



Ekspert hinnang nr ARE-260663C

Aadress:	Järva maakond, Järva vald, Käsukonna küla, Saare
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 16786550 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151 avalikes huvides omandatav äralõike pindalaga 21897 m ²
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Ülevaatuse kuupäev:	04.04.2026
Väärtuse kuupäev:	04.04.2026
Hindamisaruande kuupäev:	15.06.2026
Tellijä:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Hindamisaruande koostaja:	Eva-Mari Luts kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 520 3807 eva-mari.luts@arcovara.ee

SISUKORD

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED.....	5
1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2 Hindamise alused	6
1.3 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 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel.....	7
2.3 Hinnatava vara ülevaatus.....	7
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS	9
3.1 Õigussuhete kirjeldus	9
3.2 Asukoha kirjeldus	9
3.3 Katastriüksuse kirjeldus.....	14
3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus	16
3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele	17
4. TURUÜLEVAATED	18
4.1 Eesti kinnisvaraturu ülevaade	21
4.2 Metsamaa turuülevaade.....	26
4.3 Pakkumise ülevaade	29
4.4 Turustatavuse analüüs	30
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	32
5.1 Parim kasutus.....	32
5.2 Hindamismeetodid.....	32
5.3 Hindamismeetodi valik	33
5.4 Hindamine.....	33
5.4.1 Hariliku väärtuse hindamine; võrdlusmeetodi rakendus	33
5.4.2 Metsatagavara hindamine	37
5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud	37
5.4.3 Saamata jääv tulu	38
5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu	39
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast	40
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast	42
Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	43
Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 28.....	46
Lisa nr 5 Metsatagavara hindamine	47
Lisa nr 6 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	48

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 16786550 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 21897 m ²
Aadress:	Järva maakond, Järva vald, Käsukonna küla, Saare
Omanik:	Tornator Eesti OÜ (registrikood 10013860)
Katastriüksuse tunnus	23401:002:0151
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	3,66 ha
Kinnisasjal paiknevad ehitised, sh tehovõrgud:	Puuduvad
Planeeringud, ehitusõigus:	Vastavalt kehtivale Järva valla üldplaneeringule (kehtestatud Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1.) ei ole hinnatavas piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Hinnatav vara jääb planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa alale. Lisaks jääb hinnatav teemaplaneeringu kohase tee ja tee kaitsevööndi ala, projekteeritava 2+2 maantee teljele ja projekteeritavale kogujateele. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval algalatutud, koostamisel või kehtiv detailplaneering puudub, hinnatav vara ei jää detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Ehitusõigus puudub.
Kõlvikuline koosseis ja maa kasutus:	Haritav maa - 486.0 m ² , looduslik rohumaa - 27755.0 m ² , metsamaa - 6865.0 m ² , muu maa - 1460.0 m ² Äralõige on moodustatud eelkõige loodusliku rohumaa ja metsamaa alalt. Maaüksusel kehtiv metsamajandamise kava puudub, äralõike takseeriseloomustuse 2026-2035 (03.03.2026 koostanud Peep Põntson, Metsaeksperdi Metsakorralduse osatühing) kohaselt on metsamaad 2,19 ha, millest hall-lepikud 0,70 ha ja lagedad alad 1,49 ha. Kasvava metsa tagavara on 141 tm, sellest kasvava metsana 0 tm 10 aasta kohta. Tagavara juurdekasv I rindes on 7,5 tm aastas. Ühel eraldisel kuivendatud angervaksa lage ala, teisel eraldisel kuivendatud angervaksa hall-lepik (valmiv mets), kolmandal eraldisel naadi lage ala.
Äralõige:	katastriüksuse lõunapoolses asuv hoonestamata maa-ala pindalaga 21897 m ² . Äralõike alal hindajale teadaolevalt tehovõrkude liitumispunktid puuduvad. Maaüksusele mahasõitu ei planeerita.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Lähteülesanne:	hinnata tasu Saare kinnisasja registriosa numbriga 16786550 planeeritud äralõike suurusega 21897 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
Ülevaatuse kuupäev:	04.04.2026
Väärtuse kuupäev:	04.04.2026
Hindamisaruande kuupäev:	15.06.2026
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)

Tellija esindaja:	Lembit Tuimets, maade projektijuht
Tellimusleping:	töövõtuleping nr 3.2-2/26/156-1, sõlmitud 12.02.2026..
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - hindamisel on eeldatud, et metsaväärtused ei ole hindamisaruande väärtuse kuupäeva ja metsahindamise kuupäeva vahelisel ajal muutunud.
Tasu:	kinnisasja omandamise tasu on 12 618,75 eurot, ehk ehk 0.58 €/m ² , sh: <ul style="list-style-type: none"> - äralõike harilik väärtus 8027,24 € - metsa tagavara väärtus 4591,51 € - saamata jääv tulu 0 € - kaasnev otsene varaline kahju 0 €
Hinnang likviidsusele:	hinnatava vara müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt 6 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks
Hindamistulemuse täpsus:	arvestades, et Järva maakonna metsamaa turg on keskmisest parema efektiivsusega, on hindamistulemused esitatud hinnatava vara turusegmendi lõikes selle tavapärase täpsusega (±10%)
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid võimaliku ostu-müügitehingu tegemisel võib selle osas käesoleval juhul lisanduda käibemaks Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Turul on levinud analoogsete varade puhul hinna käsitus käibemaksuta tasemel
Kommentaariid	
Vara ei ole koormatud rendilepingutega.	
Hindamistulemus	
Järva maakonnas Järva vallas Käsukonna külas aadressil Saare asuva kinnisasja registriosade numbriga 16786550 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151 äralõike pindalaga 21897 m ² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga 12 618,75 (kaksteist tuhat kuussada kaheksateist eurot ja seitsekümmend viis eurosent) eurot.	
Hinnatud tasu koosneb äralõike harilikust väärtusest ja kasvava metsa väärtusest. Saamata jäävat tulu ja otsest varalist kahju ei esine.	

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

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

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Järva maakond, Järva vald, Käsukonna küla, Saare	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 16786550 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151 avalikes huvides omandatav äralõige pindalaga 21897 m ²
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Lembit Tuimets, maade projektijuht
Tellimusleping:	töövõtuleping nr 3.2-2/26/156-1, sõlmitud 12.02.2026..
Hinnangu eesmärk:	<p>kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).</p> <p><i>Hindamise eesmärk on hindamisaruannete koostamine kinnisasja omandamise tasu leidmiseks vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (edaspidi KAHOS) sätestatule. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Tasu korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.</i></p>
Hinnangu kasutaja:	<p>Transpordiamet</p> <p><i>Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediitdiasutustele tagatisvara hinnanguna.</i></p>
Väärtuse liik:	<p>tasu¹</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus².</i></p>
Lähteülesanne:	hinnata tasu Saare kinnisasja registriosa numbriga 16786550 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151 planeeritud äralõike suurusel 21897 m ² avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt

¹ Varasemalt kasutuses olnud mõistest hüvitusväärtus on kehtivas hindamisstandardis EVS 875-12:2024 loobutud, KAHOS sellist mõistet ei käsitla, kasutusele on võetud mõiste tasu.

² **Turuväärtus** (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

	tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
--	--

1.2 Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eestis kehtivast vara hindamise standardisarjast EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- 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
- hindamisel on eeldatud, et metsaväärtused ei ole hindamisaruande väärtuse kuupäeva ja metsahindamise kuupäeva vahelisel ajal muutunud.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime 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)

Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)

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

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

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

KASUTATUD ANDMEALLIKAD

- Kinnistul kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord", Peep Põntson, Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing, koostatud 04.03.2026;
- Takseeriseloomustus 2026-2035, Peep Põntson, Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing, 04.03.2026;
- kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS);
- kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus);
- Krundijaotuskava POS 28 RT 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa KM 64,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt, töö nr MA17425-02;
- Jääkreostuse alade kaart, <https://register.keskkonnaportaal.ee/register>, seisuga 09.06.2026;
- Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga);
- Järva valla üldplaneeringu ja detailplaneeringute info <https://jarvavald.ee/>, seisuga 09.06.2026;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks;
- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875;
- Maa- ja Ruumiamet www.maaruum.ee ja sealsed kaardirakendused, seisuga 09.06.2026;
- Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus <https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus>, seisuga 09.06.2026;
- Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas;
- Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo seisuga 04.04.2026;
- algandmete esitajate poolt esitatud teave;
- kinnisvara portaal www.kv.ee, seisuga 09.06.2026;
- Eesti kaart www.kart.delfi.ee, seisuga 09.06.2026;
- e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 12.06.2026;
- vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.

Allhange

Hindamistoimingute läbiviimise käigus on kasutatud allhanget – Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing - puidutagavara hinnanguks (04.03.2026).

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel

Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes vastuolusid ning hindab muus osas andmed usaldusväärseteks.

2.3 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev ³ :	04.04.2026
Hindamisaruande kuupäev ⁴ :	15.06.2026

³ Ülevaatus kuupäev (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

⁴ Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev ⁵ :	04.04.2026
Ülevaatuse teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Eva-Mari Luts
Ülevaatuse juures viibinud isikud:	-
Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas hinnatavat maa-ala (selle maaapealne osa)
Ülevaatuse põhjalikkus:	Ülevaatuse käigus teostati maa-ala visuaalne vaatlus, seda ilma erivahendeid kasutamata. Ülevaatuse teostaja lähtus maa-ala ülevaatuse tegemisel plaanimaterjalist, sh on äralõiked tuvastatud plaanimaterjali alusel, looduses puudusid täpsed äralõike piirimärkide asukohad.
Algandmed esitanud isik:	Töövõtja kontaktisiku Lembit Tuimets suusõnaliselt ja meili teel esitatud info.
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline hindaja Eva-Mari Luts (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931)

⁵ **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, s.t hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga. (EVS 875-1)












3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

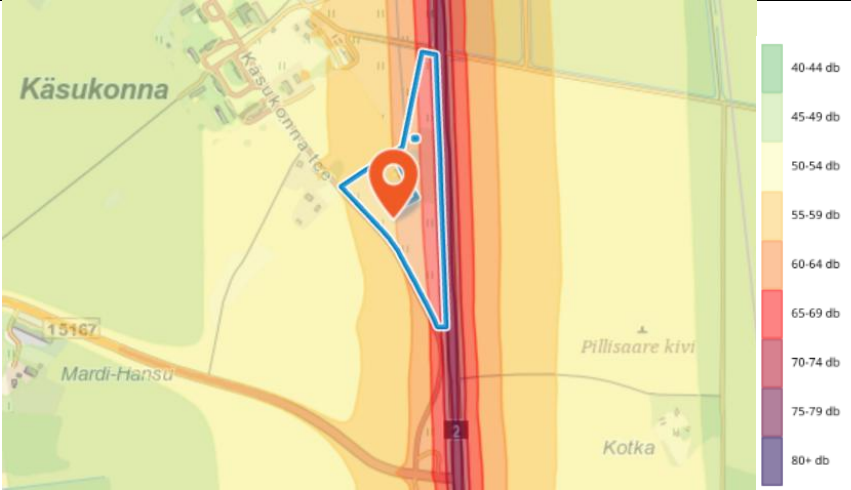
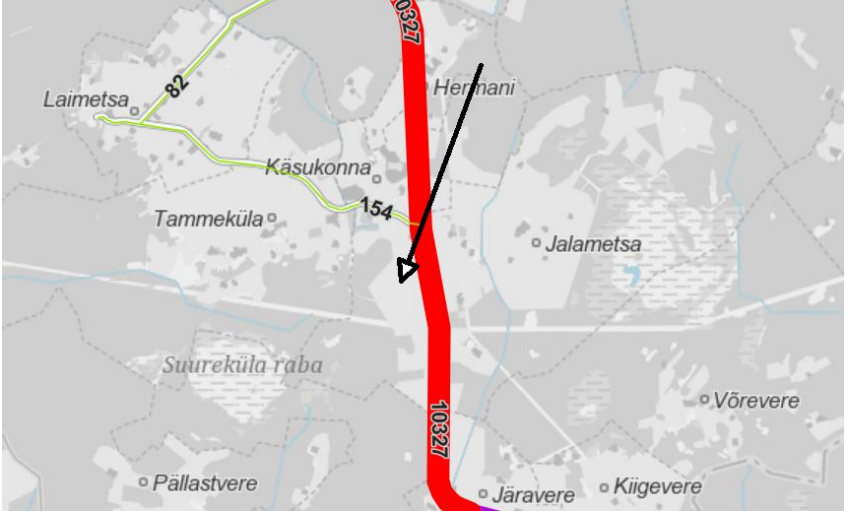
3.1 Õigussuhete kirjeldus

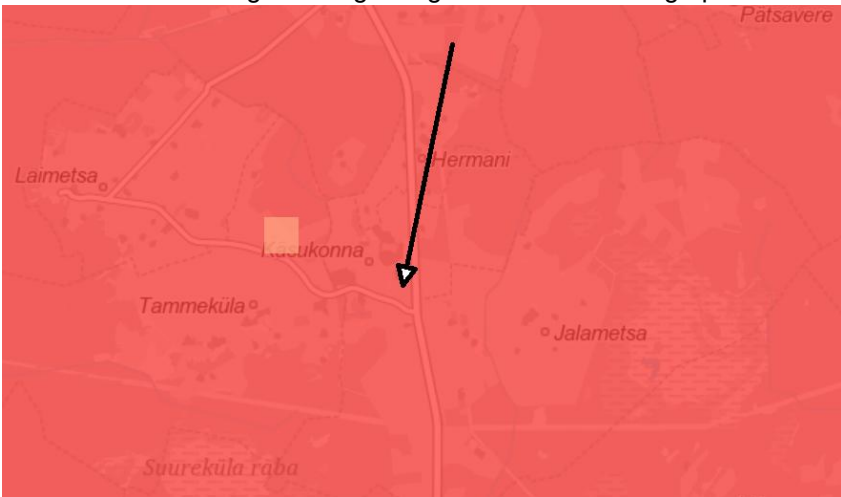
Järva maakond, Järva vald, Käsukonna küla, Saare	
Kinnistu nimi:	-
Kinnistu liik:	kinnisasi
Registriora number:	16786550
Katastriüksuse tunnus	23401:002:0151
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala:	3,66 ha
Omanik:	Tornator Eesti OÜ (registrikood 10013860)
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad
Koormatised ja kitsendused:	<p>väärtuse kuupäeva seisuga registriora III jaos järgmine kehtiv kanne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 10.03.2026 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2 ja maakatastrisse kantud ruumiandmetele (piiranguala ID 1091497). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1091497. <p>Tegemist on tavapärase isikliku kasutusõiguse kandega tehnosüsteemide majandamiseks. Nimetatud kanne ei mõjuta vara sihtotstarbelist kasutamist ja seega ei mõjuta see ka vara turuväärtust.</p>
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Pooleliolevad kinnistamisavaldused (plommid)	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja/või rendilepingud:	rendilepingud puuduvad, vara on omaniku kasutuses.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	<p>vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel, järgmised maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektripaigaldise kaitsevöönd; - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; - Piiratud asjaõigusega ala. <p>Olemasolevad kitsendused ei takista valdavalt kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist, mistõttu ei oma olemasolevad maakasutuse kitsendused käesoleval juhul hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju.</p> <p>Kitsenduste kaart, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu Lisas number 3</p>

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht	
Maakond, asustusüksus:	Järva maakond, Järva vald, Käsukonna küla
Kaugus keskustest:	Paide kesklinn asub ~ 23 km kaugusel (mööda sõiduteed)
Konkureerivad turupiirkonnad:	Järva maakonna hajaasustusega alad.

