



Eksperthinnang nr 25/5397-15

Vara: Äralõige kinnistu registriosa numbriga 1327536 koosseisu kuuluvast katastriüksusest tunnusega 25501:001:0312 (maatulundusmaa 100%)

Aadress: Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond

Väärtuse kuupäev: 09.01.2026

Hindamisaruande kuupäev: 03.03.2026

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes:

Äralõike pindala m ²	Äralõike maa harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
7309	4750,85 €, mis taandatud m ² kohta on 0,65 €/m ² .	620,46 €, mis taandatud allesjääva 10341 m ² osa m ² kohta on 0,06 €/m ² .	Puudub

Koostaja: Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid.....	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	6
3.1. Asukoht.....	6
3.2. Omandisuhted.....	6
3.3. Maakasutus	8
3.4. Äralõige	10
4. Turuülevaade	12
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist.....	12
4.2. Põllumajandusmaade segmendi ülevaade	14
4.2.1. Müügitehingud	17
4.2.2. Äralõike turustatavuse analüüs	18
4.2.3. Pakkumine	19
5. Hindamine	20
5.1. Parim kasutus	20
5.2. KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus.....	20
5.3. Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele	21
5.4. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	22
5.5. Maa turuväärtuse hindamine.....	23
5.6. Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine	26
6. Hindamistulemus	27
Lisa 1. Fotod	28
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	29
Lisa 3. Krundijaotuskava.....	30
Lisa 4. Järva Vallavalitsuse e-kirjad.....	31
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	32

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED			
Hinnatav vara	Kinnistu registriosas numbriga 1327536 koosseisu kuuluv katastriüksus tunnusega 25501:001:0312 (maatulundusmaa 100%)		
Aadress	Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond		
Omanik	Aerop Invest OÜ (registrikood 12497750)		
Katastritunnused	25501:001:0312		
Omandivorm	Kinnisasi		
Katastriüksuse pindala	17650 m² = ~1,77 ha (maatulunduslike kinnistute pindalad esitatakse 0,01 ha täpsusega)		
Katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%		
Katastriüksuse ehitised	puuduvad		
Äralõige	7309 m²		
Äralõike ehitised	puuduvad		
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED			
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Ekspert hinnang on esitamiseks Transpordiametile		
Seos	Kinnitame, et OÜ Inseneribüroo STEIGER ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega		
Ülevaatuse kuupäev	09.01.2026		
Väärtuse kuupäev	09.01.2026		
Hindamisaruande kuupäev	03.03.2026		
Tellija	Transpordiamet		
Tellimusleping	TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/25/1801-1 allkirjastatud 12.12.2025		
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.		
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse hindame keskmiseks.		
Hindamistulemuse täpsus	Hindamistulemuse täpsus on ±20%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.		
Käibemaks	Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu ja neile ei lisandu käibemaksu		
VASTUOLUD ANDMETES JA MUUD KOMMENTAARID			
Vastavalt tellija poolt esitatud töö tehnilisele kirjeldusele on kinnisasja väärtus ekspert hinnangus ümardamata ja m² väärtused 1 eurosendi täpsusega.			
HINDAMISTULEMUS			
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ Inseneribüroo STEIGER hinnangul, aadressil Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond asuva hoonestamata katastriüksuse äralõike hindamistulemused järgmised:			
Äralõike pindala m²	Äralõike maa harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
7309	4750,85 €, mis taandatud m² kohta on 0,65 €/m².	620,46 €, mis taandatud allesjääva 10341 m² osa m² kohta on 0.06 €/m².	Puudub

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond
Registriosas nr	1327536
Kinnistu nimi	Kõrgemäe
Vara liik	Hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus
Hindamise eesmärk	Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel. Eksperthinnang on esitamiseks Transpordiametile.
Väärtuse liik	Hoonestamata kinnisasjast tehtava ärälõike hüvitamise eesmärgil hinnatava väärtuse hindamine

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes - Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

Äralõige (*land taken*) – omandamisele kuuluv piiritletud osa maatükist (EVS 875-12).

Harilik väärtus - eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind) (tsiviilseadustiku üldosa seadus) (EVS 875-3). Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest (EVS 875-3).

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

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

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

Käesolev hindamisaruanne on avalik.

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruanne sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruanne koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Katastriüksuse omaniku esindaja Alari Palumaa infovahetus e-kirja teel	29.12.2025
Kohapealne ülevaatus	09.01.2026
Järva Vallavalitsuse e- kirjaga saadetud vastused järelepärimisele	10.12.2025 ja 16.12.2025
Maa- ja Ruumiameti geoportaal, https://geoportaal.maaamet.ee	09.01.2026
Ehitisregister https://www.ehr.ee	09.01.2026
Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	09.01.2026
Kinnistusraamatu registriosas väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	13.02.2026
Järva valla kodulehekülg https://www.parnu.ee/	09.01.2026
Kinnisvaraportalid, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	09.01.2026
Majandusinfo www.eestipank.ee Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 4/2025, 19.12.2025	19.12.2025
Turuinfo ja statistika www.maaaruum.ee Turuülevaated turusektorite kaupa, Kinnisvara hinnastatistika päring	09.01.2026
RIIGITEE 2 (E263) TALLINN-TARTU-VÕRU-LUHAMAA KM 84,6-107,0 MÄO-IMAVERE LÕIGU 2+2 MAANTEE EHITUSPROJEKT. Skepast&Puhkim OÜ	10.12.2025

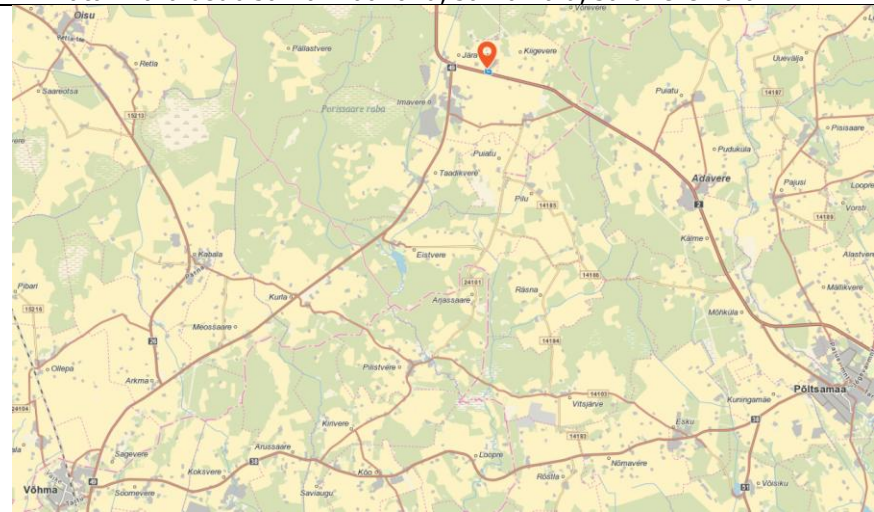
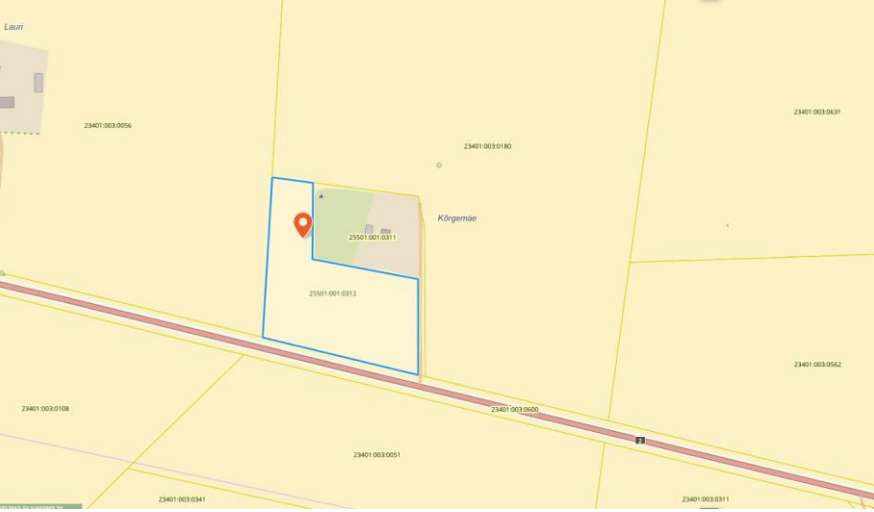
Allhange	puudub
----------	--------

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	09.01.2026
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Andres Juss
Ülevaatus juures viibinud isik	Hindaja ainuisikuliselt. Katastriüksuse omaniku esindaja Alari Palumaa teatas 29.12.2025 e-kirja teel, et tal ei ole võimalik ülevaatusel osaleda.
Ülevaatus ulatus	Katastriüksuse äralõike ülevaatus teostati kogu ulatuses.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud. Katastriüksuse ülevaatus teostati katastriüksusel seistes.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

