

**Ekspert hinnang nr. 0050-26-VIL**


Aadress: Järva maakond, Järva vald, Kiigevere küla, Kingu  
 Hinnatav vara: Kinnistust, registriosa nr. 3032236, teostatavad äralõiked suurustega 10 711 m<sup>2</sup> ja 186 m<sup>2</sup>  
 Väärtuse kuupäev: 21.02.2026  
 Hindamisaruande kuupäev: 25.03.2026

| Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata) | Hüvitamisele kuuluv tasu kokku (ümardamata)                                                                                                                                                                          | Äralõike harilik väärtus (ümardamata)                                                                                                                                                                                | Kaasnev kahju   | Saamata jääv tulu |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 57 929,92 € ehk 8775 €/ha                   | Äralõige suurusega 10 711 m <sup>2</sup> :<br>9425,68 € ehk 0,88 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta<br><br>Äralõige suurusega 186 m <sup>2</sup> :<br>163,68 € ehk 0,88 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta | Äralõige suurusega 10 711 m <sup>2</sup> :<br>9425,68 € ehk 0,88 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta<br><br>Äralõige suurusega 186 m <sup>2</sup> :<br>163,68 € ehk 0,88 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta | Andmed puuduvad | Andmed puuduvad   |

Hindaja: *allkirjastatud digitaalselt*  
 Karin Lapp  
 Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735  
 Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)  
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
 Tel: +372 512 4565  
 e-post: Karin@lahekinnisvara.ee

## SISUKORD

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| KOKKUVÕTE .....                                                                    | 3  |
| 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused ..... | 5  |
| 1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused .....                    | 5  |
| 1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....                      | 6  |
| 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....                           | 7  |
| 2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon .....                  | 7  |
| 2.2 Hinnatava vara ülevaatus .....                                                 | 7  |
| 2.3 Andmete usaldusväärsus .....                                                   | 7  |
| 3. Hinnatava vara kirjeldus .....                                                  | 8  |
| 3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus .....                            | 8  |
| 3.2 Asukoht .....                                                                  | 8  |
| 3.3 Maakasutus .....                                                               | 12 |
| 3.4 Tehnosüsteemid .....                                                           | 14 |
| 3.5 Äralõige .....                                                                 | 14 |
| 3.6 Vastuolud andmetes .....                                                       | 16 |
| 3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3 .....                                        | 16 |
| 3.8 Vara kestlikkus .....                                                          | 16 |
| 4. Turuülevaade .....                                                              | 18 |
| 4.1 Majandusülevaade .....                                                         | 18 |
| 4.2 Haritava maa turuülevaade .....                                                | 19 |
| 4.3 Pakkumisinfo .....                                                             | 24 |
| 4.4 Müügitehingud .....                                                            | 24 |
| 4.5 Turustatavuse analüüs .....                                                    | 26 |
| 5. Hindamine .....                                                                 | 28 |
| 5.1 Vara parim kasutus .....                                                       | 28 |
| 5.2 Hindamismeetodi valik .....                                                    | 28 |
| 5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine .....                                      | 30 |
| 5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine .....    | 30 |
| 5.3.2 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine .....                 | 33 |
| 5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku .....                                         | 33 |
| Lisa 1 Fotod .....                                                                 | 35 |
| Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte .....                                            | 36 |
| Lisa 3 Mullastiku näitajate täpsem selgitus .....                                  | 37 |
| Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte .....                                          | 39 |
| Vastavuskinnitus standardisarja EVS875 nõuetele .....                              | 40 |

## KOKKUVÕTE

| HINNATAVA VARA KOONDANDMED                                                                                 |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                       |                 |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Hinnatav vara                                                                                              |                                             | Kinnistust, registriosa nr. 3032236, teostatavad äralõiked suurustega 10 711 m <sup>2</sup> ja 186 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                       |                 |                   |
| Aadress                                                                                                    |                                             | Järva maakond, Järva vald, Kiigevere küla, Kingu                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |                 |                   |
| Omanik                                                                                                     |                                             | OÜ Mägede (registrikood 10952150)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                       |                 |                   |
| Katastritunnus                                                                                             |                                             | 23401:004:0392                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                       |                 |                   |
| Registriosa nr                                                                                             |                                             | 3032236                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                       |                 |                   |
| Kinnistu liik                                                                                              |                                             | Kinnisasi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                 |                   |
| Katastriüksuse pindala                                                                                     |                                             | 6,6 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                       |                 |                   |
| Planeeringud / ehitusõigus                                                                                 |                                             | Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutusega alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee.<br>Äralõige teostatakse teemaplaneeringu ja projekteeritava teega seotud osast. Detailplaneering puudub. |                                                                                                       |                 |                   |
| Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes                                                        |                                             | Puuduvad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                       |                 |                   |
| HINDAMISARUANDE KOONDANDMED                                                                                |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                       |                 |                   |
| Hinnangu eesmärk                                                                                           |                                             | Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                       |                 |                   |
| Väärtuse liik                                                                                              |                                             | Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitamisele kuuluv tasu                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                       |                 |                   |
| Ülevaatuse kuupäev                                                                                         |                                             | 21.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                       |                 |                   |
| Väärtuse kuupäev                                                                                           |                                             | 21.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                       |                 |                   |
| Hindamisaruande kuupäev                                                                                    |                                             | 25.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                       |                 |                   |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                       |                 |                   |
| KOMMENTAARID                                                                                               |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                       |                 |                   |
| -                                                                                                          |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                       |                 |                   |
| HINDAMISTULEMUS                                                                                            |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                       |                 |                   |
| Vara                                                                                                       | Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata) | Äralõike hüvitusväärtus (ümardatud)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Äralõike harilik väärtus (ümardamata)                                                                 | Kaasnev kahju   | Saamata jääv tulu |
| Kinnistust reg.osa nr 3032236 teostatavad äralõiked suurustega 10 711 m <sup>2</sup> ja 186 m <sup>2</sup> | 57 929,92 € ehk 8775 €/ha                   | Äralõige suurusega 10 711 m <sup>2</sup> : 9425,68 € ehk 0,88 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta                                                                                                                                                                                                                                    | Äralõige suurusega 10 711 m <sup>2</sup> : 9425,68 € ehk 0,88 €/m <sup>2</sup> äralõike pindala kohta | Andmed puuduvad | Andmed puuduvad   |

|  |  |                                                                                                                     |                                                                                                                     |  |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  | Äralõige<br>suurusega 186<br>m <sup>2</sup> :<br>163,68 € ehk<br>0,88 €/m <sup>2</sup><br>äralõike<br>pindala kohta | Äralõige<br>suurusega 186<br>m <sup>2</sup> :<br>163,68 € ehk<br>0,88 €/m <sup>2</sup><br>äralõike<br>pindala kohta |  |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

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

**Hindaja:**

*Selgitus: hindaja viis  
läbi kogu hindamistoimingu,  
sh teostas vara visuaalse  
ülevaatus, teostas turuväärtuse  
arvutused ning koostas  
eksperthinnangu aruande.*

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp  
Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735  
Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise  
alal)  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
Tel: +372 512 4565

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

## 1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused

|                   |                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hinnatav vara     | Kinnistust, registriosa nr. 3032236, teostatavad äralõiked suurustega 10 711 m <sup>2</sup> ja 186 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 kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