Mikroasukoht		
Naabus:	Hajaasustusega ala, peamiselt põllu- ja metsamaad, üksikud talukompleksid	
Juurdepääs:	jalakäijad	rahuldav, kergliiklustee puudub
	sõidukid	hea
	kommentaar	otsene juurdepääs kohalikult teelt Käsukonna teelt (tee nr 2340001) ja võimalik tagada ka põhimaanteelt Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee, kuid mahasõit puudub.
		<div></div> <div><div><div>Riigiteed</div><div>Sees</div><div><div> Põhimaantee</div><div> Tugimaantee</div><div> Kõrvalmaantee</div><div> Ramp, ühendustee</div><div> Muu riigitee</div><div> trassi osa</div></div></div><div><div>Kohalik-, era- ja metsatee</div><div>Sees</div><div><div> Kohalik tee</div><div> Eratee</div><div> Metsatee</div></div></div><div><div>Registreeritud KÜ</div><div>Sees</div><div><div> registreeritud KÜ</div></div></div><div>Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus</div></div>
Infrastruktuur:	Lähimad piirkonda teenindavad sotsiaalse infrastruktuuri elemendid (lasteaed, kool) ja kaubandus-teenindushooned paiknevad ~6 km kaugusel Koigi külas.	
	ühistranspordi-peatus	maakonnaliinide peatused „Käsukonna“ ~ 360 m kaugusel
Veekogu:	Lähiümbruses puuduvad	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaljuhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriiskid ja üldine keskkonnakvaliteet)		
Müratase:	hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas on Maa-ja Ruumiameti mürakaardi andmetel mõõdetud liiklusrünnak kinnistul 55-69 db, maantee poolsele alal võib mürataset pidada keskmisest kõrgemaks, tööstuse, raudtee ja lennuliikluse müra puudub. Müratase turuväärtusele mõju ei avalda.	

	 <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti mürakaart</p>
<p>Liikluskoormus:</p>	<p>Tuginedes 2025. aasta Transpordiameti liiksussageduse kaardirakenduse andmetele, on hinnatava varaga piirnev Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee keskmisest kõrgema liiklussagedusega, mille aktiivsus on ca 10 327 autot ööpäevas. Arvestades hinnatava vara kasutust haritava maana, ei avalda nimetatud liiklussagedus hindaja hinnangul vara turuväärtusele olulist negatiivset mõju. Hea piirkondlik ühendus võib põllumajanduslikust aspektist avaldada väärtusele mõõdukalt positiivset mõju, kuid selle täpne ulatus ei ole eraldiseisvalt määratletav.</p>  <p>Liiklussagedused 2025</p> <p>AKÖL</p> <ul style="list-style-type: none"> 20000+ 10000 - 19999 6000 - 9999 3000 - 5999 1000 - 2999 300 - 999 kuni 299 <p>Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus Hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega.</p>
<p>Reostus ja reostusoh, jääkreostus:</p>	<p>Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust.</p>

	Hindajal puudub muus osas teave, et kas maa-alal esineb reostust või reostuse ohtu (vt ka piiravad tingimused peatükis 1.3). Sealjuures pole ka teada, et kinnisasja osas oleks läbi viidud keskkonnavalitsuse ekspertise või esineks muid reostust kinnitavaid materjale.
Maardlad:	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Ohtlikud kätised:	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike kätiste mõjualas (raadiuses)
Radoonirisk:	<p>Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid:</p>  <p>Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud musta noolega.</p> <div data-bbox="616 1043 1182 1529"> <p>Rn-riski ruutkaart (500x500 m)</p> <p>Rn-riski väärtus (kBq/m³)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 <p>Rn-risk omavalitsuse tasemel</p> <p>Omavalitsuse klass</p> <ul style="list-style-type: none"> Kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Keskmine või madal </div> <p>Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga)</p> <p>Ekspert hinnangu koostaja hinnangul ei oma käesoleval juhul asjaolu, et hinnatav vara paikneb maa-alal, kus võib esineda radooniriski, hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele otsest negatiivset mõju (sh isegi kui taoline mõju esineb, ei ole see ekspert hinnangu koostaja hinnangul üheselt ega täpselt määratletav ning kuna hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel kasutatud võrdlustehinguid ainult sarnasest piirkonnast, mis on tervikuna sarnase radooniriski esinemissageduse tõenäosusega piirkond, sisaldub seega radooniriski võimalik mõju juba hindamistulemuses</p>
Üleujutusrisk (sh pinnase erosioon ja maalihked):	Maa- ja Ruumiameti üleujutusvaldade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal.

	Samaaegselt ei paikne hinnatav vara ka teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas.
Soojussaared ⁶ :	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal (sh esineb hinnataval kinnisasjal kui ka naabruses olevatel kinnisasjadel arvestataval määral madal- kui ka kõrghaljastust)
Metsatulekahjude oht:	hinnatav vara paikneb loodusliku kõrghaljastusega piirkonnas, kus võib esineda Eesti Vabariigi kontekstis metsatulekahjude esile kerkimise riski, mille juures hindaja soovib siinkohal vastavat riski mitigeerida eeskätt võimaliku vara kindlustuslepingu sõlmimise läbi
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 juhuslike kokkusattumistest, 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) ⁷ . Muude võimalike kliimaohutudega seotud tagajärgede kaudseks ennetamiseks soovib hindaja siinkohal sõlmida vara osas eeskätt kindlustuslepingu
Koondhinnang asukohale	
Metsakinnistute turul on nõudlus üldjuhul üleriigiline ning väärtust mõjutavad eelkõige puistu omadused, majandamispotentsiaal ja juurdepääs. Hinnatava vara paiknemine olulise tähtsusega riigimaantee ääres on metsamajanduslikust aspektist pigem positiivne, toetades logistilist ligipääsetavust ja puidu väljaveo võimalusi.	

⁶ 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 päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülge)

⁷ Allikas: Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium).

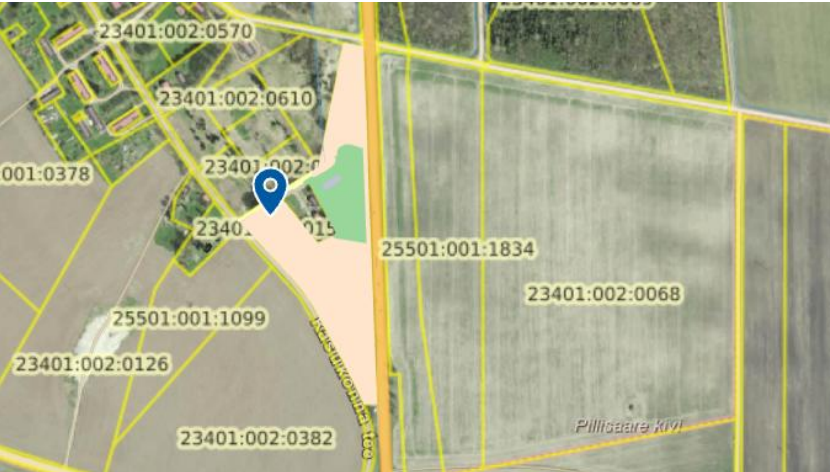
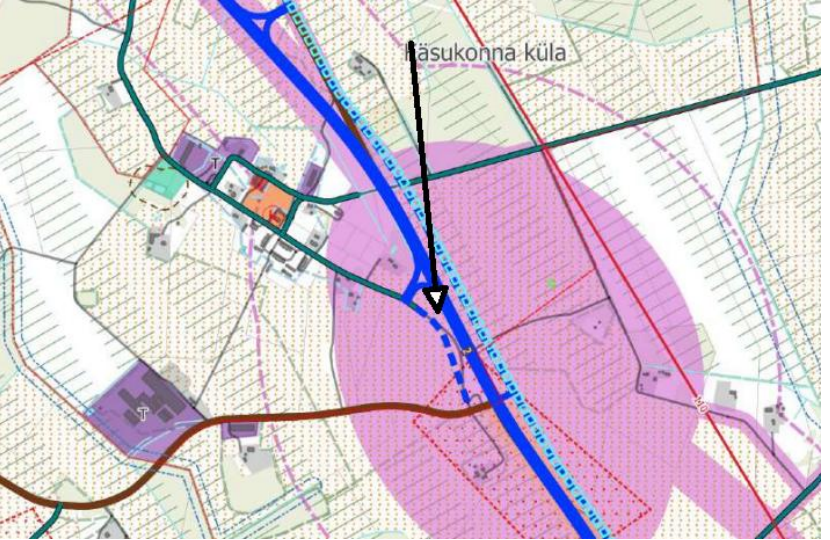
Asukohaskeemid:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

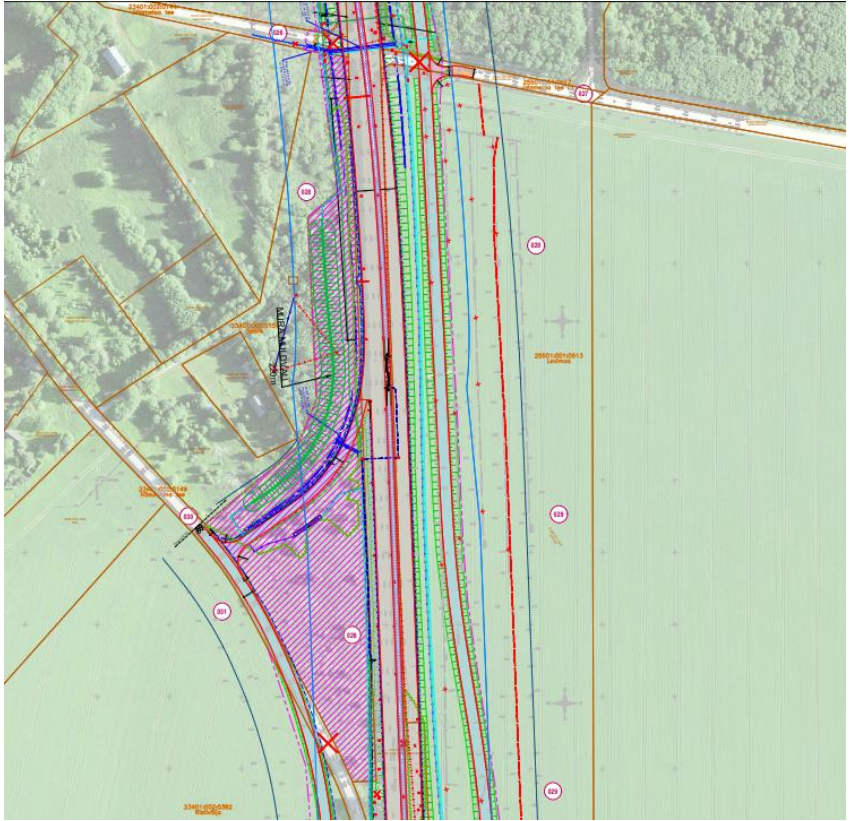
3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastriüksus	23401:002:0151
Katastriüksuse pindala:	36566 m ² , kinnistusraamatu andmeil 3,66 ha. Hindamisel võetakse aluseks maakatastri andmed, kuna need on täpsemad

Kõlvikuline jaotus	<div data-bbox="619 152 1452 324"> <table> <tr> <td>Haritav maa</td><td>486 m²</td></tr> <tr> <td>looduslik rohumaa</td><td>27755 m²</td></tr> <tr> <td>Metsamaa</td><td>6865 m²</td></tr> <tr> <td>Muu maa</td><td>1460 m²</td></tr> </table> </div>  <p>Allikas: https://minu.kataster.ee/</p>	Haritav maa	486 m ²	looduslik rohumaa	27755 m ²	Metsamaa	6865 m ²	Muu maa	1460 m ²
Haritav maa	486 m ²								
looduslik rohumaa	27755 m ²								
Metsamaa	6865 m ²								
Muu maa	1460 m ²								
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%								
Geomeetria:	Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga								
Reljeef:	Reljeefilt tasane								
Haljastus:	looduslik kõrghaljastus, metsamaa, maanteepoolsele äralõikele on koostatud takseeriseloomustus, vt punkt 3.4. Kinnisasjale Saare, katastriüksuse tunnusega 23401:002:0151, on teostatud inventeerimine 05.06.2019 metsakorraldaja Metsakorralduse büroo poolt. Kuivõrd hinnatavaks varaks on vaid äralõige tervikust, ei ole siinjuures terviku metsakooslust detailsemalt kirjeldatud.								
Maa maksustamishind	8 572 €, sh looduslik rohumaa 27 755 m ² – 7 494 €, metsamaa 6865 m ² - 762 €, haritav maa 486 m ² – 258 € ja muu maa 1460 m ² – 58 € (https://minu.kataster.ee/);								
Üldplaneering:	<p>Vastavalt kehtivale Järva valla üldplaneeringule (kehtestatud Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1.) ei ole hinnatavas piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Hinnatav vara jääb planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa alale. Lisaks jääb hinnatav teemaplaneeringu kohase tee ja tee kaitsevööndi ala, projekteeritava 2+2 maantee teljele ja projekteeritavale kogujateele.</p>  <p>Allikas: Järva valla üldplaneeringu maakasutus kaart</p>								

Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval varal kehtiv, koostamisel või algatatud detailplaneering puudub.
Ehitusõigus:	Ehitusõigus puudub
Tehnovõrgud	puuduvad
Kinnisasja olulised osad	
Puuduvad. Ekspert hinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Planeeritava äralõike kirjeldus

Katastriüksus	äralõige teostatakse katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151
Äralõike pindala:	21897 m ²
Positsioon:	28
Omandaja:	Eesti Vabariik
Paiknemine:	<p>Äralõige paikneb kinnisasja lõunapoolses osas, tee ääres.</p>  <p>TINGMÄRGID:</p> <ul style="list-style-type: none"> OLEMASOLEV KATASTRIÜKSUSE PIIR UUS TRANSPORTIMAA PIIR ULUKITARA RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M PÕHIMAANTE TEEKAITSE VÖÖND 50M PÕHIMAANTE ASFALTKATE JALGTEE ASFALTKATE KRUUSAKATTEGA TEE ASFALTKATE PINNATUD KATE PROJEKTEERITUD NÕLV KRAAV VÖÖRANDATAV MAA-ALA (TRANSPORDIAMET) VÖÖRANDATAV MAA-ALA (KOV) VÄRAV TAGASHÜPPEKOHT TRUUP RAADAMISPIIR KONNAPIIRE LIKVIDEERITAV OBJEKT (TRUUP, KRAAV, TEE, MAHASÕIT, RISTMIK) LOOMAREST <p>M 1:1000</p>