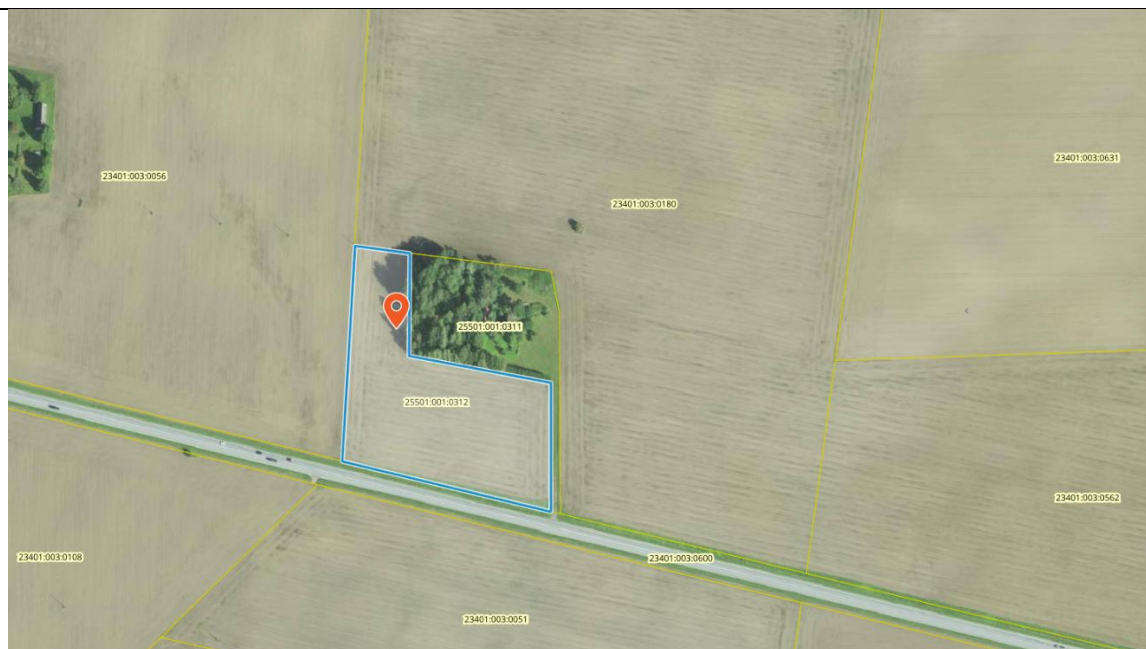
Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Järva maakond, Järva vald, Järavere küla
Asukohaskeem	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Mikroasukoht	
Iseloomustus	Katastriüksus asub 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres põhja pool, ümbruses hoonestatud elamumaa ja hoonestamata maatulundusmaad.
Asukohaskeem:	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)
Konkureerivad turupiirkonnad	Kesk-Eesti maakonnad, kuid peamiselt Järva maakonna vallad
Juurdepääs	Juurdepääs on Tallinn-Tartu maanteelt (mahasõit olemas).
Kaugused	Lähim suurem keskus on Paide linn, mis asub ca 25 km kaugusel. Imavere keskus asub ca 2 km kaugusel.
Õhu saastatus ja müra	Keskmisest kõrgem
Koondhinnang asukohale	
Maatulundusmaa seisukohalt on asukoht hea –põllumajandusmaana tegemist on aktiivses põllumajanduslikus piirkonnas asuva varaga.	

3.2. Omandisuhted

Registriosas number	1327536
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Aerop Invest OÜ (registrikood 12497750)

Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Puuduvad																					
Vara koormavate koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	puuduvad																					
Vara koormavate hüpoteekide kanded registriosa IV jaos	puuduvad																					
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Elektripaigaldise kaitsevöönd. Kitsendused, arvestades nende olemuse, asendi ja ulatusega, ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust, kuna ei takista nende olemasolevat kasutust.																					
Kitsenduste kaart ja loetelu: Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (kitsenduste kaardirakendus)	 <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala näitus</th><th>VID (kma)*</th><th>Nimetus</th><th>Ulatus (m2)</th><th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti näitus</th><th>Seotud VID (kpo)</th></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>7652148 / 8222888</td><td>7652148</td><td>75.10</td><td>Elektriõhuliin alla 1 kV</td><td>7652148</td></tr><tr><td></td><td>Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</td><td>2/15964959</td><td>2</td><td>6847.58</td><td>Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee)</td><td>2</td></tr></table> * VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator	Legend	Kitsenduste mõjuala näitus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti näitus	Seotud VID (kpo)		Elektripaigaldise kaitsevöönd	7652148 / 8222888	7652148	75.10	Elektriõhuliin alla 1 kV	7652148		Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/15964959	2	6847.58	Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee)	2
Legend	Kitsenduste mõjuala näitus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti näitus	Seotud VID (kpo)																
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	7652148 / 8222888	7652148	75.10	Elektriõhuliin alla 1 kV	7652148																
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2/15964959	2	6847.58	Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee)	2																
Kasutuslepingud	Omaniku esindaja kinnitusel katastriüksus on omakasutuses.																					
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes.																					

3.3. Maakasutus

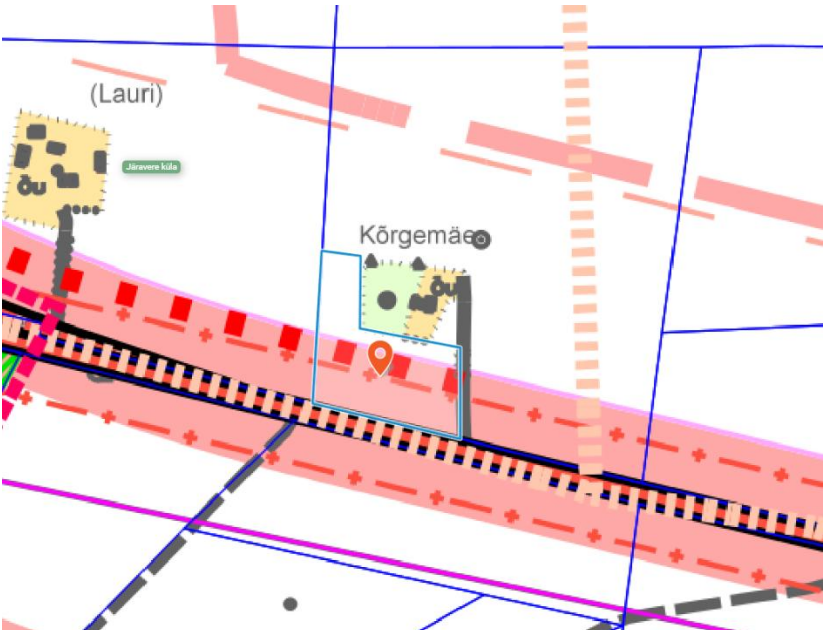


Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (maainfo kaardirakendus)

Tunnus	25501:001:0312
Lähiaadress	Kõrgepõllu
Asustusüksus	Järavere küla
Omaavalitsus	Järva vald
Maakond	Järva maakond
Moodustamise aeg	14. detsember 2018.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Muudatuse põhjus	KÜ vastavusseviimine uue seadusega
Maa maksustamishind	10060.00 €
Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Pindala	17650.0 m²
Haritav maa	17650.0 m²
Kinnistu nr.	1327536

Andmed 12.02.2026 seisuga

Üldplaneering	Hinnataval alal kehtib endise Imavere valla üldplaneering, mis on üle vaadatud Imavere Vallavolikogu poolt 24. aprillil 2014 otsusega nr 12. Üldplaneeringuga planeeritakse valla ruumiline ja maakasutuslik areng „üldisel tasemel” – käesoleva üldplaneeringu tulemusel ei toimu kohest maaüksuste sihtotstarbe muutmist, vaid maa-alad reserveeritakse mingiks kindlaks otstarbeks. Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil kasutada seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus reserveeritud funktsioonil peale maaomaniku keegi teine, siis tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub vallas läbi detailplaneeringute või sihtotstarbe muudatuse maakatastris.
---------------	--

	Arendustegevus peab arvestama üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundade ja tingimustega. Hinnatav katastriüksus asub põllumajanduslikul alal. Kinnistul on planeeritud perspektiivne eritasandiline ristmik, kogujatee ja I kl tee ja teekaitsevööndi ala ja riigimaantee kaitsevöönd (50 m).  Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (planeeringute kaardirakendus)
Detailplaneering	Puudub
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	korrapärase L-tähe kujuga, reljeef on tasane.
Haljastus, haritava maa kõlvikul kasvatatavad kultuurid, maa seisukord	põllumajandusmaa on varasemalt olnud kasutuses põllukultuuride kasvatamisel, kuid omaniku kinnitusel hetkel kasutusleping puudub (põld on küntud ja midagi külvatud ei ole)
Põllumassiivi nr ja deklareeritud maakasutus	puudub
Mullastik, kasvukohatüüp	KI - Leetjas muld, mullaviljakus 56

Mullastiku kaart	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal (mullastiku kaardirakendus)
Maaparandussüsteemid	Puuduvad
Hooned ja rajatised	Puuduvad
Piirded	Puuduvad
Tehnovarustus	puudub

3.4. Äralõige

Asukoht	Äralõige teostatakse katastriüksuse lõuna osast
Äralõike kirjeldus ja kõlvikuline jaotus	Äralõige haritava maa kõlvikust.

