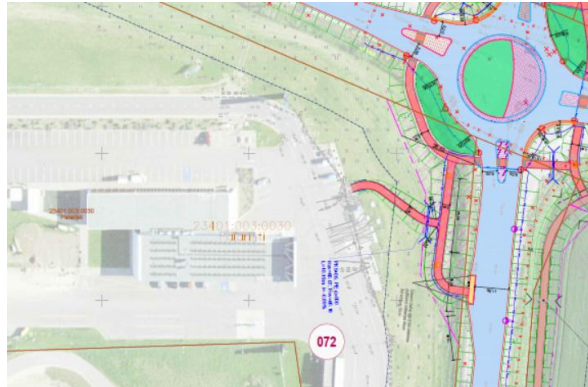


**Ekspert hinnang nr. 0047-26-VIL**



Address: Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Paiaristi

Hinnatav vara: Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 2155736 teostatav äralõike suurusega 1149 m<sup>2</sup>

Väärtuse kuupäev: 21.02.2026

Hindamisaruande kuupäev: 30.03.2026

Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Hüvitamisele kuuluv tasu kokku (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
318 424 € ehk 7,51 €/m <sup>2</sup>	8628,99 € ehk 7,51 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	8628,99 € ehk 7,51 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki*	Ei teki

*\*kaasnev kahju võib tekkida juhul kui krediidasutus nõuab kinnistu omanikult uue ekspert hinnangu tellimist (vara on koormatud hüpoteegiga). Sellisel juhul on kaasnevaks kahjuks ekspert hinnangu maksumus.*

Hindaja:

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565

e-post: Karin@lahekinnisvara.ee

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused .....	5
1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused .....	5
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	6
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	7
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....	7
2.2 Hinnatava vara ülevaatus .....	7
2.3 Andmete usaldusväärsus .....	7
3. Hinnatava vara kirjeldus .....	8
3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....	8
3.2 Asukoht .....	9
3.3 Maakasutus .....	13
3.4 Tehnosüsteemid .....	15
3.5 Äralõige .....	16
3.6 Vastuolud andmetes .....	17
3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3 .....	18
3.8 Vara kestlikkus .....	18
4. Turuülevaade .....	19
4.1 Majandusülevaade .....	19
4.2 Hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade .....	20
4.3 Müügitehingud .....	22
4.4 Turustatavuse analüüs .....	23
5. Hindamine .....	25
5.1 Vara parim kasutus .....	25
5.2 Hindamismeetodi valik .....	25
5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine .....	27
5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine .....	27
5.3.2 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....	29
5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku .....	30
Lisa 1 Fotod .....	31
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....	32
Lisa 3 Kitsenduste kaardi väljavõte .....	34
Vastavuskinnitus standardisarja EVS875 nõuetele .....	35

## KOKKUVÕTE

<b>HINNATAVA VARA KOONDANDMED</b>					
Hinnatav vara	Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 2155736, teostatav äralõige suurusega 1149 m <sup>2</sup>				
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Paiaristi				
Omanikud	Aksiaselts "Johnny" (registrikood 10080098) 41900/42400 kaasomandist OÜ Carmex Grupp (registrikood 11601990) 500/42400 kaasomandist				
Katastritunnus	23401:003:0030				
Registriosa nr	2155736				
Kinnistu liik	Kinnisasi				
Katastriüksuse pindala	4,24 ha				
Planeeringud / ehitusõigus	Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus peamiselt äri- teenindusettevõtte maa-alal, osaliselt tootmise maa-alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg. Katastriüksusel asub ohtlik ettevõtte. Äralõige teostatakse teemaplaneeringu ja projekteeritava teega seotud osast ja osaliselt äri- ja teenindusettevõtte maa-alalt ning tootmise maa-alalt. Detailplaneering kehtestatud 11.06.2007 Imavere Vallavalitsuse korraldusega nr 88. Äralõiget ei teostata hoonestusalalt.				
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad.				
<b>HINDAMISARUANDE KOONDANDMED</b>					
Hinnangu eesmärk	Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel				
Väärtuse liik	Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitamisele kuuluv tasu				
Ülevaatuse kuupäev	21.02.2026				
Väärtuse kuupäev	21.02.2026				
Hindamisaruande kuupäev	30.03.2026				
Tellija	Transpordiamet				
Tellimusleping	10.12.2025 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/25/1799-1				
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad				
Hinnang likviidsusele	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 9 kuud. Prognoositav müügiperiood on vastava turusegmendi jaoks tavapärane.				
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam, ±20%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest. Tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.				
Käibemaks	Ei sisaldu ja ei lisandu käibemaks.				
<b>KOMMENTAARID</b>					
-					
<b>HINDAMISTULEMUS</b>					
Vara	Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Äralõike hüvitamisele kuulub tasu (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu

Eelduslikult hoonestamata kinnistust reg.osa nr 2155736 teostatav äralõige suurusega 1149 m <sup>2</sup>	318 424 € ehk 7,51 €/m <sup>2</sup>	8628,99 € ehk 7,51 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	8628,99 € ehk 7,51 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta	Ei teki*	Ei teki
--	--	---	---	----------	---------

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

*\*kaasnev kahju võib tekkida juhul kui krediidasutus nõuab kinnistu omanikult uue eksperthinnangu tellimist (vara on koormatud hüpoteegiga). Sellisel juhul on kaasnevaks kahjuks eksperthinnangu maksumus*

**Hindaja:**

*Selgitus: hindaja viis läbi kogu allkirjastatud digitaalselt*

*hindamistoimingut, sh teostas vara visuaalse Karin Lapp*

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

*ning koostas eksperthinnangu aruande.*

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565

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

## 1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused

Hinnatav vara	Eelduslikult hoonestamata kinnistust, registriosa nr. 2155736 teostatav äralõige suurusega 1149 m <sup>2</sup> .
Hindamise eesmärk	Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

### Hindamise alused

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

### **Eeldused:**

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

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

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

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

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

Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Muud eeldused puuduvad.

### **Piiravad tingimused**

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

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

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

## 2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

### 2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
Eesti Vabariigi seadusandlus, EVS Standardiseeria 875, Eesti Pank	
Kinnistusraamatu väljavõte	21.02.2026
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	21.02.2026
Eesti pinnase radooniriski kaart, <a href="https://gis.egt.ee">https://gis.egt.ee</a>	Seisuga 21.02.2026
Transpordiameti liiklussageduse kaart, <a href="https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus">https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus</a>	Seisuga 21.02.2026
Jääkreostuse alade kaart, <a href="https://register.keskonnaportaali.ee/register">https://register.keskonnaportaali.ee/register</a>	Seisuga 21.02.2026
Maa- ja Ruumiameti kodulehekülge www.maaruum.ee ja kaardirakendus	21.02.2026
Ehitisregistri väljavõte	21.02.2026
Kohaliku omavalitsuse koduleht	21.02.2026
LAHE Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	23.02.2026
Omaniku esindaja Urmas Johanson kirjalikud ja suulised selgitused	11.02.2026, 12.02.2026
Kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkulepe (mh muud kokkulepped), koostaja ja tõestaja notar Rainis Int, koostatud 16.09.2022	Kinnistusraamatust 21.02.2026
Tellimusleping koos ärälõike plaaniga ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 10.12.2025
Allhanked	-