	Allikas: - Krundijaotuskava POS 28 RT 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa KM 64,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt, töö nr MA17425-02
Planeeritud ehitustööd:	4-rajalise põhimaantee, müra muldvalli (pikkus 220m), liiklussõlme rambi, tagasihüppekoha, kraavi, truubi, ulukitara, konnapiirde, sidekanalisatsiooni ja elektriliini rajamine. Elektriliini demonteerimine. Raadamine.
Geomeetria:	Äralõige paikneb kinnisasja lõunapoolses osas, tee äärtes
Reljeef:	Reljeef tasane
Piirdead:	Puudub
Jalg- ja sõiduteede kate:	Kattega tee, liik teadmata
Haljastus:	äralõike takseeriseloomustuse 2026-2035 (04.03.2026 koostanud Peep Põntson, Metsaeksperdi Metsakorralduse osühing) kohaselt on metsamaad 2,19 ha, millest lagedad alad 1.49 ha ja hall-lepikud 0,70 ha. Kasvava metsa tagavara on 141 tm, sellest kasvava metsana 0 tm 10 aasta kohta. Tagavara juurdekasv I rindes on 7.5 tm aastas. Ühel eraldisel kuivendatud angervaksa lage ala, teisel eraldisel kuivendatud angervaksa hall-lepik (valmiv mets), kolmandal eraldisel naadi lage ala.
Kasvukohatüüp:	Naadi, kuivendatud angervaksa hall-lepik, kuivendatud angervaksa lage ala
Ehitusõigus:	Puudub
Hoonestus:	Puudub
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt ei jää äralõikele tehnovõrke
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Täiendav info puudub

3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele

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. (EVS 875-10)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipäraselt kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10)

ESG hõlmab tegureid, mis kuuluvad järgmistesse valdkondadesse: keskkond (E-environment), sotsiaal (S-social) ja juhtimine (G-governance). ESGd võib tingilikult nimetada vastutustundlikkuseks. Kestlikkuse ampluaa on ESGga sama, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investearingu analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetset ja loob paremaid võimalused varade võrdlemiseks. (EVS 875-13).

Arvestades hinnatava vara olemust metsamaana, on kestlikkuse aspektid seotud eelkõige metsa jätkusuutliku majandamise ja taastuvressursi kasutamisega. Hinnataval varal puuduvad teadaolevad looduskaitsepiirangud, mis takistaksid metsa tavapäraselt majandamist. Hindaja hinnangul ei esine väärtuse kuupäeva seisuga kestlikkusest tulenevaid asjaolusid, mis avaldaksid hinnatava vara turuväärtusele olulist positiivset või negatiivset mõju.

4. TURUÜLEVAATED

Alus-Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Eesti Töötukassa, Rahandusministeerium, Eesti Konjunktuuriinstituut 12.05.2026

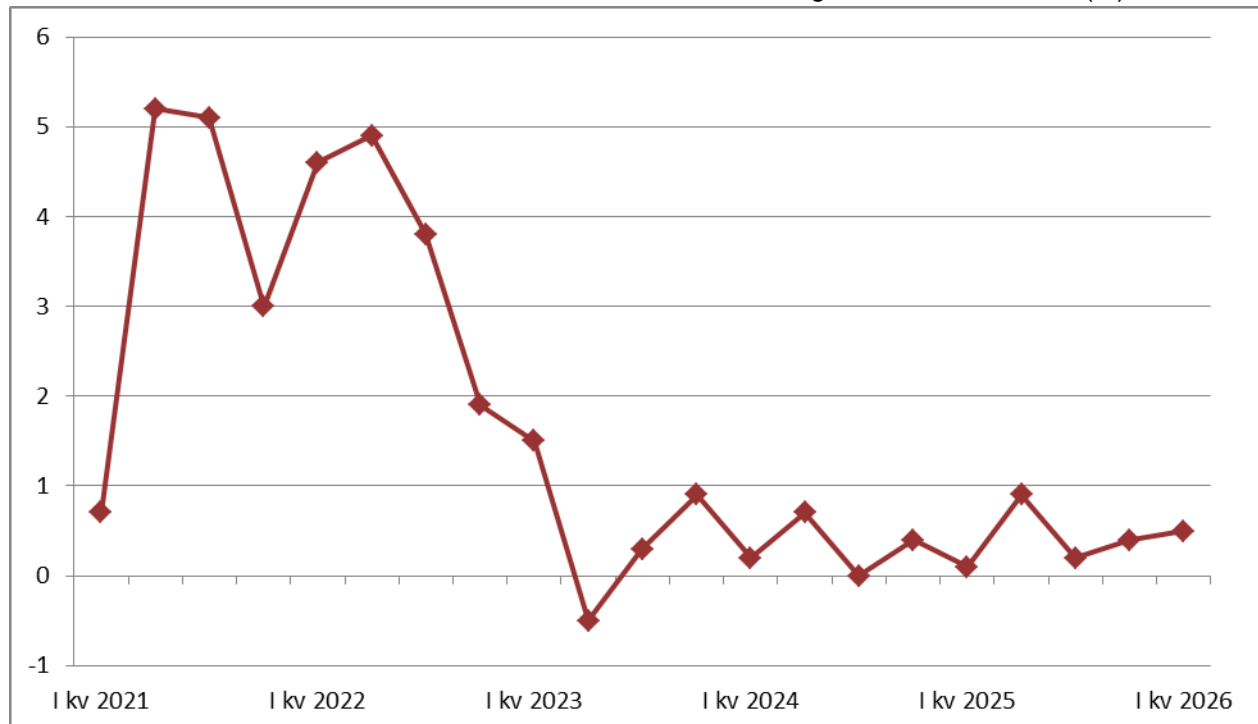
Ehitushinnad tõusid esimeses kvartalis 2%

Statistikaameti andmetel kasvas ehitushinnaindeks 2026. aasta esimeses kvartalis 0,5% võrreldes eelmise kvartaliga ja 2% võrreldes eelmise aasta sama ajaga. Hinnatõusu peamine põhjus oli tööjõukulude kasv, mida mõjutasid muu hulgas aasta alguses makstud tulemustasud.

Lisaks tööjõule panustas indeksi tõusu ka ehitusmaterjalide kallinemine ning need kaks tegurit kokku moodustasid suurema osa hinnakasvust. Aastases võrdluses tõusid materjalide hinnad 2,5%, samas kui tööjõu- ja masinakulud kasvasid 1,2%. Masinakulusid hoidis tagasi asjaolu, et kütuse hinnatõus ei olnud veel esimeses kvartalis mõju avaldanud.

Remondi- ja rekonstrueerimistööde hinnaindeks kasvas samal perioodil 0,3% võrreldes eelmise kvartaliga ja 2,2% võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga. Kokkuvõttes oli ehitushindade kasv mõõdukas ning seda vedasid peamiselt tööjõu ja materjalide hinnatõus.

Ehitushinnaindeksi kvartaalsed muutused võrreldes eelneva kvartaliga aastatel 2021-2026 (%)



Allikas: Statistikaamet

Majapidamiste huvi pangalaenude vastu märtsis kasvas

2026. aasta märtsis oli majapidamiste laenuturg väga aktiivne, eriti eluasemelaenude osas. Eluasemelaenuportfell kasvas aastaga üle 10% ning uusi laene väljastati 231 miljoni euro ulatuses, mis on umbes veerandi võrra rohkem kui aasta varem. Kasvu toetas nii kinnisvaraturu suurem tehinguaktiivsus kui ka see, et eluasemeoste rahastatakse varasemast rohkem laenuga - laenude osakaal tehingutes ulatus esimeses kvartalis üle 60%. Samuti oli laenutingimuste pool soodne, kuna intressimarginaalid püsisid madalad.

Lühiajalise üürimise arv Eestis järgest kasvab

Statistikaameti andmetel jätkas lühiajalise üürituru kasv Eestis 2025. aastal, mil majutusplatvormide (nt Airbnb, Booking, Expedia) kaudu broneeriti kokku 1,91 miljonit ööbimist, mis on 8% rohkem kui aasta varem ja ületab selgelt pandeemiaeelse taseme.

Platvormiturism on pärast pandeemiat jõudsalt taastunud ning kasvab stabiilselt. Eestis oli turu maht 2020. aastal järsult langenud, kuid alates 2021. aastast on toimunud pidev kasv, ületades 2024. aastaks juba 2019. aasta taseme.

Eestis moodustasid 2025. aastal välislastide ööbimised 68% ja siseturistide omad 32%. Kokku oli väliskülalistajate ööbimisi ligi 1,29 miljonit ja Eesti elanike ööbimisi umbes 619 000, kusjuures mõlemad näitajad kasvasid võrreldes 2024. aastaga (vastavalt 9% ja 6%). Pikemas võrdluses on eriti kasvanud just Eesti elanike kasutus - nende ööbimiste arv on võrreldes 2019. aastaga peaaegu kahekordistunud.

Peamised välislastid Eestis olid Soomest (27%), millele järgnesid Läti, Saksamaa, USA ja Leedu. Kõige kiiremini kasvas ööbimiste arv lähiriikidest, eriti Leedust ja Lätist.

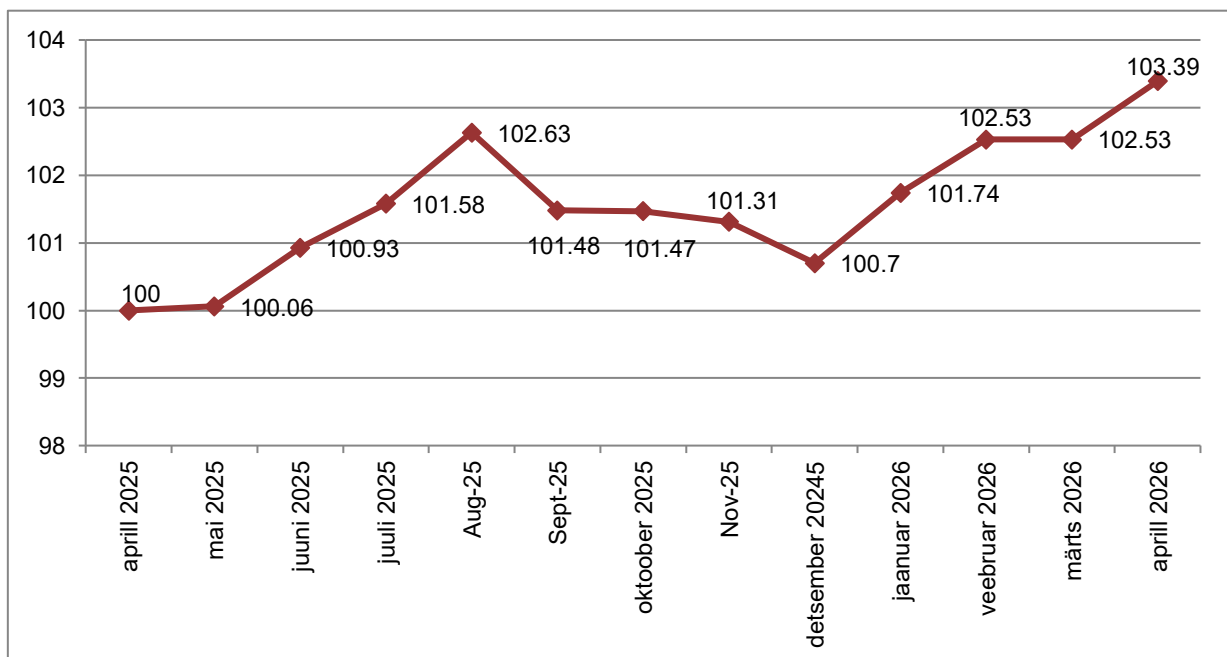
Tarbijahinnaindeks tõusis aprillis aastaga 3,4%

Tarbijahinnaindeks kasvas 2026. aasta aprillis 0,8% võrreldes märtsiga ja 3,4% võrreldes eelmise aasta sama ajaga. Aastases võrdluses kallinesid kaubad 3,8% ja teenused 2,8%.

Hinnatõusu mõjutas enim transpordisektor, kus hinnad kasvasid 9,2%, eelkõige diislikütuse ja bensiini kallinemise tõttu. Samuti suurenesid eluasemekulud, sealhulgas veevarustuse ja elektri hinnatõusu mõjul, samas kui riiete ja jalatsite odavnemine pidurdas üldist hinnakasvu.

Toiduainete hinnad kasvasid aastaga 2,6%, kallinedes muu hulgas köögiviljade, munade, kohvi ja šokolaadi arvelt, samal ajal kui või hind langes. Kuuvõrdluses vedasid hinnatõusu peamiselt kütuse hinnad, samas kui elektri hinna langus avaldas vastupidist mõju.

Tarbijahinnaindeksi muutus perioodil aprill 2025 - 2026



Tarbijahinnaindeks, aprill 2025=100

Allikas: Statistikaamet

Märtsis tootsid tööstusettevõtted 3,1% vähem

Tööstustoodang vähenes 2026. aasta märtsis 3,1% võrreldes eelmise aasta sama ajaga. Languse põhjustas eelkõige energeetika toodangu tugev vähenemine (-19,5%) ning väiksem langus töötlevas tööstuses (-1,2%), samas kui mäetööstuses toodang kasvas 5,9%.

Töötlevas tööstuses mõjutas langust enim toiduainete tootmise vähenemine, mis on kahanenud juba mitu kuud järjest, peamiselt nõudluse languse ja hinnatõusu tõttu. Samal ajal kasvas mitmes tööstusharus tootmine, sealhulgas puidutöötlemises, metalltoodete tootmises ning eriti elektroonika- ja optikaseadmete tootmises.

Sesoonselt korrigeeritud andmetel vähenes tööstustoodang märtsis võrreldes veebruariga 2,5%, kuid töötlevas tööstuses toimus väike kasv. Energeetika langust mõjutasid suur elektri import ja tavapärastest soojem ilm.

Tööturu taastumine võtab aega

Eesti tööturg ei näidanud 2025. aastal märkimisväärset paranemist, kuna majanduse aeglane taastumine jõuab tööturule viitega ning ettevõtted hoidsid languse ajal töötajaid alles. Kuigi hõive kasv oli tagasihoidlik, on positiivne, et tööhõive langus on pidurdunud ja tööandjate ootused on muutunud mõnevõrra optimistlikumaks. Samas tekitavad ebakindlust geopoliitilised riskid, eelkõige energiahindade võimalik tõus.