Äralõike joonis: 
--

Allikas: krundijaotuskava	
Äralõike pindala	7309 m ²
Äralõike mullastik	KI - Leetjas muld, mullaviljakus 56
Äralõike ehitised	puuduvad
Äralõike tehnosüsteemid	Puuduvad
Äralõike mõju	Arvestades äralõike pindala, kuju ja paiknemisega ning allesjääva maaüksuse nimetatud parameetrite ja olemusega, on hindaja seisukohal, et äralõike võõrandamisel on allesjääva maaüksuse senisel otstarbel kasutamine võimalik ja vara omanikule ei kaasne olulise tähtsusega negatiivne mõju omanikule alles jääva vara turuväärtusele.

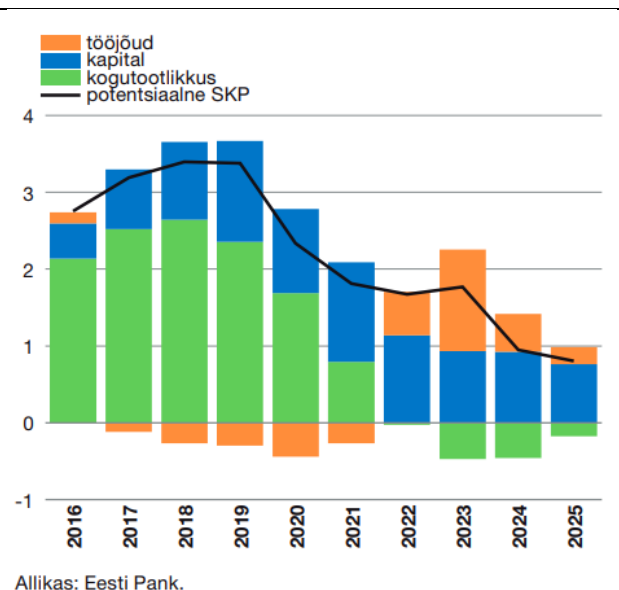
4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist¹

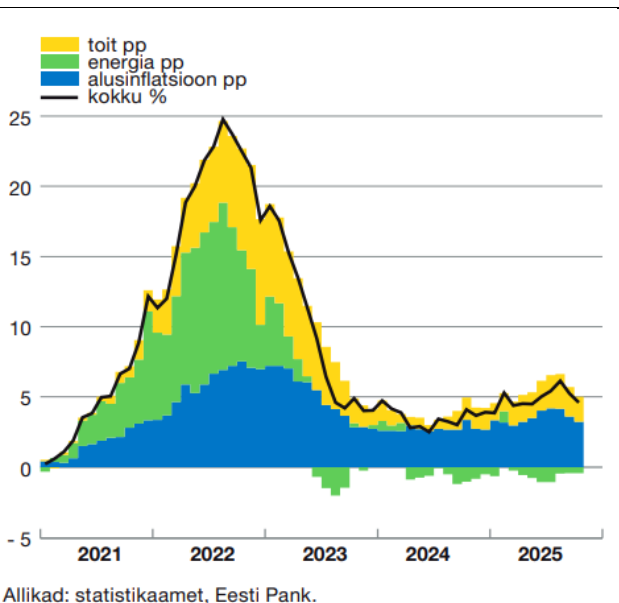
Kaubandustingimuste halvenemine ja geopoliitiline ebakindlus ei ole seni maailmamajandust eriti kahjustanud. Kõrgemad tollimäärad on muutnud piiriülese kaubanduse küll kallimaks, kuid esialgsete kaubanduskokkulepete sõlmimine on vähemalt praeguseks vähendanud ebamäärasust tulevaste kaubavoogude suhtes. Keeruline geopoliitiline olukord ja muutused rahvusvahelistes majandus- ja poliitilistes suhetes raskendavad siiski järgmiste aastate majandusseisu prognoosimist, sest ootamatud nihked ühes või teises suunas võivad olukorda märkimisväärselt muuta.

Uute ootamatute sündmuste puudumisel Eesti majandus taastub ja järgmised aastad toovad kaasa senisest veelgi selgema elavnemise. 2026. aastal hakkavad majandust toetama kaks teistest enam esile tõusvat tegurit: välisurgude kosumine ja riigipoolne eelarvestiimul. Tulumaksusüsteemi muutus suurendab inimeste ostujõudu ning riigi kulutuste kasv suunab majandusse senisest rohkem raha. Lisaks parandavad majanduse väljavaadet alanenud intressimäärad, hea ligipääs pangalaenuudele ja aeglustuv hinnakasv.

Kolmandas kvartalis toetas majanduskasvu avalik sektor, kus kasvasid nii investeeringuid kui ka tarbimiskulutusi. Investeeringud kasvatavad kapitaliolemit ja seeläbi potentsiaalset kasvu. Potentsiaalse SKP arvutamisel on aga eeldatud, et kuigi valitsemissektori investeeringute kasv tasakaalustab erasektori investeeringute langust, pole era ja avalike investeeringute panus potentsiaalsesse kasvu ühesugune. Eeldame siinjuures, et tavapärasest suuremad avaliku sektori investeeringud, mis on seotud eeskätt kaitsekulutustega, ei suurenda majanduse pakkumisvõimet ega potentsiaalset SKPd. Need investeeringud tõstavad küll kapitaliolemit, kuid kiiremat kapitali kasvu kompenseerib väiksem kogutootlikkuse kasv.

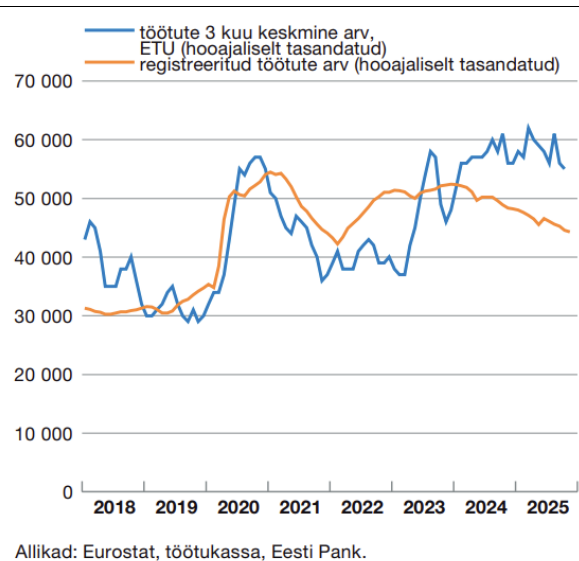


Üldist hinnatõusu on viimasel ajal tagasi hoidnud ka tööstuskaubad. Eestis müüdavate tarbekaupade hinnad on tavaliselt tugevas korrelatsioonis euroala hinnamuutustega. Riiete ja jalatsite hind on tänavu odavnenud isegi kiiremini kui teistes euroala riikides. Tööstuskaupade hinnatõusu on viimasel ajal muu hulgas pidurdanud euro kallinemine, mis teeb soodsamaks ka väljastpoolt euroala imporditavad tooted. Toiduainete hinnatõus kogus kolmandas kvartalis kiirust. Neljandas kvartalis oli seevastu hinnakasvu aeglustumist näha pea kõigis toidugruppides. Osaliselt oli tegemist tavalise hooajalisusega, seda ennekõike köögi- ja puuviljade puhul. Teine põhjus oli toidutoormete hinnasurve nõrgenemine kogu aasta vältel, aga see mõju kandub tarbijahindadesse pika viitajaga.



¹ Allikas: Eesti Pank publikatsioon Rahapoliitika ja majandus 4/2025 19.12.2025

Tööpuuduse määr jätkas 2025. aasta kolmandas kvartalis langemist, jõudes teise kvartali 7,8%-lt 7,1%ni. Augusti, septembri ja oktoobri keskmine töötuse määr, mis on eelindikaatoriks neljandale kvartalile, püsis kolmanda kvartali tasemel. Töötuse määr on aasta jooksul kahanenud ka hooajalisi mõjusid arvesse võttes – aasta esimese kvartali 8,3%-lt 7,5%ni kolmandas kvartalis. Kuigi töötuse määr on aasta alguse erakordselt kõrge tasemega võrreldes madalam, ületab see siiski loomulikku tööpuuduse määra ligikaudu protsendipunkti võrra. Erinevalt uuringupõhisest hinnangust töötusele, mis aasta alguses paranes, on registreeritud töötute arv püsinud kahanemistrendil alates 2023. aasta lõpust ja vähenenud kokku umbes 8000 inimese võrra.



