõige elukondlikul eesmärgil, kuid tulenevalt asukohast tiheda liiklusega maaüksuste kõrval, ei ole elukondlik kasutus otstarbekas ega ka turuosalistele atraktiivne.

Hindaja on seisukohal, et alles jäävat maaüksuse osa (kolme äralõike teostamisel) on võimalik samal otstarbel edasi kasutada, kuid maaüksuse pindala on oluliselt vähenenud (alles jääva osa suurus on 182 988 m<sup>2</sup>, millest 30 481 m<sup>2</sup> on eraldatud teega, kuid juurdepääs tagatakse), mistõttu alles jääva kinnistu kasutamise otstarve ja mugavus on mõnevõrra kehvem. Põllumaade puhul on suuremad maaüksused eelistatamad.

### 3.8 Vara 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. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. 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).

Kinnisvara kestlikkuse tagamiseks vajalikud põhimõtted on jaotatud viide rühma, hõlmates maastikku ja krunti; vett; energiat, kütet ja atmosfääri; materjale ja ressursse; hoone sisekeskkonna kvaliteeti.

Keskkonna mõistlikuks kasutamiseks on vajalikud järgmised aspektid:

- kulude vähendamise lahendused ja vahendid, mis annavad parimaid tulemusi kestlikkuse tagamiseks;

- sünergiline seos ehitise osade ja elementide vahel, mis tagaks nende polüfunktsionaalsuse;
- niisuguste võimaluste aktsepteerimine, et kestlikud strateegiad võivad esitada väljakutse traditsioonilistele esteetilistele normidele ja luua nende asemel uusi;
- ehitised, mis võimaldaksid kohandamist kiiretele muutustele, sh ebastabiilsed energia ja muude ressursside hinnad;
- ehitiste paigutamine selliselt, et võimaldada vee- ja energiasüsteemide, krundi pinna ja ruumi ning transpordi ühine paindlik kasutamine;
- niisuguste kulutuste eelistamine, mis vähendavad nõudlust energia, vee ja materjalide järele;
- kestlike meetodite teadvustamine üldsusele;
- hooldamise strateegiate arendamine, mis kindlustavad kõikide süsteemide optimaalse toimimise;
- kestlikkuse strateegiate, vahendite ja indikaatorite regulaarne ümberhindamine.

Hoonestamata maatulundusmaade (põllumaade) puhul kestlikkust ei analüüsita.

## 4. TURUÜLEVAADE

### 4.1 Majandusülevaade<sup>6</sup>

**PROGNOOS. Majanduse elavnemine tuleb suurema riigivõla hinnaga Eesti Panga värskel majandusprognoosi kohaselt on Eesti majandus taastumas.** 2026. aastal toetavad majanduse elavnemist eelkõige välisturgude kosumine ja riigipoolsed sammud. Tulumaksumuudatused jätavad inimestele rohkem raha kätte ja riigi kulutuste kasv suunab Eesti majandusse täiendavat raha. Eesti majanduse väljavaadet parandavad ka alanenud intressimäärad, hea ligipääs pangalaenule ja aeglustuv hinnatõus. 2026. aastal kasvab Eesti majandus prognoosi kohaselt 3,6% ja eelarvestiimuli taandudes aeglustub majanduskasv 2028. aastaks 2,5%ni. Majanduse väljavaadet varjutavad siiski endiselt keeruline geopoliitiline olukord ja ebakindlus tuleviku suhtes, seal hulgas teadmatus, millised lahendused leitakse taastamiseks riigi rahanduse kestlikkus.

**Valitsemissektori eelarve läheb järgmisel aastal suurde puudujääki.** Pandeemiaaegset ehk 2020. aasta eelarveseisu välja jättes kujuneb järgmise aasta puudujääk viimase kolmekümne aasta suurimaks. Eelarvetasakaalu halvenemise peamised põhjused on tulumaksusüsteemi muutmine ja kaitsekulude suurenemine üle 5% SKPst, millest arvestatav osa kulub impordiks ja seetõttu kohaliku majanduse elavnemisse ei panusta. Praegu teadaoleva info põhjal püsib puudujääk ulatuslik kogu prognoosiperioodi vältel ehk kuni 2028. aastani. Lühiajaliselt mõjub majanduskasvule ergutavalt see, et riik kogub vähem makse ja suurendab oma kulutusi. Samas kasvavad püsivalt nii riigi laenukoormus kui ka iga-aastane intressikulu. 2028. aastaks tõuseb laenukoormus eeldatavalt 31,5%ni SKPst ja intressikulu u 400 miljoni euroni ehk kahekordseks tänavusega võrreldes. Mida kaugemale lükatakse eelarve tasakaalu taastamine ja riigi laenukoormuse stabiliseerimine, seda keerulisemaks see muutub. Riigieelarve tasakaalu suunas liikumisega kaasneks ajutiselt tagasihoidlikum majanduskasv.

**Hinnatõus aeglustub järgmistel aastatel.** 2026. aasta alguseks taandub inflatsioonist mootorsõidukimaksu mõju ja aasta keskpaigas kaob hinnakasvunäitajast aasta varem kehtima hakanud käibemaksutõusu mõju. Samal ajal kandub toidutoormete odavnemine üle jaehindadesse ja toiduainete kiire kallinemine lõpeb. Senist teenuste hoogsat hinnatõusu aitab edaspidi leevendada palkade vaoshoitum kasv. Kuigi suurenev eelarvestiimul ja sellest tulenev sisenõudluse hüppeline kasv põhjustavad täiendavat inflatsioonisurvet, maandavad seda

<sup>6</sup> Allikas Eesti Pank seisuga 19.12.2025

tootlikkuse kiirenev kasv ja ettevõtete võimalus tõsta toodangu hinda sisendkulude kasvust aeglasemalt. Tarbijahindade tõus aeglustub tänavuselt 4,9%-lt 2,9%-ni 2026. aastal ning 2,4%-ni 2027. aastal.

**Tööturu väljavaade on majandusaktiivsuse suurenemise taustal hea.** Kuna eelneva majanduslanguse ajal ei vähendatud töötajate arvu sama kiiresti kui tootmismahtu, saavad ettevõtted esialgu tootmist suurendada ilma uusi inimesi hoogsalt palkamata. Hõive kasvab 2026. aastal veidi, kuid jääb seejärel üsna stabiilseks. Töötus väheneb järk-järgult, ent seda peamiselt mitte hõive kasvu, vaid tööjõupakkumise vähenemise tõttu. Tööturul aktiivselt osalevate inimeste arvu vähendab rahvastiku vananemine, kuid üldine osalemismäär jääb nii möödani kui ka rahvusvahelises võrdluses siiski kõrgeks.

**Keskmise brutokuupalga kasv aeglustub, ent tulumaksusüsteemi muutmine suurendab inimeste netosissetulekut hüppeliselt.** 2026. aastal tõuseb keskmine netopalk seadusemuudatuse tulemusel ligikaudu kaks korda kiiremini kui brutokuupalk ehk umbes 10%. Tänu hinnakasvu aeglustumisele paraneb inimeste reaalne ostujõud märkimisväärselt. Teisalt aitab tulumaksuseaduse muutus vähendada kulusurvet tööandjatele ja annab võimaluse taastada viimastel aastatel kannatada saanud kasumliikkust. Tööjõukulude osakaal loodavas lisandväärtuses on viimastel aastatel kasvanud ajaloolise maksimumi lähedale ning pööre selles ehk kasumiosa taastamine on oluline eeldus ettevõtete investeerimisvõime paranemisele.

**Laenu võtmise ja tagasimaksmise kulud jäävad laenuvõtjatele soodsaks.** Turuootuste kohaselt on edasised muutused euriboris väikesed, kuid seni toimunud langus ja pankade suutlikkus laene anda toetab nii ettevõtteid kui ka majapidamisi. Erinevalt paljudest teistest euroala riikidest on valdav osa Eesti laenudest seotud lühiajalise ehk kuue kuu euriboriga ja pikemaks ajaks fikseeritud intresside osakaal on väike. Seetõttu on Euroopa Keskpanka intressilangemiste leevendav mõju jõudnud Eesti laenuklientideni märksa kiiremini ja toetab majanduse elavnemist ka järgmistel aastatel.

## Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2025

	2024	2025*	2026*	2027*	2028*
SKP jooksevhinnas, mld eurodes	39,8	41,7	44,6	47,2	49,9
SKP muutus püsihinnas, %	-0,1	0,7	3,6	2,8	2,5
hinnataseme muutus, %	3,5	4,9	2,9	2,4	2,8
tööpuuduse määr, %	7,6	7,6	6,6	6,2	6,0
keskmise palga muutus, %	8,1	5,9	5,4	5,0	4,9
keskmine brutokuupalk, eurodes	1980	2097	2210	2321	2435
eelarve puudujääk, % SKPst	-1,7	-1,3	-4,5	-4,4	-3,9

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

## 4.2 Haritava maa turuülevaade<sup>7</sup>

Eesti hoonestamata maatulundusmaade turu võib tinglikult jagada kolmeks: täielikult põllumajandusliku potentsiaaliga haritav maa ja looduslik rohuma, täielikult metsamajanduslikku potentsiaali omav metsamaa ning arenduspotentsiaali omav maatulundusmaa.