Töötajate arv jäi kokkuvõttes suhteliselt stabiilseks: avalikus sektoris toimus väike kasv, erasektoris aga väike langus. Töötlevas tööstuses ja ehituses hakkas hõive paranema, samas kui teenustes vähenes töötajate arv jätkuvalt nõrga sisenõudluse tõttu. Tööpuudus püsis üldiselt stabiilne, kuid selle vähenemine aasta lõpus tulenes pigem tööjõus osalemise vähenemisest, mitte hõive kasvust. Noorte töötus püsib kõrgel tasemel, mida mõjutavad nii majanduskriisid kui ka demograafilised muutused.

Palgakasv aeglustus 5,6%-ni, peamiselt avaliku sektori tagasihoidlikuma palgakasvu tõttu. Edaspidi on oodata palgakasvu kiirenemist, eriti avalikus sektoris, samas kui erasektoris on kasv olnud tugevam tööstuses ja ehituses.

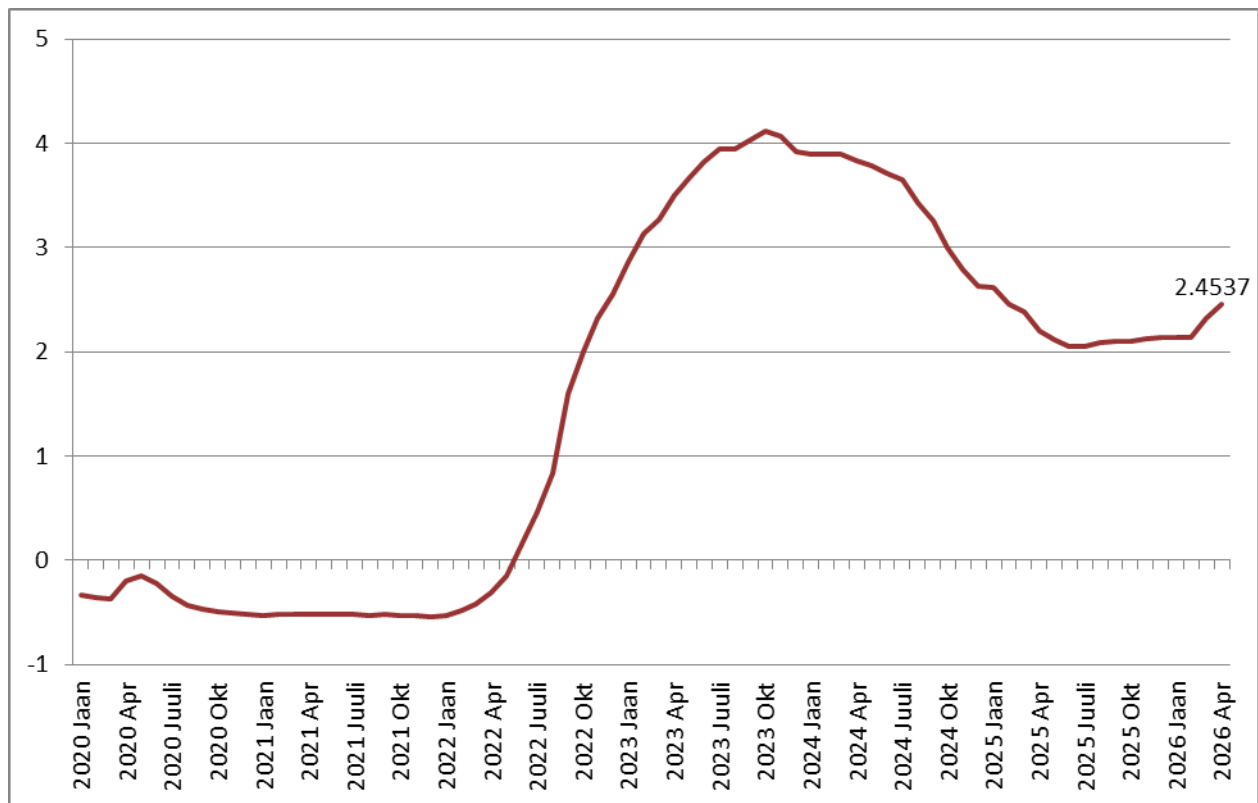
Rahapoliitika ja intressimäärade areng Euroopas

Aprilli 2026 seisuga liiguvad Euribor-määrad turul tavapärastest tasemetest kõrgemal. See peegeldab ühtlasi turuosaliste ootusi, et rahapoliitilised tingimused võivad püsida karmid või isegi karmistuda. Euroopa rahaturgudel on intressimäärad viimastel nädalatel tõusutrendis, kuna inflatsiooniootused on geopoliitilise pingete tõttu taas teravnenud ja finantsturud hindavad ümber võimalikku Euroopa Keskpanga rahapoliitika suunda.

Suurenenud ebakindlus, eriti Lähis-Ida konflikti mõju energiaturgudele on ajendanud turuosalisi hindama, et inflatsioon võib püsida kõrge tasemel või isegi ületada Euroopa Keskpanga 2% eesmärki, mis omakorda suurendab survet intressimäärade tõstmisele või nende hoidmisele kõrgemal tasemel pikema aja jooksul. Energia hinnatõus ja geopoliitilised riskid ongi üks oluline tegur, miks Euribor on pärast pikka languspöört jälle kerkinud ning miks turuosalisel ei räägi intresside olulistest langustest lähikuudel.

Euribori praegune tase keskpikas perspektiivis näitab, et rahapoliitika ei ole lõplikult leebunud, kuna inflatsiooniriskid (milles energiahinnad on olulisel kohal) ja geopoliitiline ebakindlus võivad jätkuvalt toetada intressimäärade kõrget taset või isegi tõusu.

Kuupõhised 6- kuu Euribori liikumised, perioodil 2020 jaanuar-2026 aprill



Allikas: Eurostat

Kokkuvõte ja perspektiiv kinnisvaraturust lähtuvalt

Kinnisvaraturu väljavaade 2026. aastal on mõõdukalt positiivne, kuid turu areng on ebaühtlane ja sõltub tugevalt majanduskeskkonnast. Nõudlust toetab aktiivne laenuturg - eluasemelaene väljastatakse varasemast rohkem ning nende osakaal tehingutes on kasvanud üle 60%, mis viitab, et ostuotsuseid tehakse üha enam laenurahastuse toel. Madalad intressimarginaalid on seni laenamist soodustanud, kuid samal ajal võib Euribori tõusutrend lähikuudel laenutingimusi karmistada ja ostujõudu piirata.

Hinnasurvet kinnisvaraturul hoiavad üleval sisendkulud, eelkõige tööjõu ja ehitusmaterjalide kallinemine, mis avaldab survet uusarenduste hinnatõusule. Ehitushindade kasv on siiski mõõdukas, mis viitab sellele, et hinnatõus ei pruugi olla väga kiire. Samal ajal püsib inflatsioon üle keskpanga sihttaseme ning transpordi- ja eluasemekulude kasv avaldab leibkondade eelarvetele survet.

Nõudlust mõjutab ka majanduse üldine olukord: tööstuse langus ja aeglane tööturu taastumine hoiavad osa tarbijaid ettevaatlikuna. Kuigi hõive stabiliseerumine ja palgakasv toetavad ostujõudu, püsib ebakindlus kõrge ning see võib tehinguaktiivsust pidurdada.

Üüriturul poolel on näha selget kasvu, eriti lühiajalises majutuses, mis võib suurendada investeerimisnõudlust kinnisvara vastu. Samas on turu struktuur muutumas, kus välituristide roll on suur ja nõudlus koondub teatud piirkondadesse.

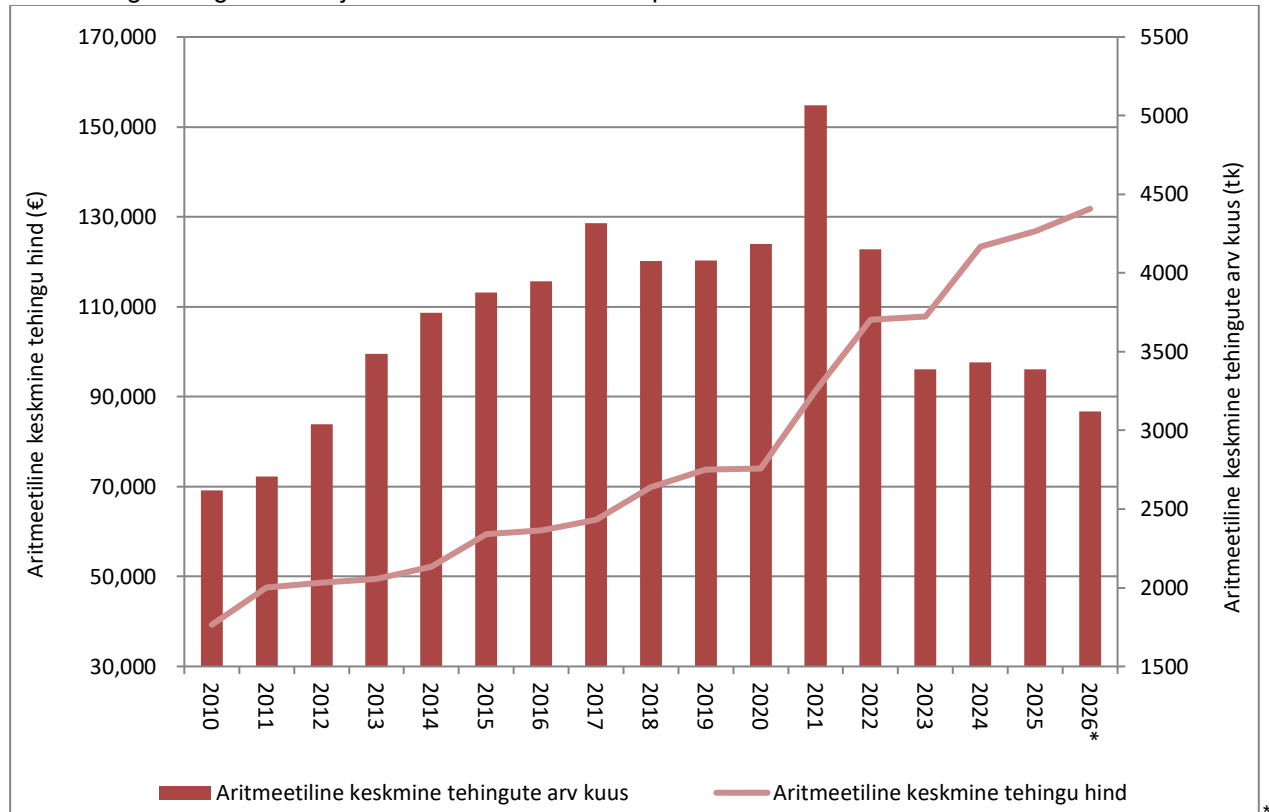
4.1 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet, riiklik ehitisregister, www.kv.ee, Arco Vara statistika 13.05.2026

2026. aasta aprillis püsis Eesti kinnisvaraturg tehingute arvu poolest aastatagusega võrreldes üsna stabiilne. Tehti 3454 ostu-müügitehingut, mis on veidi vähem kui 2025. aasta aprillis (3474 tehingut). Samas kasvas tehingute koguväärtus 430,6 miljonilt eurolt 442,9 miljoni euroni, mis viitab sellele, et keskmine tehingu väärtus on tõusnud.

Võrreldes 2026. aasta märtsiga, mil tehti 3614 tehingut, oli aprillis näha kergelt jahtumist - tehingute arv vähenes, samas kui koguväärtus kasvas 431,2 miljonilt eurolt 442,9 miljoni euroni. Üldpilt viitab sellele, et pärast märtsi aktiivsust jäi turg aprillis küll tugevaks, kuid veidi rahunes.

Ostu-müügi tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010-2026



2026. aasta andmed on toodud aprilli seisuga
Allikas: Maa-ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Korteriturg aprillis veidi jahtus, kuid hinnatase püsib stabiilne

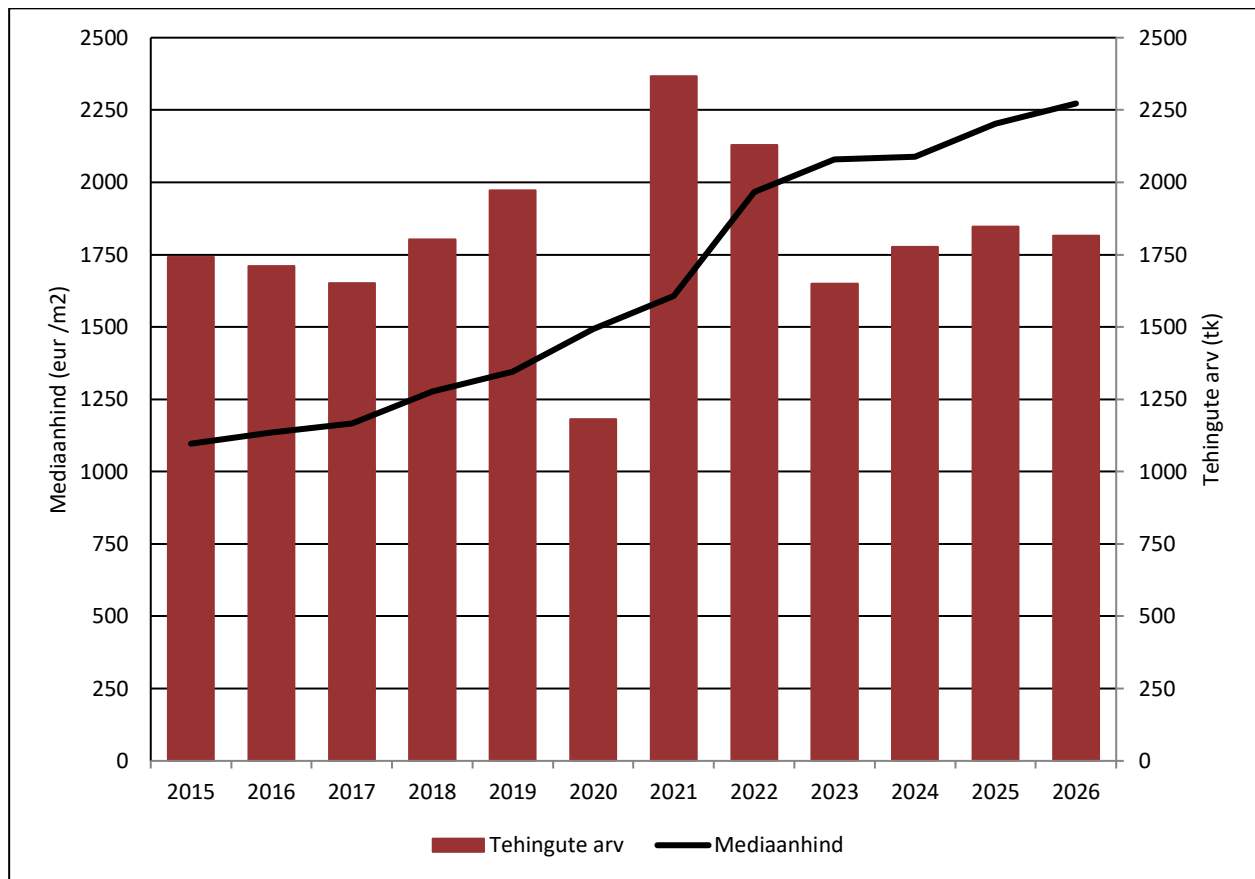
2026. aasta aprillis registreeriti Eestis 1839 korteriomandina võõrandatud eluruumide ostu-müügitehingut, mis on veidi vähem kui 2025. aasta aprillis, mil tehinguid oli 1872. See tähendab 33 tehingu võrra vähenemist ehk ligikaudu 1,8% langust. Tehingute koguväärtus oli aprillis 228,7 miljonit eurot, mis on samuti madalam kui aasta varem (234,4 miljonit eurot), kahanedes 5,7 miljoni euro ehk ligikaudu 2,4% võrra.