Majanduskasv saab hoogu juurde. 2026. aastal toetavad majandust kõige märgatavamalt välisurgude tugevnemine ja siseriiklik eelarvestiimul, aidates majanduskasvul tõusta 3,6%ni. Valitsuse eelarvestiimul jõuab majandusse nii tulumaksusüsteemi muutusest põhjustatud kodumajapidamiste ostujõu suurenemise kui ka valitsemissektori enda kulutuste kasvu kaudu. Järgmise kolme aasta vältel jõuab Eesti majandus tagasi pikaajalisele kasvutrajektoorige (negatiivne SKP lõhe sulgub). Kuna lühiajalised kasvuergutid, nagu eelarvestiimul ja kriiside käigus kasutamata jäänud tootmisressursside uuesti kasutuselevõtt, ammenduvad, läheneb majandus järk-järgult pikaajaliselt jõukohasele kasvutempole. 2027. aastal suureneb majanduse maht 2,8% ja 2028. aastal 2,5%.

Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad**Tabel 4. Majandusproгноos põhinäitajate kaupa¹⁾**

	2024	2025	2026	2027	2028
SKP jooksevhindades mld eurodes	39,83	41,66	44,56	47,18	49,87
SKP püsivhindades ²⁾	-0,1	0,7	3,6	2,8	2,5
eratarbimine ³⁾	0,2	-0,2	3,6	3,3	2,2
valitsemissektori tarbimine	1,8	2,2	3,1	0,4	2,0
kapitali kogumahutus põhivarasse	-6,1	2,1	8,0	3,6	2,1
eksport	-1,5	4,4	2,8	2,8	3,2
import	0,2	4,2	4,6	2,7	2,7
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	-4,0	-4,1	-1,6	-0,3	0,3
tarbijahinnaindeks	3,5	4,9	2,9	2,4	2,8
ühtlustatud tarbijahinnaindeks	3,7	4,9	3,2	2,3	2,7
SKP deflaator	3,9	3,8	3,3	3,0	3,1
töötuse määr (% tööjõust)	7,6	7,6	6,6	6,2	6,0
hõive ⁴⁾	0,2	0,0	0,4	-0,1	0,0
keskmine brutokuupalk (EUR)	1980	2097	2210	2321	2435
keskmine brutokuupalk	8,1	5,9	5,4	5,0	4,9
mediaan brutokuupalk (EUR)	1633	1726	1820	1918	2018
mediaan brutokuupalk	8,8	5,7	5,5	5,4	5,2
SKP töötaja kohta püsivhindades	-0,3	0,7	3,1	2,9	2,5
jooksevkonto saldo (% SKPst)	-1,2	0,1	-1,7	-1,5	-1,1
valitsemissektori eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,7	-1,3	-4,5	-4,4	-3,9

1) Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti. 2) SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena. 3) Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotluseta institutsioone. 4) Hõlmab residendist tootmisüksusi.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank.

4.2 Põllumajandusmaade segmendi ülevaade²⁾

Põllumajandusliku maa hind kinnisvaraturul oleneb asukohast, ligipääsetavusest, maa pindalast ja kompaktsusest, mullastikust ja ning toetusõiguslikkusest.

Geograafilise asukoha poolest on põllumajandusmaa hinnad kõige kõrgemad Kesk-Eesti piirkonnas, kus on ka kõige viljakamad mullad (üldjuhul Jõgeva, Tartu, Viljandi ja Järva maakond). Seal on levinud suured põllumassiivid ja nendesse piirkondadesse on seetõttu koondunud ka suuremad põllumajandustootjad. Hindaja hinnangul on vabalt turul kaubeldava haritavad maad pindalaga alates 2 ha. Sellest väiksemal alal maa harimise kulud on tihti ebamõistlikud. Mida suurem on põllumaa, seda kõrgem on ha hind, sest seda on kergem hallata ja ka lihtsam harida kaasaegse tehnikaga. Alates pindalast 15 ha pindala mõju hinnale tasandub ja jõuab tavaliselt teatud platoole, kus mõju hinnale enam pole. Eelistatud on ka kompaktse kujuga põllumassiivid, mida saab ilma kadudeta harida (näiteks tihti jäävad kasutusest välja nurgatagused ebakompaktse põllu osad).

Kõige hinnalisemad on hea ligipääsetavusega põllumaad, sest neile on kaasaegse suure põllumajandustehnikaga võimalik lihtsalt ligi pääseda.

Põllumaa saagikus sõltub mullastiku viljakusest ehk boniteedist. Kõrgemat hinda võib oodata haritavatelt maadelt, mille mullastiku boniteet on kõrgem. Enim levinud on viljakatel muldadel

²⁾ Lähtutud on Maa- ja Ruumiameti 2025. aasta turuülevaatest, mis on kõige värskem aastaülevaade.

haritavad maad ja kui viljakus on madalam, siis on levinud rohumaatüübiline maakasutus. Maadel kus esineb liigniiskust on enam levinud loodusliku rohumaad kõlvik, sest põllukultuuride kasvatamine on seal keeruline. Seetõttu on oluline, kui suur on haritava maa osakaal kinnistu pindalast. Põllumaa kinnistu osaks on tihti ka muu maa kõlvik, mille hulka kuuluvad Kõrgepõllud ja teed, mis teenindavad põllumajanduslikku kasutust ja seetõttu ei alanda kinnistu väärtust.

Põllumaa puhul tasub jälgida ka toetusõiguslikkust. Kui maa ei ole PRIA-s registreeritud, siis puudub toetuste saamise võimalus ja need maad on madalamalt hinnatud. Kui maa on PRIA-s registreeritud, siis rohumaatüübilised on madalamat hinnatud kui põllukultuuride all olevad maad, sest põllukultuuride kasvatamisel on võimalik teenida suuremat tulu teravilja müügist (üldjuhul viljakamad maad on põllukultuuride all).

Kvaliteetse haritava maa keskmine hind on üle Eesti kasvanud, kuna nõudlus põllumaa järele on suurenenud. Kinnisvaraturu jahtumise taustal on ka haritava maaga tehtavate tehingute hulk vähenenud. Eestis kokku tehti haritavate maadega 2024. aastal 330 tehingut ja keskmine hind oli 6553 €/ha, kuid 2025 oli keskmine 6530 €/ha ehk viimase aastaga on Eesti keskmised hinnad olnud stabiilsed. Tehingute arv oli 2024 suurem kui 2025. aastal (ülevaate andmetel tehti siis 230 tehingut), kuid keskmine hind võrreldes varasema aastaga ei muutunud. Keskmine müüdud pindala on vähenenud 9,7 ha pealt 5,0 ha peale.

Maakondadest oli 2025 kõige aktiivsem turg Lääne-Viru maakonnas, kus tehti 34 tehingut, Tartu maakonnas oli 28 tehingut ja Järva maakonnas 15. Keskmine hind oli kõige kõrgem 7803 €/ha Põlva maakonnas, millele järgnesid Tartu maakond 7676 €/ha ehk maakondades, kus on ka Eesti kõige viljakamad mullad. Järva maakonna keskmine oli 6634 €/ha. Turuülevaate statistika tulemus erineb avaliku hinnastatistika päringu tulemusest, sest tehinguid on analüüsitud detailsemalt ja valimisse ei ole kaasatud kõiki tehinguid.

Haritava maa tehingud maakondades

Piirkond	Arv	Kogu-pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standard-hälve (€/ha)	Minimaalne hind (€/ha)	Maksimaalne hind (€/ha)
Harju maakond	15	118	4,5	716 700	5 847	5 981	1 864	2 595	9 763
Hiiu maakond	5	35	3,8	133 625	3 785	3 594	790	3 187	5 157
Ida-Viru maakond	6	24	7,0	117 101	4 814	5 205	2 211	2 163	7 870
Jõgeva maakond	14	145	7,2	987 606	6 608	6 918	1 769	3 220	8 572
Järva maakond	15	234	5,8	1 632 995	7 012	6 634	1 088	5 572	9 825
Lääne maakond	12	87	3,8	437 693	5 223	5 614	1 422	2 428	7 000
Lääne-Viru maakond	34	514	5,7	3 259 821	6 920	6 904	1 493	4 107	10 004
Põlva maakond	11	86	4,3	684 046	7 672	7 803	1 305	5 532	10 000
Pärnu maakond	12	97	5,0	564 600	5 942	5 734	1 249	3 935	7 924
Rapla maakond	14	180	5,5	953 520	6 002	6 013	849	4 669	7 581
Saare maakond	19	101	3,8	435 086	4 371	4 246	1 223	2 184	6 863
Tartu maakond	28	317	4,5	2 419 900	7 307	7 676	1 806	3 199	9 763
Valga maakond	13	152	5,7	1 077 591	6 579	7 072	2 011	2 962	8 788
Viljandi maakond	23	220	5,3	1 406 570	6 419	6 996	1 438	2 657	8 362
Võru maakond	10	63	6,0	397 795	6 220	6 552	1 251	3 684	7 976
Eesti kokku	231	2 373	5,0	15 224 649	6 294	6 530	1 748	2 163	10 004

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, 2025. aasta turuülevaade

Omavalitsustest lõikes ei ole võimalik tehingute arvu alusel aktiivsust analüüsida, sest omavalitsused on väga erineva suurusega (kõige aktiivsem on turg 18 tehinguga Saaremaa vallas). Hinnatase on kõige kõrgem Elva ja Tartu vallas, kus see ületab 8000 €/ha. Kõige madalam on hinnatase Hiiumaa vallas 3594 €/ha. Järva valla keskmine oli 6895 €/ha

