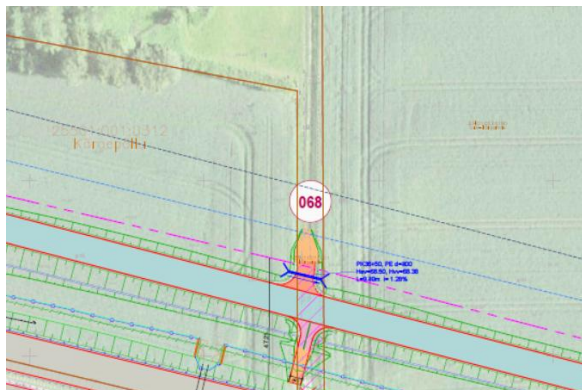


Ekspert hinnang nr. 0043-26-VIL


Aadress: Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Kõrgemäe
 Hinnatav vara: Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 17456150
 teostatav äralõike suurusega 361 m²
 Väärtuse kuupäev: 21.02.2026
 Hindamisaruande kuupäev: 27.02.2026

Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Hüvitamisele kuuluv tasu kokku (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
25 550 € ehk 2,61 €/m ²	942,21 € ehk 2,61 €/m ² äralõike pindala kohta	942,21€ ehk 2,61 €/m ² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

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
 Tel: +372 512 4565
 e-post: Karin@lahekinnisvara.ee

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 usaldusväärsus	7
3. Hinnatava vara kirjeldus	8
3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus.....	8
3.2 Asukoht.....	8
3.3 Maakasutus	12
3.4 Tehnosüsteemid	14
3.5 Äralõige	14
3.6 Vastuolud andmetes	16
3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3.....	17
3.8 Vara kestlikkus.....	17
4. Turuülevaade	18
4.1 Majandusülevaade.....	18
4.2 Elamumaade turuülevaade	19
4.3 Müügitehingud	22
4.4 Turustatavuse analüüs.....	23
5. Hindamine.....	24
5.1 Vara parim kasutus	24
5.2 Hindamismeetodi valik	24
5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine	26
5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine	26
5.3.2 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	28
5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku	29
Lisa 1 Fotod	31
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	32
Lisa 3 Kitsenduste kaardi väljavõte	33
Vastavuskinnitus standardisarja EVS875 nõuetele.....	34

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED					
Hinnatav vara		Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 17456150, teostatav äralõige suurusega 361 m ²			
Aadress		Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Kõrgemäe			
Omanik		El Coyote OÜ (registrikood 14567756)			
Katastritunnus		25501:001:0311			
Registriosa nr		17456150			
Kinnistu liik		Kinnisasi			
Katastriüksuse pindala		9795 m ²			
Planeeringud / ehitusõigus		Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus õuealal ja puittaimestikuga alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee. Äralõige teostatakse teemaplaneeringu ja projekteeritava teega seotud osast. Detailplaneering puudub.			
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes		Puuduvad.			
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED					
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		27.02.2026			
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.			
KOMMENTAARID					
-					
HINDAMISTULEMUS					
Vara	Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Äralõike hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Eelduslikult hoonestamata kinnistust reg.osa nr 17456150 teostatav äralõige	25 550 € ehk 2,61 €/m ²	942,21 € ehk 2,61 €/m ² äralõike pindala kohta	942,21€ ehk 2,61 €/m ² äralõike pindala kohta	Ei teki	Ei teki

suurusega 361 m ²					
---------------------------------	--	--	--	--	--

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m²) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid

Hindaja:

Selgitus: hindaja viis läbi kogu allkirjastatud digitaalselt

hindamistoimingut, sh teostas vara visuaalse Karin Lapp

ülevaatuset, 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. 17456150 teostatav äralõige suurusega 361 m ² .
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 soovivalt 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 kattematerjalide 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, https://gis.egt.ee	Seisuga 21.02.2026
Transpordiameti liiklussageduse kaart, https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus	Seisuga 21.02.2026
Jääkreostuse alade kaart, https://register.keskkonnaportaali.ee/register	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 Indrek Liinsoo kirjalikud selgitused	11.02.2026
Tellimusleping koos äralõike plaaniga ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 10.12.2025
Allhanked	-

2.2 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	21.02.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Karin Lapp
Ülevaatus juures viibinud isik	Puudus, hindaja teostas ülevaatus iseseisvalt
Ülevaatus ulatus	Eelkõige äralõike 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 usaldusväärsus

Andmete usaldusväärsus	Hindaja hinnangul usaldusväärsed
------------------------	----------------------------------

3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus¹

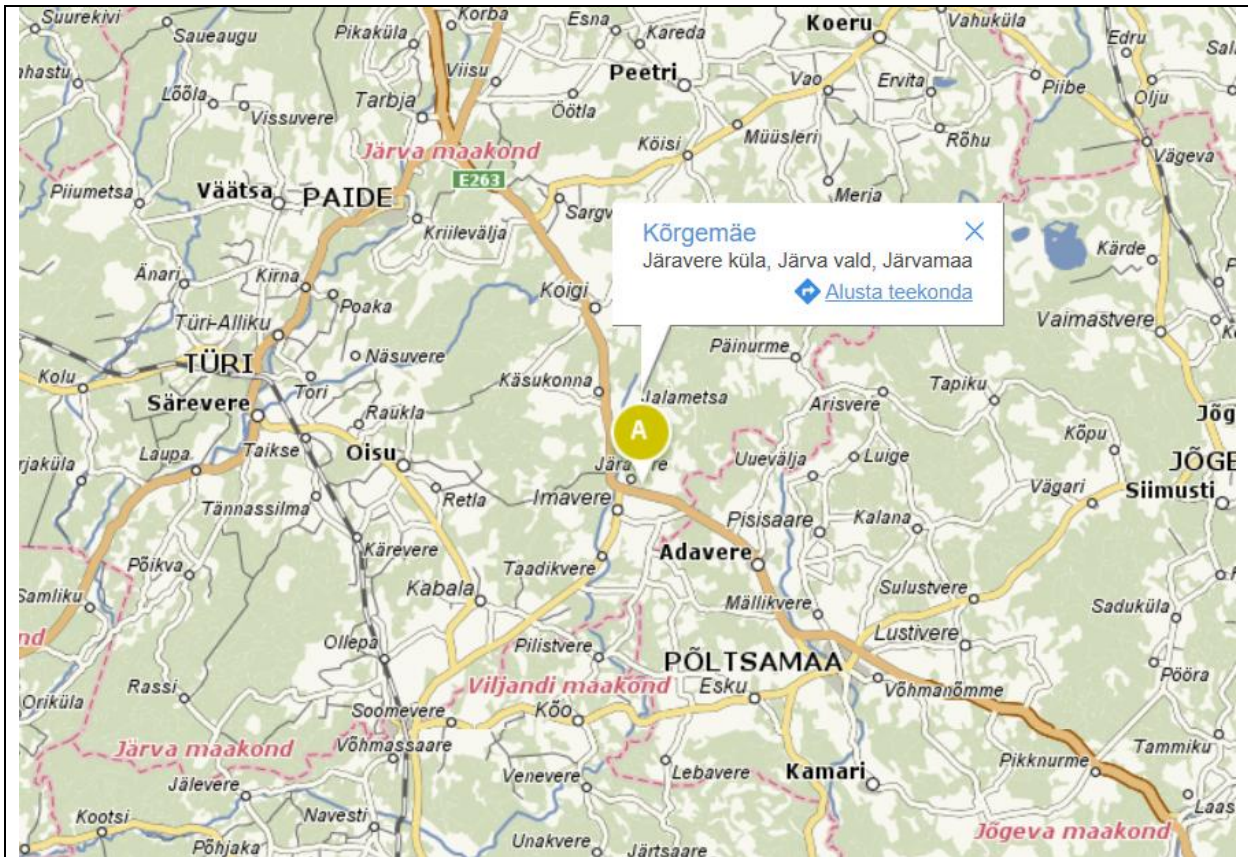
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Kõrgemäe
Registriosi nr	17456150
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	El Coyote OÜ (registrikood 14567756)
Katastritunnus	25501:001:0311
Katastriüksuse pindala	9795 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Koormatised ja kitsendused (kanded registriosa III jaos)	Puuduvad. <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 3.</i>
Üüri- ja rendilepingud	Omaniku esindaja poolt esitatud andmetele puuduvad.