Võrreldes 2026. aasta märtsiga vähenes tehingute arv (1898-lt 1839-le), samas kui koguväärtus jäi sisuliselt samale tasemele. Kuigi tehinguaktiivsus kuuga veidi rauges, püsis tehingute keskmine väärtus suhteliselt stabiilsena.

2026. aasta aprillis on Eesti korteriturul näha muutusi tehingute struktuuris võrreldes aasta varasemaga. Alla 30 m² korterite segment kasvas märgatavalt, samal ajal vähenes tehingute arv 30-40 m², 55-69 m² ning veidi ka suuremate, üle 70 m² korterite segmentis. Suurimas, 41-54 m² segmentis püsis tehingute arv sisuliselt samal tasemel ning see jäi jätkuvalt turu kõige aktiivsemaks osaks.

Hinnatasemes suuri muutusi ei toimunud, kuid detailides on näha erinevaid liikumisi. Kogu turu mediaanhind tõusis 2200 eurolt 2270 euroni ruutmeetri kohta ning ka keskmine hind liikus kergelt ülespoole. See viitab hinnataseme stabiliseerumisele kerge tõusutrendiga. Väiksemate korterite puhul oli hinnatõus selgem, samas kui keskmise suurusega korterite segmentides oli hinnaliikumine tagasihoidlikum või kohati isegi languses. Aprilli pilt viitab sellele, et nõudlus on mõnevõrra nihkunud väiksemate korterite suunas ning turu üldine hinnatase püsib stabiilne, kuid kerge kasvusurvega.

Aprillikuu ostu-müügi tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eesti korteriturul perioodil 2014-2026



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Korterite pakkumishindade ja aktiivsete kuulutuste muutus Eestis

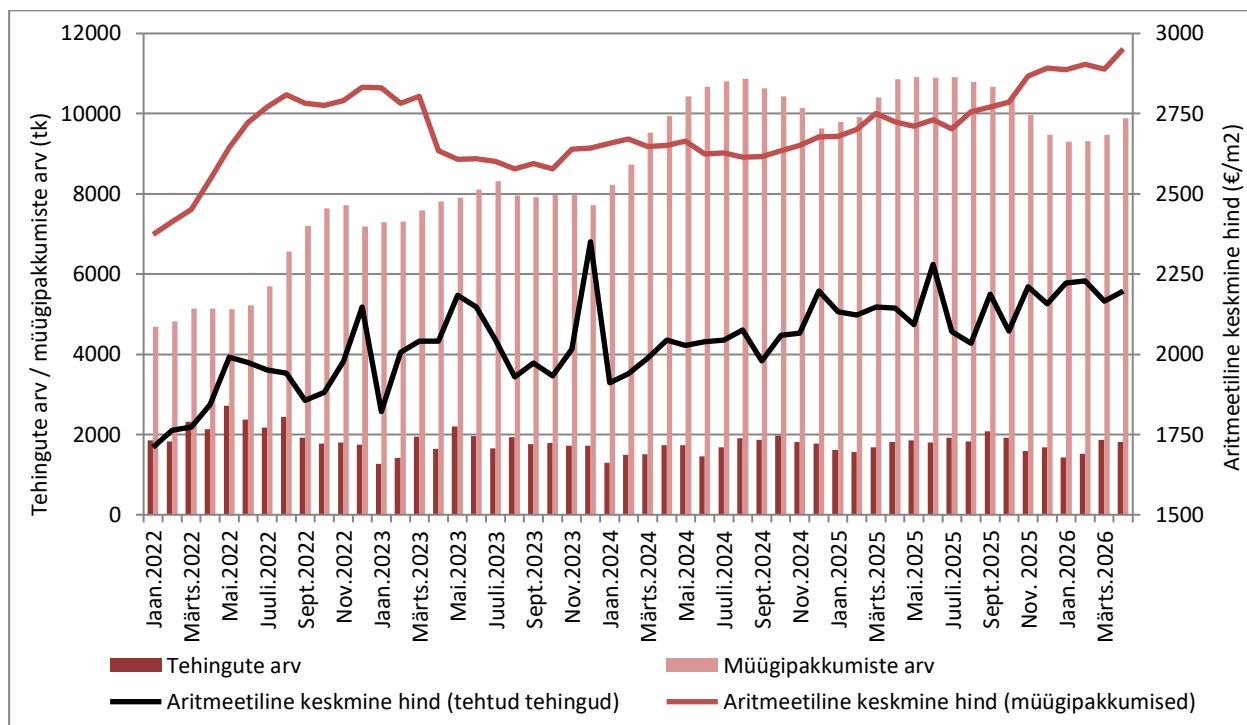
2026. aasta aprilli seisuga on Eesti korteriturg liikunud mõõduka hinnakasvu ja stabiliseeruva aktiivsuse suunas. Võrreldes 2025. aasta aprilliga on keskmine kuulutusehind tõusnud 2724 €/m² tasemelt 2952 €/m²-ni ehk ligikaudu 8,4%. Samal ajal on aktiivsete müügipakkumiste arv vähenenud 10 863-lt 9892-le, mis viitab sellele, et pakkumine on veidi kahanenud, kuid hinnatase on jätkanud tõusu.

Tehingute keskmine hind oli 2026. aasta aprillis 2197 €/m², mis jääb jätkuvalt selgelt alla kuulutuste keskmisele hinnale. See hinnavahe püsib märkimisväärne ja viitab sellele, et ostjad on hinnatundlikud ning lõplikud tehingud tehakse sageli alla küsitud hinna. Samas on tehinguhinnad püsinud viimase aasta jooksul suhteliselt stabiilsed, liikudes valdavalt vahemikus 2100-2200 €/m².

Kui vaadata muutusi võrreldes 2026. aasta märtsiga, siis kuulutusehind tõusis 2889 €/m²-lt 2952 €/m²-ni, samal ajal kui tehingute keskmine hind suurenes samuti mõõdukalt. Müügipakkumiste arv kasvas kuuga 9480-lt 9892-le, kuid tehingute arv veidi vähenes, mis viitab sellele, et pakkumine kasvas kiiremini kui tehinguaktiivsus. See võib tähendada, et müüjate ootused on jätkuvalt kõrged, kuid ostjate valmisolek hinnatõusuga kaasa minna on piiratud.

Pikemas vaates, alates 2025. aasta kevadest, on kuulutushinnad liikunud tõusutrendis, eriti alates 2025. aasta sügisest. Samal ajal on tehinguhinnad jäänud märksa stabiilsemaks, mis näitab, et hinnatõusu veavad eelkõige müüjate ootused, mitte niivõrd realiseerunud tehingud. See on hoidnud turul püsiva lõhe pakkumishindade ja tegelike tehinguhindade vahel.

Tehingute ning müügipakkumiste arvu- ja hinnadünaamika Eesti korteriturul perioodil 2022-2026



Allikas: Maa- ja Ruumiamet, kv.ee

Hoonestatud elumumaa tehingute ja hinnataseme võrdlus

2026. aasta aprillis oli hoonestatud elumumaa turul näha pigem aktiivsuse kasvu kui hinnasurve. Tehingute arv suurenes võrreldes 2025. aasta aprilliga, tõustes 393-lt 406-le, mis viitab mõõdukale elavnemisele. Samal ajal liikus tehingute koguväärtus vastupidises suunas, vähenedes 65,8 miljoni eurolt 64,7 miljoni euroni.

Võrreldes 2026. aasta märtsiga muutus pilt vastupidiseks. Aprillis tehti rohkem tehinguid kui märtsis, kuid koguväärtus vähenes üsna selgelt. Märtsis ulatus koguväärtus üle 69 miljoni euro, aprillis jäi see alla 65 miljoni. Märtsis võis turgu mõjutada mõni suurem tehing või kõrgema hinnatasemega objektid, samas kui aprillis oli tehingute struktuur laiapõhjalisem ja keskendus pigem keskmise hinnaklassi varale.

Hinnataseme osas on näha, et turg ei ole üheselt tõusutrendis. Keskmise tehinguväärtus langes nii aastases kui ka kuises võrdluses, mis viitab sellele, et hinnatase on pigem stabiliseerumas. Samas ei tähenda see nõudluse nõrgenemist – pigem on ostjate fookus nihkunud realistlikuma hinnaga objektidele. Võib öelda, et hoonestatud elumumaa turul on aktiivsus olemas, kuid hinnad ei kasva enam sama tempoga ning turul toimub teatav tasakaalustumine.

Ärikinnisvara tehingute ja koguväärtuse muutus aprillis

Aprilli vaates on ärikinnisvara segmendis näha mõnevõrra teistsugust dünaamikat kui märtsis. Korteriomandina võõrandatud mitteeluruumide tehingute arv kasvas aastases võrdluses 189-lt 235-le, kuid jäi alla märtsi kõrgemale tasemele, mis viitab turu mõningasele rahunemisele pärast eelnevat aktiivsust. Samal ajal kasvas koguväärtus märgatavalt, ulatudes üle 24 miljoni euro, mis on enam kui kahekordne võrreldes eelmise aasta aprilliga. Selgus, et selle aasta aprillis tehti vähem, kuid suurema mahuga tehinguid ning keskmine tehingu väärtus kasvas.

Mitteeluhoonetega hoonestatud maa segmendis oli pilt stabiilsem. Tehingute arv vähenes võrreldes 2025. aasta aprilliga 177-lt 157-le, kuid koguväärtus püsis sisuliselt samal tasemel, isegi kergelt kasvas.

Võrreldes 2026. aasta märtsiga on mõlemas segmendis näha kergelt jahtumist tehingute arvu osas. Märtsis iseloomustas turgu suurem tehingute arv, kuid madalam keskmine väärtus, aprillis aga liikus rõhk kvaliteedile ja suurema mahuga tehingutele. Fookus ei ole enam niivõrd tehingute arvul, vaid pigem konkreetsete objektide väärtusel ja potentsiaalil.

Aktiivsus on küll veidi tagasi tõmmanud, kuid kapital koondub suurema väärtusega tehingutesse, mis viitab investorite ettevaatlikumale, kuid sihipärasemale tegutsemisele.

Tehinguaktiivsus Eesti suurima kinnisvaraturuga maakondades – Harju- ja Tartumaal

2026. aasta aprillis püsis kinnisvaraturg Harju- ja Tartumaal üldjoontes stabiilne, kuid piirkondade vahel olid märgatavad erinevused nii tehingute arvu kui ka rahalise mahu osas.

Aastases võrdluses jäi Harjumaal tehingute arv peaaegu muutumatuks, kasvades 1504-lt 1515 tehinguni. Samal ajal vähenes koguväärtus 297,7 miljonilt eurolt 290,6 miljoni euroni.

Tartumaal kasvas tehingute arv 399-lt 408-ni, kuid olulisem muutus toimus koguväärtuses, mis suurenes 54,1 miljonilt eurolt ligi 68,9 miljoni euroni. Lisaks väikesele aktiivsuse kasvule toimus ka selge nihkumine kõrgema väärtusega tehingute suunas.

Võrreldes 2026. aasta märtsiga oli aprillis mõlemas maakonnas näha tehinguaktiivsuse vähenemist. Harjumaal langes tehingute arv 1624-lt 1515-le ning Tartumaal 432-lt 408-le. Samal ajal kasvas mõlemas piirkonnas koguväärtus – Harjumaal mõõdukalt ja Tartumaal märgatavamalt. Kuigi tehinguid tehti vähem, olid need keskmiselt suurema väärtusega.

Kinnisvaraturu muutused Eesti väiksemates maakondades aprillis

Võrreldes 2026. aasta aprilli 2025. aasta aprilliga on kinnisvaraturu areng maakonniti olnud üsna ebaühtlane, nii tehingute arvu kui ka rahalise mahu poolest.

Pärnu maakonnas vähenes tehingute arv 262-lt 215-ni, kuid koguväärtus kasvas 19,3 miljonilt eurolt 21,3 miljoni euroni.

Võru maakonnas vähenes nii tehingute arv kui ka koguväärtus. Tehingute arv langes 99-lt 93-le ning koguväärtus kahanes 6,19 miljonilt eurolt 2,95 miljoni euroni.

Lääne-Viru maakonnas püsis tehingute arv sisuliselt samal tasemel (146-lt 149-le), kuid koguväärtus vähenes veidi, viidates väiksema väärtusega tehingutele.

Rapla maakonnas vähenes tehingute arv 137-lt 119-le, samas kui koguväärtus kasvas 8,78 miljonilt eurolt 9,68 miljoni euroni.

Ida-Viru maakonnas kasvas tehingute arv 274-lt 319-ni, kuid koguväärtus vähenes 8,22 miljonilt eurolt 6,67 miljoni euroni, mis viitab aktiivsemale, kuid väiksema mahuga turule.

Jõgeva maakonnas vähenes nii tehingute arv kui ka koguväärtus (93-lt 61-le ja 2,89 miljonilt eurolt 1,94 miljoni euroni).

Viljandi maakonnas vähenes tehingute arv 114-lt 95-le, kuid koguväärtus kasvas 5,53 miljonilt eurolt 6,60 miljoni euroni.

Kokkuvõte ja prognoosid

2026. aasta aprilli andmed näitavad, et Eesti kinnisvaraturg on liikumas tasakaalustatuma, kuid selgelt diferentseeruva struktuuri suunas. Aastases võrdluses püsis tehingute arv üldiselt stabiilne, samas kui koguväärtus kasvas. Kuine võrdlus märtsiga näitab aga turu mõningast jahtumist tehinguaktiivsuse osas, kuigi rahaline maht püsis tugev.

Korterituru puhul on näha selgeid struktuurseid muutusi. Väiksemate korterite osakaal on kasvanud, samas kui suuremate pindadega korterite aktiivsus on mõnevõrra vähenenud. Hinnad püsivad üldjoontes stabiilsed, kuid kerge tõusutrend on olemas, eriti väiksemate korterite segmendis. Samal ajal on pakkumishinnad

kasvanud kiiremini kui tehinguhinnad, mis hoiab turul alles märgatava lõhe ostjate ja müüjate ootuste vahel ning viitab jätkuvalt hinnatundlikkusele.