Haritava maa tehingud omavalitsustes

Piirkond	Arv	Kogu- pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standard- hälve (€/ha)	Mini- maalne hind (€/ha)	Maksi- maalne hind (€/ha)
HARJU MAAKOND									
Kuusalu vald	6	39,1	6,5	261 000	6 097	6 524	1 830	2 595	7 484
HIIU MAAKOND									
Hiiumaa vald	5	35,1	7,0	133 625	3 785	3 594	790	3 187	5 157
IDA-VIRU MAAKOND *									
JÕGEVA MAAKOND									
Põltsamaa vald	10	113,6	11,4	825 106	6 919	7 073	1 671	3 220	8 572
JÄRVA MAAKOND									

Piirkond	Arv	Kogu- pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keskmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standard- hälve (€/ha)	Mini- maalne hind (€/ha)	Maksi- maalne hind (€/ha)
Järva vald	7	131,7	18,8	941 795	7 172	6 895	716	6 582	8 498
Türi vald	6	71,3	11,9	460 200	6 598	6 352	681	5 887	7 518
LÄÄNE MAAKOND									
Lääne-Nigula vald	8	58,5	7,3	334 279	5 595	5 836	856	4 108	6 539
LÄÄNE-VIRU MAAKOND									
Tapa vald	10	174,2	17,4	1 203 088	6 746	6 904	896	5 433	8 306
Vinni vald	10	81,3	8,1	641 114	7 771	7 953	1 819	4 559	10 004
Väike-Maarja vald	6	84,5	14,1	608 455	7 283	7 356	1 166	5 961	8 470
PÕLVA MAAKOND									
Põlva vald	7	54,7	7,8	434 000	7 551	7 803	886	6 548	8 683
PÄRNU MAAKOND *									
RAPLA MAAKOND									
Märjamaa vald	10	66,1	6,6	386 520	6 012	6 120	748	4 835	7 291
SAARE MAAKOND									
Saaremaa vald	18	96,7	5,4	419 581	4 420	4 521	1 239	2 184	6 863
TARTU MAAKOND									
Elva vald	9	99,3	11,0	827 543	7 668	8 507	1 898	3 606	9 237
Peipsiääre vald	7	69,9	10,0	402 404	5 924	6 600	1 711	3 199	7 665
Tartu vald	6	99,1	16,5	815 003	7 864	8 431	1 831	4 336	9 551
VALGA MAAKOND									
Tõrva vald	7	61,1	8,7	350 062	5 523	5 071	2 200	2 962	8 700
Valga vald	6	90,9	15,2	727 529	7 811	7 801	720	7 000	8 788
VILJANDI MAAKOND									
Mulgi vald	6	45,5	7,6	263 191	5 210	5 216	1 696	2 657	7 357
Põhja-Sakala vald	9	133,3	14,8	851 879	6 530	6 999	1 173	4 935	8 063
Viljandi vald	8	41,4	5,2	291 500	7 201	7 188	950	5 272	8 362
VÕRU MAAKOND *									

* Kõikides maakonna haldusiüksustes tehti alla 5 tehingu

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, 2025. aasta turuülevaade

Järva maakonna haritava maa segment

Aastate lõikes on haritava maa tehingute arv olnud erinev, kuid hinnatase on olnud viimastel aastatel stabiilselt tõusev.

Järva valla haritava maade turg on viimastel aastatel ca 60 tehingut, kuid turuosaliste andmetel on nõudlus jätkuvalt suur (statistikas on kaasatud tehingud vaid põllumajandusliku maa valdavas hinnavaheemikus ehk üldjuhul jäävad välja ehituspotentsiaaliga tehingud). 2025 keskmine 5477 €/ha on madalam kui 2024 keskmine 5968 €/ha ja madalam kui naabervaldades, madal hinnatase oli hindaja hinnangul tingitud mitte vabaturu tehingutest. Piirkonnas on mitmeid aktiivseid põllumajandusettevõtteid, kes konkureerivad ka naabervaldade haritavate maade kasutajatega.

Alljärgnevalt valdade haritavate maade tehingute statistika. Kõigis omavalitsustes on keeruline välja tuua statistikat aastate lõikes, sest tehingute arv on väike (statistikas on kaasatud tehingud vaid valdavas hinnavaheemikus ehk üldjuhul jäävad välja ehituspotentsiaaliga tehingud).

			Pindala(ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur/ha)		
		Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan
2021	Järva vald	88	12,40	4 281 598	7 500	300 000	525,58	6 874,55	3 800,00
	Paide linn	5	10,60	245 310	12 160	70 490	3 109,11	7 000,00	4 896,63
	Türi vald	15	11,10	775 052	5 000	140 000	943,40	6 041,54	4 000,00
2022	Järva vald	39	12,00	1 876 363	7 250	146 080	308,38	8 432,57	4 800,00
	Paide linn	15	11,60	577 650	7 870	135 330	2 013,01	8 272,06	3 238,68
	Türi vald	39	13,20	2 269 328	1 215	325 000	162,48	8 058,82	4 259,14
2023	Järva vald	39	16,90	4 336 557	5 000	360 640	1 618,12	9 800,00	5 893,58
	Paide linn	36	11,80	2 961 145	270	363 510	108,00	10 213,17	6 703,00
	Türi vald	22	9,70	1 481 192	7 300	222 500	2 807,69	10 185,19	6 489,48
2024	Järva vald	63	16,10	6 733 079	8 399	490 000	2 475,25	9 896,99	5 967,65
	Paide linn	3	***	***	***	***	***	***	***
	Türi vald	20	13,90	1 842 937	10 000	285 000	4 232,72	8 888,89	6 945,37
2025	Järva vald	59	15,10	5 220 405	10 000	300 000	3 967,94	9 454,69	5 477,19
	Paide linn	17	13,00	1 555 990	5 000	336 040	838,77	9 825,01	7 249,79
	Türi vald	24	8,90	1 263 760	5 000	167 000	851,69	8 759,75	6 406,44

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas 12.02.2026

4.2.1. Müügitehingud

Hindajatele on teada järgmised põllumajanduslike maadega tehtud ostu-müügi, VÕL+AÕL tehingud toimumise aja järgi 01.01.2025-07.01.2026 hoonestamata kinnisasjad, mis on tehtud sarnases turusituatsioonis. Välja on toodud Järva maakonna Järva ja Türi valla tehingud, maatulundusmaa 100%, 1/1 müüdnud osa, tehingus osales 1 katastriüksus, pindala alates 2 ha, haritava ma osakaal vähemalt 80%. Välistatud plokktehingud, perspektiivsete ja olemasolevate arendusalade tehingud, osapooles KOV või riik, need kus müüjaks riik ja seotud osapooled. Valitud tehingud on kõrgema hinnatasemega kui turuülevaates esitatud hinnatasemed. Hindaja hinnangul on tehinguinfo ja statistika moonutatud madalama tasemega tehingutest, mis ei pruugi olla tehtud vabaturu tingimustes (näiteks on põllumaade osas levinud erihinnaga kokkulepped, kus maa ostab pikaajaline maa kasutaja).

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Kirjeldus
Järva maakond, Türi vald, Aasuvälja küla	19.06.2025	27500	6507	4,2265	haritav maa 99 %, 3/4 PRIA-s põllukultuurid 1/4 püsirohumaa ,Kig muld, viljakus 42, juurdepääs üle naaberkinnistute
Järva maakond, Järva vald, Järva-Madise küla	28.03.2025	180000	6582	27,3494	haritav maa 100 %, PRIA-s põllukultuurid,Ko, LkI muld, viljakus 51, avaliku tee kõrval
Järva maakond, Järva vald, Koigi küla	12.11.2025	77200	6605	11,6875	haritav maa 94 %, PRIA-s põllukultuurid,Kig, Go muld, viljakus 46, avaliku teekõrval
Järva maakond, Järva vald, Kalitsa küla	19.09.2025	112000	6634	16,8825	haritav maa 97 %, PRIA-s põllukultuurid,Ko

					muld, viljakus 53, avaliku tee kõrval
Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	15.04.2025	39000	6895	5,6566	haritav maa 95 %, PRIA-s püsirohumaa, Ko muld, viljakus 56, avaliku tee kõrval
Järva maakond, Järva vald, Koigi küla	26.05.2025	136500	6999	19,5032	haritav maa 89 %, PRIA-s põllukultuurid, Go, Kog muld, viljakus 44, juurdepääs üle naaberkinnistute, kraav poolitab (Kõrgepõllutagune ca 20% ei ole PRIAs)
Järva maakond, Türi vald, Piiumetsa küla	02.06.2025	47000	7355	6,3906	haritav maa 98 %, PRIA-s põllukultuurid, Go, Kog muld, viljakus 42, avaliku tee kõrval
Järva maakond, Türi vald, Mäeküla	19.03.2025	95700	7518	12,7296	haritav maa 96 %, PRIA-s põllukultuurid, Go muld, viljakus 40, juurdepääs üle naaberkinnistute
Järva maakond, Järva vald, Järvare küla	22.10.2025	111095	8498	13,0735	haritav maa 100 %, PRIA-s põllukultuurid, KI, Ko muld, viljakus 57, avaliku tee kõrval

4.2.2. Äralõike turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Põllumaade ostjaks võib olla kohalik põllumajandusettevõtja, suurima tõenäosusega keegi naaberkinnistute omanike hulgast, kel on eesmärk kasutada maad ise põllumajanduslikul otstarbel (põllukultuuride kasvatamiseks, karjatamiseks). Teine sihtgrupp on isikud, kes ostavad põllumaid raha paigutamise eesmärgil, mis toob omanikule iga-aastast tulu renditasu näol. Siia kuuluvad nii ettevõtted kui eraisikud. Kolmas sihtgrupp on isikud, kes tegelevad põllumaade vahendamisega – kokkuost ja vaheltkasuga edasimüük.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Põllumajandusettevõtted
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Põllumajandusettevõtjate/ investeerijate/ vahendajate vaatest rahuldab vara turusegmendi nõudeid: hinnatav katastriüksus on pindalaga 1,77 ha, mis on keskmisest väiksem, PRIA põllumassiiv puudub, kuid maa on olnud põllumajanduslikus kasutuses. See on kompaktse kujuga, levinud on keskmise viljakusega mullad, maa on kasutuses olnud põllukultuuride kasvatamiseks.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Haritavate maade osas valitseb turul suur nõudlus ja pakkumisi on üksikuid. Põllumajandusettevõtjad soovivad enim osta maatükke, kus haritava maa osakaal maatüki kogupindalast oleks suurem ega ole valmis maksma osade eest, mida pole võimalik põllumajanduslikul otstarbel kasutada.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetset öelda, kuid soetama on vara võimalised pigem keskmine hulk potentsiaalsetest lõppkasutajatest.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p. 4.2.3.
Arendusprojektid	Puuduvad

³ Hinnatav äralõike osa pole eraldi turukõlblik ning seda on põhjalikumalt käsitletud parima kasutuse analüüsis. Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab

Müügiperiood	6-12 kuud
Müügihinnad	Järgneva poolaasta jooksul sarnaste varade hinnatasemes, samuti nõudluse ja pakkumise osas muudatusi ei prognoosiks.
Alternatiivsed kasutused	puuduvad

4.2.3 Pakkumine

Avalikes kinnisvaraportalides hinnatava varaga samaväärseid pakkumisi sisuliselt ei ole. Üldjuhul on müügis maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud metsaga või müüakse maad kui ehituspotentsiaaliga krunti. Toome välja valiku olemasolevaid Järva maakonna pakkumisi:

Müüa maatükk, maatulundusmaa - Saarepealse, Jändja, Türi vald, Järva

www.kv.ee/3809364

Kopeeri

Lisa lemmik

Saada sõbrale

Printi

Võta ühendust

Matis Hint ID
Tehingukeskus OÜ

Kirjuta

126 900 € 0,66 €/m²
Kuumake 315 € Arvutan

Müüa maatükk

Krundi pind 191600 m²

Katastrinumber 836040020660

Andmed kinnistusraamatust

Teata ebakorrektest kuulutusest

SAA ÜLEVADE KUULUTUSE KÄEKÄIGUST!

Olen objekti omanik

KUULUTUSE SISEINFO 14,99€ / 24

Avaldamiskuupäev

Vaatamiste arv

Ühenduse võtmised

Telefoninumbri vaatamised

Enampakkumisele kuulub: 836040020660

Müüa maatükk, maatulundusmaa - Valvuri põld ja Kaasiku põld, Viisu, I

www.kv.ee/3762807

Kopeeri

Lisa lemmik

Saada sõbrale

Printi

Võta ühendust

Marek Kirjanen ID
UUS MAA

Näita numbrit

Kirjuta

190 000 € 0,82 €/m²
Kuumake 771 € Arvutan

Müüa maatükk

Krundi pind 232929 m²

Katastrinumber 684010050232

Andmed kinnistusraamatust

Teata ebakorrektest kuulutusest

SAA ÜLEVADE KUULUTUSE KÄEKÄIGUST!

Olen objekti omanik

KUULUTUSE SISEINFO 14,99€ / 24

Avaldamiskuupäev

Vaatamiste arv

Ühenduse võtmised

Telefoninumbri vaatamised

Lemmiku isastused

Müügile on tulnud Paide küljeall haritud põllumaad.

Kokku 4 krunti pindalaga 232 929 m², millest enamuse moodustab 2 haritud põllumaad 189 141 m², lisana kompleksis 2 metsamaad 43 788 m². Põllumaad on selleks hooajaks välja renditud.

Valvuri põld, katastri nr - 68401-005-0241
Kaasiku põld, katastri nr - 68401-005-0232
Valvuri mets, katastri nr - 68401-005-0243
Kaasiku mets, katastri nr - 68401-005-0231

Müüa maatükk, maatulundusmaa - Lokuta, Türi vald, Järvamaa

www.kv.ee/3759517

Kopeeri

Lisa lemmik

Saada sõbrale

Printi

Võta ühendust

Kärt Pütsep ID
Forest Reserves OÜ

Näita numbrit

Kirjuta

12 000 € 0,32 €/m²
Vaatamiskuumake

Müüa maatükk

Krundi pind 37261 m²

Katastrinumber 834010010009

Registriosas number 10042350

Andmed kinnistusraamatust

Teata ebakorrektest kuulutusest

SAA ÜLEVADE KUULUTUSE KÄEKÄIGUST!

Olen objekti omanik

KUULUTUSE SISEINFO 14,99€ / 24

Avaldamiskuupäev

Vaatamiste arv

Ühenduse võtmised

Telefoninumbri vaatamised

Kinnistul puuduvad kehtivad kirjalikud suulised rendilepingud, kokkulepped.

Müüa maatükk, maatulundusmaa - Peedu, Järva vald, Järvamaa

www.kv.ee/3811597

Kopeeri

Lisa lemmik

Saada sõbrale

Printi

Võta ühendust

Lehar Lindre ID
Agrofond OÜ

Näita numbrit

Kirjuta

70 500 € 0,78 €/m²
Kuumake 286 € Arvutan

Müüa maatükk

Krundi pind 90116 m²

Katastrinumber 255010010581

Andmed kinnistusraamatust

Teata ebakorrektest kuulutusest

SAA ÜLEVADE KUULUTUSE KÄEKÄIGUST!

Olen objekti omanik

KUULUTUSE SISEINFO 14,99€ / 24

Avaldamiskuupäev

Vaatamiste arv

Ühenduse võtmised

Telefoninumbri vaatamised

Krunt 90116 m², detailplaneering tegemata

põllumajandusmaad on välja renditud

allikas: www.kv.ee

Rõhutame, et tegemist on 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 tulemust täpsust.

5. Hindamine

5.1. 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).

Õiguslik lubatavus: Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub hinnataval varal põllumaa.

Füüsiline võimalikkus: katastriüksuse asukoht, paiknemine, naabrus, suurus, kuju, haljastus ja kõlvikuline koosseis võimaldab põllumaana kasutust. Katastriüksusel on juurdepääs üle naaberkinnistute.

Finantsmajanduslik otstarbekus: tegemist on 1,77 ha põllumaaga, mille vastu on turul nõudlus ja mille parim kasutus on olemasolev kasutus. Hindaja hinnangul üldjuhul ka esialgne 1,77 ha ei ole iseseisvalt kasutatav, sest pindala on alla 2 ha, kuid hetkel on pindala lähedane 2 ha, tegemist on hea juurdepääsuga, olemasolevate põllumassiivide kõrval asuva alaga (seda on haritud koos naaberaladega, mida näitavad ka ajaloolised ortofotod) ja seetõttu on seda hinnatud kui iseseisvalt kasutatavat.

Kõike eelnevat arvesse võttes on töö koostaja seisukohal, et hinnatava vara parim kasutus on selle olemasolev kasutus hoonestamata maatulundusmaana (põllumajandusmaa). Arenduspotentsiaal puudub, sest kinnistu asub suurematest keskustest kaugel.

Äralõige

Äralõige pindalaga 7309 m² on riba olemasoleva tee servas. Äralõike piirides hooneid ja rajatisi ei asu. Haritava maa 0,7309 ha osa on väiksem kui 2 ha ja see ei ole iseseisvalt kasutatav ning on hinnatud kinnistu 1,77 ha haritava maa koosseisus.

Äralõike maa-ala on planeeritud liita teemaa koosseisu.

5.2 KAHOS § 12 lõikes 3 märgitud olukorra kirjeldus

Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 3 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. KAHOS seletuskirjas on lisatud, et tuleb arvestada võimalusega asendada kinnisvara teise samaväärsega või maksta hüvitist mahus, mis tagab isikule võimaluse soetada asemele samaväärne vara. Lisaks õiglase kohtlemise korral tuleb rakendada kompensatsioonimeetmeid, mis tagaksid maaomanikele otseste kaasnevate kahjude ja saamata jääva tulu hüvitamise.

Allesjääval kinnisasjal hindaja hinnangul puudub kaasnev kahju juurdepääsu muutusest, sest juurdepääs ei muutu halvemaks (tulevikus on juurdepääs kinnistule kogujateelt).

Kõrgepõllu katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 7309 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on ca 1,04 ha.

Esineb kaasnev kahju allesjääva pindala vähenemisest, sest allesjääv 1,0341 ha osa on madalama ühiku hinnaga, kui esialgse 1,77 ha kinnistu koosseisus.

Kuna äralõige asub kinnistu servas, puudub kaasnev kahju tükeldumisest.

Kuna katastriüksus on omaniku omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

5.3 Hinnang äralõike võõrandamisega kaasnevatele mõjudele

Hüvitamise lähteseisukohad

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes koosneb äralõike väärtusest, otseselt kaasnevast varalisest kahjust ning saamata jäävast tulust. KAHOS § 13 lg 1 viitab, et hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Lõige 2 viitab, et otseselt kaasnev varaline kahju on eelkõige omanikule alles jääva kinnisasjaga seotud kahju. EVS 875-12 p 7.1.1 märgib, et kaasneva kahju ja saamata jääva tulu hindamine on vajalik, kui vara (turu)väärtuse vähenemine ei iseloomusta kogu varalist kahju, mida kahju kandev isik saab.

Otseselt kaasneva varalise kahju hindamine:

Ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine.

Äralõike maa-alal ehitised puuduvad, mistõttu nende likvideerimise või kasutuks muutumisega kaasnev kahju puudub.

Detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine.

Katastriüksus on hoonestamata ja ei ole kehtestatud ega algatatud detailplaneeringut. Äralõike maa-ala on metsa- ja põllumajanduslikus kasutuses. Kaasnev kahju puudub.

Metsa hävimine

Metsa hävimisena käsitatakse metsa likvideerimist. Kaasnev kahju puudub, sest omanikule alles jääval osal metsa hävinemist ei kaasne

Muu taimestiku ja istanduse hävimine

Muu taimestiku all peetakse silmas koduaia aiataimi, viljapuid, tootmisaedasadid ja dekoratiivtaimi. Kaasnev kahju puudub

Kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine

Juurdepääs allesjäävale kinnisasjale ei muutu halvemaks. Allesjääval kinnisasjal hindaja hinnagul puudub kaasnev kahju juurdepääsu muutusest, sest rajatakse uus juurdepääs kogujateelt

Muud kahjud

Kaasnev kahju maatüki suuruse vähenemisest, tükeldumisest, kuju muutusest, kasutusotstarbe kaotamisest, tehisobjektiga kaasneva mõju, visuaalse häiringu mõju, kitsenduste kaitsevööndi mõju tõttu.

Kõrgepõllu katastriüksusest omandatakse äralõige pindalaga 7309 m², seega allesjääva kinnisasja kogupindala on ca 1,04 ha.

Esineb kaasnev kahju allesjääva pindala vähenemisest, sest allesjääv 1,0341 ha osa on madalama ühiku hinnaga, kui esialgse 1,77 ha kinnistu koosseisus.

Kuna äralõige asub kinnistu servas, puudub kaasnev kahju tükeldumisest.

Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral

Kuna koormatised puuduvad, puudub ka kaasnev kahju.

Hüvitis rentnikule ja üürnikule lepingu lõppemise korral

Kuna lepingud puuduvad, siis puudub ka kaasnev kahju.

Saamata jääva tulu hindamine:

Saamata jääva tuluna käsitatakse eelkõige põhilisest majandustegevusest saamata jäävat tulu, aga põhjendatud juhul ka väljaspool põhilist majandustegevust saamata jäävat tulu. Majandustegevusest saamata jääv tulu leitakse prognoosiperioodi toodangu väärtuse tuluna. Lisaks majandustegevusest tulenevale tulule on levinumad saamata jäävad tulud seotud põllumajandustoetustest või maavara omandiõigusest ilma jäämisega. Saamata jääv tulu on ka piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu.

Kuna maaüksus on omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Järeldused:

Äralõige pindalaga 7309 m² moodustab esialgse katastriüksuse kogupindalast 1,77 ha-st ca 41 %. Seega allesjääva kinnisasja kogupindala on ca 1,04 ha.

Esineb kaasnev kahju allesjääva pindala vähenemisest, sest allesjääv 1,04 ha osa on madalama ühiku hinnaga, kui esialgse 1,77 ha kinnistu koosseisus.

Kuna maaüksus on omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

Omaniku seisukoht

Hindaja Andres Juss on suhelnud vara omaniku esindajaga e-kirja teel. Omaniku esindaja tõi välja, et haritavat maad on varasemalt kasutatud, kuid hetkel kaustusleping puudub. Hindaja hinnangul esineb kaasnev kahju allesjääva pindala vähenemisest, sest allesjääv 1,0341 ha osa on madalama ühiku hinnaga, kui esialgse 1,77 ha kinnistu koosseisus. Muid kaasnevaid kahjusid omanik välja ei toonud. Kuna maaüksus on omakasutuses, siis muud saamata jäävat tulu ei esine.

5.4 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Kahju hüvitamise aluseks on tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Hüvitamise eesmärgil hindamisel tuleb lisaks vara väärtusele ja hoonestatud kinnisasjade 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 (EVS 875-12).

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks 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 arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Tulumetod

Tulupõhine käsitlus (*income approach*) ehk tulumetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul (EVS 875-9).

Kulumeetod

Kulupõhine käsitlus (*cost approach*) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

Kuna hinnatava kinnistuga sarnased varad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on selle turuväärtuse hindamise hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil, piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Kui äralõige hinnatavast katastriüksusest oma suuruse, kuju jms näitajate poolest ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele, võib selle hindamisel alusena kasutada ühikuväärtust, mis on omane kinnisasjadele, millega antud piirkonnas kaubeldakse.

Selleks hinnatakse hoonestamata maa turuväärtus koos planeeritava äralõikega, millest äralõike väärtus kujuneb ühikuhinna alusel (EVS 875-12).

Äralõige pindalaga 7309 m² põllumajandusmaa ei ole iseseisvalt kasutatav. Vastavalt KAHOS § 12 lõikele 4, kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

5.5 Maa turuväärtuse hindamine

Hinnatava vara on 1,77 ha kinnisasi (100% haritava maa kõlvik, mis hõlmab ka hinnatava äralõike) mis ei ole PRIAs registreeritud. Sedalaadi keskmisest väiksema pindalaga põllumajandusmaadega tehinguid tehakse turul palju ja nõudlus nende vastu on suur.

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti Järva vallas müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasi tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane. Võrdluseks on valitud 3 Järva valla tehingut. Kõigi kohandamisel kasutatavate maaüksuste puhul on kontrollitud müügitehingute tausta.

Võrdlustehingutena kasutatakse järgmisi tehinguid

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/ha	Pindala, ha	Kirjeldus
Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	15.04.2025	39000	6895	5,66	haritav maa 95 %, PRIA-s püsirohumaad, Ko muld, viljakus 56, avaliku tee kõrval
Järva maakond, Järva vald, Koigi küla	26.05.2025	136500	6999	19,50	haritav maa 89 %, PRIA-s põllukultuurid, Go, Kog muld, viljakus 44, juurdepääs üle naaberkinnistute, kraav poolitab (Kõrgepõllutagune ca 20% ei ole PRIAs)
Järva maakond, Järva vald, Järavere küla	22.10.2025	111095	8498	13,07	haritav maa 100 %, PRIA-s põllukultuurid, KI, Ko muld, viljakus 57, avaliku tee kõrval

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. - Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaks.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime pinnaühiku (ha) hinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

⁴ Võrdlusühik 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)

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted	
Võrdluselementide valik ⁵	Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: • Ajaline kohandus ehk ajaldamine⁶ - Kohandamise vajadus puudub. • Asukoha kohandus - Kõik maaüksused paiknevad võrreldava põllumajandusliku aktiivsusega piirkondades, mistõttu kohandamise vajadus puudub. • Juurdepääs - Enamhinnatud on kinnistud, millele kulgeb juurdepääs avaliku kasutusega teedelt või on erateede kasutamiseks seatud servituudid. Kohandust 5% rakendatakse võrdlustehingul 1,3. • Kinnistu pindala - Põllumajanduslike maade puhul on suurema pindalaga maatükkidel kõrgem pinnaühiku hind, kuna suurema maatüki harimine on seotud väiksemate kulutustega ühe pinnaühiku kohta. Kohandust -15% rakendatakse võrdlustehingul 2 ja -10% võrdlustehingul 3 ja -5 % võrdlustehingul 1. • Mullastik - Viljakamate muldadega (mida iseloomustab reaalboniteet, mis on avalik minu.kataster.ee lehel) põllumajanduslikud maad on kõrgema hinnaga. Kohandust 5% rakendatakse võrdlustehingul 2. • Kõlvikuline koosseis - Kõrgema hinnaga on need põllumajanduslikud maad, kus haritava maa osakaal suurem. Kohandamise vajadus puudub. • Toetusõiguslikkus - Kõrgema hinnaga on PRIA põllumassiivide registris registreeritud maad, kuna võimalik on taotleda erinevaid põllumajanduslikke toetusi. Toetused põllukultuuride maadel on kõrgemad, kui püsirohumaa. Kohandust -5% rakendatakse võrdlustehingul 1, sest see on PRIAS püsirohumaa ja võrdlustehingul 2, sest kraav poolitab ja Kõrgepõllutagune ca 20% ei ole PRIAs. Kohandust -10% rakendatakse võrdlustehingul 3. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlusvaradega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Võrdlustabel:

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Tehingu summa		39000	136500	111095
Tehingu summa €/ha		6890	7000	8500
Tehingu aeg	09.01.2026	15.04.2025	26.05.2025	22.10.2025
võrdlus		sarnane turusituatsioon	sarnane turusituatsioon	sarnane turusituatsioon
kohandus		0%	0%	0%
Ajaliselt kohandatud hind		6890	7000	8500
pindala ha	1,77	5,66	19,5	13,07
võrdlus		suurem	suurem	suurem
kohandus		-5%	-15%	-10%
Asukoht	Järva maakond, Järva vald, Järavere küla, Kõrgepõllu	Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	Järva maakond, Järva vald, Koigi küla	Järva maakond, Järva vald, Järavere küla

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

⁶ Võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või hinnalangust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11).