<sup>7</sup> Maa- ja Ruumiameti veebilehelt haritava maa turuülevaade

Seisuga 01.01.2025 oli Eestis maakatastri statistika põhjal haritava maa pindala 1 042 520 hektarit ning loodusliku rohumaa pindala 235 609 hektarit. Maakatastri statistika põhjal on nii haritava maa kui ka loodusliku rohumaa kõlviku pindala aastaga mõnevõrra vähenenud, vastavalt 3769 ja 10 452 hektarit.

Kinnisvaraturu üldise dünaamika taustal püsis ka haritava maaga tehtavate tehingute arv võrreldes eelmise aastaga samas suurusjärgus. 2024. aastal toimus 1146 haritava maa ostumüügitehingut. Võrreldes 2023. aastaga suurenes tehingute arv 80 võrra ehk 7,5%. Kuigi tehingute arvu kasv ei olnud suur, on märkimisväärne, et pärast langusaastaid muutus turg veidi aktiivsemaks. Siiski tuleb tõdeda, et tehingute arv jäi samale tasemele aastatega 2017- 2019 ning lähimineviku tehingute tipuaastaga (2021) võrreldes tehti koguni 37% vähem tehinguid.

### Haritavad maad

Põllumajandusliku maa hind sõltub eelkõige pinnasest, mullastikust, põllumassiivi suuruselt ja kujust ning piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate arvust. Üldiselt vaadeldakse haritava maana minimaalselt 2 ha suuruseid maatükke, kuna väiksemate maatükkide harimine on otstarbekas vaid oma majapidamise tarbeks ning samuti võib väiksematel maatükkidel tihti olla ka ehituspotentsiaal. Eelistatumad on viljaka mullaga põllumassiivid, mis on vähemalt 15 ha suurused ning kompaktsel kujuga, kuigi Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Üle-eestiliselt on haritava maa mediaanpindala jäänud viimase 10 aasta jooksul vahemikku 6,4-7,8 ha. Viljaka põllumaa järele on aasta-aastalt huvi aina suurenenud, mistõttu on viimastel aastatel ka haritava maa keskmine hind kasvanud. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti tehingustatistikale on aktiivsuse tõus märgatav alates märtsist ja see kestab kuni mai või juunini. Sellele järgneb langus suve teisel poolel. Tavapäraselt on juuli ja august madalama tehingute arvuga kuud. See sesoonsus võib olla seotud põllumajandustööde tsükliga, kus suvine teine kõrghooaeg võib mõjutada tehingute arvu langust. Sügise saabudes aktiivsus taas kasvab, saavutades teise haripunkti novembris ja detsembris. Viie aasta lõikes on enim tehinguid tehtud detsembrikuus, ulatudes mõnel aastal ligi 16%-ni aastastest koguarvust.

2024. aastal oli suurima tehingute arvuga Lääne-Viru maakond, kus tehti 159 ostu-müügitehingut. Lääne-Viru maakonnale järgnesid tehinguaktiivsusest Harju, Tartu ja Jõgeva maakond, kus toimus vastavalt 140, 137 ja 104 tehingut. Kõige vähem tehinguid tehti 2024. aastal Hiiu ja Valga maakonnas, vastavalt 11 ja 22 tehingut. Koguväärtus (5,5 miljonit eurot) oli sarnaselt tehingute arvule kõrgeim Lääne-Viru maakonnas.

Hinnastatistika analüüsimisel on ostu-müügitehingute hulgast välja jäetud need, mis Maa- ja Ruumiametile teadaolevalt ei vasta vaba turu tingimustele. Analüüsist on välja jäetud tehingud, mille puhul esineb asjaolusid, mis võivad tehinguhinna objektiivsust mõjutada. Haritava maa hektari mediaanhind (6553 €/ha) oli 2024. aastal läbi aegade kõrgeim. Sarnaselt üldisele olukorrale kinnisvaraturul, jäi siiski hind võrreldes 2023. aastaga samale hinnatasemele, kasvades vaid 0,8%. Vaadeldaval perioodil on mediaanhind olnud pidevas kasvutrendis. Seejuures kiirenes hinnakasv (üle 20%) märgatavalt 2022. aastal ning jätkus ka 2023. aastal.

2024. aasta ostu-müügitehingud näitavad, et kõige kõrgem haritava maa hektari mediaanhind oli Põlva maakonnas, kus see ulatus 8310 euron hektari kohta. Põlva maakonnale järgnesid Tartu, Lääne-Viru, Valga, Järva ja Jõgeva maakond.

Haritava maa väärtus kujuneb mitmete tegurite koosmõjul. Ülevaates käsitletakse eelkõige maatüki füüsilisi omadusi: mullaviljakust, liigniiskust, pindala ja PRIA registreeringut. Keskmiselt tehti ostu-müügitehinguid haritava maaga, mille reaaloniteet oli 42. Kõige suurema mullaviljakusega maatükkidega tehti tehinguid Lääne-Viru maakonnas, kus müüdüd haritava maa kaalutud keskmine boniteet oli 49. Üle keskmise paremaid maid müüdi veel Järva, Jõgeva, Viljandi ja Tartu maakonnas. Kõige madalama kaalutud keskmise boniteediga (30) tehti tehinguid Hiiu maakonnas. Üldistatult võiks öelda, et madalam boniteet on Lääne-Eesti rannikualadel ja saartel ning kõrgem boniteet on Kesk- ja Lõuna-Eestis. Boniteedi ja haritava maa hinna vahel esineb positiivse suunaga seos – mida kõrgem on kaalutud keskmise boniteedi väärtus, seda

kõrgem on keskmiselt haritava maa väärtus. Boniteediväärtuse kasv 1 hindepunkti võrra lisab hektari hinnale keskmiselt 63 eurot.

Keskmine haritav maa oli ostu-müügitehingutes suurusega 9,4 hektarit. Kõige suurema pindalaga haritavaid maid müüdi Lääne-Viru maakonnas, kus keskmine pindala oli 13 ha. Pindala ja haritava maa hinna vahel esineb statistiliselt oluline positiivse suunaga seos – mida suurem on pindala, seda kõrgem on keskmiselt haritava maa väärtus. Pindala kasv 1 hektari võrra lisab hektari hinnale keskmiselt 24 eurot.

Liigniiskete muldade osakaalu ja haritava maa hinna vahel esineb negatiivse suunaga seos – mida suurem on liigniiskete muldade osakaal, seda madalam on keskmiselt haritava maa väärtus. Liigniiskete muldade osakaalu kasv 1% võrra langetab hektari hinda keskmiselt 21 eurot.

Põllukultuuride osakaalu ja haritava maa hinna vahel esineb positiivse suunaga seos – mida suurem on PRIA-s registreeritud põllukultuuride osakaal, seda kõrgem on keskmiselt haritava maa väärtus. 1% suurenemine põllukultuuride osakaalus PRIA registris tõstab keskmiselt 18 eurot haritava maa hektari väärtust. 1% suurenemine püsirohuma osakaalus PRIA registris langetab keskmiselt 20 eurot haritava maa hektari väärtust. Kui võrrelda erinevate maakasutuste mediaanhindasid (joonis 22), siis tuleb selgelt esile, et loodusliku rohumaa kõlvikuna müüdnud maa oli kõige odavam. Kahe aasta (2023-2024) mediaanhind sellistel maatükkidel oli 3298 €/ha, mis oli ligikaudu poole madalam haritava maa mediaanhinnast. Madalam mediaanhind on haritaval maal, mis hõlmab vähemal 90% ulatuses PRIA-s registreeritud püsirohumaad. Selline maatükk on üldisest mediaanhinnast 27% madalam (4750 €/ha). Haritavaid maid, millel on vähemalt 90% ulatuses PRIA-s registreeritud põllukultuure on kõikidest haritavatest maadest üle 70%. Kui haritaval maal on vähemalt 90% ulatuses põllukultuure, siis on sellise maatüki hind ligikaudu 10% kõrgem (7162 €/ha) üldisest mediaanhinnast.

Põllumaid on avalikus pakkumises üldiselt vähe ja kuna turul on nõudlus kõrge, on tehingute hinnatase hindajale teadaolevalt paremate maatükkide eest tõusnud isegi üle 10 000 €/ha. Enamik põllumaade müügitehinguid tehakse üldiselt siiski hinnatasemel 5000 – 8000 €/ha. Tihtilugu ollakse nõus maksma ka üle turuhinna, kui tegemist on põllumassiiviga, mis paikneb ostja põllumassiivide läheduses või kõrval.

Põllumaade turul toimuvad mitmed tehingud ka avalike enampakkumiste (mitte sundmüügid) kaudu ning kuna enampakkumised on saanud turul üha populaarsemaks ja peegeldavad võrdlemisi õiglaselt seda, kui palju ollakse põllumaade eest nõus maksma, saab neid tehinguid turuväärtuse hindamisel kasutada.