3.2 Asukoht²

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Järva vallas, Järavere külas, Paide linnast ligikaudu 20 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Paide linnast sarnasel kaugusel paiknevad piirkonnad.

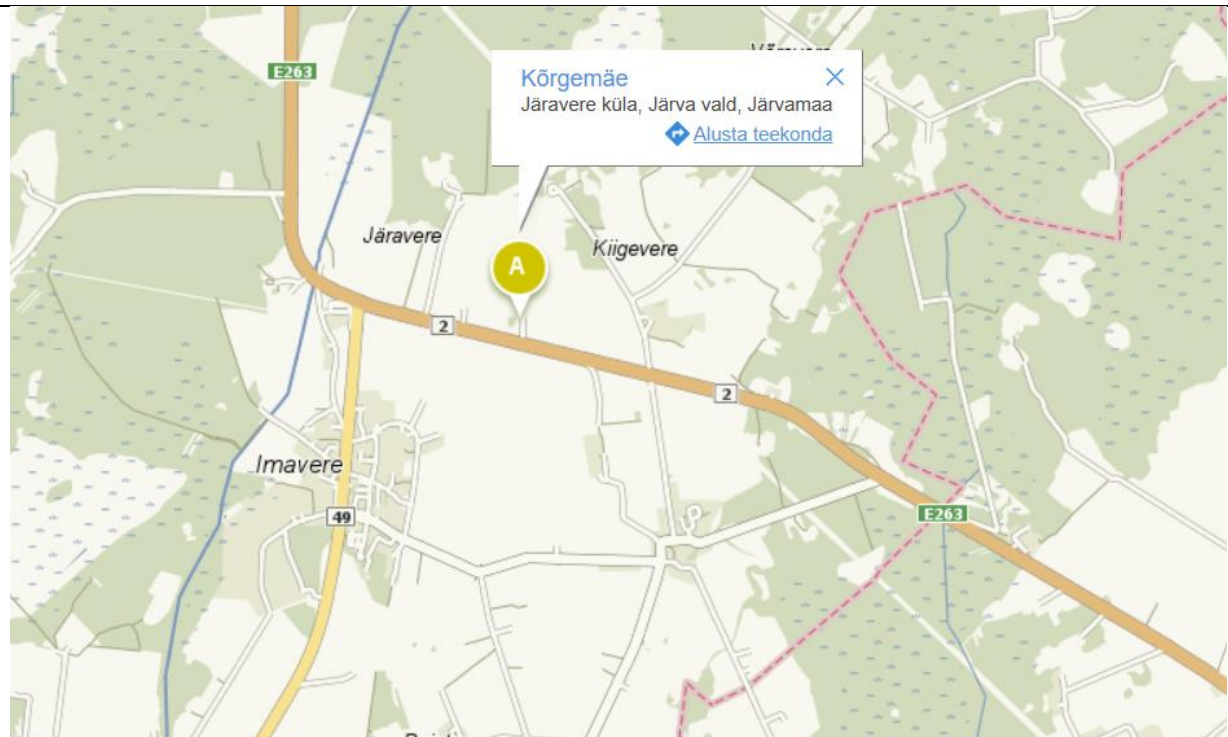
¹ Andmed kinnistusraamatust ja Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt.

² Andmed Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist ja Delfi.ee kaardirakendusest.



Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

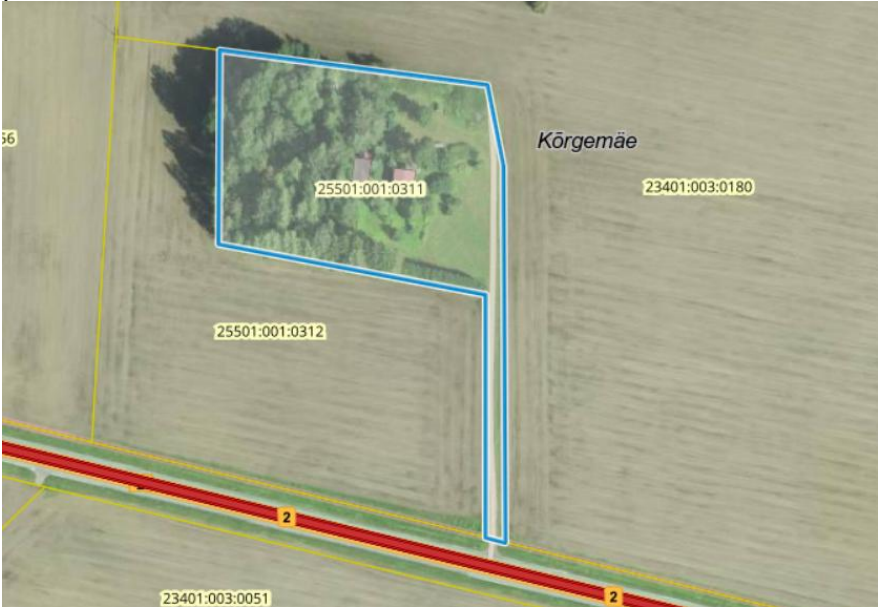
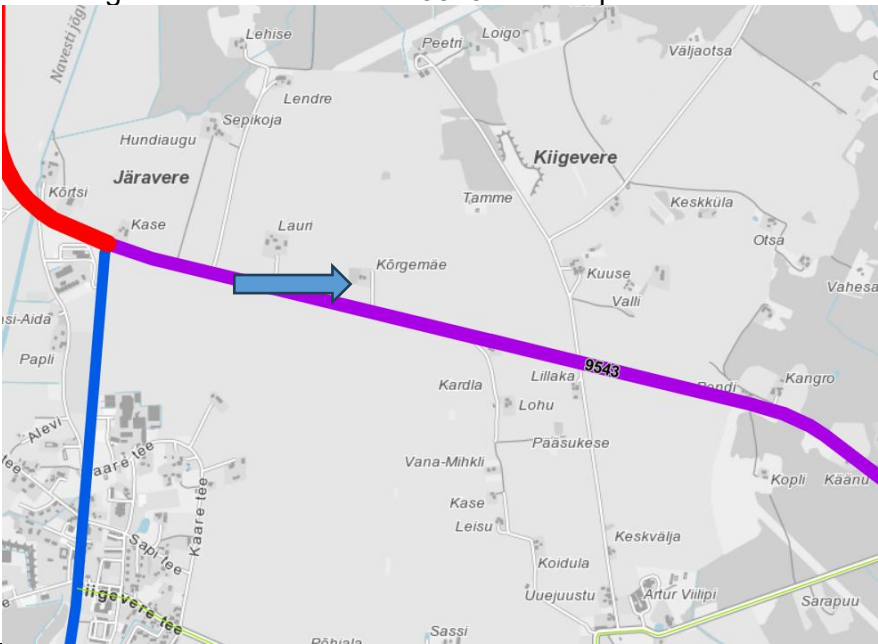
Mikroasukoht