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

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

## 2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

### 2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

|                                                                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Allikas:                                                                                                                                       | Kuupäev:            |
| Eesti Vabariigi seadusandlus, EVS Standardiseeria 875, Eesti Pank                                                                              |                     |
| Kinnistusraamatu väljavõte                                                                                                                     | 21.02.2026          |
| Kinnisvaraportaali www.kv.ee                                                                                                                   | 21.02.2026          |
| Eesti pinnase radooniriski kaart, <a href="https://gis.egt.ee">https://gis.egt.ee</a>                                                          | Seisuga 21.02.2026  |
| Transpordiameti liiklussageduse kaart, <a href="https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus">https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus</a> | Seisuga 21.02.2026  |
| Jääkreostuse alade kaart, <a href="https://register.keskkonnaportaali.ee/register">https://register.keskkonnaportaali.ee/register</a>          | Seisuga 21.02.2026  |
| Maa- ja Ruumiameti kodulehekülge www.maarium.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 suulised selgitused telefoni teel                                                                                             | 21.02.2026          |
| Tellimusleping koos äralõike plaaniga ja tehnilise kirjeldusega                                                                                | Sõlmitud 10.12.2025 |
| Allhanked                                                                                                                                      | -                   |

### 2.2 Hinnatava vara ülevaatus

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

### 2.3 Andmete usaldusväärsus

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

### 3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

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

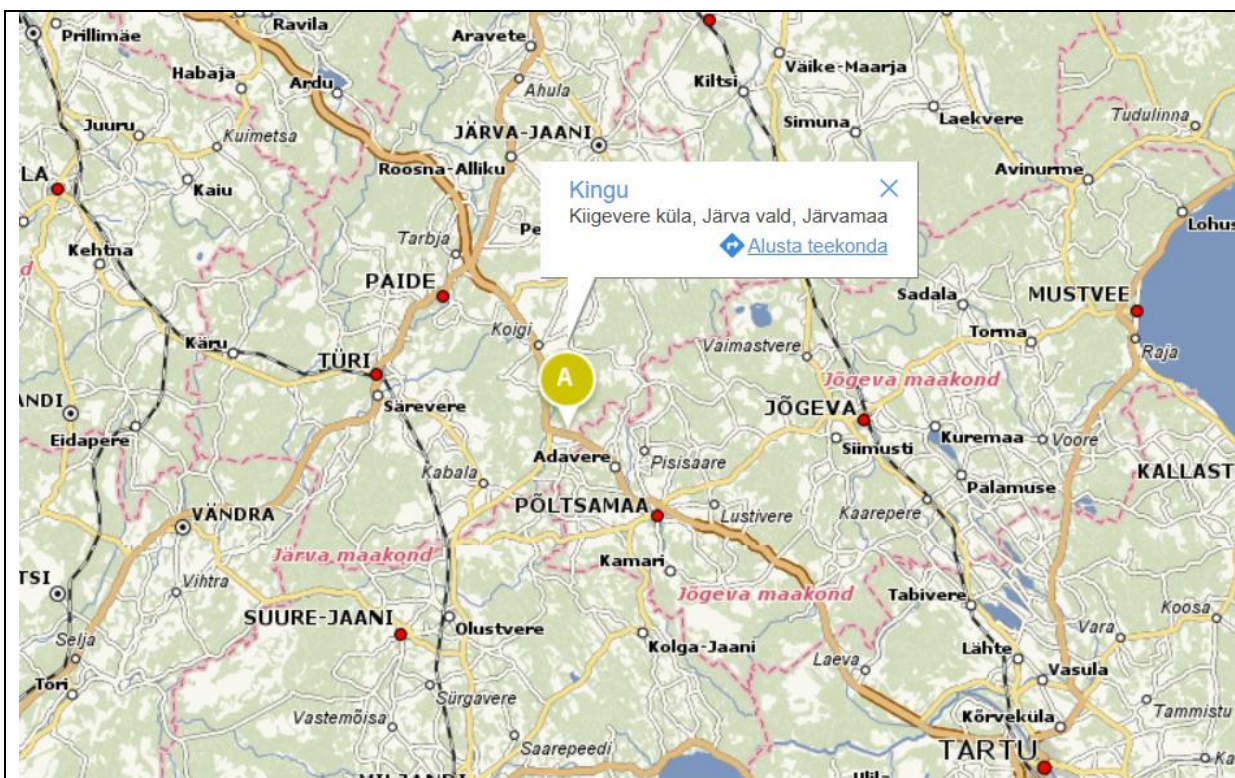
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aadress                                                   | Järva maakond, Järva vald, Kiigevere küla, Kingu                                                                                                                                                                                                                             |
| Registriosi nr                                            | 3032236                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kinnistu liik                                             | Kinnisasi                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Omanik                                                    | OÜ Mägede (registrikood 10952150)                                                                                                                                                                                                                                            |
| Katastritunnus                                            | 23401:004:0392                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Katastriüksuse pindala                                    | 6,6 ha                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sihtotstarve                                              | Maatulundusmaa 100%                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Koormatised ja kitsendused (kanded registriosi III jaos)  | Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses.<br><i>Kinnistusregistriosi väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i> |
| Hüpoteegid (kanded registriosi IV jaos)                   | Puuduvad.<br><i>Kinnistusregistriosi väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2.</i>                                                                                                                                                                                     |
| Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused | Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei takista ega piira vara sihipärast kasutamist.<br><i>Kitsenduste kaardi väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 4.</i>                                                                          |
| Üüri- ja rendilepingud                                    | Omaniku esindaja ei ole infot avaldanud.                                                                                                                                                                                                                                     |

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

| Makroasukoht                 |                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paiknemine                   | Hinnatav vara asub Järva vallas, Kiigevere külas, Paide linnast ligikaudu 25 km kaugusel.                                                                                                                                         |
| Konkureerivad turupiirkonnad | Põllumajanduslike maade osas on oluline põllumajandustootjate lähedus. Kaugus maakonnakeskustest ja suurematest asulatest ei ole niivõrd oluline. Seega on konkureerivaks piirkonnaks kogu Järvamaa jt sarnased Eesti piirkonnad. |

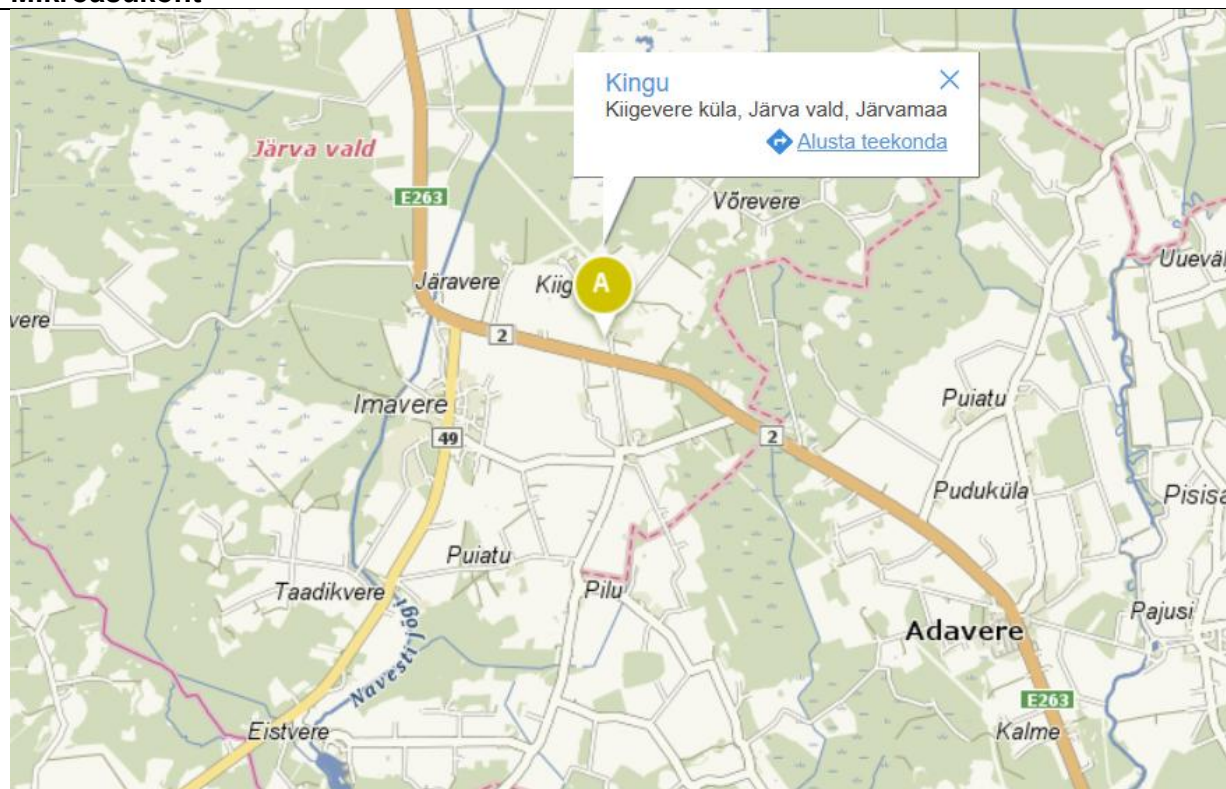
<sup>1</sup> Andmed kinnistusraamatust ja Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt.