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

- Maa- ja Ruumiameti hinnastatistikas on kajastatud vaid ostu-müügitehingute andmeid ning kasutatud vaid neid tehinguid, mille pinnaühiku hinnad jäävad valdava hinnavahepiiridesse. Seega, Maa- ja Ruumiameti hinnastatistikas ei kajastu enampakkumistel müüdnud varade ega ka väga madala ja väga kõrge pinnaühikuhinnaga teostatud maatükkide tehingustatistika.
- PRIA-s püsirohumaana arvel olevad ja ka reaalsuses pigem rohumaana kasutatavad katastriüksused võivad kajastuda statistikas haritava maana. Kuna rohumaade hinnad on mõnevõrra madalamad, siis moonutab see mõnevõrra haritavate maade statistilist hinda.
- Teada on tehinguid, kus kinnistute eest on makstud rohkem, kui müügilepingus ametlikult registreeritud.

Seega annavad statistilised hinnad aimu eelkõige sektori hindade muutustest, kuid ei kajasta piisava täpsusega haritavate maade hindasid, millega turul realselt kaubeldakse ning reaalsuses on haritavate maade turuhinnad oluliselt kõrgemad statistilistest hindadest.

Ostjad eelistavad põllumaid eelkõige enda tegevuspiirkonnas, parimad on maaüksused, mis asuvad endale kuuluvate maatükkide kõrval/läheduses (mida oleks võimalik ühes massiivis kasutada). Eelistatakse viljakaid, kompaktsid ning suurema pindalaga põllumaid.

Kõige enam on müüjaid juriidiliste isikute hulgas. Viimased kolm aastat on nende osakaal suurenenud ja jõudnud 2024. aastaks 56%-ni. Erasisikutest müügiosapooled moodustasid

tehingutest ligikaudu 35%, mis oli 3% vähem kui aasta varem. Kõige rohkem on aastaga vähenenud riigipoolne põllumajandusmaa müük. Vastav näitaja on langenud 17%-lt 9%-ni. Haritava maa ostjatest moodustavad endiselt väga suure enamuse juriidilised isikud ning 2024. aastal oli nende osakaal ligi 82%. Erasikud moodustasid 2024. aastal kõikidest ostjatest ligikaudu 17%, mis oli võrreldes eelneva aastaga 6% väiksem.

**Tabel 1.** Vaba turu tingimustele vastavate haritava maa tehingute ning mediaanhinna muutus (%) maakondade lõikes 2023. ja 2024. aastal.

Maakond	Vabaturu- tehingute arv 2023	Vabaturu- tehingute arv 2024	Tehingute arvu muutus	Mediaanhind 2023	Mediaanhind 2024	Mediaan- hinna muutus
			%	€/ha	€/ha	%
Põlva maakond	26	25	-3,8%	8000	8310	3,9%
Tartu maakond	34	39	14,7%	7230	7279	0,7%
Lääne-Viru maakond	51	50	-2,0%	6977	7047	1,0%
Valga maakond	12	10	-16,7%	5612	6874	22,5%
Järva maakond	25	37	48,0%	7152	6793	-5,0%
Jõgeva maakond	30	26	-13,3%	7641	6772	-11,4%
Võru maakond	20	28	40,0%	6811	6294	-7,6%
Rapla maakond	18	19	5,6%	6100	6245	2,4%
Pärnu maakond	29	14	-51,7%	5823	6053	3,9%
Lääne maakond	16	6	-62,5%	6146	5899	-4,0%
Harju maakond	26	21	-19,2%	6064	5833	-3,8%
Viljandi maakond	31	17	-45,2%	6157	5624	-8,7%
Ida-Viru maakond	11	8	-27,3%	5417	4700	-13,2%
Saare maakond	19	25	31,6%	4428	3866	-12,7%
Hiiu maakond	6	5	-16,7%	3019	3701	22,6%
<b>Eesti kokku</b>	<b>354</b>	<b>330</b>	<b>-6,8%</b>	<b>6500</b>	<b>6553</b>	<b>0,8%</b>

## Rohumaad

Rohumaad on võrreldes haritavate maadega vähem viljakad ning seetõttu ka turul vähem hinnatud. Rohumaasid kasutatakse eelkõige rohusaagi kasvatamiseks või loomade karjatamiseks.

Looduslike rohumaade kohta statistika hankimine on keskmisest komplitseeritum, kuna puudub võimalus avalikule statistikale. Kogu Eestis müüdi 3305 hektarit looduslikku rohumaad, mis moodustas 1,4% katastrisse kantud looduslikust rohumaast. Looduslikke rohumaad on müüdnud pigem teiste kõlvikutega koos ning on üsna keeruline valdavalt loodusliku rohumaad kõlvikuga maade kohta välja tuua täpsemat statistikat. Siiski on tehingute üldiste näitajate juures kajastatud looduslikud rohumaad, mis vastavad samadele kriteeriumitele ehk nende pindala on vähemalt 2 hektarit ning kaasatud on vaid maatükid, mille loodusliku rohumaad kõlvik moodustab vähemalt 90% kogu pindalast. Kuna ülevaate koostamisel lähtutakse kõlvikulisest koosseisust, siis PRIA-s püsirohumaana arvel olevad katastriüksused võivad kajastuda ülevaates ka haritava maana. Sarnaselt haritava maaga on analüüsitud eraldi maatulundusmaid, mille pindala on suurem kui 2 hektarit ja kus loodusliku rohumaad kõlviku kõrval on teisi kõlvikuid alla 10%. Alates 2021. aastast on igal aastal loodusliku rohumaaga tehtud vähem tehinguid. 2024. aastal tehti loodusliku rohumaaga kokku 30 tehingut, mis on 2 tehingut (6%) vähem kui 2023. aastal ja 42 tehingut (2,4 korda) vähem kui 2021. aastal, mil tehingute arv oli perioodi kõrgeim. Loodusliku rohumaad

müüjatest moodustasid 2024. aastal samuti suurema osa juriidilised isikud (57%). Võrreldes haritava maaga oli suurem osakaal riigipoolsetel müükidel (27%) ning väiksem eraisikutest müüjatel (13%), kuid kuna loodusliku rohumaa tehinguid on vähe, siis tasub üldistustega olla ettevaatlik. Loodusliku rohumaa ostjate osakaal oli 2024. aastal sarnane haritava maaga. Enim olid ostjateks juriidilised isikud (73%) ning neile järgnesid eraisikud (20%). Loodusliku rohumaa tehinguid tehti 2024. aastal rohkem Harju ja Lääne-Viru maakonnas, mõlemas 9 ning tulenevalt sellest oli nendes maakondades ka suurem tehingute koguväärtus. Üldse tehti loodusliku rohumaa tehinguid vaid 8 maakonnas.

Loodusliku rohumaa tehingute hektari mediaanhind oli 2024. aastal 3325 eurot, mis moodustas haritava maa mediaanhinnast 51% ning oli 5,5% kõrgem kui eelneval aastal. Kuna mediaanhinna arvutuse aluseks olevate vabaturutehingute hulk on erakordselt väike (2024. aastal 10 tehingut), siis võivad üksikud tehingud ühikuhinna mediaani mõjutada, mistõttu tasub olla tulemuste tõlgendamisel ettevaatlik.

**Järva maakonnas** on tehingute arv olnud üsna stabiilne jäädes 86-108 tehingu vahele aastas. Keskmine hind on olnud kasvav alates 2021.a. 2025.a. osas on toimunud mõningane hinnalangus, kuid tehingute sisu analüüsid on hinnad siiski stabiilsena püsinud.

Järva maakonnas asuvate haritavate maade hinnastatistika on järgmine:

				Pinnaühiku hind (€/ha)			
Aasta	Arv	Keskmine pindala, ha	Kokku tehingusumma, €	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	108	12,10	5 301 960	526	7 000	3 851	3 985
2022	93	12,50	4 723 341	162	8 433	4 259	4 435
2023	97	13,40	8 778 894	108	10 213	6 273	6 369
2024	86	15,30	8 734 516	2 475	9 897	6 200	6 515
2025	100	13,3	8 040 155	839	9 825	5 607	5 923
2026	9	8,9	395 500	997	7 481	6 432	4 929

Allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika, 2026.a. andmed on seisuga 20.02

Hoonestamata maatulundusmaade hinnastatistika hulgas on tehingute arv vähenenud, kuid tehingute hinnad on viimastel aastatel püsinud stabiilsel tasemel.

Järva maakonnas asuvate hoonestamata maatulundusmaade osas on statistika järgmine:

				Pinnaühiku hind (€/m <sup>2</sup> )			
Aasta	Arv	Keskmine pindala, m <sup>2</sup>	Kokku tehingusumma, €	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	458	107 431	22 201 471	0,01	2,79	0,40	0,48
2022	377	89 195	21 706 126	0,00	5,00	0,56	0,75
2023	300	95 519	19 839 684	0,01	5,00	0,61	0,72
2024	301	100 399	20 413 574	0,00	5,02	0,63	0,75
2025	305	108 976	21 651 318	0,02	16,76	0,56	0,77
2026	49	111 492	2 622 180	0,10	1,42	0,43	0,50

Allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika, 2026.a. andmed on seisuga 20.02

### Järva vald

Järva vallas on väga vähe tehinguid teostatud, mistõttu ei ole statistika usaldusväärne.