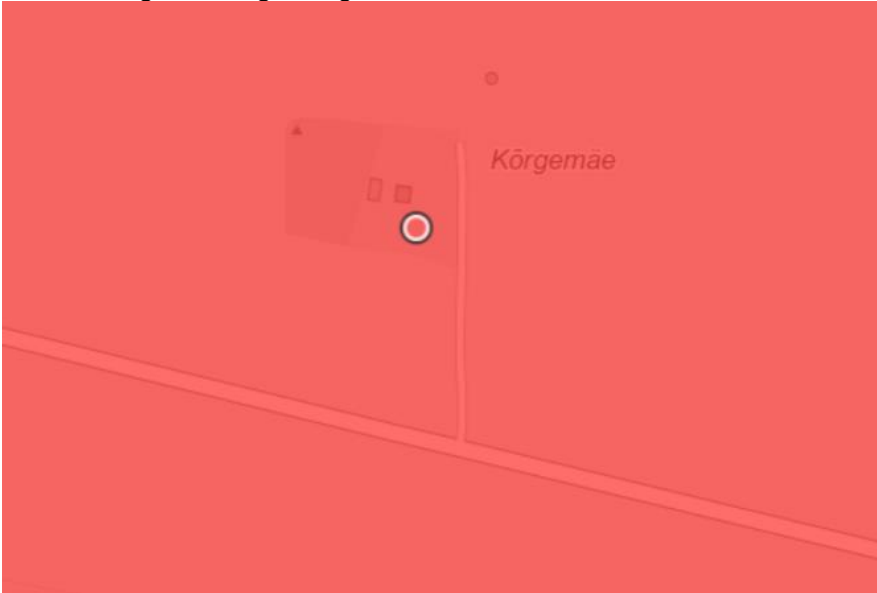
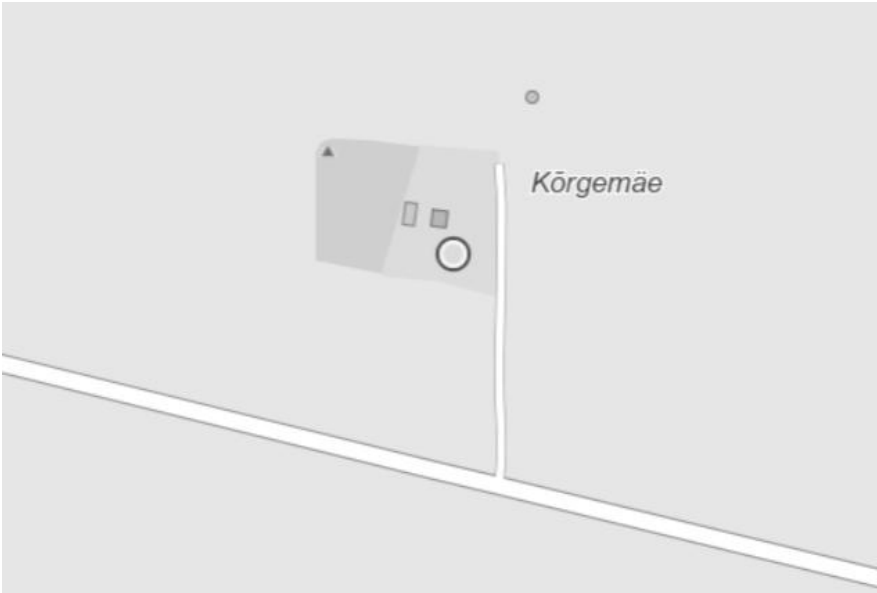


Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

Iseloomustus

Kinnistu vahetus ümbruses asuvad peamiselt hoonestamata maaüksused (põllu- ja metsamaad) ning üksikelamud.

Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus.	
Juurdepääs  Põhimaantee  Tugimaantee  Kõrvalmaantee  Kohalik tee  Eratee  Metsatee	Hea, avalikult kasutatavalt teelt. Servituudi seadmise vajadus puudub. 	
	Allikas: Maa- ja Ruumiamet (hinnatav vara on piiratud sinise värviga), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel, parkimiskohti on piisavalt	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus Ligikaudu 2,5-3 km kaugusel (Imavere)	Ühistransport Bussipeatus asub ligikaudu 900 m kaugusel.
Müratase	Hinnatava maa-ala ja selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada (mõõtmisi ei ole teostatud).	
Liikluskoormus Liiklussagedused 2024 AKÖL 	Hinnatav vara piirneb Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 9543 autot ööpäevas. 	

	Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026, hinnatava vara asukohale on viidatud noolega.
Jääkreostus	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnistu osas teada võimalikku jääkreostust.
Radoonirisk Rn-risk omavalitsuse tasemel Omavalitsuse klass - Kõrge või väga kõrge - Täiendav uuringuvajadus - Keskmine või madal Rn-riski ruutkaart (500x500 m) Rn-riski väärtus (kBq/m³) < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 > 500	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on kõrge või väga kõrge radoonitase  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 turuosalised radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hindaja hinnangul radoonitase hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju.