### 2.2 Hinnatava vara ülevaatus

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

### 2.3 Andmete usaldusvärsus

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

### 3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

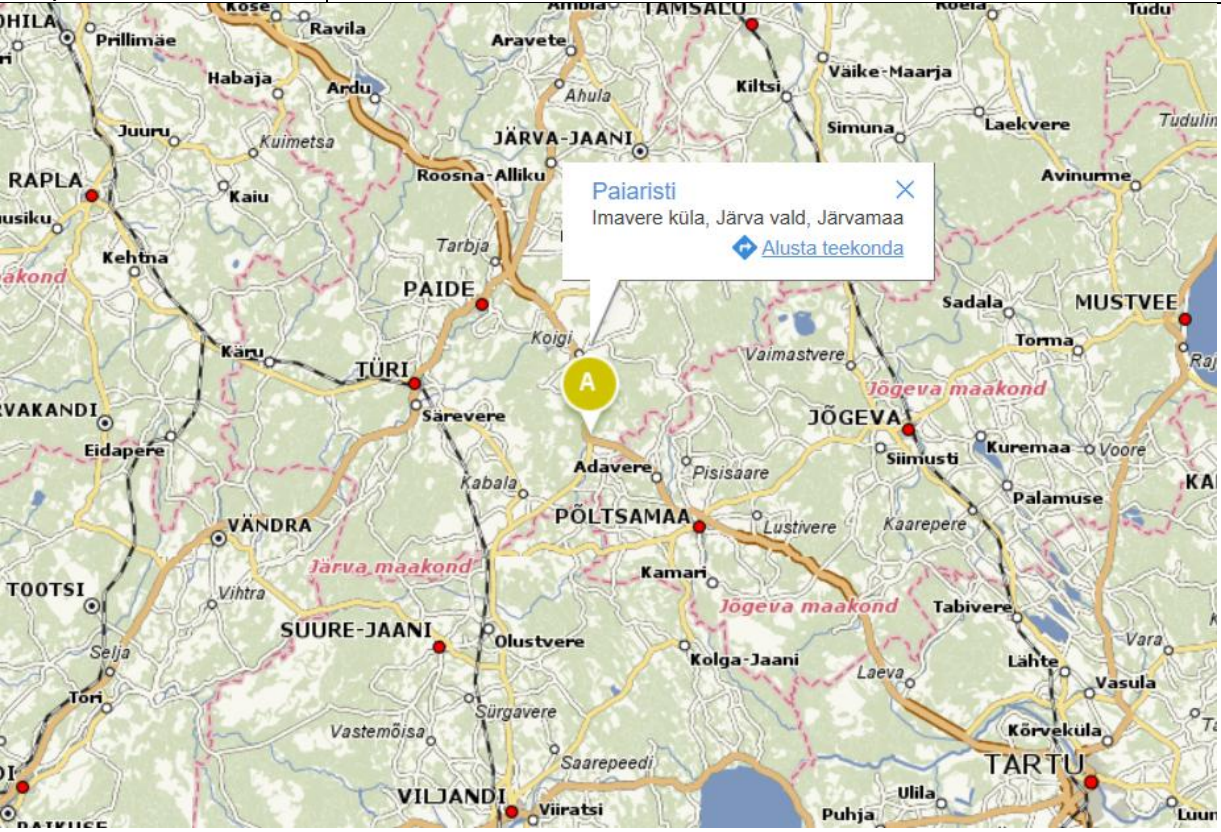
#### 3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus<sup>1</sup>

Aadress	Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Paiaristi
Registriosa nr	2155736
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanikud	Aktsiaselts "Johnny" (registrikood 10080098) 41900/42400 kaasomandist OÜ Carmex Grupp (registrikood 11601990) 500/42400 kaasomandist
Katastritunnus	23401:003:0030
Katastriüksuse pindala	4,24 ha
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Koormatiseid ja kitsendusi (kanded registriosa III jaos)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Televõrgu Aktsiaselts (registrikood 10718810) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus optilise kaablitrassi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alal.</li> <li>Reaalservituut kinnistu nr 2714236 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta juurdepääsuservituut.</li> <li>Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus maakaabellinide, komplektalajaama ja mõõtekilbi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alaga elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.</li> <li>Isiklik kasutusõigus tähtajaga 31.08.2026 AS Alexela (registrikood 10015238) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus 2 elektriautode laadimiseks mõeldud laadimispunkti ja vastavate rajatiste ning seadmete majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses.</li> <li>Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus maakaabellinide ja liitumiskilbi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alaga elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.</li> <li>Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kaasomanikud on kokku leppinud kinnistu valdamise ja kasutamise korras.</li> </ul> <p>Kanded ei ole seotud ärälõike alaga, mistõttu mõju katastriüksuse hüvitamisele kuuluva tasu osas puudub.</p> <p><i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i></p>
Hüpoteegid (kanded registriosa IV jaos)	Hüpoteek summas 1 170 000,00 eurot Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks. Kanne ei mõjuta katastriüksuse turuväärtust ega hüvitamisele kuuluvat tasu.

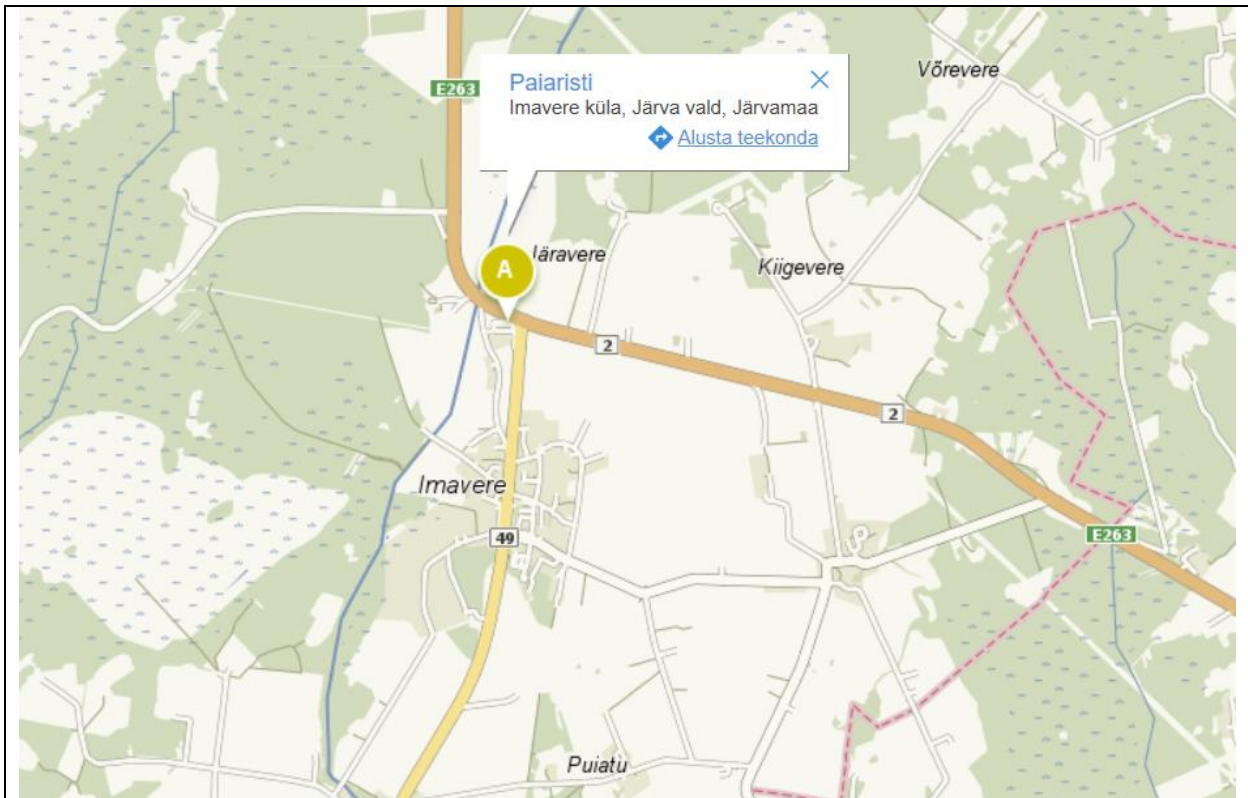
<sup>1</sup> Andmed kinnistusraamatust ja Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt.

	<i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2.</i>
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei takista ega piira vara sihipärasest kasutamist.
Üüri- ja rendilepingud	<i>Kitsenduste kaardi väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 3.</i> Omaniku esindaja poolt esitatud andmetele puuduvad.








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

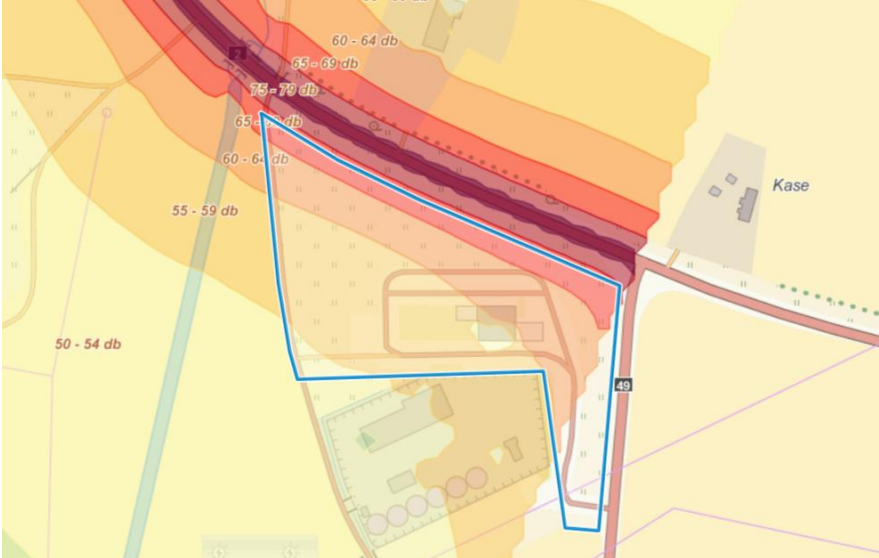
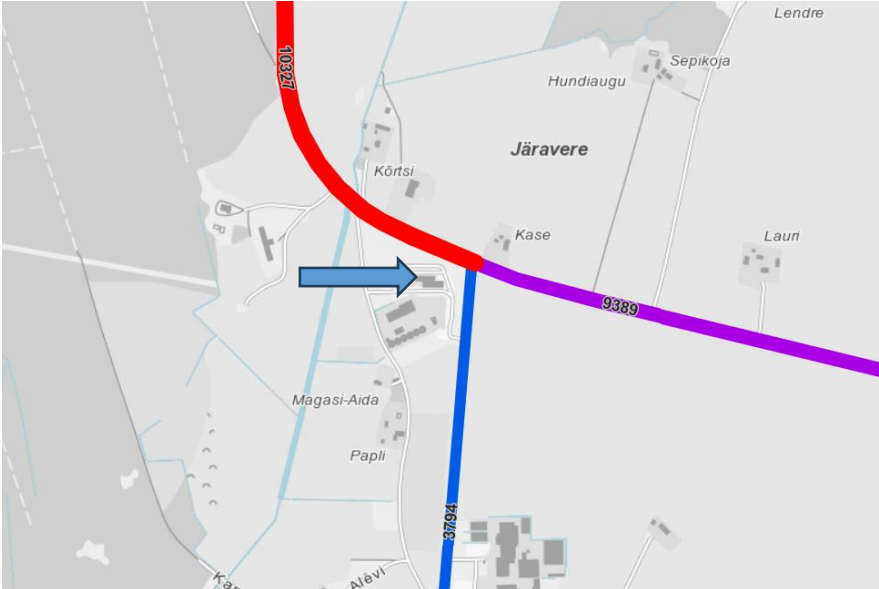
<b>Makroasukoht</b>	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Järva vallas, Imavere külas, Paide linnast ligikaudu 20 km kaugusel.
Konkureerivad turupiirkonnad	Paide linnast sarnasel kaugusel paiknevad piirkonnad.
	
Allikas: kaart.delfi.ee;	
<b>Mikroasukoht</b>	

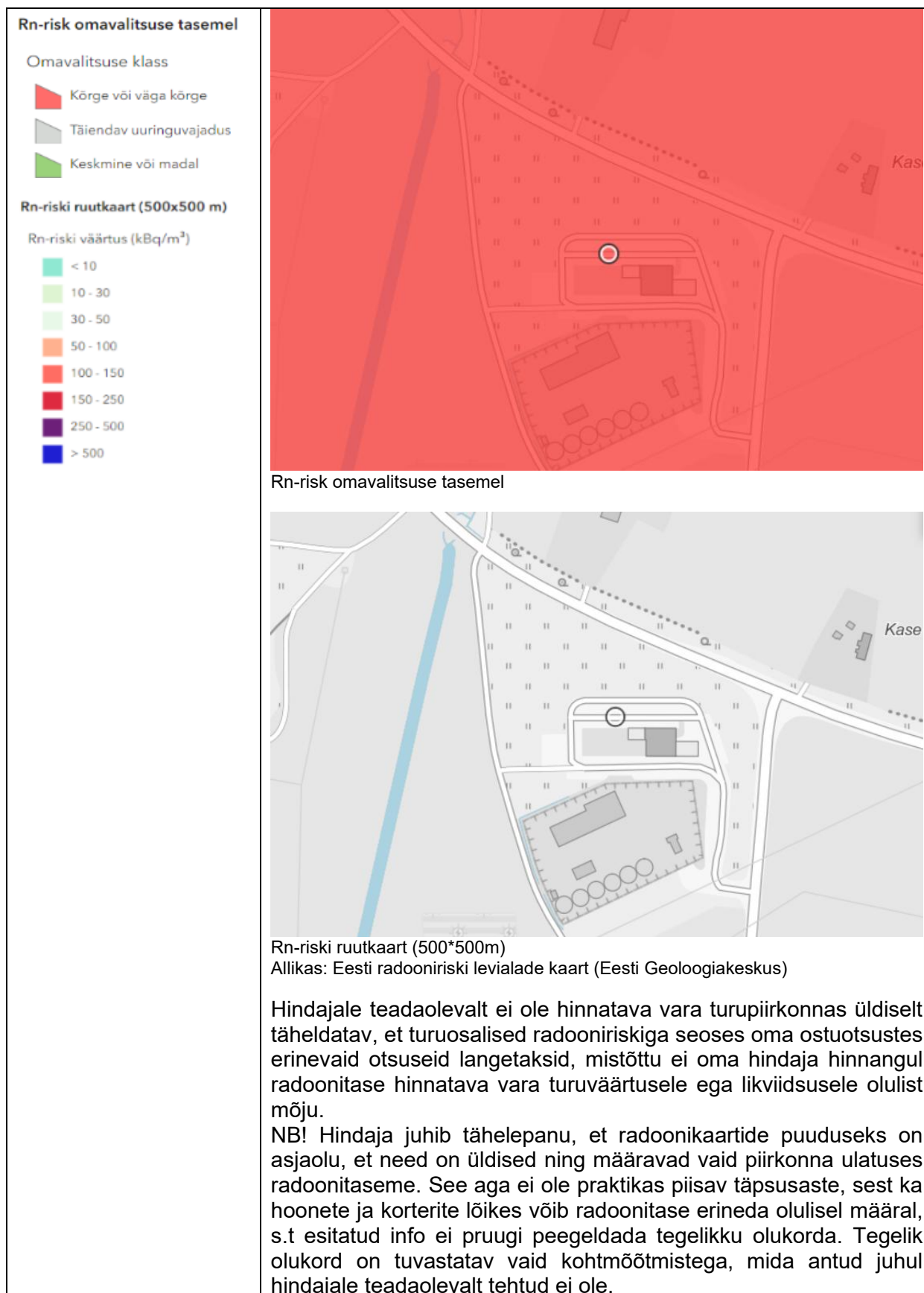
<sup>2</sup> Andmed Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist ja Delfi.ee kaardirakendusest.



Allikas: kaart.delfi.ee;

<p>Iseloomustus</p>	<p>Kinnistu vahetus ümbruses asuvad peamiselt hoonestamata maaüksused (põllu- ja metsamaad), äri- ja tootismaad, üksikelamud ja tootmishooned.</p>	
<p>Haljastus</p>	<p>Madal- ja kõrghaljastus.</p>	
<p>Juurdepääs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Põhimaantee</li> <li> Tugimaantee</li> <li> Kõrvalmaantee</li> <li> Kohalik tee</li> <li> Eratee</li> <li> Metsatee</li> </ul>	<p>Hea, avalikult kasutatavalt teelt. Servituudi seadmise vajadus puudub.</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiamet (hinnatav vara on piiratud sinise värviga)</p>	
<p>Parkimisvõimalus piirkonnas</p>	<p>Kinnistutel, parkimiskohti on piisavalt</p>	
<p>Kaugused</p>	<p>Lasteaed, kool, kauplus</p>	<p>Ühistransport</p>
	<p>Ligikaudu 1-1,5 km kaugusel (Imavere)</p>	<p>Bussipeatus asub kinnistu kõrval</p>

<p>Müratase</p>	<p>Hinnatav maa-ala paikneb kõrge liiklussagedusega tee kõrval. Mürandmete kaardirakenduse andmetel on müra tase kinnistul kõrge teega piirnevas osas (liiklusrada). Tulenevalt piirkonna ja vara spetsifikast (ärimaa) ei mõjuta väline müra tase ostjate käitumisharjumusi.</p>  <p>Allikas: Maa- ja Ruumi ameti mürakaart</p>
<p>Liikluskoormus Liiklussagedused 2024</p> <p>AKÖL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; margin-right: 5px;"></span> 20 000 +</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> 10 000 - 19 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; margin-right: 5px;"></span> 6 000 - 9 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; margin-right: 5px;"></span> 3 000 - 5 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00BFFF; margin-right: 5px;"></span> 1 000 - 2 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> 300 - 999</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> kuni 299</li> </ul>	<p>Hinnatav vara piirneb Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 10 327 autot ööpäevas ja Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 3794 autot ööpäevas.</p>  <p>Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus, hinnatava vara asukohale on viidatud noolega.</p>
<p>Jääkreostus</p>	<p>Keskonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnistu osas teada võimalikku jääkreostust.</p>
<p>Radoonirisk</p>	<p>Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on kõrge või väga kõrge radoonitase</p>




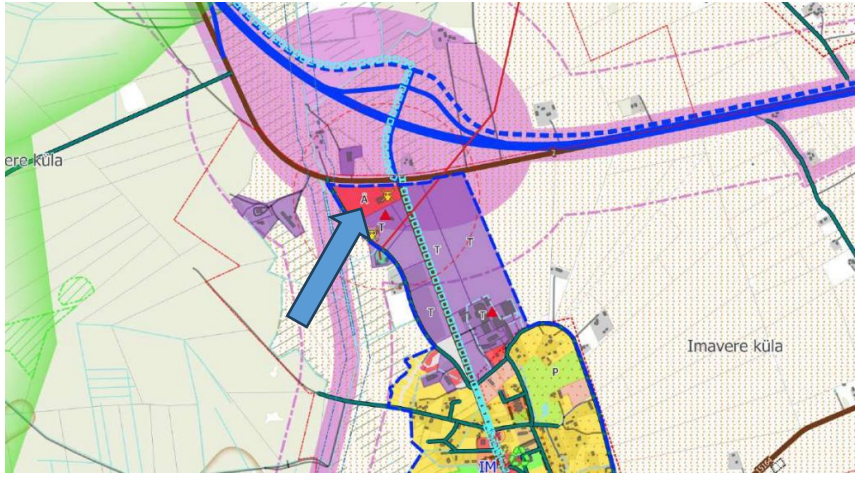
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava vara koosseisus oleva maa-ala osas tegemist potentsiaalse maardlaga (sh prognoosvarude alaga) ega pole ka tegemist altkaevandatud alaga.
Ohtlikud kaitised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike kaitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne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







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

Katastritunnus	23401:003:0030
Katastriüksuse pindala	4,24 ha
Sihtotstarve	Ärimaa 100%

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

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

<p>Kaardirakenduse plaan</p>	 <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (aerofoto pildistamise aeg 25.08.2024)</p>
<p>Kuju, reljeef, haljastus</p>	<p>Peamiselt korrapärase kujuga, vähesel määral ebakompaktne, reljeef tasane. Madalhaljastus.</p>
<p>Hoonestus</p>	<p>Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul tankla-ärihoone. Lisaks rajatised. Äralõige teostatakse maaüksuse hoonestamata osast, mistõttu hoonestusega (ega rajatistega) ei ole hindamisel arvestatud.</p>
<p>Planeeringud</p>	<p>Järva valla üldplaneering kehtestati Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1. Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus peamiselt äri- ja teenindusettevõtte maa-alal, osaliselt tootmise maa-alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg. Katastriüksusel asub ohtlik ettevõtte.</p>  <p> <span style="color: red;">■</span> Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)  <span style="color: purple;">■</span> Tootmise maa-ala (T)     </p>

	<p> Teemaplaneeringu kohane tee ja tee kaitsevööndi ala (E263)</p> <p> Projekteeritav 2+2 maantee telg</p> <p> Projekteeritav 2+2 ühendustee/ramp</p> <p> Projekteeritav kogujatee</p> <p> Ohtlik ettevõte (Päästeamet 01.02.2022)</p> <p> Planeeritud tiheasustusega ala</p> <p>Allikas: kehtiv üldplaneering, hinnatava katastriüksuse asukohale on viidatud noolega.</p>																		
Detailplaneering ja ehitusõigus	<p>Detailplaneering kehtestatud 11.06.2007 Imavere Vallavalitsuse korraldusega nr 88. Maaüksusest osal (ligikaudu 0,6 ha, vajalik naaberkiinnistu juurdepääsuks) kehtib ka Tööstuse maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 6. detsember 2016 Imavere Vallavalitsuse korraldusega nr 253).</p> <p>Ehitusõigus vastavalt seletuskirjale on järgmine:</p> <p><u>Krunt POS.1 (pindala 39 643 m<sup>2</sup>)</u></p> <table border="0"> <tr> <td>BT -kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa</td> <td>-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi</td> </tr> <tr> <td>002 Ä100% (ärimaa)</td> <td>-katastriüksuse sihtotstarve</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>-hoonete lubatud suurim arv krundil</td> </tr> <tr> <td>1000 m<sup>2</sup></td> <td>-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala</td> </tr> <tr> <td>kuni 6 m</td> <td>-hoonete suurim lubatud kõrgus</td> </tr> </table> <p><u>Krunt POS.2 (pindala 50 m<sup>2</sup>)</u></p> <table border="0"> <tr> <td>OE -elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa</td> <td>-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi</td> </tr> <tr> <td>003 T100% (tootmismaa)</td> <td>-katastriüksuse sihtotstarve</td> </tr> </table> <p>Krundile rajatakse alajaam.</p> <p><u>Krunt POS.3 (pindala 2 420 m<sup>2</sup>)</u></p> <table border="0"> <tr> <td>LT- teemaa</td> <td>-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi</td> </tr> <tr> <td>007 L100% (transpordimaa)</td> <td>-katastriüksuse sihtotstarve</td> </tr> </table> <p>Katastriüksusel paikneb hoone, mille ehitisealune pind on 933,1 m<sup>2</sup>. Ehitusõigus on suures osas realiseeritud. Hindamisel ei ole hoonestusega arvestatud tulenevalt asjaolust, et äralõige teostatakse katastriüksuse hoonestamata osast.</p>	BT -kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi	002 Ä100% (ärimaa)	-katastriüksuse sihtotstarve	1	-hoonete lubatud suurim arv krundil	1000 m <sup>2</sup>	-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala	kuni 6 m	-hoonete suurim lubatud kõrgus	OE -elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi	003 T100% (tootmismaa)	-katastriüksuse sihtotstarve	LT- teemaa	-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi	007 L100% (transpordimaa)	-katastriüksuse sihtotstarve
BT -kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi																		
002 Ä100% (ärimaa)	-katastriüksuse sihtotstarve																		
1	-hoonete lubatud suurim arv krundil																		
1000 m <sup>2</sup>	-hoonete suurim lubatud ehitusalane pindala																		
kuni 6 m	-hoonete suurim lubatud kõrgus																		
OE -elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa	-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi																		
003 T100% (tootmismaa)	-katastriüksuse sihtotstarve																		
LT- teemaa	-maakasutuse sihtotstarve detailplaneeringu järgi																		
007 L100% (transpordimaa)	-katastriüksuse sihtotstarve																		

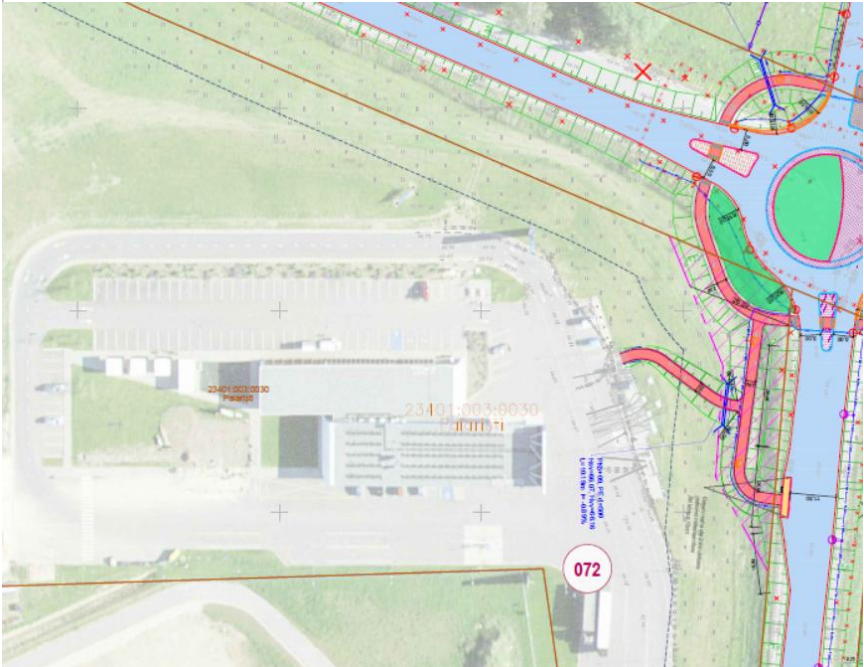
### 3.4 Tehnosüsteemid<sup>5</sup>






















Veevarustus	Lokaalne, kinnistul puurkaev
Kanaliseatsioon	Lokaalne, puhasti

<sup>5</sup> Andmed ehisregistrist

Elektrivarustus	Võrk, päikeseenergial põhinev
Gaasivarustus	Puudub

### 3.5 Äralõige

Pindala	1149 m <sup>2</sup> , mis moodustub ligikaudu 2,7% kogu katastriüksuse pindalast.	
	<b>KINNISTU ANDMED</b>	
	Positsiooni number:	72
	Kinnisturegistriosa number:	2155736
	Katastriüksuse tunnus:	23401:003:0030
	Katastriüksuse nimi/aadress:	Paaristi
	Kinnistu pindala:	4.2 ha
	Võõrandatav ala (TRAM):	1149 m <sup>2</sup>
	Võõrandatav ala (KOV):	-
	Raadamine:	-
	Omandivorm:	Eraomand
	Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	Liiklussõlme, kergliiklustee, truubi ja elektriliini rajamine.
		

	<p><b>TINGMÄRGID:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> OLEMASOLEV KATASTRÜKSUSE PIIR</li> <li> UUS TRANSPORDIMAA PIIR</li> <li> ULUKITARA</li> <li> RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M</li> <li> PÕHIMAANTEE TEEKAITSE VÖÖND 50M</li> <li> PÕHIMAANTEE ASFALTKATE</li> <li> JALGTEE ASFALTKATE</li> <li> KRUSAKATTEGA TEE</li> <li> ASFALTKATE</li> <li> PINNATUD KATE</li> <li> PROJEKTEERITUD NÕLV</li> <li> KRAAV</li> <li> VÕÖRANDATAV MAA-ALA (TRANSPORDIAMET)</li> <li> VÕÖRANDATAV MAA-ALA (KOV)</li> <li> VÄRAV</li> <li> TAGASIHÜPPEKOHT</li> <li> TRUUP</li> <li> RAADAMISPIIR</li> <li> KONNAPIIRE</li> <li> LIKVIDEERITAV OBJEKT (TRUUP, KRAAV, TEE, MAHASÕIT, RISTMIK)</li> <li> LOOMAREST</li> </ul> <p><i>Allikas: Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekti krundijaotuskava plaan</i></p>
Äralõige	Äralõige teostatakse katastriüksuse idapoolsest osast, äralõige on kolmnurka meenutava kujuga. Äralõike ala on väärtuse kuupäeval looduslik taimestik (teekaitsevööndi osa). Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ei ole äralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ega ka likviidne.
Paiknemine	Äralõige paikneb katastriüksuse idapoolses osas. Äralõige ei poolita ega jaga katastriüksust erinevateks osadeks. Hindaja on seisukohal, et alles jäävat maaüksuse osa on võimalik samal otstarbel edasi kasutada, mistõttu äralõike teostamisega ei muutu alles jääva kinnistu kasutamise otstarve ja mugavus.
Haljastus, piirded, hoonestus	Äralõikel puuduvad piirded ja hoonestus. Äralõikel ei asu puid. Äralõike osal on looduslik taimestik.

### 3.6 Vastuolud andmetes

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

### 3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3

#### KAHOS § 12 lg 3

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

Analüüs:

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

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

Hinnataval maaüksusel on kehtestatud detailplaneering, kuid äralõiget ei teostata hoonestusalast ning ehitusõigus äralõike tulemusel ei muutu.

### 3.8 Vara kestlikkus

**Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus** on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

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

Keskkonna mõistlikuks kasutamiseks on vajalikud järgmised aspektid:

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

Hinnatav vara on eelduslikult hoonestamata ja hoonestamata maade puhul kestlikkust ei analüüsita.

## 4. TURUÜLEVAADE

### 4.1 Majandusülevaade<sup>6</sup>

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

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

**Hinnatõus aeglustub järgmistel aastatel.** 2026. aasta alguseks taandub inflatsioonist mootorsõidukimaksu mõju ja aasta keskpaigas kaob hinnakasvunäitajast aasta varem kehtima hakanud käibemaksutõusu mõju. Samal ajal kandub toidutoormete odavnemine üle jaehindadesse ja toiduainete kiire kallinemine lõpeb. Senist teenuste hoogsat hinnatõusu aitab edaspidi leevendada palkade vaoshoitum kasv. Kuigi suurenev eelarvestiimul ja sellest tulenev sisenõudluse hüppeline kasv põhjustavad täiendavat inflatsioonisurvet, maandavad seda tootlikkuse kiirenev kasv ja ettevõtete võimetus tõsta toodangu hinda sisendkulude kasvust aeglasemalt. Tarbijahindade tõus aeglustub tänavuselt 4,9%-lt 2,9%ni 2026. aastal ning 2,4%ni 2027. aastal.

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

**Keskmine brutokuupalk kasvab aeglustub, ent tulumaksusüsteemi muutmine suurendab inimeste netosissetulekut hüppeliselt.** 2026. aastal tõuseb keskmine netopalk seadusemuudatuse tulemusel ligikaudu kaks korda kiiremini kui brutokuupalk ehk umbes 10%. Tänu hinnakasvu aeglustumisele paraneb inimeste reaalne ostujõud märkimisväärselt. Teisalt

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

aitab tulumaksuseaduse muutus vähendada kulusurvet tööandjatele ja annab võimaluse taastada viimastel aastatel kannatada saanud kasumlikkust. Tööjõukulude osakaal loodavas lisandväärtuses on viimastel aastatel kasvanud ajaloolise maksimumi lähedale ning pööre selles ehk kasumiosa taastamine on oluline eeldus ettevõtete investeerimisvõime paranemisele.

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

### Eesti Panga majandusprognosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2025

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

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

## 4.2 Hoonestamata äri- ja tootmiskaade turuülevaade<sup>7</sup>

Hoonestamata tootmis- ja ärimaade tehinguid tehakse Järva maakonnas väga vähe. Kui tootmiskaade tehinguid on üsna stabiilselt teostatud alates 2019 aastast (ca 8-14 tehingut), siis ärimaade osas on teatavat ebastabiilsust. 2025.a. oli ka hoonestamata tootmiskaade tehingute arv oluliselt langenud, teostati kokku vaid 4 ostu-müügitehingut. Hoonestamata ärimaadega vaid 3 ostu-müügitehingut. Tehingute hinnad on ebastabiilsed ja sõltuvad paljudest teguritest. Kui kokku võtta viimase 4 aasta andmed, siis on võimalik välja tuua ka mõningane hinnastatistika. Ajavahemikul 2022-2026 (seisuga veebruar) on Järva maakonnas hoonestamata tootmiskaadega teostatud kokku 39 ostu-müügitehingut, keskmise hinnaga 4,16 €/m<sup>2</sup> ja mediaanhinnaga 1,67 €/m<sup>2</sup>. Keskmine müüdud kinnistu suurus oli 41 096 m<sup>2</sup>. Samal ajavahemikul teostati hoonestamata ärimaadega kokku 16 ostu-müügitehingut, keskmise hinnaga 21,64 €/m<sup>2</sup> ja mediaanhinnaga 9,37 €/m<sup>2</sup>. Keskmine kinnistu suurus oli 5862 m<sup>2</sup>. Hoonestamata äri- ja tootmiskaade ostu puhul on määravamaks elektriliitumise olemasolu, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi liitumispunktide asukohad, detailplaneering (ehitusõigus), asukoht, hea ligipääsetavus ja nähtavus, maaüksuse suurus. Eelistatumad on tootmiskaade kinnistud suurusega kuni 3 ha ja ärimaade kinnistud suurusega vähemalt 3000 m<sup>2</sup>. See võimaldab vajadusel äritegevust laiendada ja manööverdamisruum suurematele veokitele on piisav. Tootmiskaade puhul ei ole üle 3 ha suurused kinnistud funktsionaalsemad ja nende hoolduskulud on suuremad. Paide linnas

<sup>7</sup> Maa- ja Ruumiamet, Lahe Kinnisvara

on vaid üksikuid hoonestamata ärimaid, tootmismaad asuvad pigem äärelinnas väljakujunenud tööstuspiirkondades. Kuna hoonestamata maid on vähe, siis soetatakse ka amortiseerunud või kaasaegsetele nõuetele mittevastavate hoonetega maaüksuseid ja hoonestus lammutatakse.

Hoonestamata äri- ja tootmismaad on siiski keerulisem osta, sest laenuandjad piiravad hoonestamata maa arendamiseks antavaid laene. Krediidiasutused eelistavad laenu anda sellistele maaüksustele, millel on olemas juba selge äriplaan ja soovitakse näha ka püstitatava hoone ehituseks väljastatud luba.

Keskmine müügiperiood on äri- ja tootmismaadel kuni 12 kuud. Pikema müügiperioodiga on keskustest väljas ja kehva nähtavusega piirkonnas asuvad maaüksused. Pakkumiste vähesuse tõttu on maakonnasisestes linnades eelistatud kõik linnaosad, eelkõige siiski äärelinnas välja kujunenud tööstus- ja äripiirkonnad, kus on parem logistika. Paide äärelinnas on hoonestamata äri- ja tootmismaa kinnistuid olemas, kuid neid ei ole pakkumises. Tootmis- ja ärimaade osas on üsna keeruline hinnastatistikat välja tuua, kuna mitmed tehingud on maksudest kõrvale hoidumise eesmärgil tegelikkusest madalama hinnaga teostatud. Paide linnas on nõudlus kõrgem hinnatasemel 5-10 €/m<sup>2</sup>, üksikud tehingud on toimunud ka hinnaga ca 22 €/m<sup>2</sup>. Enamasti on linnas 2000-4000 m<sup>2</sup> suurused ärimaa sihtotstarbega maaüksused ja äärelinnades 1-2 h suurused tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Paide linnas ei esine äri- ja tootmismaadel olulist hinnavahet. Hinda kujundab planeeritav või olemasolev kasutusotstarve.

Aasta	Sihtotstarve	Tehingute arv	Keskmine pindala, m <sup>2</sup>	Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind, €/m <sup>2</sup>			
				Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine
2018	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	5	7 834	1 994	17 085	0,79	2,49	0,93	1,49
2019	tootmismaa	11	6 177	60	228 000	0,04	15,65	1,21	3,78
	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***
2020	tootmismaa	8	14 401	1 500	28 115	0,06	1,94	1,02	0,95
	ärimaa	1	***	***	***	***	***	***	***
2021	tootmismaa	10	8 698	1 000	65 750	0,20	21,71	1,37	3,44
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
2022	tootmismaa	14	4 993	100	360 000	0,01	61,97	1,61	5,89
	ärimaa	5	6 751	9 900	169 008	1,20	51,35	11,26	17,45
2023	tootmismaa	12	62 171	200	197 425	0,53	2,59	1,67	1,60
	ärimaa	2	***	***	***	***	***	***	***
2024	tootmismaa	9	84 924	500	350 000	0,04	17,34	3,80	5,22
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
2025	tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	***	***	***	***	***	***	***
2026	tootmismaa	0	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	4	***	***	***	***	***	***	***

Tabel 1. Hoonestamata äri- ja tootmismaade hinnastatistika Järva maakonnas aastatel 2018-2026.a.

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas (2023.a. andmed on seisuga 20.09)

\*\*\* Tehingute hindasid ja pindala puuduvad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

### Nõudlus

Nõudlus hoonestamata äri- ja tootmiskinnistute vastu on tulenevalt keerulisemast majanduslikust olukorrast stabiliseerunud. Ettevõtted kaaluvad laienemise plaane rohkem. Järva maakonna turuolukorda on elavdanud Tallinna-Tartu-Luhamaa tee ehitus, mis piirkonna hinnataset hoiab või võib ka kasvatada. Eelistatakse kehtestatud detailplaneeringuga kinnistuid, et saaks koheselt

ehitustegevusega alustada. Olulisemaks on muutunud hea juurdepääs ja tööjõu kättesaadavus (asukoht linnades/alevikes või nende vahetus läheduses).

### Pakkumisinfo

Pakkumiste arv	Järva maakonnas on pakkumisel 15 hoonestamata äri- ja tootmismaad. Pakkumiste hulgas on ka halvas seisus hoonetega maaüksuseid, mida eelkõige reklaamitakse kui potentsiaalseid krunte.
Pakkumishinnad	Ärimaade pakkumishinnad jäävad eelkõige vahemikku 7-20 €/m <sup>2</sup> , tootmismaade pakkumishinnad jäävad eelkõige vahemikku 3-6€/m <sup>2</sup> .

Allikas: www.kv.ee

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

Asukoht	Pakkumis-hind, €	Pindala, m <sup>2</sup>	Hind, €/m <sup>2</sup>	Lisainformatsioon
Paide linn Otiku küla Mihkle	290 000	Ca 47 000	6,17	Kahest kinnistust koosnevad maatulundusmaa ja tootmismaa, millel asuvad endised laudahooned, juurdepääs olemas, paikneb Tallinna-Tartu-Luhamaa maantee läheduses, elekter olemas, kaev kinnistul.
Järva vald Imavere küla Keskplats 4	6400	1013	6,32	Hoonestamata ärimaa, madalhaljastus, tehnovõrgud puuduvad, detailplaneering kehtestatud (lubatud ehitada ärihoone, lubatud suurim kõrgus 9 m, lubatud 3 korrust, ehitusalune pind 760 m <sup>2</sup> , täisehituse protsent 75%). Müügihind ei sisalda teede ega tehnovõrkude välja ehitamist.

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

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

### 4.3 Müügitehingud

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

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

- Kinnistu on hoonestamata äri- või tootmismaa.
- Asukoht Järva maakonnas või sellega sarnases piirkonnas.
- Tehingu toimumise aeg 2022-2026.a.
- Asjaõiguslik ostu-müügitehing.

Jrk	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Kinnistu suurus, m <sup>2</sup>	Kirjeldus
1	Järva maakond Paide linn Tarbja küla	Juuli 2025	34 000 (5,40 €/m <sup>2</sup> )	6297	Ärimaa 100%, madalhaljastus, korrapärase kujuga, elektriliitumine 40A, kanalisatsioonitrass välja ehitatud, kinnistul asub halvas seisukorras hoonestus (kauplusehoone, kivi-konstruktsioonil, ehitisealune pind (1080 m <sup>2</sup> ))
2	Pärnu maakond Tori vald Sauga alevik	November 2025	80 000 (5,54 €/m <sup>2</sup> )	14 436	Tootmismaa 100%, krundi piiril vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt, elektriliitumine puudub (ampritasu põhine), detailplaneering kehtestatud (tootmismaa).
3	Järvamaa Paide linn Paide linn	Mai 2023	95 000€ (7,02 €/m <sup>2</sup> )	13 536	Tootmismaa 85%, ärimaa 15%, juurdepääs üle naaberkiinnistu, peamiselt korrapärase kujuga, detailplaneering kehtestatud (lubatud täisehitus 10%, lubatud ehitada 4 ühekorruselist ehitist maksimaalse katuseharja kõrgusega 6m), tehnovõrgud puuduvad
4	Järva maakond Paide linn Mäo küla	Oktoober 2021	66 240€ (11,1 €/m <sup>2</sup> )	5982	Ärimaa 100%, juurdepääs hea, korrapärase kujuga, detailplaneering kehtestatud, tehnovõrkude kohta andmed puuduvad
5	Viljandi maakond Viljandi linn Raua tn	Mai 2021	139 500€ (6,4 €/m <sup>2</sup> )	21 788	Tootmismaa 100%, juurdepääs hea, korrapärase kujuga, detailplaneering kehtestamata, tehnovõrgud puuduvad

Allikas: Maa- ja Ruumiameti ja LAHE Kinnisvara tehingute andmebaas

#### 4.4 Turustatavuse analüüs

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

Äralõige suurusega ligikaudu 1149 m<sup>2</sup> ei ole eraldi seisvana võõrandatav ning on ebalikviidne, mistõttu on välja toodud katastriüksuse kui terviku turustatavuse analüüs.

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Eelkõige ettevõtted, kes soovivad piirkonnas oma äri- või tootmistegevust teostada.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab suurel määral, nõutud on tehnovõrkudega maaüksused, millele on ligipääs kõvakattega teelt ning millel on ehitusõigus.

Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Suurem hulk soovib, suurem hulk ettevõtteid on võimeline soetama.
Konkureeriv pakkumine turul	Konkureerivaid pakkumisi on turul sarnaste varade näol on vähe, nõudlus sarnase vara järgi on olemas.
Sarnaste varade arenduse maht	Sarnases piirkonnas pigem puuduvad, pakkumises üksikud krundid.
Konkureeriva pinna turule tulek	Hindaja hinnangul on sarnaste varade turule lisandumine ka tulevikus tõenäoline.
Müügiperiood	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 9 kuud. Prognoositav müügiperiood on vastava turusegmendi jaoks tavapärane.
Missugused on oodatavad müügihinnad	Sarnaste varade hinnad püsivad stabiilsena.
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad, vara on kasutatav ärimaana

## 5. HINDAMINE

### 5.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara:

- õiguslikult lubatud (maaüksuse sihtotstarve ärimaa, detailplaneering on kehtestatud),
- füüsiliselt võimalikku (hinnatavat maaüksust kasutatakse ärimaana, tehnovõrgud on kinnistul olemas).
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on analoogsete varade järele nõudlus olemas)
- finantsmajanduslikku otstarbekust (finantsmajanduslikult alternatiivsed kasutused puuduvad), on hinnatava vara parimaks kasutuseks olemasolev kasutus ärimaana, mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

Hinnatava varaga analoogsed varad ostetakse tervikuna omakasutusse. Katastriüksuse jagamise potentsiaal on olemas, kuid tulenevalt paiknemisest hea ligipääsetavusega kohas, siis suuremad maaüksused on nõutumad (võimaldavad ettevõtetel laieneda).

### 5.2 Hindamismeetodi valik

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

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

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

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

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

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

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

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

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

#### Võrdlusmeetodi olemus

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

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

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

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

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

KAHOS § 12 lõikest 4:

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

EVS 875-12 punkt 6.4.1:

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

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

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

4. Hindame hüvitamisele kuuluva tasu liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud.

### 5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine

#### 5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad <sup>8</sup>	Müügitehingute tabelis tehingud nr 1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige olemuselt ja suuruselt ja muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Tervikhind (€) kuna antud vara puhul kajastab see vara turuväärtust täpsemini.  <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
<p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente, mis on välja toodud allpool olevas tabelis. <i>Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</i></p> <p>Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas.</p>	
<b>Võrdluselemendid:</b>	<b>Võrdluselemendi selgitus:</b>
Ajaline kohandus	Võrreldaval perioodil ei ole hinnatavas turusegmendis toimunud hinnamuutust. <i>Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel alal. (EVS 875-11)</i>
Asukoha kohandus	Enam hinnatud on linnades ja suuremates alevikes paiknevad elamispinnad. Samuti on oluline piirkonna maine, müratase ja taristu olemasolu ja selle kvaliteet. Kohandamisel on arvestatud nähtavust ja ligipääsetavust suurematelt maanteedelt.
Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Suuremad kinnistud on turul nõutumad, ühikuhinna puhul on väiksema pindalaga kinnistute ühikuhind kõrgem ja vastupidi. Kohandamisel on arvestatud tehinguhindu ning piirkasulikkust. Teostatud on vastavad kohandused.
Tehnovõrgud	Tehnovõrkudega maaüksused on turul nõutumad. Kõige kulukam on elektriliitumine. Teostatud on vastavad kohandused.

<sup>8</sup> Müügitehingute tabel, p.4.4.

Detailplaneering, ehitusõigus	Kehtestatud detailplaneeringuga või väljastatud projekteerimistingimustega maaüksused on nõutavad. Samuti eelistatakse ehitusloaga maaüksust (võimaldab kiiremat ehitustegevust, kuid ostjale on oluline ka projektis toodud lahendus). Võrdlusvaral nr 1 on halvas seisukorras hoonestus, mistõttu on enne ehitusõiguse realiseerimist vajalik investeerida. Antud asjaolu tõttu on kohandatud.
Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.	

Võrdlustabel:

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
<b>Tehinguhind, €:</b>	Hindamisel			
	lähtuti	34 000	80 000	95 000
<b>Ühikuhind, €:</b>	<b>tervikhinnast</b>	5,40	5,54	7,02
<b>Tehingu aeg:</b>		mai.25	nov.25	mai.23
<i>Võrdlus</i>		<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>
Ajaldamine:	veebr.26	0%	0%	0%
<b>Ajaldatud hind:</b>		<b>5,40 €</b>	<b>5,54 €</b>	<b>7,02 €</b>
<b>Asukoht:</b>	Järva vald	Paide linn	Tori vald	Paide linn
	Imavere küla, Paiaristi	Tarbja küla	Sauga alevik	Paide linn
<i>Võrdlus</i>		<i>nähtavus halvem</i>	<i>nähtavus halvem</i>	<i>nähtavus halvem</i>
Kohandus		20%	10%	10%
<b>Kinnistu pindala, m<sup>2</sup>:</b>		6297	14 436	13 536
<i>Võrdlus</i>		<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
Kohandus	42 400	-20%	-15%	-15%
<b>Tehnovõrgud:</b>	Elekter, puurkaev, lokaalne kanalisatsioon	Elekter 40A, kanalisatsioonitrass välja ehitatud	Puuduvad (trassid ja liitumispunktid läheduses)	Puuduvad (trassid ja liitumispunktid läheduses)
<i>Võrdlus</i>	kanalisatsioon (puhasti)	<i>halvem</i>	<i>halvem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus		15%	30%	30%
<b>Detailplaneering, ehitusõigus</b>		Ehitusõigus olemasoleva hoonemahu ulatuses	Kehtestatud	Kehtestatud
<i>Võrdlus</i>		<i>halvem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus	Kehtestatud	10%	0%	0%
<b>Summaarne kohandus:</b>		25%	25%	25%
<b>Kohandatud hind, €:</b>		<b>6,75</b>	<b>6,93</b>	<b>8,77</b>
<b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>		65%	55%	55%

	HINNATAV	VÖRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Osakaal lõpphinnas:	100%	30%	35%	35%
Kaalutud hind, €:	7,51	2,02	2,42	3,07

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

Hinnatava katastriüksuse (terviku) turuväärtuseks hindame seega:  $7,51 \text{ €/m}^2 * 42\,400 \text{ m}^2 = 318\,424 \text{ €}$ .