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



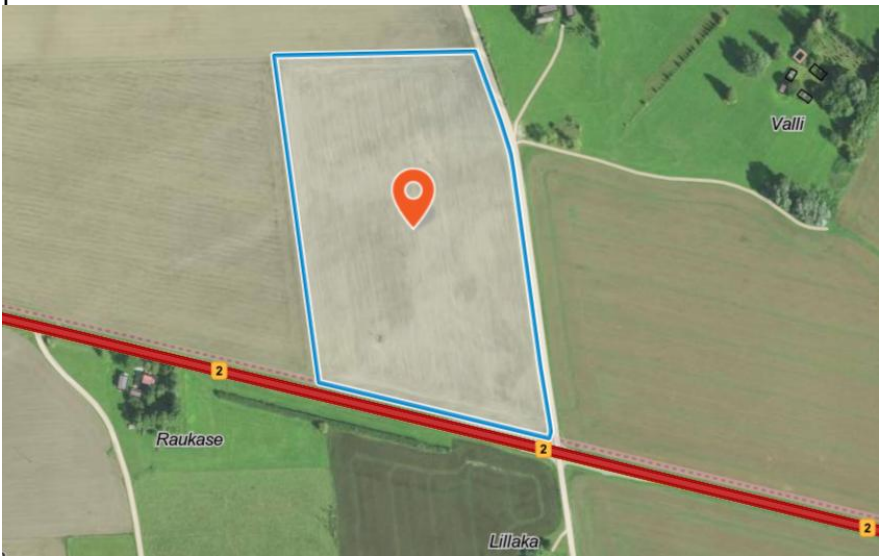
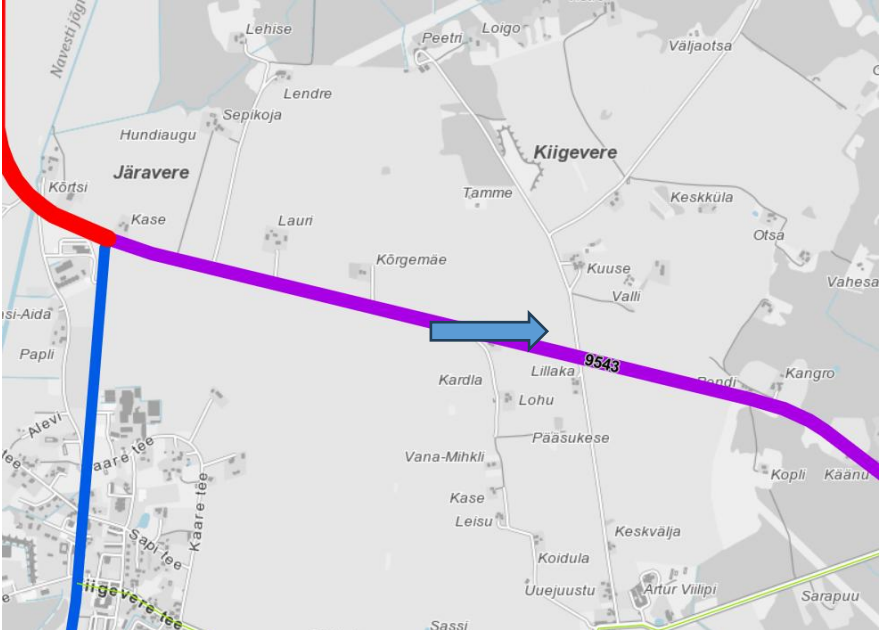
Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

### Mikroasukoht



Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

|              |                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Iseloomustus | Kinnistu vahetus ümbruses asuvad peamiselt hoonestamata maaüksused (põllu- ja metsamaad) ning üksikelamud. |
| Haljastus    | Madal- ja kõrghaljastus.                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <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 2,5-3 km kaugusel (Imavere)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Bussipeatus asub ligikaudu 300 m kaugusel.</p> |
| <p>Müratase</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Hinnatava maa-ala ja selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada (mõõtmisi ei ole teostatud).</p>                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
| <p>Liikluskoormus</p> <p>Liiklussagedused 2024</p> <p>AKÖL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 20 000 +</li> <li> 10 000 - 19 999</li> <li> 6 000 - 9 999</li> <li> 3 000 - 5 999</li> <li> 1 000 - 2 999</li> <li> 300 - 999</li> <li> kuni 299</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Hinnatav vara piirneb Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 9543 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>                                                                                                                                                                                                             |                                                   |

## Radoonirisk

### Rn-risk omavalitsuse tasemel

#### Omavalitsuse klass

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

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

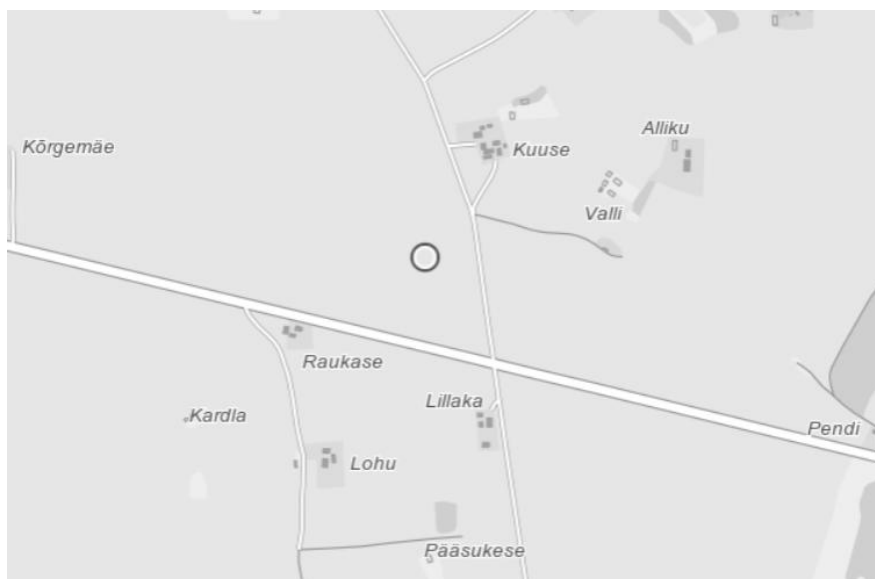
#### Rn-riski väärtus (kBq/m<sup>3</sup>)

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

Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on kõrge või väga kõrge radoonitase



Rn-risk omavalitsuse tasemel



Rn-riski ruutkaart (500\*500m)

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

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

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

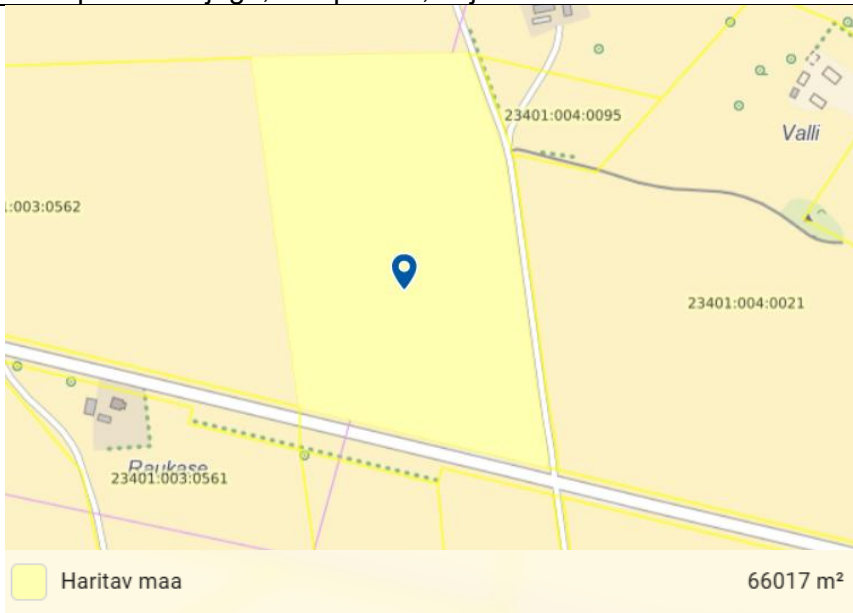
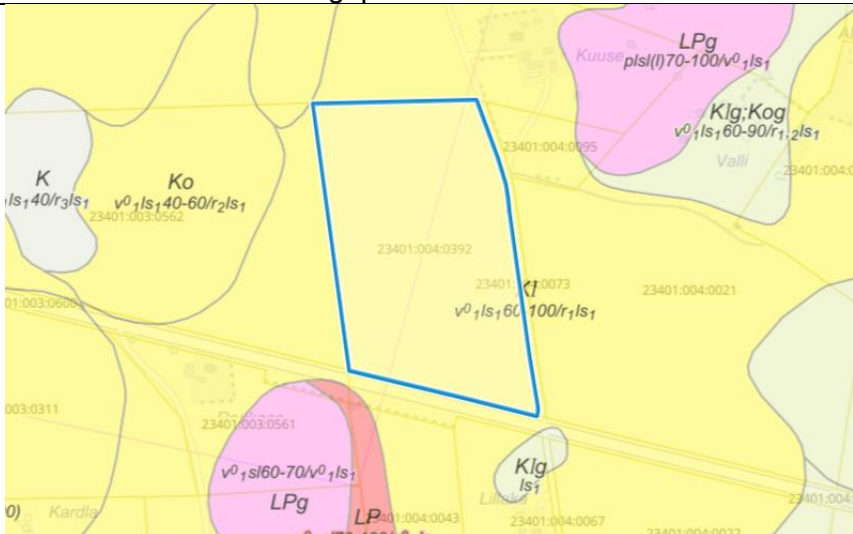
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | olukord on tuvastatav vaid kohtmõõtmistega, mida antud juhul hindajale teadaolevalt tehtud ei ole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Maardlad                   | Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava vara koosseisus oleva maa-ala osas tegemist potentsiaalse maardlaga (sh prognoosvarude alaga) ega pole ka tegemist altkaevandatud alaga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ohtlikud kätised           | Maa- ja Ruumiameti ohtlike kätiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike kätiste 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         | 23401:004:0392                                                                       |
| Katastriüksuse pindala | 6,6 ha (Maa- ja Ruumiameti täpsematel andmetel 66 017 m <sup>2</sup> )               |
| Sihtotstarve           | Maatulundusmaa 100%                                                                  |
| Kaardirakenduse plaan  |  |

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

<sup>4</sup> Andmed Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, üldplaneeringust ja visuaalsel ülevaatusel.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (aerofoto pildistamise aeg 25.08.2024), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kuju, reljeef        | Korrapärase kujuga, kompaktne, reljeef tasane                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kõlvikuline koosseis |  <p>Haritav maa 66017 m<sup>2</sup></p> <p>Allikas: <a href="http://minu.kataster.ee">minu.kataster.ee</a>, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026</p> <p>Haritava maa osakaal kogupinnast on 100%.</p>                                                                                                    |
| Mullastik            |  <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026</p> <p>Vastavalt mullakaardile on kinnistu peamiseks mullatüübiks Kl. Mullaviljakus (kaalutud keskmine reaalconiteet) 64.<br/>Mullastiku kirjeldus on täpsemalt toodud eksperthinnangu Lisas nr 3.</p> |
| PRIA                 | 6,59 ha ulatuses registreeritud, massiivi maakasutus põllukultuurid (2025 taotletud kultuur rukis, v.a sangaste rukis, allakülvita, taotleja OÜ Mägede). Staatus „kinnitatud“.                                                                                                                                                                                                      |
| Maaparandussüsteem   | Vastavalt Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetele puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planeeringud                    | <p>Järva valla üldplaneering kehtestati Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1. Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutusega alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee.</p>  <p>Planeeritud väärtuslik põllumajandusmaa</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>Allikas: kehtiv üldplaneering, hinnatav katastriüksus on piiratud sinise värviga.</p> |
| Detailplaneering ja ehitusõigus | Detailplaneering puudub (vastavalt Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardirakendusele).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3.4 Tehnosüsteemid<sup>5</sup>

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Veevarustus     | Puudub |
| Kanaliseatsioon | Puudub |
| Elektrivarustus | Puudub |
| Gaasivarustus   | Puudub |

### 3.5 Äralõige

|         |                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pindala | Teostatakse kaks äralõiget suurustega 10 711 m <sup>2</sup> ja 186 m <sup>2</sup> , mis moodustub kokku ligikaudu 16,5% kogu katastriüksuse pindalast. |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>5</sup> Andmed ehtisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

| KINNISTU ANDMED                           |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Positsiooni number:                       | 83                                                                                                                                                                                                                        |
| Kinnisturegistriosa number:               | 3032236                                                                                                                                                                                                                   |
| Katastriüksuse tunnus:                    | 23401:004:0392                                                                                                                                                                                                            |
| Katastriüksuse nimi/aadress:              | Kingu                                                                                                                                                                                                                     |
| Kinnistu pindala:                         | 6.6 ha                                                                                                                                                                                                                    |
| Võõrandatav ala (TRAM):                   | 10711 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                      |
| Võõrandatav ala (KOV):                    | 186 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| Raadamine:                                | -                                                                                                                                                                                                                         |
| Omandivorm:                               | Eraomand                                                                                                                                                                                                                  |
| Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus: | 4-rajalise põhimaantee, kogujatee, bussipeatuse, kraavi, truubi, tagasihüppekoha, ulukitara, konnapiirde, elektriliini ja sidekanalisatsiooni rajamine. Elektriliini demonteerimine. Kogujatee ühendamine Võrevere teega. |


**TINGMÄRGID:**

- OLEMASOLEV KATASTRIÜKSUSE PIIR
- - - UUS TRANSPORTIMAA PIIR
- □ □ □ □ ULUKITARA
- - - RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M
- - - PÕHIMAANTEE TEEKAITSE VÖÖND 50M
- PÕHIMAANTEE ASFALTKATE
- JALGTEE ASFALTKATE
- KRUUSAKATTEGA TEE
- ASFALTKATE
- PINNATUD KATE
- □ □ PROJEKTEERITUD NÕLV
- KRAAV
- VÕÕRANDATAV MAA-ALA (TRANSPORTDIAMET)
- VÕÕRANDATAV MAA-ALA (KOV)(ÄRALÕIGE, MIDA OMANDAB TRAM)
- VÄRAV
- TAGASIHÜPPEKÕHT
- TRUUP
- RAADAMISPIIR
- KONNAPIIRE
- LIKVIDEERITAV OBJEKT (TRUUP, KRAAV, TEE, MAHASÕIT, RISTMIK)
- LOOMAREST

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <i>Allikas: Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekti krundijaotuskava plaan</i>                                                                                                                                                                            |
| Äralõige             | Äralõiked teostatakse katastriüksuse lõunapoolsest osast, äralõiked on pikliku kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ei ole äralõiked eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivsed ega ka likviidsed.                                                                                                 |
| Paiknemine           | Äralõiked paiknevad katastriüksuse lõunapoolses osas. Äralõiked ei poolita ega jaga katastriüksust erinevateks osadeks. Hindaja on seisukohal, et alles jäävat maaüksuse osa on võimalik samal otstarbel edasi kasutada, mistõttu äralõigete teostamisega ei muutu alles jääva kinnistu kasutamise otstarve ja mugavus. |
| Haljastus, hoonestus | Äralõigetel puuduvad piirded ja hoonestus. Äralõigetel ei asu puid. Äralõigete osal on haritav maa.                                                                                                                                                                                                                     |

### 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:

Äralõigete näol on tegemist olemasoleva hoonestamata maatulundusmaa osadega. Katastriüksus oleks tervikuna enne äralõigete teostamist samuti kasutatav hoonestamata maatulundusmaana (põllumaa).

Äralõiked teostatakse katastriüksuse lõunapoolsest osast ning äralõiked ei jaga katastriüksust erinevateks osadeks ning alles jääva katastriüksuse kasutamine on võimalik sarnaselt nagu enne äralõigete teostamist (põllumaa).

### 3.8 Vara kestlikkus

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

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

Keskkonna mõistlikuks kasutamiseks on vajalikud järgmised aspektid:

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

Hoonestamata maatulundusmaade (põllumaade) puhul kestlikkust ei analüüsita.

## 4. TURUÜLEVAADE

### 4.1 Majandusülevaade<sup>6</sup>

#### **PROGNOOS. Majanduse elavnemine tuleb suurema riigivõla hinnaga**

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

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

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

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

**Keskmise brutokuupalka kasv aeglustub, ent tulumaksusüsteemi muutmine suurendab inimeste netosissetulekut hüppeliselt.** 2026. aastal tõuseb keskmine netopalk seadusemuudatuse tulemusel ligikaudu kaks korda kiiremini kui brutokuupalk ehk umbes 10%. Tänu hinnakasvu aeglustumisele paraneb inimeste reaalne ostujõud märkimisväärselt. Teisalt aitab tulumaksuseaduse muutus vähendada kulusurvet tööandjatele ja annab võimaluse taastada viimastel aastatel kannatada saanud kasumlikkust. Tööjõukulude osakaal loodavas

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

lisandväärtuses on viimastel aastatel kasvanud ajaloolise maksimumi lähedale ning pööre selles ehk kasumiosa taastamine on oluline eeldus ettevõtete investeerimisvõime paranemisele.

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

### Eesti Panga majandusproгноosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2025

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

\* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

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

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

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

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

### Haritavad maad

Põllumajandusliku maa hind sõltub eelkõige pinnasest, mullastikust, põllumassiivi suurusest ja kujust ning piirkonnas tegutsevate põllumajandustootjate arvust. Üldiselt vaadeldakse haritava maana minimaalselt 2 ha suuruseid maatükke, kuna väiksemate maatükkide harimine on otstarbekas vaid oma majapidamise tarbeks ning samuti võib väiksematel maatükkidel tihti olla

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

ka ehituspotsiaaal. Eelistatumad on viljaka mullaga põllumassiivid, mis on vähemalt 15 ha suurused ning kompaktsed kujuga, kuigi Maa-ameti tehingute andmebaasi kohaselt on tendents olnud haritava maa maatüki pindala vähenemise poole. Üle-eestiliselt on haritava maa mediaanpindala jäänud viimase 10 aasta jooksul vahemikku 6,4-7,8 ha. Viljaka põllumaa järele on aasta-aastalt huvi aina suurenenud, mistõttu on viimastel aastatel ka haritava maa keskmine hind kasvanud. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti tehingustatistikale on aktiivsuse tõus märgatav alates märtsist ja see kestab kuni mai või juunini. Sellele järgneb langus suve teisel poolel. Tavapäraselt on juuli ja august madalama tehingute arvuga kuud. See sesoonsus võib olla seotud põllumajandustööde tsükliga, kus suvine teine kõrghooaeg võib mõjutada tehingute arvu langust. Sügise saabudes aktiivsus taas kasvab, saavutades teise haripunkti novembris ja detsembris. Viie aasta lõikes on enim tehinguid tehtud detsembrikuus, ulatudes mõnel aastal ligi 16%-ni aastastest koguarvust.

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

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

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

Haritava maa väärtus kujuneb mitmete tegurite koosmõjul. Ülevaates käsitletakse eelkõige maatüki füüsilisi omadusi: mullaviljakust, liigniiskust, pindala ja PRIA registreeringut. Keskmiselt tehti ostu-müügitehinguid haritava maaga, mille reaaloniteet oli 42. Kõige suurema mullaviljakusega maatükkidega tehti tehinguid Lääne-Viru maakonnas, kus müüdud haritava maa kaalutud keskmine boniteet oli 49. Üle keskmise paremaid maid müüdi veel Järva, Jõgeva, Viljandi ja Tartu maakonnas. Kõige madalama kaalutud keskmise boniteediga (30) tehti tehinguid Hiiu maakonnas. Üldistatult võiks öelda, et madalam boniteet on Lääne-Eesti rannikualadel ja saartel ning kõrgem boniteet on Kesk- ja Lõuna-Eestis. Boniteedi ja haritava maa hinna vahel esineb positiivse suunaga seos – mida kõrgem on kaalutud keskmise boniteedi väärtus, seda kõrgem on keskmiselt haritava maa väärtus. Boniteediväärtuse kasv 1 hindepunkti võrra lisab hektari hinnale keskmiselt 63 eurot.

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

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

Põllukultuuride osakaalu ja haritava maa hinna vahel esineb positiivse suunaga seos – mida suurem on PRIA-s registreeritud põllukultuuride osakaal, seda kõrgem on keskmiselt haritava maa väärtus. 1% suurenemine põllukultuuride osakaalus PRIA registris tõstab keskmiselt 18 eurot haritava maa hektari väärtust. 1% suurenemine püsirohumaa osakaalus PRIA registris langetab keskmiselt 20 eurot haritava maa hektari väärtust. Kui võrrelda erinevate maakasutuste mediaanhindasid (joonis 22), siis tuleb selgelt esile, et loodusliku rohumaa kõlvikuna müüdud

maa oli kõige odavam. Kahe aasta (2023-2024) mediaanhind sellistel maatükkidel oli 3298 €/ha, mis oli ligikaudu poole madalam haritava maa mediaanhinnast. Madalam mediaanhind on haritaval maal, mis hõlmab vähemal 90% ulatuses PRIA-s registreeritud püsirohumaad. Selline maatükk on üldisest mediaanhinnast 27% madalam (4750 €/ha). Haritavaid maid, millel on vähemalt 90% ulatuses PRIA-s registreeritud põllukultuure on kõikidest haritavatest maadest üle 70%. Kui haritaval maal on vähemalt 90% ulatuses põllukultuure, siis on sellise maatüki hind ligikaudu 10% kõrgem (7162 €/ha) üldisest mediaanhinnast.

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

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

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

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

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

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

Kõige enam on müüjaid juriidiliste isikute hulgas. Viimased kolm aastat on nende osakaal suurenenud ja jõudnud 2024. aastaks 56%-ni. Eraisikutest müügiosapooled moodustasid tehingutest ligikaudu 35%, mis oli 3% vähem kui aasta varem. Kõige rohkem on aastaga vähenenud riigipoolne põllumajandusmaa müük. Vastav näitaja on langenud 17%-lt 9%-ni.

Haritava maa ostjatest moodustavad endiselt väga suure enamuse juriidilised isikud ning 2024. aastal oli nende osakaal ligi 82%. Eraisikud moodustasid 2024. aastal kõikidest ostjatest ligikaudu 17%, mis oli võrreldes eelneva aastaga 6% väiksem.

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

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

## Rohumaad

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

Looduslike rohumaade kohta statistika hankimine on keskmisest komplitseeritum, kuna puudub võimalus avalikule statistikale. Kogu Eestis müüdi 3305 hektarit looduslikku rohumaad, mis moodustas 1,4% katastrisse kantud looduslikust rohumaast. Looduslikke rohumaad on müüdud pigem teiste kõlvikutega koos ning on üsna keeruline valdavalt loodusliku rohumaa kõlvikuga maade kohta välja tuua täpsemat statistikat. Siiski on tehingute üldiste näitajate juures kajastatud looduslikud rohumaad, mis vastavad samadele kriteeriumitele ehk nende pindala on vähemalt 2 hektarit ning kaasatud on vaid maatükid, mille loodusliku rohumaa kõlvik moodustab vähemalt 90% kogu pindalast. Kuna ülevaate koostamisel lähtutakse kõlvikulisest koosseisust, siis PRIA-s püsirohumaana arvel olevad katastriüksused võivad kajastuda ülevaates ka haritava maana. Sarnaselt haritava maaga on analüüsitud eraldi maatulundusmaid, mille pindala on suurem kui 2 hektarit ja kus loodusliku rohumaa kõlviku kõrval on teisi kõlvikuid alla 10%. Alates 2021. aastast on igal aastal loodusliku rohumaa tehtud vähem tehinguid. 2024. aastal tehti loodusliku rohumaa kokku 30 tehingut, mis on 2 tehingut (6%) vähem kui 2023. aastal ja 42 tehingut (2,4 korda) vähem kui 2021. aastal, mil tehingute arv oli perioodi kõrgeim. Loodusliku rohumaa müüjatest moodustasid 2024. aastal samuti suurema osa juriidilised isikud (57%). Võrreldes haritava maaga oli suurem osakaal riigipoolsetel müüjadel (27%) ning väiksem eraisikutest müüjatel (13%), kuid kuna loodusliku rohumaa tehinguid on vähe, siis tasub üldistustega olla ettevaatlik. Loodusliku rohumaa ostjate osakaal oli 2024. aastal sarnane haritava maaga. Enim olid ostjateks juriidilised isikud (73%) ning neile järgnesid eraisikud (20%). Loodusliku rohumaa tehinguid tehti 2024. aastal rohkem Harju ja Lääne-Viru maakonnas, mõlemas 9 ning tulenevalt

sellest oli nendes maakondades ka suurem tehingute koguväärtus. Üldse tehti loodusliku rohumaa tehinguid vaid 8 maakonnas.

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

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

Järva maakonnas asuvate haritavate maade hinnastatistika on järgmine:

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

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

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

Järva maakonnas asuvate hoonestamata maatulundusmaade osas on statistika järgmine:

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

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

## Järva vald

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

Haritava maa tehingud Järva vallas viimastel aastatel:

| Aasta | Arv | Keskmine pindala, ha | Kokku tehingusumma, € | Pinnaühiku hind (€/ha) |             |         |          |
|-------|-----|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------|---------|----------|
|       |     |                      |                       | Minimaalne             | Maksimaalne | Mediaan | Keskmine |
| 2021  | 88  | 12,40                | 4 281 598             | 526                    | 6 875       | 3 800   | 3 942    |
| 2022  | 39  | 12,00                | 1 876 363             | 308                    | 8 433       | 4 800   | 4 736    |
| 2023  | 39  | 16,90                | 4 336 557             | 1 618                  | 9 800       | 5 894   | 6 341    |
| 2024  | 63  | 16,10                | 6 733 079             | 2 475                  | 9 897       | 5 968   | 6 463    |
| 2025  | 59  | 15,10                | 5 220 405             | 3 968                  | 9 455       | 5 477   | 5 892    |
| 2026  | 1   | ***                  | ***                   | ***                    | ***         | ***     | ***      |

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

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

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

#### 4.3 Pakkumisinfo

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

Allikas: [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

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

Järgnevalt tuuakse välja [www.kv.ee](http://www.kv.ee) portaalist mõned kaudselt sarnased pakkumised sarnastest piirkondadest:

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

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

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

#### 4.4 Müügitehingud

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

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

- Kinnistu on hoonestamata maatulundusmaa
- Asukoht Järva maakonnas.
- Tehingu toimumise aeg 2025.a.-2026.a.
- Kinnistu koosseisus olulisel määral haritav maa.
- Maaüksuse suurus 3-25 ha.

- Asjaõiguslik ostu-müügitehing.

| Nr | Asukoht                     | Tehingu aeg    | Hind, € | Hind, €/ha | Pindala, ha | Haritava maa osakaal, % | Lisainformatsioon                                                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------|----------------|---------|------------|-------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Paide linn<br>Valgma küla   | Mai 2025       | 137 000 | 9825       | 13,944      | 100                     | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, korrapärane, mullastik LP;KI, KI, mullaviljakus 62, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem puudub.                                                                   |
| 2  | Järva vald<br>Järavere küla | Oktoober 2025  | 111 095 | 8498       | 13,0735     | 100                     | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, korrapärane, mullastik Ko, mullaviljakus 57, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem puudub.                                                                          |
| 3  | Türi vald<br>Mäeküla        | Märts 2025     | 95 700  | 7518       | 12,7296     | 100                     | Juurdepääs erateelt, kinnistu kompaktne, korrapärane, Go (GI), Kog, mullaviljakus 40, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem olemas.                                                                        |
| 4  | Järva vald<br>Kalitsa küla  | September 2025 | 112 000 | 6634       | 16,8825     | 97                      | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, korrapärane, mullastik Ko, K, Klg, kaalutud keskmine reaalconiteet 53, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maa-parandussüsteem puudub.                                                |
| 5  | Türi vald<br>Kändliku küla  | September 2025 | 125 000 | 5887       | 21,2331     | 96                      | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, korrapärane, mullastik GI, kaalutud keskmine reaalconiteet 36, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.                                                         |
| 6  | Türi vald<br>Karjaküla      | August 2025    | 125 000 | 6197       | 20,17       | 98                      | Juurdepääs eramaal asuvalt teelt, kompaktne, osaliselt ebakorrapärane, mullastik Klg, Go;GI, kaalutud keskmine reaalconiteet 43, PRIAs osaliselt registreeritud (10,04 ha ulatuses põllukultuurid), maa-parandussüsteem olemas. |