	Hinnatav	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs	olemas	olemas	üle naaberkinnistu	olemas
võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
kohandus		0%	5%	0%
Mullastik	KI - Leetjas muld, mullaviljakus 56	Ko muld, viljakus 56	Go,Kog muld, viljakus 44	KI,Ko muld, viljakus 57
võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
kohandus		0%	5%	0%
Haritava maa osakaal	1	0,95	0,89	1
võrdlus		samaväärne	halvem	samaväärne
kohandus		0%	5%	0%
Toetusõiguslikkus	Ei ole PRIA-s registreeritud	PRIA-s registreeritud püsirohuma	PRIA-s registreeritud põllukultuurid, kuid ca 20% ei ole PRIA-s ja kraav poolitab	PRIA-s registreeritud põllukultuurid
võrdlus		parem	parem	parem
kohandus		-5%	-5%	-10%
Summaarne kohandus		-10%	-5%	-20%
Kohandatud tehingu hind		6201	6650	6800
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	35%	20%
Kaalud	1,00	0,50	0,20	0,30
Kaalutud		3101	1330	2040
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind, €/m ²	0,65			
Turuväärtus €	11505,00			

Kohandatud tehingute hinnad on erinevad ja meie hinnangul see on seotud sellega, et haritava maa turg on volatiilne ja samaväärseid tehinguid piirkonnas ei ole piisavalt tehtud.

Hinnatava Kõrgepõllu kinnisasja maa turuväärtus väärtuse kuupäeval on 11505 €, mis taandatud m² kohta on 0,65 €/m². Hindamise tulemusele ei lisandu käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20% ja likviidsus keskmine (müügiperiood 6-12 kuud).

Hinnatava ärälõike 0,7309 ha väärtuse hindamine

Kuna hinnatav kinnistu ja selle ärälõige on sarnased, siis hindamisel võetakse aluseks väärtus 0,65 €/m². Arvutuskäik $7309 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ €/m}^2 = 4750,85 \text{ €}$

Kõrgepõllu katastriüksuse ärälõike 0,7309 ha harilik väärtus väärtuse kuupäeval on 4750,85 €, mis taandatud m² kohta on 0,65 €/m². Hindamise tulemusele ei lisandu käibemaksu. Kuna tegemist on vähem aktiivse sektoriga kui elamispinnad, siis hindamise täpsus on +/-20% ja likviidsus keskmine (müügiperiood 6-12 kuud).

5.6 Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes hindamine

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes on üldmõiste, mis on seotud kahjude hüvitamisega sundvõõrandamisel, kinnisvara omandiõiguse ja muude varaliste õiguste kitsendamisel ning muudel sarnastel eesmärkidel. Peale kinnisasja väärtuse võidakse hüvitamisel arvesse võtta saamata jäävat tulu (nt kasvava metsa likvideerimisel või hävimisel), kaasnevaid kahjusid, mis võivad olla püsiva iseloomuga (nt müra, tolm jms) või ühekordseid kahjusid (nt uue tee ehitamise vajadus juurdepääsu hävimise tõttu). Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukord, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes just sellel väärtusel, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab.

Kaasnev kahju pindala vähenemisest

Esineb kaasnev kahju allesjääval osal 1,0341 ha pindala vähenemisest, sest eksisteerib mastaabiefekt ja allesjääv osa on eraldiseisvana 10% madalama ühiku hinnaga, kui see oli esialgse 1,77 ha kinnistu koosseisus. Väärtus pärast jagamist 10% madalam esialgsest ehk $0,65 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 0,59 \text{ €/m}^2$. Kaasnev kahju on väärtuste vahe $0,65 \text{ €/m}^2 - 0,59 \text{ €/m}^2 = 0,06 \text{ €/m}^2$.

Kahju arvutuskäik $10341 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ €/m}^2 = 620,46 \text{ €}$

Kaasnev kahju allesjääva pindala vähenemisest on 620,46 €

Saamata jäävad tulud puuduvad.

6. Hindamistulemus

Hinnatava vara (Kinnistu registriosa numbriga 1327536 koosseisu kuuluva katastriüksuse tunnusega 25501:001:0312 (maatulundusmaa 100%) äralõike) asukohaga Kõrgepõllu, Järavere küla, Järva vald, Järva maakond tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes väärtuse kuupäeval 09.01.2026. a on:

Äralõike pindala m ²	Äralõike maa harilik väärtus	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
7309	4750,85 €, mis taandatud m ² kohta on 0,65 €/m ² .	620,46 €, mis taandatud allesjääva 10341 m ² osa m ² kohta on 0,06 €/m ² .	Puudub

Tasu KAHOS § 11 lg 2 mõistes ei sisalda käibemaksu ja tavapäraselt sarnaste varade väärtusele ei lisandu käibemaksu. Hindamistulemuse täpsus on ±20%, mis on selle turusegmendi jaoks tavapärane. Hinnatava kinnisasjaga sarnaste kinnisasjade tehinguhinnad võivad märgitud protsentide piires erineda.

Lisa 1. Fotod



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 1327536
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi Kõrgemäe

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	25501:001:0312	Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Järvare küla, Kõrgepõllu.	17650,0 m ²	1.06.2020 kinnistamisavalduse alusel siit osa eraldatud ja avatud kinnistu 17456150 8.06.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	Aerop Invest OÜ (registrikood 12497750)	01.11.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 07.11.2024.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Andres Juss
Nimi: Andres Juss
Kuupäev: 13.02.2026 16:39:47
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 4. Järva Vallavalitsuse e-kirjad

From: Mati Tatrik <mati.tatrik@jarvavald.ee>
Sent: Wednesday, December 10, 2025 2:47 PM
To: Andres Juss <andres.juss@steiger.ee>
Subject: Re: Kinnisvara hindamine Paia liiklussõlmes

Tere!

1. Imavere kehtiva ÜP maakasutus on nähtav <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud> ja

Järva valla vastuvõetud ÜP lehel <https://storymaps.arcgis.com/stories/2762016c97bc4dd1bec45fe94e0b856> ning allalaetavad failid <https://jarvavald.ee/jarva-valla-uldplaneeringu-vastuvotmine-ksh-aruande-nouetele-vastavaks-tunnistamine-ja-uldplaneeringu-avalikud-valjapanekud-ning-arutelud/> lehe alaosas. Küsitud maatükid asuvad maalise asustuse maa-alal (MA), seletuskirja p 4.1.16

2. DP kohustusega juhud seletuskirja p-s 21, ehituspõhimõtted hajaasustusega piirkonnas seletuskirja p 4.2. alapunktides.
3. DP-guid seal algatatud ei ole, PT-de kohta võiks küsida valla ehituse peaspets Kersti Paas'ilt.

Küsimuste tekkimisel püüan aidata.

Lugupidamisega



Mati Tatrik
maakorralduse peaspetsialist
Koeru teeninduskeskus
Järva Vallavalitsus
mati.tatrik@jarvavald.ee | +372 510 9734
<http://jarvavald.ee/> | www.facebook.com/jarvavald

From: Kersti Paas <kersti.paas@jarvavald.ee>
Sent: Tuesday, December 16, 2025 1:42 PM
To: Andres Juss <andres.juss@steiger.ee>
Subject: Vs: Kinnisvara hindamine Paia liiklussõlmes

Tere!

Annan teada, et antud kinnistutele ehitisregistri andmetel projekteerimistingimusi antud ei ole.

Kõike head soovides



Kersti Paas

ehituse peaspetsialist
Järva Vallavalitsus

kersti.paas@jarvavald.ee | +372 5301 3480
<https://www.jarvavald.ee/> | www.facebook.com/jarvavald

Vastavuskinnitus standardi 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.
- 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.

Hindamisaruande koostaja
/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Juss
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistuse nr 177142