Hoonestatud elamumaa turul on aktiivsus pigem kasvanud, kuid hinnasurve on taandunud. Tehingute arv suureneb, kuid koguväärtus ja keskmised hinnad ei liigu enam samas tempos kaasa. See viitab turu stabiliseerumisele ja sellele, et ostjad eelistavad realistlikuma hinnatasemega objekte.

Ärikinnisvara segmendis on toimunud nihe tehingute kvaliteedi suunas. Tehingute arv on mõnes segmendis vähenenud või stabiliseerunud, kuid koguväärtus on kasvanud, mis näitab, et kapital koondub suurema väärtusega objektidesse. Investorite käitumine on muutunud selektiivsemaks ja ettevaatlikumaks.

Regionaalses vaates püsib Harjumaa turu peamise vedurina, kuid seal on näha väikest nihkumist madalama väärtusega tehingute suunas. Tartumaal seevastu kasvab tehingute koguväärtus kiiremini kui tehingute arv. Väiksemates maakondades on pilt ebaühtlane: mitmel pool väheneb tehingute arv, kuid koguväärtus kasvab, mis viitab keskmise tehingu kallinemisele, samas kui mõnes piirkonnas kahaneb nii aktiivsus kui ka rahaline maht.

Edasivaates võib kinnisvaraturult oodata pigem mõõdukat aktiivsust ja stabiilset hinnakeskkonda. Hinnakasv jätkub tõenäoliselt aeglaselt tempos ning jääb ebaühtlaseks erinevate segmentide ja piirkondade lõikes. Suuremad keskused, eelkõige Harju- ja Tartumaa, säilitavad oma domineeriva rolli, samas kui väiksemates maakondades sõltub areng rohkem kohalikust nõudlusest ja üksiktehingutest.

Turgu toetab jätkuvalt suhteliselt tugev laenuturg ja paranenud ostujõud, kuid samal ajal piiravad edasist kasvu kõrged intressimäärad, geopoliitiline ebakindlus ja hinnasurve eluaseme- ning transpordikuludes. Sellises keskkonnas jääb turu areng pigem tasakaalukaks: ei ole näha eeldusi kiireks hinnatõusuks, kuid ka laiapõhjalist langust ei prognoosi. Turg kohaneb järk-järgult uue normaalsusega, kus tehingute struktuur ja hinnad kujunevad konservatiivsemate ootuste tingimustes.

4.2 Metsamaa turuülevaade

Alus – Maa-ja Ruumiamet, Statistikaamet, Erametsa Selts, Riigimetsa Majandamise Keskus, Arco Vara statistika 30.03.2026

Eesti metsamaa turg on väärtuse kuupäeva seisuga jätkuvalt aktiivne ning nõudlus majandatavate metsakinnistute vastu püsib hea. Metsamaa turgu iseloomustab võrreldes mitmete teiste kinnisvarasegmentidega valdavalt üleriigiline nõudlus, kus potentsiaalseteks ostjateks on metsaettevõtted, metsatööstused, metsainvestorid, metsaühistud ning eraisikud. Turul osalevad nii pikaajalise investeerimishuviga ostjad kui ka aktiivsed metsamajandajad, kelle jaoks on oluline eelkõige kinnistu majandamisvõimekus, puistu kvaliteet ning kohese raietulu potentsiaal.

Metsamaa turu hinnataseme kujunemisel on oluline erinevus võrreldes tavapärase elu- või põllumajandusmaaga. Kui eluotstarbelise kinnisvara puhul mõjutavad väärtust peamiselt asukoht, ümbritsev keskkond ja hoonestus, siis metsakinnistu väärtus sõltub valdavalt kasvava metsa tagavarast, puuliigilisest koosseisust, puistu vanusest, boniteedist, kasvukohatüübist, juurdepääsust ning võimalikest looduskaitsealadest või muudest kitsendustest. Praktikast moodustab aktiivselt majandatava metsakinnistu puhul oluline osa vara väärtusest just kasvava metsa väärtus.

Kasvava metsata metsamaa⁸ tehingud 2025 aastal

⁸ Metsata metsamaa statistilised andmed võivad olla aluseks kinnisasja erakorralise hindamise korra § 33 lõike 2 alusel metsamaa hindamisel, mistõttu on selle segmendi tehingud läbinud detailanalüüsi. Analüüsis kasutati vähemalt 1 ha üldpindalaga kinnistuid, kus põhikõlviku (metsamaa) kõrval oli teisi kõlvikuid alla 10% ning kus tehingu toimumise hetkel on olnud tegemist valdavalt raielangiga, arvesse on võetud muu hulgas ka väiksemahulised plokkttehingud. Välja jäeti tehingud ranna- ja siseveekogude kaldavööndis ning suurte linnade läheduses. Sellele vaatamata, ei saa kõrgeima hektarihinnaga tehingute puhul välistada elukondlikku või muud kasutusperspektiivi, kuna vastav info tehingute andmebaasist ning avalikult kättesaadavast teabest üheselt ei nähtu. Metsamaadega tehakse tehinguid valdavalt keskmisi ja paremaid kasvukohatüüpe sisaldavate maadega, mistõttu peegeldavad raielankide Eesti keskmine hind ja mediaanhind keskmiste ja keskmisest mõnevõrra paremate metsamaade väärtust. Tehingute analüüsil on lähtutud ortofotodest ja katastriandmetest, seega pole teada, kas metsauuendustöid on teostatud või mitte. Raielankide keskmise hinnataseme järsk kasv võib indikeerida disproportsiooni nõudluses ja pakkumises, investorite suurenenud huvi maatulunduslike varade osas, metsandusvaldkonna ettevõtete valmisolekut soetada paremaid maid kõrgema hinnaga, kuid ka eraisikute soovi paigutada raha seni suhteliselt madalalt hinnatud kinnisvarasse. Märgime, et tegelik lagedate metsamaade tehingute arv on oluliselt suurem, kuna

Piirkond	Arv	Kogu pindala (ha)	Keskmine pindala (ha)	Tehingute summa (€)	Keksmine hind (€/ha)	Mediaan (€/ha)	Standard-hälve (€/ha)	Mini-maalne hind (€/ha)	Maksi-maalne hind (€/ha)
Eesti kokku	57	273	4.8	774864	2899	2739	875	1445	6027

Allikas: Maa- ja Ruumiameti Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2025

2025. aastal püsis Eesti kinnisvaraturg tervikuna suhteliselt stabiilne. Maa- ja Ruumiameti kinnisvaraturu ülevaate kohaselt kasvas tehingute koguväärtus võrreldes eelneva aastaga ning turuaktiivsus suurenes eelkõige aasta teises pooles. Metsamaa segmenti mõjutasid samal ajal jätkuvalt puiduturu hinnaliikumised, energiahindade stabiliseerumine ning metsatööstuse nõudlus. Võrreldes 2022.–2023. aasta väga kõrgete puiduhindadega on turg mõnevõrra stabiliseerunud, kuid metsamaa vastu püsib jätkuvalt hea investeerimishuvi.

Metsamaa tehingute arv aastatel 2021-2025 Eesti erinevates maakondades

		2021	2022	2023	2024	2025
Harju maakond	metsamaa	383	155	131	122	110
Hiiu maakond	metsamaa	124	204	88	60	38
Ida-Viru maakond	metsamaa	143	82	49	107	69
Jõgeva maakond	metsamaa	147	105	71	81	129
Järva maakond	metsamaa	182	125	76	108	104
Lääne maakond	metsamaa	196	150	91	105	73
Lääne-Viru maakond	metsamaa	225	156	114	124	92
Põlva maakond	metsamaa	50	40	43	51	37
Pärnu maakond	metsamaa	302	170	133	185	151
Rapla maakond	metsamaa	326	132	93	146	116
Saare maakond	metsamaa	287	278	191	192	154
Tartu maakond	metsamaa	153	129	63	75	86
Valga maakond	metsamaa	54	56	28	37	30
Viljandi maakond	metsamaa	123	79	75	80	64
Võru maakond	metsamaa	79	73	71	88	64

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Metsamaa pinnaühiku mediaanhinnad aastatel 2021-2025 Eesti erinevates maakondades

		2021	2022	2023	2024	2025
Harju maakond	metsamaa	4259	9003	5787	5106	3172
Hiiu maakond	metsamaa	3950	5506	6040	4784	6984
Ida-Viru maakond	metsamaa	3880	5329	7440	5626	6137
Jõgeva maakond	metsamaa	5271	8378	8405	7261	5672
Järva maakond	metsamaa	4562	8032	8803	5839	4929
Lääne maakond	metsamaa	3436	4972	5159	4000	4489
Lääne-Viru maakond	metsamaa	4422	5718	5772	4061	5004
Põlva maakond	metsamaa	6584	6176	8812	6557	5207
Pärnu maakond	metsamaa	4228	6269	6343	5201	5399
Rapla maakond	metsamaa	4044	6009	6459	4401	4297
Saare maakond	metsamaa	2970	4657	4217	6927	5757

arvestatav hulk müüdnud kinnisasju jääb pindalalt alla 1 ha ning allapoole ülevaates seatud kõlvikulist osakaalu (90%). Eelnevale lisaks sõltub analüüs ka ortofotode tegemise ajast, mistõttu osa tehingutest ei pruugi kajastuda käesolevas statistikas.

Tartu maakond	metsamaa	5348	7278	7483	6887	6555
Valga maakond	metsamaa	4750	5946	6644	5194	5023
Viljandi maakond	metsamaa	5028	6440	7937	8030	6022
Võru maakond	metsamaa	5464	6078	10232	5708	5768

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Puiduturg on viimastel aastatel olnud suhteliselt muutlik ning metsa väärtust mõjutavad otseselt puidusortimentide hinnad. 2024. aasta sügisest alates on puiduhinnad püsinud üldjoontes stabiilsena, kuigi üksikute sortimentide lõikes on toimunud hinnakorrektsioone. Okaspuupalkide hinnad on olnud vahemikus ligikaudu 90–100 €/tm, kuid alates 2025. aasta sügisest tõusid hinnad taas üle 100 €/tm. Viimase aasta jooksul on okaspuupalkide hinnad tõusnud ligikaudu 10%. Okaspuu peenpalgi hinnad on püsinud valdavalt vahemikus 80–90 €/tm ning kallinenud aastases võrdluses ligikaudu 5–7%. Samal ajal on kase palkide ja pakkude hinnad olnud mõningase langustrendiga ning langenud aastaga ligikaudu 10–15%.

Paberipuidu hinnad pöördusid 2025. aasta jooksul langusele ning varasema ligikaudu 60 €/tm hinnataseme asemel on hinnad langenud ca 50 €/tm tasemele, mis tähendab hinnalangust ligikaudu 10–15%. Küttepuidu hinnad on seevastu püsinud suhteliselt stabiilsena ning olnud viimastel aastatel ligikaudu 37–40 €/tm tasemel. Puiduturu hinnamuutused mõjutavad otseselt nii raieõiguste väärtust kui ka kasvava metsa turuväärtust, kuna metsakinnistu väärtus sõltub olulisel määral võimalikust puidumüügi tulust.

Metsakinnistute turul on olulisel kohal puistu vanuseline struktuur ning raiutava metsa osakaal. Kõrgema hinnatasemega on üldjuhul suure tagavaraga raieküpsed või lähiaastatel raiutavad okaspuupuistud, eelkõige männikud ja kuusikud. Väärtust mõjutab oluliselt ka puistu kvaliteet ja sortimentide osakaal – suurema palgipuidu osakaaluga metsad on turul enam hinnatud. Samas lageraiealad, noorendikud ja vähese tagavaraga metsamaad kauplevad üldjuhul madalamal hinnatasemel, kuna ostjal tuleb arvestada pikema investeerimishorisondi ning aeglasema tulupotentsiaaliga.

Kasvukohatüübil ja boniteedil on metsamaa väärtuse kujunemisel oluline roll. Kõrgemalt hinnatud on üldjuhul viljakamad kasvukohatüübid, nagu naadi, jänesekapsa ja jänesekapsa-pohla kasvukohatüübid, samuti sinilille kasvukohatüüp. Nimetatud kasvukohtadel on metsa juurdekasv suurem ning võimalik saavutada kõrgema kvaliteediga puistuid. Vähem hinnatud on üldjuhul pohla, kanarbiku, sambliku, karusambla ja kõdusoo kasvukohatüübid, kus puistu tootlikkus ja juurdekasv on väiksemad ning metsanduslik majandamine sageli vähem efektiivne.

Metsamaa turuväärtust mõjutab olulisel määral ka juurdepääs. Metsamajanduslikust seisukohast on oluline võimalus metsamaterjali väljaveoks ning ligipääs rasketehnikaga. Avalikult kasutatava tee olemasolu ei ole metsamaa puhul alati määrava tähtsusega, kuid oluline on juurdepääsu praktiline kasutatavus ja õiguskindlus. Servituutide puudumine või juurdepääsu korraldamine üle naaberkinnisasjade võib mõjutada nii vara likviidsust kui ka turuväärtust, eriti olukorras, kus puudub välja ehitatud juurdepääsutee või metsamaterjali väljavedu on keeruline.

Metsamaa turgu võib väärtuse kuupäeva seisuga pidada suhteliselt efektiivseks. Informatsioon tehingute kohta on turuosalistele üldiselt kättesaadav ning metsakinnistute ostu-müügi tehinguid tehakse regulaarselt üle Eesti. Samas mõjutab üksikute objektide turustatavust väga olulisel määral konkreetse kinnistu kvaliteet. Võrreldes standardse elu- või põllumajandusmaaga on metsakinnistute hinnad märksa rohkem sõltuvad individuaalsetest omadustest ning seetõttu võivad hinnatasemed sarnase pindalaga objektide vahel oluliselt erineda.

Metsamaa turul on viimastel aastatel jätkunud trend, kus kvaliteetse ning hea tagavaraga metsamaa vastu püsib tugev nõudlus. Suuremad metsandusettevõtted ja investorid otsivad aktiivselt majandatavaid metsakinnistuid, mistõttu suuremate ja kvaliteetsemate objektide pakkumine turul on suhteliselt piiratud. Samas väiksemate, killustatud või keerulise juurdepääsuga kinnistute müügiperiood võib olla pikem ning hinnatase tagasihoidlikum.

Turul on levinud metsamaa väärtuse käsitlemine käibemaksuta hinnatasemel, kuigi sõltuvalt müüja staatusest võivad üksikud tehingud olla maksustatavad käibemaksuga. Metsamaa müügiperiood sõltub olulisel määral kinnistu kvaliteedist, puistu tagavarast ja juurdepääsust, kuid üldiselt võib aktiivselt majandatava metsamaa puhul pidada tavapäraseks ligikaudu 6 kuu pikkust müügiperioodi. Keerulisema juurdepääsu, väiksema pindala või madalama metsandusliku kvaliteediga objektide puhul võib müügiperiood olla pikem.