Haritava maa tehingud Järva vallas viimastel aastatel:

				Pinnaühiku hind (€/ha)			
Aasta	Arv	Keskmine pindala, ha	Kokku tehingusumma, €	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	88	12,40	4 281 598	526	6 875	3 800	3 942
2022	39	12,00	1 876 363	308	8 433	4 800	4 736

2023	39	16,90	4 336 557	1 618	9 800	5 894	6 341
2024	63	16,10	6 733 079	2 475	9 897	5 968	6 463
2025	59	15,10	5 220 405	3 968	9 455	5 477	5 892
2026	1	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika, 2026.a. andmed on seisuga 20.02

\*\*\*info kuvatakse vaid juhul kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Ostjad eelistavad põllumaid eelkõige enda tegevuspiirkonnas, parimad on maaüksused, mis asuvad endale kuuluvate maatükkide kõrval/läheduses (mida oleks võimalik ühes massiivis kasutada). Eelistatakse viljakaid, kompaktsid ning suurema pindalaga põllumaid.

### 4.3 Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Järva maakonnas on pakkumisel 22 hoonestamata maatulundusmaad. Enamik on metsamaad või elamuehituseks sobilikud maaüksused.
Pakkumishinnad	Põllumaade pakkumised jäävad eelkõige vahemikku 5000-10 000 €/ha.

Allikas: www.kv.ee

Pakkumises on haritavaid maid vähe. Paljud tehingud tehakse ka ilma avaliku müügita kinnisvaraportaalis, samuti müüakse põllumajanduslikke maid enampakkumistel, müügiperioodid on enamasti lühikesed. Avalikku pakkumisse jõuavad põllumeeste jaoks väheatraktiivsed maad (näiteks ülehinnatud, väga madala viljakusega, väga ebakompaktsed/ebatasased vmt). Valdavalt on nõudlus põllumaade järele olemas ning hästi hinnastatud varad leiavad ostja kiiresti.

Järgnevalt tuakse välja www.kv.ee portaalist mõned kaudselt sarnased pakkumised sarnastest piirkondadest:

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, ha	Hind, €/ha	Lisainformatsioon
Türi vald Kurla küla Mesipuu	125 000	13,3145	9388	Juurdepäas avalikult kasutatavalt teelt olemas, korrapärase kujuga kinnistu, kompaktn, PRIA-s registreeritud (põllukultuurid), mullaviljakus 51.
Paide linn Viisu küla	190 000	23,2929	8157	Kokku 4 katastriüksust, millest 2 haritud põllumaad (189 141 m <sup>2</sup> ) ja 2 metsamaad (43 788 m <sup>2</sup> ). Põllumaad on selleks hooajaks välja renditud.

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemuste täpsust.

### 4.4 Müügitehingud

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügi- ja/või üüritehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis. (EVS 875-11:2020 p.5.3.1)

Hindajale on teada alljärgnevad ostu-müügi tehingud, mis on toimunud vabaturu tingimustes ning mis vastavad järgmistele tunnustele:

- Kinnistu on hoonestamata maatulundusmaa

- Asukoht Järva maakonnas.
- Tehingu toimumise aeg 2025.a.-2026.a.
- Kinnistu koosseisus olulisel määral haritav maa.
- Maaüksuse suurus 5-25 ha.
- Asjaõiguslik ostu-müügitehing.

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Haritava maa osakaal, %	Lisainformatsioon
1	Järva vald Järavere küla	Oktoober 2025	111 095	8498	13,0735	100	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktn, korrapärane, mullastik Ko, mullaviljakus 57, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem puudub.
2	Paide linn Valgma küla	Mai 2025	137 000	9825	13,944	100	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktn, korrapärane, mullastik LP;KI, KI, mullaviljakus 62, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem puudub.
3	Türi vald Mäeküla	Märts 2025	95 700	7518	12,7296	100	Juurdepäas erateelt, kinnistu kompaktn, korrapärane, Go (GI), Kog, mullaviljakus 40, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem olemas.
4	Järva vald Koigi küla	November 2025	77 200	6605	11,6875	94	Juurdepäas avalikult teelt, kinnistu kompaktn, korrapärane, kuid põllumaa osa osaliselt ebakorrapärane, Go;Gk, Kl;Kog, Kl(g), mullaviljakus 46, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem olemas.
5	Järva vald Kalitsa küla	September 2025	112 000	6634	16,8825	97	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktn, korrapärane, mullastik Ko, K, Kl;g, kaalutud keskmine reaaloniteet 53, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem puudub.
6	Türi vald Kändliku küla	September 2025	125 000	5887	21,2331	96	Juurdepäas avalikult teelt, kompaktn, korrapärane, mullastik GI, kaalutud keskmine reaaloniteet 36, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem olemas.
7	Türi vald Karjaküla	August 2025	125 000	6197	20,17	98	Juurdepäas eramaal asuvalt teelt, kompaktn, osaliselt

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Haritava maa osakaal, %	Lisainformatsioon
							ebakorrapärane, mullastik Klg, Go;GI, kaalutud keskmine reaaloniteet 43, PRIAs osaliselt registreeritud (10,04 ha ulatuses põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.
8	Järva vald Koigi küla	Mai 2025	136 500	6999	19,5032	89	Juurdepääs eramaal asuvalt teelt, ebakompaktne, põllumaa osas korrapärane, mullastik Go, Kog, Ko(g), kaalutud keskmine reaaloniteet 44, PRIAs osaliselt registreeritud (16,16 ha, põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.
9	Türi vald Pala küla	Juuni 2025	40 000	6125	6,5311	96	Juurdepääs erateelt, kompaktne, korrapärane, mullastik KI, Klg, Lkl kaalutud keskmine reaaloniteet 47, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem puudub.
10	Türi vald Piiumetsa küla	Juuni 2025	47 000	7355	6,3906	98	Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, korrapärane, mullastik Kog, LPg, Ko, Go, kaalutud keskmine reaaloniteet 42, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.
11	Paide linn Viisu küla	Märts 2025	67 900	7608	8,9248	100	Juurdepääs üle eramaa kulgeva tee, kompaktne, korrapärane, mullastik KI, kaalutud keskmine reaaloniteet 64, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem puudub.

Allikas: Maa- ja Ruumiameti ja LAHE Kinnisvara tehingute andmebaas

#### 4.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne kinnisvara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajate turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrka hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. EVS 875-10.

Äralõige suurusega 102 632 m<sup>2</sup> on eraldi seisvana võõrandatav ning likviidne, mistõttu on välja äralõike ala turustatavuse analüüs.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Kõige tõenäolisemalt kohalik ettevõtja, kes tegeleb põllumajandusega ning kellel on hinnatava vara läheduses teisigi kinnistuid.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab osaliselt, nõutud on viljakamate muldadega keskmisest suuremad põllumaad. Hinnatav maaüksus on ebakorrapärase kujuga, mistõttu harimine on mõnevõrra raskendatud.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem hulk soovib, enamik põllumajandusega tegelevaid ettevõtteid on võimeline soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Konkureerivaid pakkumisi on turul sarnaste varade näol on vähe, nõudlus sarnase vara järgi on olemas.
Sarnaste varade arenduse maht	Sarnases piirkonnas puuduvad.
Konkureeriva pinna turule tulek	Hindaja hinnangul on sarnaste varade turule lisandumine ka tulevikus tõenäoline.
Müügiperiood	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 9 kuud. Prognoositav müügiperiood on vastava turusegmendi jaoks tavapärane.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Sarnaste varade hinnad püsivad stabiilsena.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad, vara on kasutatav maatulundusmaana (põllumaa).

## 5. HINDAMINE

### 5.1 Vara parim kasutus

**Vara parim kasutus:** hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Parima kasutuse analüüs teostatakse äralõike osale (haritava ja muu maa kõlvik suurusega 102 632 m<sup>2</sup>).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara:

- õiguslikult lubatud (maaüksuse sihtotstarve maatulundusmaa, detailplaneeringut kehtestatud ei ole),
- füüsiliselt võimalikku (hinnatavat maaüksust kasutatakse põllumajanduslikul eesmärgil, katastriüksus on PRIA-s registreeritud).
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on analoogsete varade järele nõudlus olemas)
- finantsmajanduslikku otstarbekust (finantsmajanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad), on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus maatulundusmaana (põllumaa), mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hinnatava varaga analoogsed varad ostetakse tervikuna omakasutusse ja ka välja rentimise eesmärgil. Katastriüksuse jagamise potentsiaal puudub, sest põllumaade osas on nõutavad suuremad maaüksused.

## 5.2 Hindamismeetodi valik

Hindamismeetodi(te) valik ja rakendamine sõltub hinnatavast väärtusest, turu ja varaga seotud tingimustest, kasutada olevatest andmetest.

Kõige olulisem lähtepunkt on hinnatav väärtus. Kui tegemist on turuväärtusega, võib üldistatult öelda, et põhinedes turuinfo, on iga meetod võrdlev meetod ja selliselt leitud tulemus kajastab turu hinnangut vara väärtusele.

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Hindamismeetodid (*Valuation Approach*) on ühe või mitme konkreetse hindamismeetodi kasutamisel põhinev väärtuse hindamise üldisem viis ehk käsitlus.

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*),
- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (*Income Approach*),
- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (*Cost Approach*).

Hindaja kasutab hindamisel ühte kuni kolme hindamismeetodit (või nende kombinatsioone). Mitme meetodi rakendamisel saadakse tavaliselt mitu eri tulemust, mis kohandatakse hindamistulemuseks kaalutlemise teel.

Käesoleval hetkel on tegemist varaga, kus on valdavaks kauplemisviisiks müügiturg (mitte üüriturg) ning taolisi varasid ostetakse peamiselt omakasutusse, mistõttu on hindamisel kasutatud võrdlusmeetodit.

Tulumeetodit ei kasutata seetõttu, et sarnased varad on valdavalt omakasutuses ja renditurg taoliste varadega on piirkonnas välja kujunenemata.

### Võrdlusmeetodi olemus

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdü varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdü varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Võrdlusmeetodi rakendamine eeldab piisava hulga sarnaste varade olemasolu, seejuures peavad olema tagatud vabad turusuhted, turg peab olema aktiivne ja läbipaistev. Vaid siis on võimalik jälgida turutrende, analüüsida väärtust mõjutavaid tegureid ja luua väärtuse mudeleid.

Võrdlusmeetod on eelistatav nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada. (EVS 875-11)

Äralõike hüvitamisele kuuluva tasu hindamisel oleme lähtunud KAHOS § 12 lõikest 4 ja EVS875-12 punktist 6.4.1.

KAHOS § 12 lõikest 4:

Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

EVS 875-12 punkt 6.4.1:

Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav ja vabal turul kaubeldav, hinnatakse kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemist. Üheks selliseks võimaluseks on hinnata esmalt kinnisasja turuväärtus enne äralõike tegemist ja lahutades seejärel sellest kinnisasja turuväärtus pärast äralõike tegemist.

*MÄRKUS Tüüpilisteks näideteks iseseisvalt mittekasutatavate ja vabal turul mittekaubeldavate varade osas on kitsad ribaja kujuga maaüksused, väikese pindalaga maaüksused, mida ei ole võimalik hoonestada ning mis ei oma mingisugust muud majanduslikult otstarbekat kasutuspotentsiaali.*

EVS 875-12 punkt **6.4.3** Olukordades, kus kinnisasja ja äralõike olemusest ning turuinformatsioonist tulenevalt ei ole kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemist võimalik eraldi esitada (st hindamistulemus oleks eeldatavalt samasugune hinnates kinnisasja turuväärtust nii enne kui ka peale äralõike teostamist), on sõltuvalt kinnisasja ja äralõike olemusest lubatud kasutada äralõike hindamisel kinnisasja kui terviku või äralõikega enim seotud kasutusotstarbe kõlviku ühikuväärtust, sealjuures tuleb arvestada, et eriti suuremate varade puhul võivad nende eri osad olla turu kontekstis eri väärtusega ja nimetatud asjaolu tuleb hindamisel ka arvesse võtta.

Hindamiskäigu kirjeldus äralõike suurusega 102 632 m<sup>2</sup> korral:

1. Hindame äralõike turuväärtuse (hariliku väärtuse, tulenevalt asjaolust, et äralõige on iseseisvalt kasutatav ja vabal turul kaubeldav) ja selle ühikhinna.
2. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
3. Hindame hüvitamisele kuuluva tasu liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

Hindamiskäigu kirjeldus soovituslike äralõigete suurusega 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup> korral:

1. Hindame äralõigete harilikud väärtused (aluseks katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku ühikuhind tulenevalt asjaolust, et äralõiked ei ole iseseisvalt kasutatavad ja vabal turul kaubeldavad). Saamata jäävaid tulusid ja kaasnevaid kahjusid soovituslike äralõigete puhul ei arvestata.

## 5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine äralõikele suurusega 102 632 m<sup>2</sup>

### 5.3.1 Äralõike turuväärtuse ja hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>8</sup>	Müügitehingute tabelis tehingud nr 1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige olemuselt ja suuruselt ja muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.

<sup>8</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.

Võrdlusühik	Hektarihind, kuna taoliste varadega kaubeldakse hektarihinna alusel (kõige iseloomulikum arvestusviis). <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
<p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente, mis on välja toodud allpool olevas tabelis. <i>Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</i></p> <p>Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas.</p>	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	2025.a. jooksul ei ole hinnamuutusi täheldatud.
Asukoha kohandus	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Põllumaade puhul on oluline põllumajandustootjate lähedus. Varad on asukohalt samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Pindala, ha	Suurema pindalaga põllumaade hinnad on turul kõrgemad. Keskmisest väiksemate maaüksute puhul ligikaudu 5-10 ha suurune pinnaerinevus mõjutab vara väärtust 5%. Väiksemate maaüksuste puhul on mõju suurem, sest nõutumad on üle 10 ha suurused maad. Pindala suuruse mõju ühikuhinnale väheneb alates 20 ha. Teostatud on vajalikud kohandused.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud. Kohandamisel on arvesse võetud mullaviljakust (kaalutud keskmist reaalconiteeti, ligikaudu 5-10 punkti erinevus mõjutab turuväärtust ligikaudu 5-10%). Keskmisest kõrgem mullaviljakus tõstab maatüki väärtust ja keskmisest madalam mullaviljakus langetab maatüki väärtust. Reaalconiteedi andmed põhinevad Maa- ja Ruumiameti hallataval mullastiku kaardil. Mullaviljakus sõltub lisaks paljudest teistest olulistest teguritest, kuid reaalconiteet kui mulla püsiomaduste hinnang on selgesti ja lihtsasti mõõdetav näitaja. Teostatud on vajalikud kohandused.
Juurdepääs	Juurdepääsuga põllumaad on turul üldiselt kõrgema hinnaga. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Kuju, kompaktsus	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega parem ja lihtsam harida. Teostatud on vastavad kohandused.
Haritava maa osakaal kogupindalast, %	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on rohkem haritavat maad. Hinnanguliselt 5-10% suurune erinevus mõjutab vara

	turuväärtust 5-10%. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
PRIA	Nõutumad maaüksused on registreeritud Põllumajanduse registrite ja informatsiooni ametis ning massiivi maakasutuseks on määratud põllukultuurid. Püsirohumaad on madalamalt väärtustatud ning massiivi maakasutuse muutmine on keerukam. Hinnatava vara koosseisus on vähesel määral püsirohumaad maakasutusega osa, mistõttu on hinnatav vara arvestatud võrdlusvaradega samaväärselt.
Maaparandus-süsteemid	Maaparandussüsteemidega maaüksused on turul nõutumad. Teostatud on vajalikud kohandused.
Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.	

**Võrdlustabel:**

	<b>HINNATAV VARA</b>	<b>VÕRDLUSTEHINGUD:</b>		
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	Hindamisel			
<b>Tehinguhind, €:</b>	lähtuti	111 095	137 000	95 700
<b>ha hind, €:</b>	<b>ha hinnast</b>	8 498	9 825	7 518
<b>Tehingu aeg:</b>		okt.25	mai.25	märts.25
<i>Võrdlus</i>		<i>туруолukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>туруолukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>туруолukord ei ole oluliselt muutunud</i>
Ajaldamine:	jaan.26	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud ha hind:</b>		<b>8 498 €</b>	<b>9 825 €</b>	<b>7 518 €</b>
<b>Asukoht:</b>	Järva vald	Järva vald	Paide linn	Türi vald
	Kiigevere küla	Järvvere küla	Valgma küla	Mäeküla
<i>Võrdlus</i>	Hundiaugu	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kinnistu pindala (ha):</b>		13,0735	13,944	12,7296
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	10,2632	0%	0%	0%
<b>Kuju, kompaktsus:</b>	Ebakorrapärane, osaliselt	Korrapärane, kompaktn	Korrapärane, kompaktn, piklik	Korrapärane, kompaktn
<i>Võrdlus</i>		<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus	ebakompaktn	-5%	-5%	-5%
<b>Mullastik:</b>	Go, Klg, KI,	Ko, mullaviljakus 57	LP;KI, KI, mullaviljakus 62	Go (GI), Kog, mullaviljakus 40
<i>Võrdlus</i>	Klg(Kog),	<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus	mullaviljakus 50	-5%	-10%	10%
<b>Juurdepääs:</b>		Avalikult kasutatavalt teelt	Avalikult kasutatavalt teelt	Erateelt
<i>Võrdlus</i>	Avalikult kasutatavalt teelt	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast, %:</b>		100	100	96
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	Ca 99	0%	0%	0%
<b>PRIA:</b>	Registreeritud, peamiselt põllukultuurid,	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid,
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>

	HINNATAV	VÖRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Kohandus	vähesel määral püsirohuma	0%	0%	0%
<b>Maa-parandussüsteem:</b>	Suures osas olemas	Puudub	Puudub	Olemas
<i>Võrdlus</i>		<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		5%	5%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		-5%	-10%	5%
<b>Kohandatud ha hind:</b>		<b>8 073</b>	<b>8 843</b>	<b>7 894</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		15%	20%	15%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	35%	30%	35%
<b>Kaalutud ha hind:</b>	<b>8 241</b>	2 825	2 653	2 763

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Äralõike turuväärtuseks (harilikuks väärtuseks) hindame seega: 10,2632 ha \* 8241 €/ha = 84 579,03 ehk **0,82€/m<sup>2</sup>**.

Hinnatud tulemus on selle turusegmendi jaoks tavapärasest madalama täpsusega, ±20%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest. Tegelik turuväärtus võib eelneva protsendi piires erineda. Hinnatud turuväärtuse ühikuhind ei sisalda käibemaksu ja käibemaks ei lisandu.

### 5.3.2 Analüüs äralõike teostamisest tuleneva mõju kohta alles jäävale kinnistule

#### KAHOS § 12 lg 3

Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Analüüs:

Äralõike teostamine jagab kinnistu neljaks erinevaks osaks ning halvendab selle kasutust. Äralõike tulemusel moodustuvad äralõikest põhja-, ida- ja lõunapoolse lahustükid suurustega 6132 m<sup>2</sup>, 13 409 m<sup>2</sup> ja 30 481 m<sup>2</sup>. Juurdepääsud eraldatavatele osadele on küll tagatud ning kasutamine on võimalik, kuid oluliselt ebamugavam. Alla 3 ha suurused maaüksused ei ole antud piirkonnas põllumajanduslikul otstarbel kasutamiseks atraktiivsed ning on ebalikviidsed, mistõttu hindaja soovib omandada äralõike tulemusel alles jäävad maaüksused suurustega 6132 m<sup>2</sup> ning 13 409 m<sup>2</sup>. Sarnase suurusega maaüksused on eelkõige antud piirkonnas elukondliku potentsiaaliga, kuid tulenevalt asukohast tiheda liiklusega maantee kõrval ning tekkivatest kitsendustest, ei ole maaüksused ka elukondlikuna atraktiivsed.

Tekkivat lahustükki suurusega 30 481 m<sup>2</sup> on võimalik kasutada, kuid see on ebamugavam. Väiksemaid põllumaid on keerulisem harida ning see on kasutajale kulukam. Kogu alles jääva maaüksuse funktsionaalsus väheneb. Vastavat asjaolu on võetud arvesse punktis 5.3.3.

Muus osas, hindaja hinnangul, täiendav mõju puudub.

### 5.3.3 Katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku osa turuväärtus pärast äralõigete teostamist.

Äralõike (102 632 m<sup>2</sup>) teostamine jagab katastriüksuse neljaks erinevaks osaks selliselt, et moodustuvad äralõikest põhja, ida ja lõuna suunas lahustükid suurustega 6132 m<sup>2</sup>, 13 409 m<sup>2</sup> ja 30 481 m<sup>2</sup>. Tulenevalt asjaolust, et hindaja soovib omandada lahustükid suurustega 6132 m<sup>2</sup> ja 13 409 m<sup>2</sup>, siis on nende lahustükkide harilikud väärtused hinnatud eraldi punktis 5.4.

Kogu katastriüksuse haritava maa (253 764 m<sup>2</sup>) ja muu maa (3614 m<sup>2</sup>) kõlviku suurus kokku on enne äralõigete teostamist 257 378 m<sup>2</sup>. Muid kõlvikuid ei ole hindamisel arvestatud, sest äralõiked teostatakse maaüksuse haritava maa ja muu maa kõlvikust.

Seega alles jääva osa suuruseks kujuneb: 257 378 m<sup>2</sup> – 102 632 m<sup>2</sup> – 6132 m<sup>2</sup> - 13 409 m<sup>2</sup> = 135 205 m<sup>2</sup>. Sellest 30 481 m<sup>2</sup> suurune osa on eraldatud teega, juurdepääs olemas.

Esmalt hinnatakse äralõigete eelse katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku turuväärtus (sh ühikuhind) tervikuna. Seejärel hinnatakse alles jääva osa turuväärtus, võttes arvesse tekkivat lahustükki suurusega 30 481 m<sup>2</sup>.

#### **Äralõike eelse katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku (25,7378 ha) turuväärtuse hindamine:**

Võrdluseks valitud varad <sup>9</sup>	Müügitehingute tabelis tehingud nr 1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige olemuselt ja suuruselt ja muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Hektarihind, kuna taoliste varadega kaubeldakse hektarihinna alusel (kõige iseloomulikum arvestusviis). <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente, mis on välja toodud allpool olevas tabelis. <i>Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</i>	
Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas.	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	2025.a. jooksul ei ole hinnamuutusi täheldatud.
Asukoha kohandus	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Põllumaade puhul on oluline põllumajandustootjate lähedus. Varad on asukohalt samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.

<sup>9</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.

Pindala, ha	Suurema pindalaga põllumaade hinnad on turul kõrgemad. Keskmisest väiksemate maaüksute puhul ligikaudu 5-10 ha suurune pinnaerinevus mõjutab vara väärtust 5%. Väiksemate maaüksuste puhul on mõju suurem, sest nõutumad on üle 10 ha suurused maad. Pindala suuruse mõju ühikuhinnale väheneb alates 20 ha. Teostatud on vajalikud kohandused.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud. Kohandamisel on arvesse võetud mullaviljakust (kaalutud keskmist reaalconiteeti, ligikaudu 5-10 punkti erinevus mõjutab turuväärtust ligikaudu 5-10%). Keskmisest kõrgem mullaviljakus tõstab maatüki väärtust ja keskmisest madalam mullaviljakus langetab maatüki väärtust. Reaalconiteedi andmed põhinevad Maa- ja Ruumiameti hallataval mullastiku kaardil. Mullaviljakus sõltub lisaks paljudest teistest olulistest teguritest, kuid reaalconiteet kui mulla püsiomaduste hinnang on selgesti ja lihtsasti mõõdetav näitaja. Teostatud on vajalikud kohandused.
Juurdepääs	Juurdepääsuga põllumaad on turul üldiselt kõrgema hinnaga. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Kuju, kompaktsus	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega parem ja lihtsam harida. Teostatud on vastavad kohandused.
Haritava maa osakaal kogupindalast, %	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on rohkem haritavat maad. Hinnanguliselt 5-10% suurune erinevus mõjutab vara turuväärtust 5-10%. Teostatud on vastavad kohandused
PRIA	Nõutumad maaüksused on registreeritud Põllumajanduse registrite ja informatsiooni ametis ning massiivi maakasutuseks on määratud põllukultuurid. Püsirohumaad on madalamalt väärtustatud ning massiivi maakasutuse muutmine on keerukam. Hinnatavast kinnistust 12,73 ha on massiivi maakasutus püsirohumaad ja 10,2 ha ulatuses on massiivi maakasutus põllukultuurid. Kuna äralõige teostatakse massiivist, mille maakasutus on põllukultuurid, siis ei ole püsirohumaad negatiivse tegurina arvestatud. Seega varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Maaparandus-süsteemid	Maaparandussüsteemidega maaüksused on turul nõutumad. Teostatud on vajalikud kohandused.
Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
<b>Tehinguhind, €:</b>	Hindamisel	111 095	137 000	95 700
	lähtuti			
<b>ha hind, €:</b>	<b>ha hinnast</b>	8 498	9 825	7 518
<b>Tehingu aeg:</b>		okt.25	mai.25	märts.25
		<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>
Ajaldamine:	jaan.26	0%	0%	0%

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
<b>Ajaldatud ha hind:</b>		<b>8 498 €</b>	<b>9 825 €</b>	<b>7 518 €</b>
<b>Asukoht:</b>	Järva vald	Järva vald	Paide linn	Türi vald
	Kiigevere küla	Järavere küla	Valgma küla	Mäeküla
<i>Võrdlus</i>	Hundiaugu	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kinnistu pindala, ha:</b>		13,0735	13,944	12,7296
<i>Võrdlus</i>		<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
Kohandus	25,7378	10%	10%	10%
<b>Kuju, kompaktsus:</b>	Ebakorrapärane, maaüksust läbib	Korrapärane, kompaktn	Korrapärane, kompaktn, piklik	Korrapärane, kompaktn
<i>Võrdlus</i>	kinnistusisene tee	<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus		-5%	-5%	-5%
<b>Mullastik:</b>	Go, Klg, KI,	Ko, mullaviljakus 57	LP;KI, KI, mullaviljakus 62	Go (GI), Kog, mullaviljakus 40
<i>Võrdlus</i>	Klg(Kog),	<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus	mullaviljakus 50	-5%	-10%	10%
<b>Juurdepääs:</b>		Avalikult kasutatavalt teelt	Avalikult kasutatavalt teelt	Erateelt
<i>Võrdlus</i>	Avalikult kasutatavalt teelt	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast, %:</b>		100	100	96
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	99	0%	0%	0%
<b>PRIA:</b>	Registreeritud, 23,24 ha	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid,
<i>Võrdlus</i>	põllukultuurid, 1,01 ha	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	püsirohuma	0%	0%	0%
<b>Maa-parandussüsteem:</b>		Puudub	Puudub	Olemas
<i>Võrdlus</i>		<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	Osaliselt olemas	5%	5%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		5%	0%	15%
<b>Kohandatud ha hind:</b>		<b>8 923</b>	<b>9 825</b>	<b>8 646</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		25%	30%	25%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	35%	30%	35%
<b>Kaalutud ha hind:</b>	<b>9 097</b>	3 123	2 948	3 026

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Hinnatava katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku (terviku) turuväärtuseks hindame seega: 25,7378 ha \* 9097 €/ha = 234 136,77 ehk **0,91€/m<sup>2</sup>**.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

**Seega alles jääva katastriüksuse osa (haritava maa ja muu maa kõlvik) väärtuse hindame järgnevalt:**

Võrdluseks valitud varad <sup>10</sup>	Müügitehingute tabelis tehingud nr 1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige olemuselt ja suuruselt ja muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Hektarihind, kuna taoliste varadega kaubeldakse hektarihinna alusel (kõige iseloomulikum arvestusviis). <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
<p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente, mis on välja toodud allpool olevas tabelis. <i>Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</i></p> <p>Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas.</p>	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	2025.a. jooksul ei ole hinnamuutusi täheldatud.
Asukoha kohandus	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Põllumaade puhul on oluline põllumajandustootjate lähedus. Varad on asukohalt samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Pindala, ha	Hinnatava vara pindalana on arvestatud kogu katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlvik, millest on lahutatud äralõiked suurustega 102 632 m <sup>2</sup> , 6132 m <sup>2</sup> ja 13 409 m <sup>2</sup> . Suurema pindalaga põllumaade hinnad on turul kõrgemad. Keskmisest väiksemate maaüksuste puhul ligikaudu 5-10 ha suurune pinnaerinevus mõjutab vara väärtust 5%. Väiksemate maaüksuste puhul on mõju suurem, sest nõutumad on üle 10 ha suurused maad. Pindala suuruse mõju ühikuhinnale väheneb alates 20 ha. Varad on samaväärsed kohandamise vajadus puudub.
Mullastik	Viljakate muldadega põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud. Kohandamisel on arvesse võetud mullaviljakust (kaalutud keskmist reaalconiteeti, ligikaudu 5-10 punkti erinevus mõjutab turuväärtust ligikaudu 5-10%). Keskmisest kõrgem mullaviljakus tõstab maatüki väärtust ja keskmisest madalam mullaviljakus langetab maatüki väärtust. Reaalconiteedi

<sup>10</sup> Müügitehingute tabel, p.3.5.

	andmed põhinevad Maa- ja Ruumiameti hallataval mullastiku kaardil. Mullaviljakus sõltub lisaks paljudest teistest olulistest teguritest, kuid reaaloniteet kui mulla püsiomaduste hinnang on selgesti ja lihtsasti mõõdetav näitaja. Teostatud on vajalikud kohandused.
Juurdepääs	Juurdepääsuga põllumaad on turul üldiselt kõrgema hinnaga. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Kuju, kompaktsus	Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega parem ja lihtsam harida. Teostatud on vastavad kohandused.
Haritava maa osakaal kogupindalast, %	Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on rohkem haritavat maad. Hinnanguliselt 5-10% suurune erinevus mõjutab vara turuväärtust 5-10%. Teostatud on vastavad kohandused
PRIA	Nõutumad maaüksused on registreeritud Põllumajanduse registrite ja informatsiooni ametis ning massiivi maakasutuseks on määratud põllukultuurid. Püsirohumaad on madalamalt väärtustatud ning massiivi maakasutuse muutmine on keerukam. Hinnatavast kinnistust 12,73 ha on massiivi maakasutus püsirohumaad ja 10,2 ha ulatuses on massiivi maakasutus põllukultuurid. Kuna äralõige teostatakse massiivist, mille maakasutus on põllukultuurid, siis ei ole püsirohumaad negatiivse tegurina arvestatud. Seega varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Maaparandussüsteemid	Maaparandussüsteemidega maaüksused on turul nõutumad. Teostatud on vajalikud kohandused.
Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.	

**Võrdlustabel:**

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
<b>Tehinguhind, €:</b>	Hindamisel			
	lähtuti	111 095	137 000	95 700
<b>ha hind, €:</b>	<b>ha hinnast</b>	8 498	9 825	7 518
<b>Tehingu aeg:</b>		okt.25	mai.25	märts.25
		<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>
Ajaldamine:	jaan.26	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud ha hind:</b>		<b>8 498 €</b>	<b>9 825 €</b>	<b>7 518 €</b>
<b>Asukoht:</b>	Järva vald	Järva vald	Paide linn	Türi vald
	Kiigevere küla	Järavere küla	Valgma küla	Mäeküla
<b>Võrdlus</b>	Hundiaugu	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Kinnistu pindala, ha:</b>		13,0735	13,944	12,7296
<b>Võrdlus</b>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	13,5205	0%	0%	0%
<b>Kuju, kompaktsus:</b>	Kaks lahustükki suurustega	Korrapärane, kompaktne	Korrapärane, kompaktne, piklik	Korrapärane, kompaktne
<b>Võrdlus</b>	30 481 m <sup>2</sup> ja	<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus	104 724 m <sup>2</sup>	-10%	-10%	-10%
<b>Mullastik:</b>		Ko, mullaviljakus 57	LP;KI, KI, mullaviljakus 62	Go (GI), Kog, mullaviljakus 40

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Võrdlus	Go, Klg, Kl,	<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus	Klg(Kog), mullaviiljakus 50	-5%	-10%	10%
<b>Juurdepääs:</b>	Avalikult kasutatavalt teelt	Avalikult kasutatavalt teelt	Avalikult kasutatavalt teelt	Erateelt
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Haritava maa osakaal kogupinnast, %:</b>	99	100	100	96
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>PRIA:</b>	Registreeritud, peamiselt põllukultuurid, vähesel määral püsirohumaa	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid,
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
<b>Maa-parandussüsteem:</b>	Peamiselt olemas	Puudub	Puudub	Olemas
Võrdlus		<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		5%	5%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		-10%	-15%	0%
<b>Kohandatud ha hind:</b>		<b>7 648</b>	<b>8 351</b>	<b>7 518</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		20%	25%	20%
<b>Osakaal lõpphinnas:</b>	<b>100%</b>	35%	30%	35%
<b>Kaalutud ha hind:</b>	<b>7 813</b>	2 677	2 505	2 631

Turuväärtuse hindamiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kõige vähem kohandatud varale antakse suurem kaal ja kõige rohkem kohandatud varale kõige väiksem kaal.

Alles jääva katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku (terviku) turuväärtuseks hindame seega: 13,5205 ha \* 7813 €/ha = 105 635,67 ehk **0,78 €/m<sup>2</sup>**.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu.

#### 5.3.4 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Vastavalt Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 standardile EVS 875-12:2024: Hüvitamise eesmärgil hindamisel tuleb lisaks vara väärtuse (ja hoonestatud kinnisasja puhul ehitusmaksumuse hindamisele) hindajal analüüsida ka selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu ning nende olemasolul vastav mõju ka arvesse võtta. Hüvitamine võib piirduda üksnes vara väärtuse hüvitamisega, kuid sellele võib lisanduda hüvitis saamata jääva tulu ja otseselt kaasneva varalise kahju eest, samuti võib hüvitamine kätkeada ainult viimati nimetatud komponente või ühte neist (ühe või mitme sellise

kahjukomponendi hindamise vajadust võidakse täpsustada hindamise lähteülesandes). (EVS 875-12:2024, p.4.2)

Kinnisasja omanikule makstav tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Hüvitamise eesmärgil hinnatakse omandatava kinnisasja või selle osa väärtus ning analüüsitakse kinnisasja kui terviku väärtuse võimalikku muutumist. Kui kinnisasja väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mis isikule tekib, siis hinnatakse väärtuse vähenemisele lisanduv otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu. (EVS 875-12:2024, p.5.1.1)

KAHOS § 13 lg 1 osundab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt. Järgnev lg 2 täpsustab, et otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenedamine.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 31 lg 2 kohaselt ei hinnata järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju;
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase;
- 3) ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.

#### **Omaniku käest kogutud informatsioon:**

Hindaja on omaniku esindaja poolt saanud infot, et maaüksus ei ole väärtuse kuupäeval rendilepinguga koormatud. Vara on omakasutuses. Hinnatavale katastriüksusele on külvatud talinisu. Äralõike ala (suurusega 102 632 m<sup>2</sup>) ulatuses tekib saamata jääv tulu, omaniku esindaja andmetel 14 902€.

#### **Kaasneva kahju hindamine:**

Punktis 5.3.2. toodu alusel tekib äralõigete teostamise tõttu eraldiseisev lahustükk suurusega 30 481 m<sup>2</sup>, mistõttu halveneb katastriüksuse kasutamise funktsionaalsus, samuti on lahustükk keskmisest väiksem.

Kaasneva kahjuna saabki käsitleda alles jääva kinnistu osa väärtuse langemist tulenevalt kehvemast funktsionaalsusest.

Seega kui äralõike eelse katastriüksuse (haritava maa ja muu maa kõlvik) osa ühikväärtuse hind oli 0,91 €/m<sup>2</sup> ning pärast äralõigete teostamist on alles jääva osa ühikväärtus 0,78 €/m<sup>2</sup>, siis vastavat väärtuse vahet võibki käsitleda kaasneva kahjuna.

Seega arvutame kaasneva kahju järgnevalt:

$$135\,205\text{ m}^2 * (0,91\text{ €/m}^2 - 0,78\text{ €/m}^2) \approx 17\,576,65\text{ €}$$

#### **Saamata jääva tulu hindamine**

KAHOS § 14 lg 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Lg 2 lisab, et piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 nr 22 Kinnisasja erakorralise hindamise kord § 32 lg 2 täpsustab, et saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Maaüksus ei ole väärtuse kuupäeval rendilepinguga koormatud. Vara on omakasutuses. Hinnatavale katastriüksusele on külvatud talinisu. Äralõike ala (suurusega 102 632 m<sup>2</sup>) ulatuses tekib saamata jääv tulu, omaniku esindaja andmetel **14 902€**.

Muud saamata jäävad tulud puuduvad.

### 5.3.5 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku

Äralõike suurusega 102 632 m<sup>2</sup> korral on hüvitamisele kuuluv tasu kokku ≈ 117 057,68 € (üks sada seitseteist tuhat viiskümmend seitse eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk ca 1,14 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta. Tasu koosneb katastriüksuse äralõike väärtusest (84 579,03€), saamata jäävast tulust (14 902€) ja kaasnevast kahjust (17 576,65€).

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemus on keskmise või keskmisest mõnevõrra madalama täpsusega, ±20%.

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m<sup>2</sup>) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

### 5.4 Hariliku väärtuse hindamine äralõigetele suurustega 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup>

Äralõike suurusega 102 632 m<sup>2</sup> teostamisel moodustuvad lahustükid suurustega 13 409 m<sup>2</sup> ja 6132 m<sup>2</sup> ei ole eraldiseisvana likviidsed ning on ebalikviidsed ning hindaja soovib need omandada.

Kogu katastriüksuse haritava maa ja muu maa kõlviku (terviku) turuväärtuseks on eelnevalt (punktis 5.3.3) **0,91€/m<sup>2</sup>**.

Äralõiked pindaladega 6132 m<sup>2</sup> ja 13 409 m<sup>2</sup> ei ole iseseisvalt kasutatavad ega võõrandatavad, mistõttu maa väärtuse hindamisel on aluseks 25,7378 ha maaüksuse väärtus 0,91 €/m<sup>2</sup>, sest need alad on ühesuguste omadustega.

Äralõigete harilikud väärtused on seega:

6132 m<sup>2</sup> x 0,91 €/m<sup>2</sup> = 5580,12 €.

13 409 m<sup>2</sup> x 0,91 €/m<sup>2</sup> = 12 202,19 €.

Soovituslike äralõigete puhul ei arvestata tavapäraselt kaasnevate kahjude ega saamata jäävate tuludega.

Hinnatud tulemus on selle turusegmendi jaoks tavapärasest madalama täpsusega, ±20%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest. Tegelik turuväärtus võib eelneva protsendi piires erineda. Hinnatud turuväärtuse ühikuhind ei sisalda käibemaksu ja käibemaks ei lisandu.


**LISA 1 FOTOD**



## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number	1995936
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Hundiaugu


### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge 

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)


Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	<a href="#">23401:003:0951</a>	Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Hundiaugu. Pindala on ebatäpne.	305161 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 07.12.2025.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Sulge 


Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	aktsiaselts Risti Agro (registrikood <a href="#">10201231</a> )	26.03.2013 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 2.04.2013.	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge 

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

Sulge 

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

## LISA 3 MULLASTIKU NÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa- ja ruumiameti temaatiline mullakaardi legend:

<b>LkI LkII LkIII</b>	Leetunud mullad
<b>Kr K Kk</b>	Rähk- ja klbumullad
<b>Kh' Kh"</b>	Väga õhukesed ja õhukesed paepealsed mullad
<b>Kor Ko KI</b>	Leostunud ja leetjad mullad
<b>L(k)I L(k)II L(k)III</b>	Leetunud huumuslikud leetmullad
<b>L()</b>	Primitiivsed liivmullad
<b>LI LII LIII Ls</b>	Leedemullad ja sekundaarsed leedemullad
<b>LP</b>	Kahkjad leetunud mullad
<b>LPg</b>	Gleistunud kahkjad leetunud mullad
<b>LkIg LkIIg LkIIIg</b>	Gleistunud leetunud mullad
<b>L(k)Ig L(k)IIg L(k)III</b>	Gleistunud leetunud huumuslikud leedemullad
<b>Llg LIg LIIg Lsg</b>	Gleistunud leetunud ja sekundaarsed leedemullad
<b>LPG</b>	Kahkjad leetunud gleimullad
<b>LkG LG</b>	Leetunud ja leede - gleimullad
<b>LG1</b>	Leede - turvastunud mullad
<b>S</b>	Siirdesoomullad
<b>R</b>	Rabamullad
<b>Krg</b>	Gleistunud koreserikkad rähkmullad
<b>Kg Kkg</b>	Gleistunud rähk- ja klbumullad
<b>Korg</b>	Gleistunud koreserikkad leostunud mullad
<b>Kog Klg</b>	Gleistunud leostunud ja leetjad mullad
<b>Kh'g Kh"g</b>	Gleistunud paepealsed mullad
<b>Gh' Gh"</b>	Paepealsed gleimullad
<b>Gh1</b>	Paepealsed turvastunud mullad
<b>Gkr Gk</b>	Koreserikkad rähksed ja rähksed gleimullad
<b>Gor</b>	Koreserikkad leostunud gleimullad
<b>Go GI</b>	Leostunud ja leetjad gleimullad
<b>Gr</b>	Ranniku - gleimullad
<b>Ag</b>	Gleistunud lammimullad
<b>AG AG1</b>	Lammi - glei- ja turvastunud mullad
<b>Ar ArG ArG1</b>	Sooldunud mullad
<b>Go1 GI1</b>	Küllastunud ja küllastumata turvastunud mullad
<b>Gr1</b>	Ranniku - turvastunud mullad
<b>M</b>	Madalsoomullad
<b>AM</b>	Lammi-madalsoomullad
<b>Mr</b>	Ranniku - madalsoomullad

### A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

AGRORÜHM	SIFER	BONITEET	LÕIMIS	MULDADE ISELOOMUSTUS
<b>A21</b>	LP, LP(g)	48-60	sl, ls, sl/ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega kahkjad keskmise raskusega mullad
<b>A22</b>	Ko;Kor; Ko(g); Kor(g) KI; KI(g)	41-50	sl; sl/ls; ls	Parasniisked ja nõrkade liigniiskuse tunnustega leostunud ja leetjad keskmise raskusega mullad
<b>A41</b>	Kg, Kog, Korg, Klg	41-50	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kamarmullad.
<b>A42</b>	LPg	48-60	sl, ls, sl/ls	Kuivendatud keskmise raskusega gleistunud kahkjad mullad

**B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD**

<b>B51</b>	Kg, Kog, Korg, Gk, Go, Gor, Gkr	38-45	sl, ls, sl/ls, s	Kuivendamata gleistunud keskmise raskusega ja rasked kamarmullad, rahuldavalt kuivendatud keskmise raskusega ja rasked kamargleimullad
------------	---------------------------------------	-------	------------------	--

**C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD**

<b>C 6</b>	Go, M <sup>1</sup> , M <sup>2</sup> ; M <sup>3</sup>	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenuid turvasmullad
------------	---	-------	---------------	--

**Lõimised:**

ls – liivsavi

sl – saviliiv

s – savi

**Kivisus:**

II<sup>1</sup> v<sub>1</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm

I<sup>1</sup> - maht 2-5 m<sup>3</sup>/ha

II<sup>1</sup> - maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha

II<sup>1</sup> v<sub>2</sub><sup>0</sup> – maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkiviveeris 1-10cm

IIk<sup>0</sup><sub>2,1</sub> - maht 5-20 m<sup>3</sup>/ha, raudkivid

**Märkus:**

**A21, A41, A42** – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

**B51** – keskmine põllumaa







**A+B** – põllutüübiline haritav maa

**C** – rohumaadeks sobiv maa

## LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



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

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m <sup>2</sup> )
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	16863.44
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	600.11
	Eesvoolu kaitsevöönd	7060.39
	Maaparandushoiu-ala	204968.44
	Tee avalik kasutus	16.95
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	10703.44

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDISARJA EVS875 NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- 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.

Hindaja:

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565