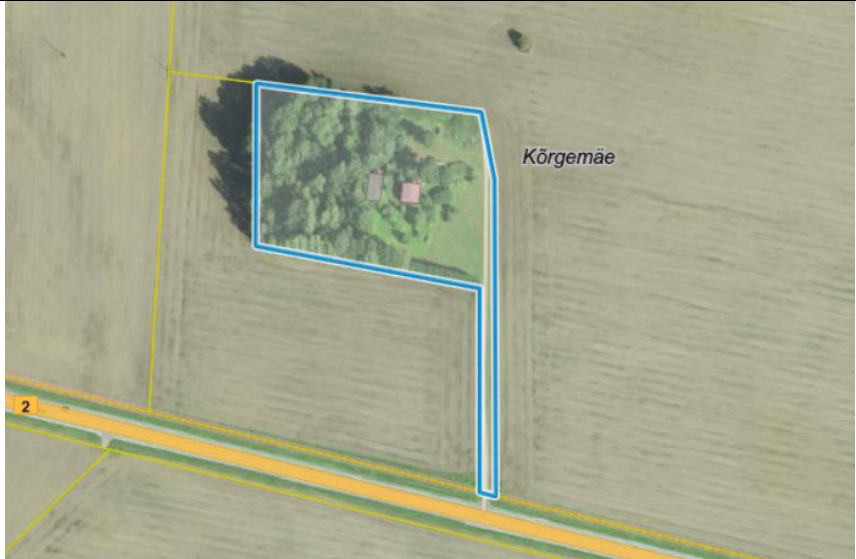
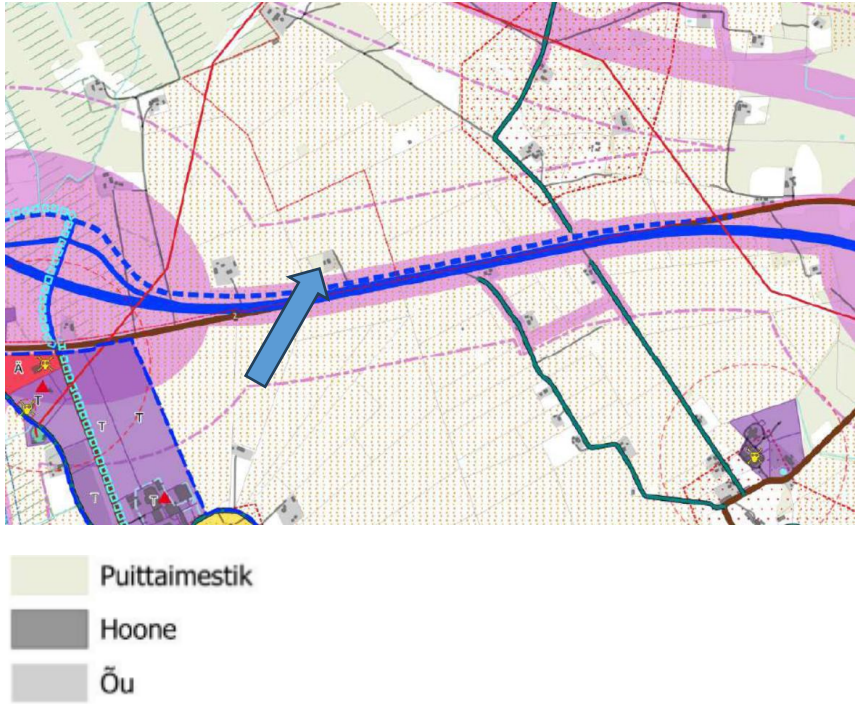
	NB! Hindaja juhib tähelepanu, et radoonikaartide puuduseks on asjaolu, et need on üldised ning määravad vaid piirkonna ulatuses radoonitaseme. See aga ei ole praktikas piisav täpsusaste, sest ka hoonete ja korterite lõikes võib radoonitase erineda olulisel määral, s.t esitatud info ei pruugi peegeldada tegelikku olukorda. Tegelik olukord on tuvastatav vaid koht mõõtmistega, 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 ³	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega 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 Maakasutus⁴

Katastritunnus	25501:001:0311
Katastriüksuse pindala	9795 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%

³ 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 päikeseikiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekül)

⁴ Andmed Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, ehtisregistrist, üldplaneeringust ja visuaalselt ülevaatuselt.

Kaardirakenduse plaan	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (aerofoto pildistamise aeg 25.08.2024), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026
Kuju, reljeef, haljastus	Peamiselt korrapärase kujuga, kompaktne, reljeef tasane. Maaüksusel on kõrghaljastus.
Hoonestus	Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul elamu ja abihoone. Äralõige teostatakse maaüksuse hoonestamata osast, mistõttu hoonestusega ei ole hindamisel arvestatud.
Planeeringud	Järva valla üldplaneering kehtestati Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1. Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus õuealal ja puittaimestikuga alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee. 

	 Teemaplaneeringu kohane tee ja tee kaitsevööndi ala (E263)  Projekteeritav 2+2 maantee telg  Projekteeritav 2+2 ühendustee/ramp  Projekteeritav kogujatee Allikas: kehtiv üldplaneering, hinnatav katastriüksus on piiratud sinise värviga.
Detailplaneering ja ehitusõigus	Detailplaneering puudub (vastavalt Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardirakendusele).

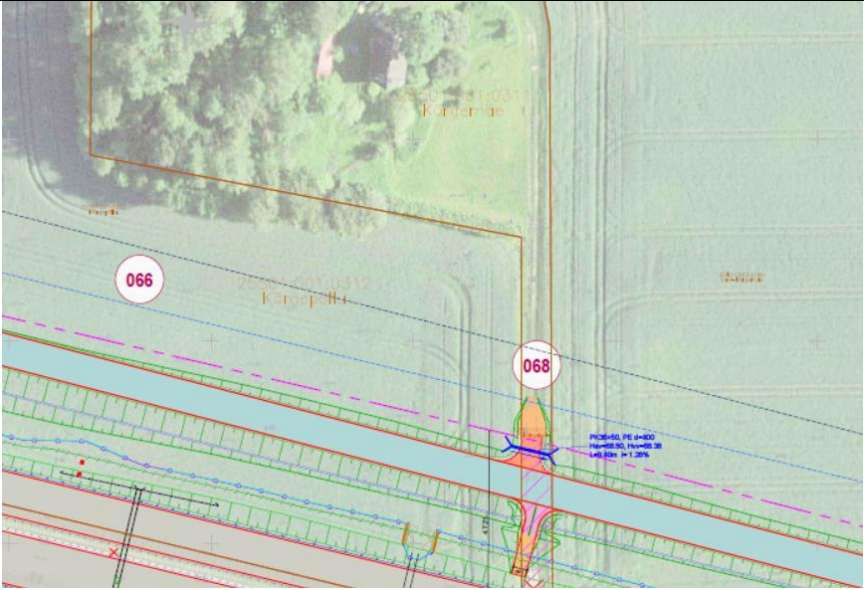
3.4 Tehnosüsteemid⁵

Veevarustus	Kinnistul puurkaev
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Puudub

3.5 Äralõige

Pindala	361 m², mis moodustub ligikaudu 3,7% kogu katastriüksuse pindalast. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">KINNISTU ANDMED</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Positsiooni number:</td><td>68</td></tr> <tr> <td>Kinnisturegistriosa number:</td><td>17456150</td></tr> <tr> <td>Katastriüksuse tunnus:</td><td>25501:001:0311</td></tr> <tr> <td>Katastriüksuse nimi/aadress:</td><td>Kõrgemäe</td></tr> <tr> <td>Kinnistu pindala:</td><td>9795 m²</td></tr> <tr> <td>Võõrandatav ala (TRAM):</td><td>361 m²</td></tr> <tr> <td>Võõrandatav ala (KOV):</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Raadamine:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Omandivorm:</td><td>Eraomand</td></tr> <tr> <td>Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:</td><td> 4-rajalise põhimaantee, kogujatee, truubi, kraavi, ulukitara, konnapiirde ja sidekanalisatsiooni rajamine. Juurdepääs kinnistule kogujateelt. </td></tr> </tbody> </table>	KINNISTU ANDMED		Positsiooni number:	68	Kinnisturegistriosa number:	17456150	Katastriüksuse tunnus:	25501:001:0311	Katastriüksuse nimi/aadress:	Kõrgemäe	Kinnistu pindala:	9795 m ²	Võõrandatav ala (TRAM):	361 m ²	Võõrandatav ala (KOV):	-	Raadamine:	-	Omandivorm:	Eraomand	Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	4-rajalise põhimaantee, kogujatee, truubi, kraavi, ulukitara, konnapiirde ja sidekanalisatsiooni rajamine. Juurdepääs kinnistule kogujateelt.
KINNISTU ANDMED																							
Positsiooni number:	68																						
Kinnisturegistriosa number:	17456150																						
Katastriüksuse tunnus:	25501:001:0311																						
Katastriüksuse nimi/aadress:	Kõrgemäe																						
Kinnistu pindala:	9795 m ²																						
Võõrandatav ala (TRAM):	361 m ²																						
Võõrandatav ala (KOV):	-																						
Raadamine:	-																						
Omandivorm:	Eraomand																						
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	4-rajalise põhimaantee, kogujatee, truubi, kraavi, ulukitara, konnapiirde ja sidekanalisatsiooni rajamine. Juurdepääs kinnistule kogujateelt.																						

⁵ Andmed ehtisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

	 TINGMÄRGID: — OLEMASOLEV KATASTRÜKSUSE PIIR - - - UUS TRANSPORDIMAA PIIR ○ ○ ○ ○ ULUKITARA - - - RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M - - - PÕHIMAANTE TEEKAITSE VÖÖND 50M ■ PÕHIMAANTE ASFALTKATE ■ JALGTEE ASFALTKATE ■ KRUUSAKATTEGA TEE ■ ASFALTKATE ■ PINNATUD KATE ■ PROJEKTEERITUD NÕLV ■ KRAAV ■ VÕÖRANDATAV MAA-ALA (TRANSPORDIAMET) ■ VÕÖRANDATAV MAA-ALA (KOV) ■ VÄRAV ■ TAGASIHÜPPEKOHT ■ TRUUP ■ RAADAMISPIIR ■ KONNAPIIRE ■ LIKVIDEERITAV OBJEKT (TRUUP, KRAAV, TEE, MAHASÕIT, RISTMIK) ■ LOOMAREST <i>Allikas: Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekti krundijaotuskava plaan</i>
Äralõige	Äralõige teostatakse katastriüksuse lõunapoolsest osast, äralõige on pikliku kujuga. Äralõike ala on väärtuse kuupäeval kasutuses juurdepääsuteena. Tulenevalt oma kujust, suuruselt, paiknemisest ei ole äralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ega ka likviidne.
Paiknemine	Äralõige paikneb katastriüksuse lõunapoolses osas. Äralõige ei poolita ega jaga katastriüksust erinevateks osadeks. Hindaja on seisukohal, et alles jäävat maaüksuse osa on võimalik samal otstarbel edasi kasutada, mistõttu äralõike teostamisega ei muutu alles jääva kinnistu kasutamise otstarve ja mugavus.

Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõikel puuduvad piirded ja hoonestus. Äralõikel ei asu puid. Äralõike osal on sissesõidutee.
-------------------------------	---

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:

Äralõike näol on tegemist olemasoleva eelduslikult hoonestamata elamumaa osaga. Katastriüksus oleks tervikuna enne äralõike teostamist samuti kasutatav elamumaana.

Äralõige teostatakse katastriüksuse lõunapoolsest osast ning äralõige ei jaga katastriüksust erinevateks osadeks ning alles jääva katastriüksuse kasutamine on võimalik sarnaselt nagu enne äralõike teostamist (elamumaa).

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 sihipäraselt 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.

Hinnatava vara on eelduslikult hoonestamata elamumaa ja hoonestamata maade puhul kestlikkust ei analüüsita.

4. TURUÜLEVAADE

4.1 Majandusülevaade⁶

PROGNOOS. Majanduse elavnemine tuleb suurema riigivõla hinnaga

Eesti Panga värske 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 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 tootmismahutu, 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 brutokuupalka 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 kasumlikkust. Tööjõukulude osakaal loodavas

⁶ Allikas Eesti Pank seisuga 19.12.2025

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 intressilangestuste 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 Elamumaade turuülevaade⁷

Eestis teostati 2025.a. kokku 2030 ostu-müügitehingut, mis on ligikaudu 13% vähem kui 2024.a. Tehingute hinnad on aastaga ligikaudu 5% kasvanud.

Ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus (sihtotstarve 100% elamumaa):

	Arv 2024	Koguväärtus (€) 2024	Arv 2025	Koguväärtus (€) 2025	Arvu muutus (%)	Koguväärtuse muutus (%)
Terve kinnisasi	2 335	156 080 252	2 030	163 935 289	-13%	5%
Osa kinnisasjast	96	2 861 431	94	3 674 602	-2%	28%
Kokku	2 431	158 941 683	2 124	167 609 891	-13%	5%

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, arvesse on võetud kõik tehingud (sh seotud osapoolte vahel teostatud).

Maakondade lõikes teostati enim tehinguid Harjumaal, järgnes Tartumaa. Järva maakonnas teostati kokku 16 hoonestamata ostu-müügitehingut (statistika hulgast on eemaldatud seotud osapoolte vahel teostatud tehingud). Keskmine hind Järvamaal asuval hoonestamata elamumaal oli 2025.a. 11,6 €/m² ja mediaanhind 8,8 €/m². Tehingute mediaanhind oli 19 250€. Maapiirkondades on levinud, et soetatakse väga kehva hoonestusega elamu- või maatulundusmaid ning püstitatakse uus elamu. Hoonestamata elamumaad on piirkonnas vähe (eelkõige linnades ja suuremates külates/alevikes), mistõttu on ka tehinguid vähe.

⁷ Maa- ja Ruumiameti veebilehelt 2025.a. kinnisvaraturu ülevaade, hoonestamata elamumaad

Hoonestamata elamumaa tehingud maakondades:

Piirkond	Arv	Keskmine pindala (m²)	Keskmine hind (€/m²)	Mediaan (€/m²)	Standard-hälv (€/m²)	Minimaalne hind (€/m²)	Maksimaalne hind (€/m²)	Tehingute mediaanhind (€)
Harju maakond	374	2 924	88,4	68,3	110,0	0,4	1 149,8	125 000
Harju maakond v.a Tallinn	333	3 126	63,8	58,8	44,3	0,4	284,7	120 000
Hiiu maakond	22	9 630	7,1	5,8	5,8	0,9	23,8	35 400
Ida-Viru maakond	52	1 947	12,5	8,9	11,7	0,7	51,3	16 500
Jõgeva maakond	22	2 575	12,1	7,1	13,4	0,6	48,0	12 600
Järva maakond	16	3 296	11,6	8,8	10,1	0,6	30,7	19 250
Lääne maakond	44	7 357	12,9	5,2	18,1	0,4	71,9	37 850
Lääne-Viru maakond	37	3 374	14,6	5,5	19,7	0,4	92,0	15 000
Põlva maakond	10	6 124	4,0	2,5	4,6	0,3	16,0	15 250
Pärnu maakond	91	2 885	29,0	23,1	30,1	0,6	193,3	43 800
Pärnu maakond v.a Pärnu linn	83	2 875	22,0	22,0	13,8	0,6	76,1	40 000
Rapla maakond	23	3 613	26,8	28,3	17,2	0,6	54,6	47 000
Saare maakond	56	8 670	13,2	5,0	18,3	0,4	66,0	30 000
Tartu maakond	150	2 794	49,7	41,6	36,7	1,4	238,8	80 200
Tartu maakond v.a Tartu linn	138	2 887	44,8	37,1	31,5	1,4	123,0	77 500
Valga maakond	14	2 557	17,6	7,8	20,5	0,6	60,8	15 950
Viljandi maakond	22	3 235	23,6	7,2	41,2	1,8	153,9	25 550
Võru maakond	14	3 734	14,7	10,3	13,0	1,4	39,7	30 000
Eesti kokku	947	3 637	50,5	28,4	79,0	0,3	1 149,8	60 000

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, 2025 kinnisvaraturu ülevaade

Hoonestamata elamumaa väärtust mõjutavad lisaks asukohale ka teised tegurid, nt juurdepääs, tehnovarustus, liitumispunktide kaugus, ehitusõigus, looduslik atraktiivsus, privaatsus, kinnisasja pindala, haljastustase jne, mistõttu võib iga konkreetse maatüki väärtus oluliselt erineda esitatud keskmisest tasemest. Ostjatena tegutsevad turul peamiselt eraisikud, moodustades üle poole ostjatest.

Elamumaa tehingutes kehtib üldjuhul seaduspärasus, et suurema pindalaga kinnisasjade ühikuhind on madalam võrreldes väiksemate kinnisasjade vastava näitajaga. Eelnev avaldub rohkem piirkondades, kus on madalam hinnatase, seevastu piirkondades, kus on maa nappus, nõudlus ületab pakkumist ning toimib aktiivne turg, on mastaabiefekt väiksem.

Hoonestamata elamumaadega teostatakse tehinguid väga vähe. Arendusprojektide puhul jagatakse suuremad maaüksused väiksemateks ning arendajad ehitavad ise hooned ning müüvad hoonestatud kinnistuid. Suurarendajaid siiski piirkonnas ei ole.

Järva maakonnas asuvate hoonestamata elamumaade hinnastatistika on järgmine:

Aasta	Arv	Keskmine pindala, m ²	Kokku tehingusumma, €	Pinnaühiku hind (€/m ²)			
				Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	121	2 292	1 003 380	0,03	20,44	2,00	4,96
2022	57	4 040	554 020	0,02	29,50	2,83	5,33
2023	43	4 569	543 561	0,02	34,05	3,68	6,49
2024	51	3 908	937 344	0,03	65,68	8,75	12,03
2025	33	3 012	486 264	0,04	30,67	2,86	8,04
2026	2	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika, 2026.a. andmed on seisuga 23.02.

*** andmed tuuakse välja vaid juhul kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Järva vallas asuvate hoonestamata elamumaade hinnastatistika on järgmine:

Aasta	Arv	Keskmine pindala, m ²	Kokku tehingusumma, €	Pinnaühiku hind (€/m ²)			
				Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2021	13	3 660	54 366	0,03	6,13	2,11	2,44
2022	17	6 424	139 180	0,02	6,49	1,86	2,31
2023	18	5 372	128 165	0,02	5,26	2,53	2,34
2024	14	5 590	128 065	0,04	11,93	1,05	2,45
2025	15	2 784	208 778	0,04	30,67	2,64	5,20
2026	1	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika, 2026.a. andmed on seisuga 23.02.

*** andmed tuuakse välja vaid juhul kui on toimunud vähemalt 5 tehingut

Kuna teadaolevate vabaturutehingute arv on madal, siis ei saa põhjanevaid järeldusi selle statistika põhjal teha. Tehingute vähesus võib hinnastatistikat mõjutada ja muutused võivad olla osaliselt tingitud tehinguobjektide eripäradest. Näiteks ehitusõigus mõjutab oluliselt maatüki väärtust ning eelkõige paistab erinevus silma suuremahuliste ehitiste korral.

Türi ja Paide linnas asuvate ehitusõigusega ja tehnovõrkudega elamumaade hinnad on jäänud vahemikku 15-20 €/m², linnade lähedal on sarnaste tingimustega elamumaade hinnad jäänud vahemikku 10-15 €/m². Keskmiselt on elamumaade suurused linnades 700-900 m², linnade lähedal 1500-5000 m². Suurematel maaüksustel (üle 5000 m²) on ühikuhinnad jäänud vahemikku 2-8 €/m².

Eelistatakse elamumaad soetada Paide ja Türi linna või linna lähedale (kuni 5 km). Elamumaade nõudlus on viimastel aastatel kasvanud sobilike üksikelamute pakkumiste vähesusest. Uued elamud on väga kõrge hinnaga ja/või planeeringult ebasobivad. Paide linnas ja Türi linnas on hoonestamata elamumaid vähe, mille tõttu ostetakse ka halvas seisukorras elamuid. Vana hoone lammutatakse ja ehitatakse uus hoone. Antud süsteemi eelistatakse osaliselt seetõttu, et maaüksusel on ehitusõigus olemas ning detailplaneeringu koostamise vajadust ei teki. Siiski Paide linna ja Türi linna lähedale otsitakse privaatsemaid elamumaid, eelistatakse kõvakattega juurdepääsuteed. Oluliseks on kujunenud ka kergliiklustee olemasolu ja bussiühendus linnadega. Ehitamine on siiski kulukas, sest ehituse ajal on vajalik finantseerida hoone ehitamist ja lisaks tasuta olemasoleva elamispinna kulud. Pankade finantseerimistingimused on küll klientidele sobivamaks muutunud, kuid ehitusjärgus varade puhul toimub siiski etapiviisiline finantseerimine.

Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Järva maakonnas on pakkumisel 30 hoonestamata elamumaad, neist Järva vallas 10.
Pakkumishinnad	Elamumaade pakkumishinnad jäävad eelkõige vahemikku 1,4-10 €/m ² .

Allikas: www.kv.ee

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

Asukoht	Pakkumishind, €	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Lisainformatsioon
Järva vald Imavere küla Kaare tee 17	15 000	10 557	1,42	Hoonestamata elamumaa, juurdepääs olemas, korrapärase kujuga kinnistu, kompaktne, elekter olemas, elamuehituseks sobiv kõrghaljastusega kinnistu, projekteerimistingimuste alusel on võimalik taotleda ehitusõigust üksikelamu püstitamiseks.
Järva vald Järva-Madise küla Hoburaua	13 700	8126	1,69	Hoonestamata elamumaa, osaline kõrghaljastus, varasemalt on maaüksusel asunud elamu ja 3 kõrvalhoonet, säilinud vähesel määral vundamendid. Kinnistule pääs rahuliku liiklusega Kaalepi-Lehtmetse asfaltkattega teelt, elekter ampritasu põhiselt, vee- ja kanalisatsioonivarustus tuleb rajada lokaalselt.
Järva vald Imavere küla Kodunurme tee 1	19 500	2228	8,75	Hoonestamata elamumaa, elekter 3x10A, vee- ja kanalisatsioonitrass on krundi piiril (liitumine tasuta), detailplaneering kehtestatud. Tänavavalgustusega kõvakattega tee viib krundini. Kinnistul madalhaljastus.

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.

4.3 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 elamumaa või väiksem maatulundusmaa, mis on üksikelamu püstitamiseks sobilik.
- Asukoht Järva maakonnas, eelistatult Järva vald.
- Tehingu toimumise aeg 2025.a.
- Asjaõiguslik ostu-müügitehing.

Jrk	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Kinnistu suurus, m ²	Kirjeldus
1	Järva vald Järva-Jaani alev	Mai 2025	22 000 (14,61 €/m ²)	1506	Hoonestamata elamumaa, madalhaljastus, korrapärase kujuga, elektriliitumine 16A, vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu piiril, projekteerimis-tingimused väljastatud, topogeodeetiline alusplaan olemas.
2	Järva vald Imavere küla	Juuni 2025	14 300 (7,61 €/m ²)	1878	Hoonestamata elamumaa, krundi piiril vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt (Paide Vesi AS, liitumine tasuta), elektrikilp kinnistul, liitumistasu ampritasu põhisel. Detailplaneering kehtestatud (üksikelamu ja abihoonete (kokku 3 hoonet) ehitusõigus).
3	Järva vald Imavere küla	Veebruar 2025	14 000 (6,29 €/m ²)	2225	Hoonestamata elamumaa, madalhaljastus, korrapärase kujuga, detailplaneering kehtestatud (üksikelamu ja abihoonete ehitusõigus), kommunikatsioonid välja ehitatud, asfalttee, tänavavalgustus, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu servas, liitumine AS Paide vesi kinnitusele tasuta, Elektrilevi võrguga liitumisvalmidus.
4	Paide linn Viraksaare küla	Jaanuar 2026	14 999 (5,14 €/m ²)	2918	Elamumaa, kinnistul kasvuhuone ja väike aiamaa (kuur), korrapärase kujuga, osaline kõrghaljastus. Lisainfo puudub.
5	Paide linn Võõbu küla	Juuli 2025	27 000 (2,52 €/m ²)	10 698	Elamumaa, osaline kõrghaljastus, korrapärase kujuga, elektriliitumine 3x20A. Lisainfo puudub.

Allikas: Maa- ja Ruumiameti ja LAHE Kinnisvara tehingute andmebaas

4.4 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 vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. EVS 875-10.

Äralõige suurusega ligikaudu 361 m² ei ole eraldi seisvana võõrandatav ning on ebalikviidne, mistõttu on välja toodud katastriüksuse kui terviku turustatavuse analüüs.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Kõige tõenäolisemalt perekonnad, kellel on vahendeid üksikelamu püstitamiseks ning kes soovivad elada maapiirkonnas.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab suurel määral, nõutud on kõrghaljastusega ja tehnovõrkudega maaüksused, millele on ligipääs kõvakattega teelt.

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 pigem puuduvad, pakkumises üksikud elamumaa krundid arenduspiirkonnas.
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 elamumaana.

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).

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara:

- õiguslikult lubatud (maaüksuse sihtotstarve elamumaa, detailplaneeringut kehtestatud ei ole),
- füüsiliselt võimalikku (hinnatavat maaüksust kasutatakse elamumaana, puurkaev on kinnistul olemas).
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on analoogsete varade järele nõudlus olemas)
- finantsmajanduslikult otstarbekas (finantsmajanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad), on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus elamumaana, mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hinnatava varaga analoogsed varad ostetakse tervikuna. Katastriüksuse jagamise potentsiaal puudub, sest maapiirkonnas on privaatsemad (suuremad) elamumaad nõutavad.

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 käsitus.

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

- turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*),
- tulupõhine käsitus ehk tulumeetod (*Income Approach*),
- kulupõhine käsitus 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 müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud 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 maksma 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 eelistatuim 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:

1. Hindame katastriüksuse kui terviku turuväärtuse ja selle ühikhinna
2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (aluseks katastriüksuse ühikuhind tulenevalt asjaolust, et äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav ja vabal turul kaubeldav)
3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva tasu liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud.

5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine

5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁸	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	Tervikhind (€) kuna antud vara puhul kajastab see vara turuväärtust täpsemini. <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.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole hinnatavas turusegmendis toimunud hinnamuutust.

⁸ Müügitehingute tabel, p.4.4.

	<i>Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel alal. (EVS 875-11)</i>
Asukoha kohandus	Enam hinnatud on linnades ja suuremates alevikes paiknevad elamispinnad. Samuti on oluline piirkonna maine, müratase ja taristu olemasolu ja selle kvaliteet. Võrdlusvara nr 1 paikneb küll taristule lähemal, kuid Paide linnast kaugemal, mistõttu on mõnevõrra kohandatud.
Kinnistu pindala, m ²	Suuremad kinnistud on turul nõutumad. Kohandamisel on arvestatud tehinguhindu ning piirkasulikkust (nõutumad on kuni 7000 m ² suurused kinnistud, edasine pinna suurenemine ei anna olulist lisaväärtust). Teostatud on vastavad kohandused.
Kuju, haljastus	Korrapärase ja kompaktse kujuga maaüksused on turul nõutud, samuti eelistatakse kõrghaljastusega maaüksuseid. Teostatud on vastavad kohandused.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkudega maaüksused on turul nõutumad. Kõige kulukam on elektriliitumine. Teostatud on vastavad kohandused.
Ehitusõigus	Kehtestatud detailplaneeringuga või väljastatud projekteerimistingimustega maaüksused on nõutumad. Samuti eelistatakse ehitusloaga maaüksust (võimaldab kiiremat ehitustegevust, kuid ostjale on oluline ka projektis toodud lahendus). Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
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
Tehinguhind, €:	Hindamisel lähtuti	22 000	14 300	14 000
M² hind, €:	tervikhinnast	14,61	7,61	6,29
Tehingu aeg:	veebr.26	mai.25 <i>turusituatsioon ei ole oluliselt muutunud</i>	juuni.25 <i>turusituatsioon ei ole oluliselt muutunud</i>	veebr.25 <i>turusituatsioon ei ole oluliselt muutunud</i>
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind:		22 000 €	14 300 €	14 000 €
Asukoht:	Järva vald	Järva vald	Järva vald	Järva vald
	Järavere küla	Järva-Jaani alev	Imavere küla	Imavere küla
<i>Võrdlus</i>		<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	Kõrgemäe	5%	0%	0%
Kinnistu pindala, m²:	9795	1506	1878	2225
<i>Võrdlus</i>		<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
Kohandus		20%	25%	20%
Kuju, haljastus:	Korrapärane, kõrghaljastus	Korrapärane, madalhaljastus	Korrapärane, madalhaljastus	Korrapärane, madalhaljastus
		<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus		10%	10%	10%

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Tehnovõrgud	Elekter, suurkaev	elekter, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril (tasuta liitumine)	elekter ampritasu põhiselt, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril (liitumine tasuta)	elekter ampritasu põhiselt, tsentraalne vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril (liitumine tasuta)
		<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus		10%	20%	20%
Ehitusõigus	Üksikelamu ehitusõigus	Projekteerimis-tingimused väljastatud (üksikelamu ehitusõigus)	Detailplaneering kehtestatud (üksikelamu ehitusõigus)	Detailplaneering kehtestatud (üksikelamu ehitusõigus)
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		5%	0%	0%
Summaarne kohandus:		50%	55%	50%
Kohandatud hind, €:		33 000	22 165	21 000
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		50%	55%	50%
Osakaal lõpphinna:	100%	35%	30%	35%
Kaalutud hind, €:	25 550	11 550	6 650	7 350

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 (terviku) turuväärtuseks hindame seega: $11550 + 6650 + 7350 = 25\,550\text{€}$ ehk **2,61 €/m²**.