| Nr | Asukoht                     | Tehingu aeg   | Hind, € | Hind, €/ha | Pindala, ha | Haritava maa osakaal, % | Lisainformatsioon                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------|---------------|---------|------------|-------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Järva vald<br>Koigi küla    | Mai 2025      | 136 500 | 6999       | 19,5032     | 89                      | Juurdepääs eramaal asuvalt teelt, ebakompaktne, põllumaa osas korrapärane, mullastik Go, Kog, Ko(g), kaalutud keskmine reaalboniteet 44, PRIAs osaliselt registreeritud (16,16 ha, põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.                      |
| 8  | Türi vald<br>Aasuvälja küla | Juuni 2026    | 27 500  | 6507       | 4,2265      | 99                      | Juurdepääs avalikult teelt, vähesel määral ebakompaktne, korrapärane, mullastik Ko,Klg, KI(g) kaalutud keskmine reaalboniteet 42, PRIAs registreeritud (3,13 ha põllukultuurid, 1,02 ha ulatuses püsirohumaa), maaparandussüsteem osaliselt olemas. |
| 9  | Järva vald<br>Koigi küla    | November 2025 | 77 200  | 6605       | 11,6875     | 94                      | Juurdepääs avalikult teelt, kinnistu kompaktne, korrapärane, kuid põllumaa osa osaliselt ebakorrapärane, Go;Gk, Klg;Kog, KI(g), mullaviljakus 46, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.                                 |
| 10 | Türi vald<br>Piiumetsa küla | Juuni 2025    | 47 000  | 7355       | 6,3906      | 98                      | Juurdepääs avalikult teelt, kompaktne, korrapärane, mullastik Kog, LPg, Ko, Go, kaalutud keskmine reaalboniteet 42, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem olemas.                                                               |
| 11 | Paide linn<br>Viisu küla    | Märts 2025    | 67 900  | 7608       | 8,9248      | 100                     | Juurdepääs üle eramaa kulgeva tee, kompaktne, korrapärane, mullastik KI, kaalutud keskmine reaalboniteet 64, PRIAs registreeritud (põllukultuurid), maaparandussüsteem puudub.                                                                      |

Allikas: Maa- ja Ruumiameti ja LAHE Kinnisvara tehingute andmebaas

#### 4.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne kinnisvara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi

kasutajate turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. EVS 875-10.

Äralõiked suuruselga 10 711 m<sup>2</sup> ja 186 m<sup>2</sup> ei ole eraldi seisvana võõrandatavad ning on ebalikviidsed, mistõttu on välja toodud katastriüksuse kui terviku turustatavuse analüüs.

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

## 5. HINDAMINE

### 5.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara:

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

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

### 5.2 Hindamismeetodi valik

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

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

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

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

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

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

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

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

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

### Võrdlusmeetodi olemus

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

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

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

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

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

KAHOS § 12 lõikest 4:

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

EVS 875-12 punkt 6.4.1:

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

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame katastriüksuse kui terviku turuväärtuse ja selle ühikhinna

2. Hindame äralõigete harilikud väärtused (aluseks katastriüksuse ühikuhind tulenevalt asjaolust, et äralõiked ei ole iseseisvalt kasutatavad ja vabal turul kaubeldavad)
3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva tasu liites äralõigete harilikud väärtused, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hektarihind, kuna taoliste varadega kaubeldakse hektarihinna alusel (kõige iseloomulikum arvestusviis).<br><i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i> |
| <p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente, mis on välja toodud allpool olevas tabelis. <i>Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</i></p> <p>Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Võrdluselemendid:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Võrdluselemendi selgitus:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ajaline kohandus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2025.a. jooksul ei ole hinnamuutusi täheldatud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Asukoha kohandus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Põllumaade puhul on oluline põllumajandustootjate lähedus. Varad on asukohalt samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.                                                                                                               |
| Pindala, ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Suurema pindalaga põllumaade hinnad on turul kõrgemad. Hinnatava vara pindala on toodud Maa- ja Ruumiameti andmetel, mis on täpsem (kinnistusraamatus 6,6 ha, Maa- ja Ruumiameti andmetel 6,6017 ha). Keskmisest väiksemate maaüksuste puhul ligikaudu 5-10 ha suurune pinnaerinevus mõjutab vara väärtust 5%. Väiksemate maaüksuste puhul on mõju suurem, sest nõutumad on                          |

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

|                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                | üle 10 ha suurused maad. Pindala suuruse mõju ühikuhinnale väheneb alates 20 ha. Teostatud on kohandused.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Mullastik                                                                                                                                                                                      | Viljakate muldade põllumaad, head põllutüübilised haritavad maad on turul kõrgema hinnaga. Keskmised põllutüübilised mullad on mõnevõrra vähem eelistatud ning rohumaatüübilised haritavad maad on kõige vähem eelistatud. Kohandamisel on arvesse võetud mullaviljakust (kaalutud keskmist reaarboniteeti, ligikaudu 5-10 punkti erinevus mõjutab turuväärtust ligikaudu 5-10%). Keskmisest kõrgem mullaviljakus tõstab maatüki väärtust ja keskmisest madalam mullaviljakus langetab maatüki väärtust. Reaarboniteedi andmed põhinevad Maa- ja Ruumiameti hallataval mullastiku kaardil. Mullaviljakus sõltub lisaks paljudest teistest olulistest teguritest, kuid reaarboniteet kui mulla püsiomaduste hinnang on selgesti ja lihtsasti mõõdetav näitaja. Teostatud on vajalikud kohandused. |
| Juurdepääs                                                                                                                                                                                     | Juurdepääsuga põllumaad on turul üldiselt kõrgema hinnaga. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kuju, kompaktsus                                                                                                                                                                               | Kompaktsema kujuga ning tasase reljeefiga põllumaad on turul enamhinnatud, kuna neid on suurte põllumasinatega parem ja lihtsam harida. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Haritava maa osakaal kogupindalast, %                                                                                                                                                          | Enamhinnatud on põllumaad, mille koosseisus on rohkem haritavat maad. Hinnanguliselt 5-10% suurune erinevus mõjutab vara turuväärtust 5-10%. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| PRIA                                                                                                                                                                                           | Nõutumad maaüksused on registreeritud Põllumajanduse registrite ja informatsiooni ametis ning massiivi maakasutuseks on määratud põllukultuurid. Püsirohumaad on madalamalt väärtustatud ning massiivi maakasutuse muutmine on keerukam. Varad on samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Maaparandus-süsteemid                                                                                                                                                                          | Maaparandussüsteemidega maaüksused on turul nõutumad. Teostatud on vajalikud kohandused.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Võrdlustabel:

|                           | HINNATAV              | VÕRDLUSTEHINGUD:                             |                                              |                                              |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                           | VARA                  | 1                                            | 2                                            | 3                                            |
| <b>Tehinguhind, €:</b>    | Hindamisel            |                                              |                                              |                                              |
|                           | lähtuti               | 137 000                                      | 111 095                                      | 95 700                                       |
| <b>ha hind, €:</b>        | <b>ha hinnast</b>     | 9 825                                        | 8 498                                        | 7 518                                        |
| <b>Tehingu aeg:</b>       |                       | mai.25                                       | okt.25                                       | märts.25                                     |
| Võrdlus                   |                       | <i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i> | <i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i> | <i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i> |
| Ajaldamine:               | jaan.26               | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |
| <b>Ajaldatud ha hind:</b> |                       | <b>9 825 €</b>                               | <b>8 498 €</b>                               | <b>7 518 €</b>                               |
| <b>Asukoht:</b>           | Järva vald            | Paide linn                                   | Järva vald                                   | Türi vald                                    |
|                           | Kiigevere küla, Kingu | Valgma küla                                  | Järavere küla                                | Mäeküla                                      |
| Võrdlus                   |                       | <i>samaväärne</i>                            | <i>samaväärne</i>                            | <i>samaväärne</i>                            |
| Kohandus                  |                       | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |

|                                             | HINNATAV                       | VÕRDLUSTEHINGUD:               |                                |                                |
|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                             | VARA                           | 1                              | 2                              | 3                              |
| <b>Kinnistu pindala, ha:</b>                | 6,6017                         | 13,944                         | 13,0735                        | 12,7296                        |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>väiksem</i>                 | <i>väiksem</i>                 | <i>väiksem</i>                 |
| Kohandus                                    |                                | -5%                            | -5%                            | -5%                            |
| <b>Kuju, kompaktsus:</b>                    | Korrapärane, kompaktn          | Korrapärane, kompaktn, piklik  | Korrapärane, kompaktn          | Korrapärane, kompaktn          |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              |
| Kohandus                                    |                                | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| <b>Mullastik:</b>                           | KI, mullaviljakus 64           | LP;KI, KI, mullaviljakus 62    | Ko, mullaviljakus 57           | Go (GI), Kog, mullaviljakus 40 |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>samaväärne</i>              | <i>halvem</i>                  | <i>halvem</i>                  |
| Kohandus                                    |                                | 0%                             | 5%                             | 20%                            |
| <b>Juurdepääs:</b>                          | Avalikult kasutatavalt teelt   | Avalikult kasutatavalt teelt   | Avalikult kasutatavalt teelt   | Erateelt                       |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              |
| Kohandus                                    |                                | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| <b>Haritava maa osakaal kogupinnast, %:</b> | 100                            | 100                            | 100                            | 96                             |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              |
| Kohandus                                    |                                | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| <b>PRIA:</b>                                | Registreeritud, põllukultuurid | Registreeritud, põllukultuurid | Registreeritud, põllukultuurid | Registreeritud, põllukultuurid |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              |
| Kohandus                                    |                                | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| <b>Maa-parandussüsteem:</b>                 | Puudub                         | Puudub                         | Puudub                         | Olemas                         |
| <i>Võrdlus</i>                              |                                | <i>samaväärne</i>              | <i>samaväärne</i>              | <i>parem</i>                   |
| Kohandus                                    |                                | 0%                             | 0%                             | -5%                            |
| <b>Summaarne kohandus:</b>                  |                                | -5%                            | 0%                             | 10%                            |
| <b>Kohandatud ha hind:</b>                  |                                | <b>9 334</b>                   | <b>8 498</b>                   | <b>8 270</b>                   |
| <b>Kohanduste absoluutväärtuste summa:</b>  |                                | 5%                             | 10%                            | 30%                            |
| <b>Osakaal lõpphinnas:</b>                  | <b>100%</b>                    | 40%                            | 35%                            | 25%                            |
| <b>Kaalutud ha hind:</b>                    | <b>8 775</b>                   | 3 734                          | 2 974                          | 2 067                          |

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: 6,6017 ha \* 8775 €/ha = 57 929,92 ehk 57 900 € ehk **0,88 €/m<sup>2</sup>**.

Äralõiked pindaladega 10 711 m<sup>2</sup> ja 186 m<sup>2</sup> ei ole iseseisvalt kasutatavad ega võõrandatavad, mistõttu maa väärtuse hindamisel on aluseks 66 017 m<sup>2</sup> kinnistu väärtus 0,88 €/m<sup>2</sup>, sest need alad on ühesuguste omadustega.

Äralõigete harilikud väärtused on seega:

10 711 m<sup>2</sup> x 0,88 €/m<sup>2</sup> = 9425,68 €.

186 m<sup>2</sup> x 0,88 €/m<sup>2</sup> = 163,68 €.

Hinnatud tulemused on selle turusegmendi jaoks tavapärasest madalama täpsusega,  $\pm 20\%$ , tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest. Tegelik turuväärtus võib eelneva protsendi piires erineda. Hinnatud turuväärtuste 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 pikenemine

#### 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 esindajaga telefoni teel vestelnud, kuid infot maaüksuse rendilepingute ja saamata jäävate tulude või kaasnevate kahjude kohta ei ole esitatud. Hindaja on saatnud informatiivseid kirju, kuid neile ei ole vastatud.

**Kui vara koormatud rendilepinguga (PRIA andmetel toetuse taotlejaks omanik OÜ Mägede), siis tekib saamata jääv tulu 1 aasta rendisumma ulatuses. Kui maaüksusele on külvatud talivilu (PRIA andmetel 2025 kultuurina välja toodud rukis, v.a sangaste rukis, allakülvita), siis on vajalik kompenseerida rentnikule või omanikule otsesed põllumajandustöödega seotud kulutused.**

### 5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku

Äralõike suurusega 10 711 m<sup>2</sup> korral on hüvitamisele kuuluv tasu kokku  $\approx 9425,68$  € (üheksa tuhat nelisada kaksikümmend viis eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk ca 0,88 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala kohta. Tasu koosneb katastriüksuse äralõike väärtusest, saamata jäävate tulude kohta ja kaasneva kahju kohta info puudub.

Äralõike suurusega 186 m<sup>2</sup> korral on hüvitamisele kuuluv tasu kokku  $\approx 163,68$  € (ükssada kuuskümmend kolm eurot ja kuuskümmend kaheksa senti) ehk ca 0,88 €/m<sup>2</sup> äralõike pindala

kohta. Tasu koosneb katastriüksuse äralõike väärtusest, saamata jäävate tulude kohta ja kaasneva kahju kohta info puudub.

Hinnatud väärtused ei sisalda käibemaksu.

Hinnatud tulemused on keskmise või keskmisest mõnevõrra madalama täpsusega,  $\pm 20\%$ .

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse ( $\pm 10\%$ ) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse ( $\text{€/m}^2$ ) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

## LISA 1 FOTOD

Katastriüksus ja vaated äralõikele



## LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number

3032236

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

| Kande Nr. | Katastritunnus                 | Sihtotstarve ja asukoht                                                | Pindala | Info                                      | Kande kehtivus |
|-----------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|----------------|
| 1         | <a href="#">23401:004:0392</a> | Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Kiigevere küla, Kingu. | 6,6 ha  | Maakatastri andmed üle võetud 31.08.2022. | kehtiv         |

### II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik                            | Kande alus                                                     | Kande kehtivus |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| 4         | OÜ Mägede (registrikood 10952150) | 20.04.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.04.2020. | 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 10.02.2026 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2 ja maakatastrisse kantud ruumiandmetele (piiranguala ID 1077670). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis <a href="#">1077670</a> . | 10.02.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.02.2026.                    | kehtiv         |

### IV jagu - HÜPOTEEGID

| Kande Nr. | Hüpoteegid | Hüpoteegi summa | Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1         |            |                 | Kustutatud 20.04.2020 kinnistamisavalduse alusel 22.04.2020.             | kehtiv         |

## LISA 3 MULLASTIKU NÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa- ja ruumiameti temaatiline mullakaardi legend:

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

### A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

#### Lõimised:

ls – liivsavi

sl – saviliiv

s – savi

#### Kivisus:

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

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

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

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

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

#### Märkus:

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

**B51** – keskmine põllumaa

**A+B** – põllutüübiline haritav maa

**C** – rohumaadeks sobiv maa

## LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



| Legend                                                                              | Kitsenduste mõjuala nähtus           | VID (kma)*       | Nimetus | Ulatus (m2) | Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus | Seotud VID (kpo) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|---------|-------------|---------------------------------------------|------------------|
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd        | 4644826 /8073577 | 4644826 | 7212.78     | Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskingeliin)       | 4644826          |
|  | Elektripaigaldise kaitsevöönd        | 7627112 /8355811 | 7627112 | 360.98      | Elektriõhuliin alla 1 kV                    | 7627112          |
|  | Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 2/15964959       | 2       | 11909.61    | Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee)         | 2                |

## VASTAVUSKINNITUS STANDARDISARJA EVS875 NÕUETELE

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

Hindaja:

*allkirjastatud digitaalselt*

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565