Kokkuvõtvalt võib väärtuse kuupäeva seisuga hinnata Eesti metsamaa turgu stabiilseks ja aktiivseks. Metsakinnistute väärtus sõltub valdavalt kasvava metsa kvaliteedist ja tagavarast, kuid olulist mõju avaldavad ka metsamaa omadused, kasvukohatüüp, juurdepääs ning võimalikud majandamispiirangud. Hea kvaliteediga ja majandatavate metsakinnistute vastu püsib turul jätkuvalt tugev nõudlus.

4.3 Pakkumise ülevaade

Kesk-Eestis avalikus müügipakkumises olevate hoonestamata maatulundusmaa kinnistute kõlvikulises koosseisus on sageli metsamaad, madalama väärtusega loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikud. Enamike maatulundusmaade pakkumiste puhul on tegemist veekoguäärsete perspektiivis eluhoonetega hoonestatavate kinnistutega. Valdavalt tegelevad metsamaa ja haritava maa müügiga kokkuostu- ja vahendusega tegelevad firmad ning nende pakkumised sageli avalikku pakkumisse ei jõua.

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on Järva vallas 06.06.2026 seisuga müügipakkumises ~ 5 metsamaad suurusega 12 500 – 183 156 m². Pakkumishinnad jäävad vahemikku 8 500 – 51 000 €, pinnaühikuhinnad 0.21– 0.78 €/m².

Hinnatava varaga oma olemuselt sarnaseimad võrreldavad müügipakkumised Järva vallas ja vahetus ümbruses 06.06.2026 seisuga on järgmised:

Aadress	Pakkumishind, € ja €/m ²	Pakutava vara kirjeldus
Mihkle, Sõrandu, Järva vald 	8500 / 0.68	Kinnistu pindala 12500 m ² Sihtotstarve: maatulundusmaa Kõrghaljastusega kinnistu. Kinnistu asub Mihkli tee ääres. PRIA-s on põllukultuurina arvel 0,18 ha.
Metsanurga, Kahala, Järva vald 	29 400 / 0.54	Kinnistu pindala 54 480 m ² Sihtotstarve: maatulundusmaa Kasvava metsa tagavara: 405 tm, kasvava metsa liigiline koosseis: kuusk, kask, lepp, haab; keskmine boniteet: I; kasvukohatüübid: naadi ja angervaksa; raiesse planeeritav tagavara: 97 tm; raieliigid: LR ja HR; raiutavad puuliigid: Kuusk, kask, lepp, haab; teostatud raietööd kinnistul: 2015 ja 2025 aastal lageraie.
Järva maakond, Järva vald, Merja küla, Läänemetsa 	39 000 / 0.21	Kinnistu pindala 183 156 m ² Sihtotstarve: maatulundusmaa Pakkumisel raieõiguse müük. Metsamaa pindala 18 ha ja osaliselt lubatud lageraie.

Allikas: kinnisvaraportaali www.kv.ee

Hinnatav vara ei ole eksperthinnangu koostamise hetkel avalike müügipakkumiste hulgas.

Rõhutame, et ülaltoodud varade puhul on tegemist pakkumishinnaga, mitte müügihinnaga. Esineb võimalus, et pakkumishinnad võivad avaliku müügi käigus oluliselt langeda või ka erandina enampakkumise tingimustes tõusta. Seepärast peame siinkohal oluliseks mainida, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

4.4 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on 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 turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Hinnatav äralõige on vaatamata oma osaliselt kitsale ja siilukujulisele konfiguratsioonile piisava suurusega ning käsitletav iseseisva **võõrandatava maaüksusena**, vastates põhiomadustelt turul vabalt kaubeldavatele metsamaadele esitatavatele nõuetele. Turustatavuse analüüs on antud nii Saare tervikkatastriüksusele kui ka hinnatavale äralõikele, kuna nende turustatavust mõjutavad tegurid on sisuliselt samad.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	eelkõige juriidilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on ettevõtted, kes tegelevad metsamaadega ja soetavad selle raie teostamise eesmärgiga või hoidmise eesmärgil.
Vastavus turusegmendi nõuetele:	<p>hinnatav vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kinnisasi paikneb põhimaantee läheduses - takseeriseloomustuse järgselt on kasvava metsa tagavara 141 tm, keskmiselt 65 tm/ha - juurdepääs olemas; - viljakas kasvukohatüüp – naadi, kuivendatud angervaksa lage ala ja kuivendatud angervaksa hall-lepik; <p>Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis hinnanguliselt puuduvad, arvestades vara parimat kasutust;</p>
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas, siis hinnanguliselt sooviks vara enamus võimalikest lõpptarbijatest. Vara on oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav enamikele potentsiaalsetele ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul:	Pakkumised on välja toodud peatükis 4.4
Turule lisanduvad konkureerivad varad:	Viimastel aastatel on hinnatava varaga sarnaste metsakinnistute pakkumine olnud suhteliselt stabiilne. Metsamaa turg on Eestis valdavalt üleriigiline ning aktiivne, kuid suuremate ja majandamisväärsete metsakinnistute pakkumine on siiski piiratud. Tulenevalt sellest püsib hinnatava varaga sarnaste varade konkurentiolukord väärtuse kuupäeva seisuga üldjoontes stabiilsena.
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 6-12 kuud

Neelduvus:	eksperthinnangu koostamise hetkel on piirkonnas müügipakkumisel ligikaudu 6 kuu maaüksuste müügitehingute maht
Oodatavad müügi- ja üürihinnad:	järgnevals pooleks aastaks olulist hinnamuutust ei prognoosi
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal otsesed finantsmajanduslikult otstarbekamad alternatiivsed kasutused puuduvad (vt ka peatükk 5.1)

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa. (EVS 875-1)

Hinnatav äralõige on osaliselt pika peenikese kujuga, kokkuvõttes ebakorrapärase ja valdavas mahus kompaktne hoonestamata ala, mis on töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletav, kuna metsamaa kitsaste siiludega tehinguid teostatakse, erinevalt muu sihtotstarbega maaükkudest.

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on Järva vallas paiknev äralõige maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest, mis on kasutuses metsamaana, üldplaneeringu kohaselt ei ole maakasutuse juhtfunktsiooni määratud ning detailplaneering puudub. Arvestatavad rendilepingud puuduvad.

Füüsiline võimalikkus

Äralõike üldist olemust arvestades (kinnisasja kuju, reljeefi, pindala, suurust) on eksperthinnangu koostaja hinnangul maa-ala sihtotstarbeline kasutamine võimalik.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Olemasoleva vara kasutuse jätkamisega ei kaasne olulisi lisakulusid ning see on majanduslikult efektiivsem kasutus.

Järeldus

Arvestades ülaltoodut, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle olemasolev kasutus metsamaana.

Hinnatava varaga analoogsed varad soetatakse väärtuse kuupäeva turusituatsioonis ja hinnatava vara asukohas tervikuna nii omakasutusse kui ka kinnisvarainvesteeringuks (vt ka peatükk 4.5).

Alternatiivsed kasutused puuduvad.

5.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumetod. 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 käsitus (income approach) ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, 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 käsitus (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 kulumise arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)*

5.3 Hindamismeetodi valik

Hinnatava vara turuväärtuse leidmisel on kasutatud kombineeritud hindamismetoodikat. Sarnased varad on piirkonnas valdavalt müügikäibes, seega on metsamaa hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod. *Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks (EVS 875-1 p 9.4.2.3).*

Kasvava metsa väärtuse leidmisel on lähtutud metsa hindamise aktist, milles on kasvava metsa väärtus määratud tulumeetodil raiete alusel, arvestades raiest saadavate sortimentide võimalikku müügitulu ning metsamajanduslikke kulusid. Metsamaa väärtus on hinnatud kasvavast metsast eraldi, lähtudes eeldusest, et tegemist on lageraie alaga. Selline lähenemine on vajalik, kuna võrreldavate tehingute metsatagavara, puistu vanuseline struktuur ja raiutava metsa osakaal erinevad olulisel määral ning nende mõju tehinguhindadele on väga suur, mistõttu ei ole võimalik tuletada usaldusväärset metsamaa väärtust üksnes terviktehingute võrdlemise teel.

Katastriüksuse turuväärtus tervikuna on leitud metsamaa väärtuse ja kasvava metsa väärtuse summeerimisel.

5.4 Hindamine

5.4.1 Hariliku väärtuse hindamine; võrdlusmeetodi rakendus

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Allolevasse võrreldavate tehingute koondtabelisse (valimisse) on koondatud ostu-müügitehingud järgmiste tunnuste alusel:

- asukoha mõistes Järva maakond;
- ostu-müügitehingu toimumise aeg perioodil jaanuar 2024 – mai 2026 (tagatud on seeläbi optimaalne arv võrreldavaid tehinguid);
- müüdnud on kinnistu tervikuna;
- maatulundusmaa, metsamaal teostatud raiet;
- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega;
- hindajale on tehingute aluste varade osas teada vajaliku detailsusega informatsioon, et võrdlusmeetodit vajaduse korral rakendada;

Hindajatele on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavad ostu-müügitehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Järva maakond, Paide linn, Allikjärve küla	Järva maakond, Järva vald, Märjandi küla	Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	Järva maakond, Türi vald, Retla küla	Järva maakond, Järva vald, Jalgsema küla
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):	10,000 €	14,300 €	19,900 €	21,000 €	20,480 €
Tehinguhind kinnisasja pinnauhiku alusel, €/m²:	0.30	0.39	0.50	0.53	0.43
Tehingu aeg:	01-2025	06-2025	12-2025	12-2025	01-2026
Asukoht:	Keskmiselt hinnatud asukoht, hajaasustus, Paide kesklinnast 21 km kaugusel	Keskmiselt hinnatud asukoht, Järva maakonna piiri läheduses, Paide kesklinnast 40 km kaugusel, Tapa linnast 15 km	Keskmiselt hinnatud asukoht, Järva maakonna piiri läheduses, Paide kesklinnast 35 km kaugusel, Tapa linnast 19 km	Keskmiselt hinnatud asukoht Türi vallas, maakonna keskusest Paide linnast 28 km kaugusel	Keskmiselt hinnatud asukoht, Järva maakonna piiri läheduses, Paide kesklinnast 35 km kaugusel
Kinnisasja pindala:	33,492	36,606	39,841	39,470	48,102
Geomeetria ja reljeef:	ebakorrapärase kujuga, kompaktne, pinnareljeef langusega lääne suunda	ebakorrapärase kujuga, kompaktne, valdavalt tasane reljeef	ebakorrapärase kujuga, kompaktne, tasane reljeef, kinnistut läbib tee	ebakorrapärase kujuga, kompaktne, reljeefilt tasane	kahel teineteisest eraldi asetseval katastriüksusel, katastriüksused kompaktsed ja tasase pinnareljeefiga
Juurdepääs:	halb, juurdepääs puudub, tee kinnistuni puudub, võimalik üle naaberkinnistu, servituut puudub	juurdepääs avalikult teelt olemas	juurdepääs avalikult teelt olemas	juurdepääs avalikult teelt olemas	rahuldav, ühele katastriüksusele juurdepääs puudub, tee puudub, servituut puudub, ühele katastriüksusele juurdepääs olemas
Metsa tagavara:	lageraiega	osaliselt teostatud raiet	2/3 ulatuses lageraiega	2/3 ulatuses lageraiega, alles seemnepuud	ühel katastriüksusel teostatud raiet
Kasvukohatüüp:	naadi	sinilille ja naadi	sinilille	naadi ja angervaksa	mustika-kõdusoo, jänese kapsa-kõdusoo, 1/3 ulatuses angervaksa
Kitsendused/muud tegurid:	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad
Sobivus:	SOBIB	Ei sobi, raieid teostatud minimaalselt, valimis on sarnasemaid	SOBIB	SOBIB	Ei sobi, kuna tegemist kahe lahustükiga, valimis on sarnasemaid

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud võrreldavad tehingud nr 1, 3 ja 4 kui erinevatelt teguritelt kõige paremini võrreldavad.

Tehingute kohandamine

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid. (EVS 875-11)

Kohandamisel on aluseks võetud kinnisasjade **pindala (m²)**.

Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-11)

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade (maatükkide) **tehinguhinna pinnaühikule taandatud hinnast (€/m²)**, kuna see on piirkonna turu toimemehhanisme arvestades tavapärane.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel. (EVS 875-11)

Võrdluselementideks on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud:

Jrk nr	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Kinnisasja pindala, m ²
3	Geomeetria ja reljeef
4	Juurdepääs
5	Metsatagavara
6	Kasvukohatüüp

Rohkem parameetreid ei ole võrdluselementidena käesoleval juhul vaadeldud, kuna väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara turupiirkonnas muud võimalikud väärtust mõjutavad tegurid tarbijakäitumisele tuginevalt ja hindamistulemuse täpsuse seisukohast lähtuvalt pigem väheolulised või on varad muude võimalike tegurite osas sarnased.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	1 Järva maakond, Paide linn, Allikjärve küla	3 Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	4 Järva maakond, Türi vald, Retla küla
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu):		10,000 €	19,900 €	21,000 €
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m²:		0.30	0.50	0.53
Tehingu aeg: Ajaldamine: ⁹	04.04.2026	01-2025 0%	12-2025 0%	12-2025 0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m²:		0.30	0.50	0.53

⁹ **Ajaldamine** on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11). Vaadeldaval ajaperioodil ei ole põllumaade hinnatasemed muutunud.

	HINNATAV VARA	1 Järva maakond, Paide linn, Allikjärve küla	3 Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	4 Järva maakond, Türi vald, Retla küla
Asukoht: Kohandus ¹⁰	Käskonna küla, hajaasustus, Paide kesklinnast 23 km kaugusel, põhimaantee vahetus läheduses	Keskmiselt hinnatud asukoht, hajaasustus, Paide kesklinnast 21 km kaugusel 0%	Keskmiselt hinnatud asukoht, Järva maakonna piiri läheduses, Paide kesklinnast 35 km kaugusel, Tapa linnast 19 km 0%	Keskmiselt hinnatud asukoht Türi vallas, maakonna keskusest Paide linnast 28 km kaugusel 0%
Kinnisasja pindala: Kohandus ¹¹	21897	33,492 0%	39,841 0%	39,470 0%
Geomeetria ja reljeef Kohandus ¹²	Ebakorrapärane hulknurk, reljeef valdavalt tasane	ebakorrapärase kujuga, kompaktn, pinnareljeef langusega lääne suunda 0%	ebakorrapärase kujuga, kompaktn, tasane reljeef, kinnistut läbib tee 0%	ebakorrapärase kujuga, kompaktn, reljeefilt tasane 0%
Juurdepääs: Kohandus ¹³	juurdepääs kohalikult teelt	halb, juurdepääs puudub, tee kinnistuni puudub, võimalik üle naaberkinnistu, servituut puudub 10%	juurdepääs avalikult teelt olemas 0%	juurdepääs avalikult teelt olemas 0%
Metsatagavara: Kohandus ¹⁴	eelduslikult lageraiutud ala	lageraiega 0%	2/3 ulatuses lageraiega -25%	2/3 ulatuses lageraiega, alles seemnepuud -25%
Kasvukohatüüp: Kohandus ¹⁵	naadi, kuivendatud angervaksa	sinilille ja naadi 0%	naadi ja angervaksa 0%	mustika-kõdusoo, jänesekapsa-kõdusoo, 1/3 ulatuses angervaksa 5%
Summaarne kohandus:		10%	-25%	-20%
Kohandatud tehinguhind:		0.33	0.37	0.43
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		10%	25%	30%
Osakaalud: ¹⁶	100%	45%	30%	25%

¹⁰ Asukoha võrdlemisel on oluline piirkonna hinnatus ning põllumajanduslik aktiivsus; kõik on samaväärsed, kohandusi ei tehta

¹¹ Suurema pindalaga kinnistute ühikuhinnad on madalamad ja vastupidi.