Äralõige pindalaga ligikaudu 361 m² ei ole iseseisvalt kasutatav ega võõrandatav, mistõttu maa väärtuse hindamisel on aluseks 9795 m² kinnistu väärtus 2,61 €/m², sest need alad on ühesuguste omadustega.

Äralõike harilik väärtus on seega: $361\text{ m}^2 \times 2,61\text{ €/m}^2 = 942,21\text{ €}$.

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 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

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

KAHOS

Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud.

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.**

Hindaja on omaniku esindajalt Indrek Liinsoolt 11.02.2026 saadetud e-kirja teel saanud järgmise info:

Maaüksus ei ole hetkel välja renditud ning rendilepinguid ei ole sõlmitud. Eraldatava maaosaga kaasneb maaomanikule otsene kahju ning potentsiaalne saamata jääv tulu. Kõnealune kinnistu osa paikneb vahetult tee ääres ning oli maaomaniku hinnangul perspektiivne kasutamiseks teeäärse müügi- või teeninduskoha rajamiseks (nt väike müügipunkt, hooajaline kaubandus vms). Kavandatud tee-ehitus ja sellest tulenev maa äraltõige muudab sellise kasutuse edaspidi sisuliselt võimatuks ning vähendab kinnistu ärilist ja funktsionaalset potentsiaali. Seega ei ole tegemist üksnes pindala vähenemisega, vaid ka kinnistu kasutusvõimaluste ja väärtuse vähenemisega.

Kuna eelpool toodud vara väärtus on hinnatud turuväärtusena (sh kasutatud äraltõike hariliku väärtuse hindamisel turuväärtuse ühikhinda), siis see sisaldab endas juba turu keskmisele tasemele vastavat **tulevikutul** (kuna turuväärtus on hinnanguline ostu-müügihind, mille puhul müüja loobub igasugustest tulevikutuludest kohese müügihinna vastu).

Omaniku esindaja poolt välja toodud aspektid ei klassifitseeru saamata jääva tuluna, mistõttu saamata jääv tulu puudub ja kaasnevat kahju ei teki.

Hindaja on teostanud kohapealse paikvaatluse, analüüsinud olukorda ja omaniku esindaja poolt esitatud informatsiooni ning hindajale teadaolevalt puuduvad asjaolud, mis viitavad kaasneva kahju ja/või saamata jääva tulude tekkele.

5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku

Äraltõike suurusega ligikaudu 361 m² korral on hüvitamisele kuuluv tasu kokku ≈ 942,21 € (üheksasada nelikümmend kaks eurot ja kakskümmend üks senti) ehk ca 2,61 €/m² äraltõike pindala kohta. Tasu koosneb katastriüksuse äraltõike väärtusest, saamata jäävaid tulusid ega kaasnevaid kahjusid ei teki.

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 (€/m²) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

LISA 1 FOTOD

Katastriüksus ja äralõige



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number

17456150

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

 Sulge 
[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	25501:001:0311	Elamumaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Kõrgemäe.	9795,0 m ²	1.06.2020 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 1327536 osa eraldamisel 8.06.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

 Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3	El Coyote OÜ (registrikood 14567756)	17.11.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.11.2021.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

 Sulge 

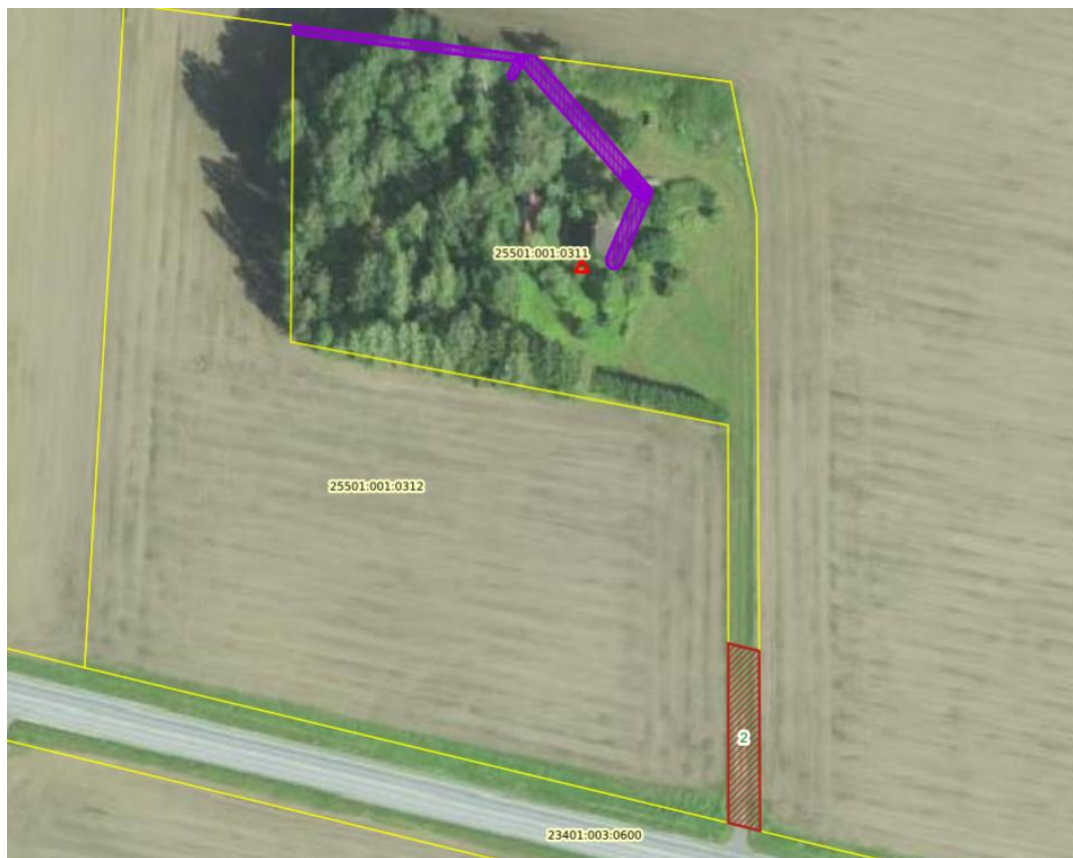
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märke; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 17.11.2021 kinnistamisavalduse alusel 19.11.2021.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

 Sulge 

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

LISA 3 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	7652146/5969817	7652146	13.08	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	7652146
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	54315/6224172	54315	0.78	Ehitistel olevad geodeetilised märgid	54315
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	7652148/8222888	7652148	286.31	Elektriõhuliin alla 1 kV	7652148
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	7652147/12768649	7652147	15.11	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	7652147
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	221273504 /13980632	221273504	84.85	Elektriõhuliin alla 1 kV	221273504
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/15964959	2	334.37	Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee)	2

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