Äralõige pindalaga  $1149 \text{ m}^2$  ei ole iseseisvalt kasutatav ega võõrandatav, mistõttu maa väärtuse hindamisel on aluseks  $42\,400 \text{ m}^2$  kinnistu väärtus  $7,51 \text{ €/m}^2$ , sest need alad on ühesuguste omadustega.

Äralõike harilik väärtus on seega:  $1149 \text{ m}^2 * 7,51 \text{ €/m}^2 = 8628,99 \text{ €}$ .

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

### 5.3.2 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

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

Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

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

#### KAHOS

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

Piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

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

Hindaja on omaniku esindajalt Urmas Johansonilt telefoni teel saanud infot, et maaüksus ei ole äralõike alal välja renditud ning kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävaid tulusid ei esine.

Kinnistusraamatu andmetel on kinnisasi koormatud hüpoteegiga, seega võib kaasneda vajadus uue eksperthinnangu tellimuseks kui krediidasutus seda nõuab. Sellisel juhul on tegemist kaasneva kahjuga ja eksperthinnangu tellimise kulu tuleb maaüksuse omanikule hüvitada.

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

### 5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku

Äralõike suurusega 1149 m<sup>2</sup> korral on hüvitamisele kuuluv tasu kokku ≈ 8628,99 € (kaheksa tuhat kuussada kakskümmend kaheksa eurot ja üheksakümmend üheksa senti) ehk ca 7,51 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta. Tasu koosneb katastriüksuse äralõike väärtusest, saamata jäävaid tulusid ega kaasnevaid kahjusid ei teki.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

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

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

## LISA 1 FOTOD

Katastriüksus ja äralõige



## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number	2155736
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Paaristi

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

#### Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	23401:003:0030	Ärimaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Paaristi.	4,24 ha	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3.1 3.2	aktsiaselts "Johnny" (registrikood 10080098) 41900/42400 kaasomandist OÜ Carmex Grupp (registrikood 11601990) 500/42400 kaasomandist	16.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.09.2022.	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

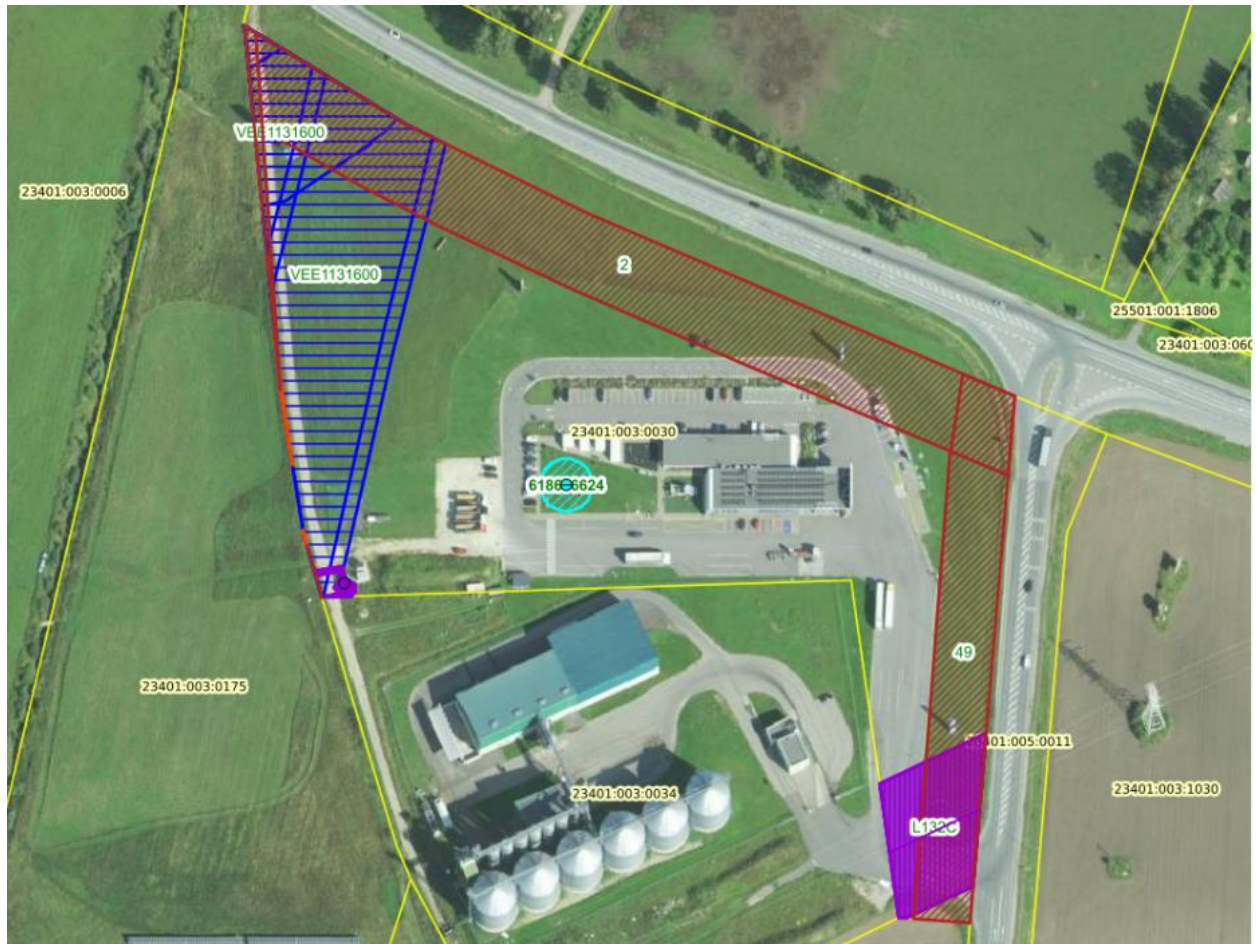
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Televõrgu Aktsiaselts (registrikood 10718810) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus optilise kaablitrassi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alal vastavalt 14.09.2009.a. lepingule ja 14.09.2009.a. lepingu lisaks nr 2 oleval plaanile.	Sisse kantud 24.09.2009. 31.05.2011 asjaõiguslepingu alusel muudetud 7.06.2011.	kehtiv
2	Reaalservituut kinnistu nr 2714236 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta juurdepääsuservituut vastavalt 21.02.2018.a. lepingu punktidele kaks üks (2.1.) kuni kaks viis (2.5.) ja 21.02.2018.a. lepingu lisaks olevale plaanile. 21.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.03.2018.		kehtiv
3	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus maakaabelliinide, komplektalajaama ja mõõtekilbi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alaga elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses 06.03.2019 lepingu lisaks oleva plaani kohaselt ja muus osas sisuga vastavalt lepingu punktile 4. 6.03.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.03.2019.		kehtiv

4	Isiklik kasutusõigus tähtajaga 31.08.2026 AS Alexela (registrikood 10015238) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus kahe (2) elektriutode laadimiseks mõeldud laadimispunkti ja vastavate rajatiste ning seadmete majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 17.09.2020.a. lepingu punktidele 3, 4 ja 5.1 ning vastavalt 17.09.2020.a. lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 17.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.09.2020.		kehtiv
5	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus maakaabelliinide ja liitumiskilbi püstitamiseks, omamiseks ja majandamiseks kasutusõiguse alaga elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses lepingu lisaks oleva plaani kohaselt ja vastavalt lepingu punktile 4. 16.12.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.12.2020.		kehtiv
6		Kustutatud 15.09.2022 kinnistamisavalduse alusel 23.09.2022.	kehtiv
7	Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kaasomanikud on kokku leppinud kinnistu valdamise ja kasutamise korras vastavalt 16.09.2022 lepingu punktile 6 ning vastavalt 16.09.2022 lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.	16.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.09.2022.	kehtiv








#### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 1 170 000,00 eurot Coop Pank aktsiaselts (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 30.04.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.05.2019.	1 170 000,00 EUR		kehtiv

## LISA 3 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	1947.31
	Hooldusala	312.90
	Maaparandushoiu-ala	277.55
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd	1466.01
	Ranna või kalda piiranguvöönd	8504.16
	Sidehitise kaitsevöönd	17.91
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	12994.27

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDISARJA EVS875 NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja:

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert  
(kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565