¹² Geomeetria ja reljeefi võrdlemisel on oluline maaüksuse kompaktsus, reljeefi iseloom ning metsamaterjali väljaveo võimalikkus. Kompaktsemad ja ühtse kujuga maaüksused on üldjuhul enam eelistatud, kuna võimaldavad metsa efektiivsemat majandamist. Samas võib kinnistut läbiv tee parandada ligipääsetavust ja lihtsustada metsamaterjali väljavedu, kuid vähendab selle võrra metsamaa pindala, mistõttu on selle mõju kokkuvõttes pigem neutraalne. Lahustükkidena paiknevad või ebakorrapärase kujuga maaüksused on üldjuhul vähem eelistatud.

¹³ Metsa majandamise seisukohast on oluline juurdepääsu olemasolu ning võimalus metsamaterjali väljaveoks. Metsamaa puhul mõjutab vara turuväärtust ja majandamise efektiivsust eelkõige juurdepääsu praktiline olemasolu ja kasutuskindlus, mitte üksnes tee avalik kasutus. Üks võrdlusvara on hinnatavast selgelt kehvem, sest juurdepääs puudub ja servituut puudub.

¹⁴ Metsatagavara võrdlemisel on oluline raiutava metsa osakaal ning puistu vanuseline struktuur. Hinnatav vara on eelduslikult lageraiega ala, mistõttu on selle kohene metsanduslik kasutuspotentsiaal võrreldes kasvava metsaga väiksem. Võrdlusvara nr 1 on lageraiega ala, võrdlusvarad nr 3 ja 4 on 2/3 ulatuses lageraiega alad ning 1/3 ulatuses küpse ja valmiva metsaga alad.

¹⁵ Kasvukohatüübi võrdlemisel on oluline metsamaa viljakus ja tootlikkus, kuna kõrgema boniteedi ning viljakamate kasvukohatüüpidega metsamaad võimaldavad üldjuhul kiiremat juurdekasvu ja kõrgemat metsanduslikku tootlust. Enam hinnatud on üldjuhul naadi, jänesekapsa ja jänesekapsa-pohla kasvukohatüübid, samuti sinilille kasvukohatüüp, vähem hinnatud aga pohla, kanarbiku, sambliku, karusambla ja kõdusoo kasvukohatüübid.

¹⁶ Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väikse kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

	HINNATAV VARA	1 Järva maakond, Paide linn, Allikjärve küla	3 Järva maakond, Järva vald, Kurisoo küla	4 Järva maakond, Türi vald, Retla küla
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		0.15	0.11	0.11
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:	0.37 €			
Turuväärtus:	8027. 24 €			

Seega on hinnatava vara turuväärtus ~0.37 €/m² ja selle baasil äraloike harilik väärtus: 21897 m² x 0.37 €/m² = 8027,24 eurot.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid käibemaksu tasumise võimaliku kohustuse tekkimise korral lisandub sellele käibemaks. Hinnatava vara turusegmendi tehinguid võivad olla nii käibemaksuga maksustatavad kui ka mittemaksustatavad, kuid turul on levinud hinna käsitus käibemaksuta tasemel.

Arvestades, et Järva maakonna metsamaa turg on keskmisest parema efektiivsusega, on hindamistulemused esitatud hinnatava vara turusegmendi lõikes selle tavapärase täpsusega (±10%).

Hinnatava vara müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt 6 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks

5.4.2 Metsatagavara hindamine

Hinnatava vara vara kosseisus on kasvav mets. Puidu tagavara hindamiseks on kasutatud Metsaeksperdi metsakorralduse osaühing hinnangut, mis on lisatud eraldi käesoleva hindamisaruande allkirjastatud digikonteinerisse. Metsatagavara hindamine on teostatud vastavalt „Kinnisasja erakorralise hindamise korrale“ (määrus nr 22, RT I, 18.03.2023, 15, kehtiv sõnastus 21.03.2025) § 35.

Puidu tagavara väärtuseks kinnisasjal on hinnatud märts 2026 seisuga 4591,51 eurot, hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu – Kinnistu äraloikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutused on käesoleva eksperthinangu lahutamatu osa ning toodud lisas nr 5.

5.4.3 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

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

Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju (KAHOS § 13):

- 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 pikenemine.

Kinnisasja erakorralise hindamise korra §31 lg 2 kohaselt ei hinnata otsese varalise kahjuna järgmist kahju:

- 1) mittevaraline kahju
- 2) keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase

- 3) *ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.*

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas kaasnevad otsesed varalised kahjud puuduvad (0 eurot).

5.4.3 Saamata jääv tulu

Saamata jäävaks tuluna hinnatakse kasu, mis ei sisaldu omandatava kinnisasja või sellest tehtava äralõike väärtuses ega otseses varalises kahjus ning mida isik oleks enda tehtud ettevalmistuste tõttu tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu poleks ilmnenu. Saamata jääva tuluna ei hinnata kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas on saamata jääv tulu 0 €.

5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu

Punktide 5.4.1, 5.4.2 ja 5.4.3 tulemuste summeerimisel kujuneb hinnatava vara omandamise tasuks:

Hinnatava vara omandamise tasu kokku, sh	12 618,75 €
Äralõike harilik väärtus koos kasvava metsaga	8027,24 € + 4591,51 €
Saamata jääv tulu	0 €
Kaasnev otsene varaline kahju	0 €

Järva maakonnas Järva vallas Käsukonna külas aadressil Saare asuva kinnisasja registriosa numbriga 16786550 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0151 äralõike pindalaga 21897 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **12 618,75 (kaksteist tuhat kuussada kaheksateist eurot ja seitsekümmend viis eurosent) eurot.**

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast





Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number 16786550
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	23401:001:0253 23401:001:0254 23401:002:0151	Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Tammeküla, Saare. Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Tammeküla, Saare. Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Käsukonna küla, Saare.	34048 m2 7,88 ha 3,66 ha	Maakatastri andmed üle võetud 25.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Tornator Eesti OÜ (registrikood 10013860)	24.01.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.02.2020.	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
1	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 10.03.2026 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2 ja maakatastrisse kantud ruumiandmetele (piiranguala ID 1091497). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1091497 .	10.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.03.2026.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS
Nimi: Eva-Mari Luts
Kuupäev: 12.06.2026 13:19:26
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted

Katastriüksuse ortofoto (hübriidkaart)



Fotoladu






Pildistamise aeg: 01.05.2023

Katastriüksuse kitsenduste kaart



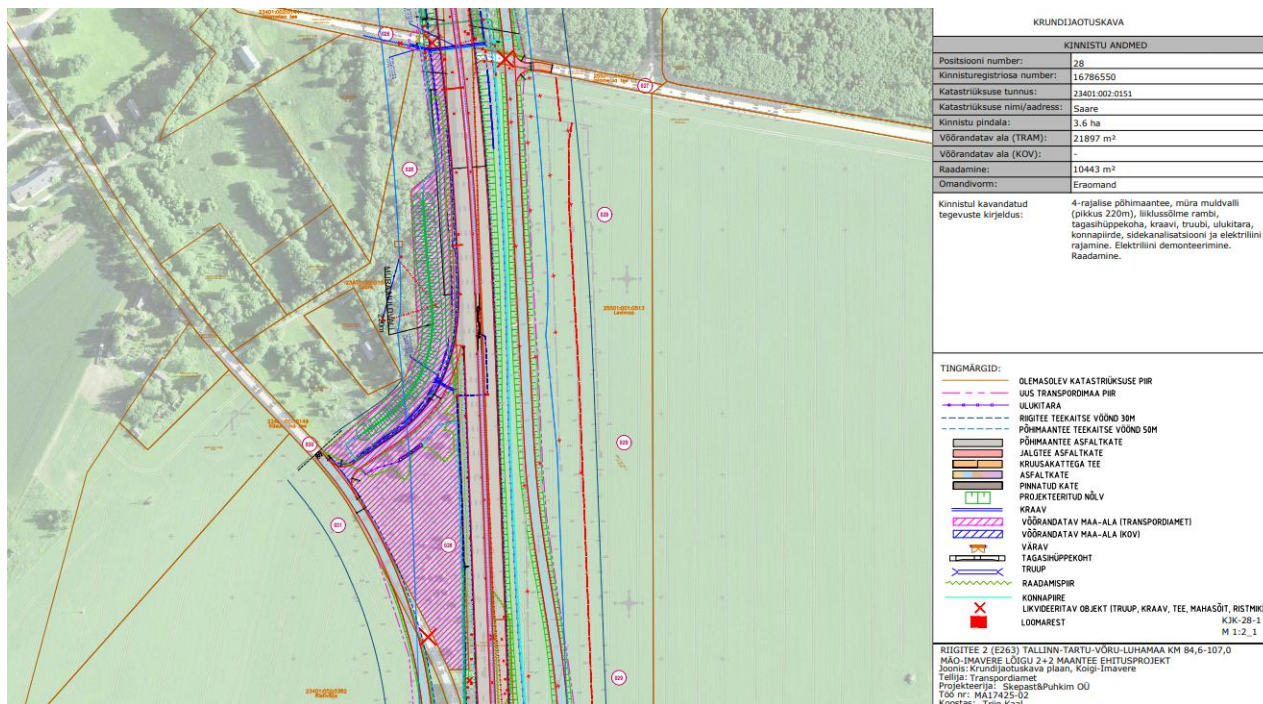
Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3430.32
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	20097.29
	Piiratud asjaõigusega ala	219.16

Legend

<p>Keskkonnakaitselised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitstav loodusobjekt nitraaditundlik ala vääriselupaik kaitstav loodusobjekt keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> geoloogilised piirangud kultuurimälestis planeeringuala riigikaitseline maa geodeetiline märk kultuurimälestis saasteallikas <p>Veekaitselised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> allikas, karst maaparanduse reg. võrk sanitaarkaitseala veehaare veekogu eesvool rannajoon allikas, karst sanitaarkaitseala veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none"> alajaam gaasiehitis lennuväli surveehitis vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis elektriliin gaasitorustik raudtee surveehitis survetorustik tee telekom. liin vee- ja kanal. torustik talumiskohustusega tehnorajatis alajaam gaasiehitis surveehitis telekom. mast vee- ja kanal. ehitis talumiskohustusega tehnorajatis <p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none"> registreeritud KÜ toimikuga seotud LÜ piiriettepanek aeguv LÜ <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none"> Omavalitsus Maakond Riigipiir Eesti-Vene kontrolljoon 	<p>Veekaitselised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> maaparandushoiuala matmispaiga sanitaarkaitseala ranna või kalda piirangud veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitselised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala metsa kitsendused paikne saasteallikas valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> geod. märgi kaitsevöönd geoloogilised piirangud muinsuskaitse kitsendused planeeringuala riigikaitselised kitsendused <p>Tehnorajatisest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd lennuvälja lähiümbrus liinirajatise kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd surveadme kaitsevöönd talumiskohustusega ala tee kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	--

Lisa nr 4 Äralõike plaan – POS 28



Lisa nr 5 Metsatagavara hindamine

Kinnistu äralõikel kasvava metsa väärtuse ja hüvitusväärtuse arvutus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 22/18.03.2023 "Kinnisasja erakorralise hindamise kord"

Kinnistu nimi: Saare kinnistul kavandatud äralõige
Kinnistu reg nr: 16786550
Katastritunnus: 23401:002:0151
Maakond: Järvamaa
Omavalitsus: Järva vald
Asustusüksus: Käsukonna küla

Äralõike

Metsamaa pindala:	2,19 ha	Arenguklassid		
Tagavara:	143 tm	Nimetus	Pindala, ha	%
HR tagavara:	81 tm	Lage ala	1,49	68
LR tagavara:	132 tm	Keskealine mets	0,70	32
Boniteedi kaalutud keskmine:	1,05	Kokku	2,19	100
Kokkoveokaugus:	50 m	Puuliigid		
		Puuliik	Tagavara, tm	%
		LV	73	52
		HB	48	33
		RE	8	5
		KS	8	5
		VA	3	2
		teised	3	3
		Kokku	143	100
Väärtused EUR:		Metsakasvukohatüübid		
Metsa hüvitusväärtus (RMK vahelaohinnad):	4591,51 EUR 2096,58 EUR/ha	KKT	Pindala, ha	%
		ND	1,39	63
		AN	0,80	37
		Kokku	2,19	100
Metsa harilik väärtus (RMK vahelaohinnad):	3546,21 EUR 1619,27 EUR/ha			

Metsa hüvitusväärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad * ja kuluhinnad ****

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raele
LV		53,43	53,43		35,71	32,03	14,51
HB		76,83	76,83	45,34	35,71	32,03	14,51
KS	293,84	137,05	66,89	45,34	35,71	32,03	14,51
teised		53,43	53,43		35,71	32,03	14,51

Metsa hariliku väärtuse määramiseks kasutatud - RMK vahelaohinnad ** ja kuluhinnad ****

Puuliik	hind, eur/tm						
	spoonipakk	palk	peenpalk	paberipuit	küttepuit	raidmed	kulu raele
LV		50,58	50,58		36,13	31,03	18,02
HB		77,36	77,36	39,34	36,13	31,03	18,02
KS	279,63	152,71	57,58	44,92	36,13	31,03	18,02
teised		50,58	50,58		36,13	31,03	18,02

* - RMK viimase 12 kuu hindadest 3 kõrgema keskmisega kuu hindade keskmised. (aprill, oktoober ning november 2025)

** - RMK viimase avaldatud kuu (jaanuar 2026) hinnad.

**** - RMK 2025 II poolaasta kuluhinnad.

Kõik arvutused on tehtud VV määrus 22/2023 meetodika ja valemitega.

Takseerimise kuupäev: 2.03.2026
Arvutuse kuupäev: 4.03.2026

Lisa nr 6 Vastavuskiinitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

kutseline vara hindaja,
tase 7, kutsetunnistus nr 202931
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige