Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ
Rävala pst 5, Tallinn 10143
Registrikood 11346894

+372 6144 600
hindamine@arcovara.ee
www.arcovara.ee

Eksperthinnang nr ARE-261595C	
Aadress:	Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla, Nurga-Kundla
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 397736 omandatakse avalikes huvides katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 äralõiked pindaladega 2193 m^2 ja 1501 m^2 ja katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 äralõiked pindaladega 5519 m^2 ja 1490 m^2
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõigete avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Ülevaatuse kuupäev:	04.04.2026
Väärtuse kuupäev:	04.04.2026
Hindamisaruande kuupäev:	21.06.2026
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Hindamisaruande koostaja:	Eva-Mari Luts kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 520 3807 eva-mari.luts@arcovara.ee

SISUKORD

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED ... 6

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk ... 6

1.2 Hindamise alused ... 7

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused ... 7

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS ... 8

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon ... 8

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel ... 8

2.3 Hinnatava vara ülevaatus ... 8

3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS ... 10

3.1 Õigussuhete kirjeldus ... 10

3.2 Asukoha kirjeldus ... 11

3.3 Katastriüksuste kirjeldus ... 15

3.4 Planeeritavate äralõigete kirjeldus ... 19

3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele ... 22

4. TURUÜLEVAATED ... 23

4.1 Makromajanduse ülevaade ... 23

4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade ... 26

4.3 Haritava maa turu eripärad ... 30

4.4 Järva maakond ja Järva vald: haritava maa tehingute analüüs (2021-2026 I kv) ... 31

4.5 Pakkumise ülevaade ... 33

4.6 Turustatavuse analüüs ... 35

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE ... 36

5.1 Parim kasutus ... 36

5.2 Hindamismeetodid ... 36

5.3 Hindamismeetodi valik ... 37

5.4 Hindamine ... 37

5.4.1 Hariliku väärtuse hindamine; võrdlusmeetodi rakendus ... 37

5.4.2 Kaasnevad otsesed varalised kahjud ... 43

5.4.3 Saamata jääv tulu ... 44

5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu ... 45

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast ... 46

Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast ... 51

Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted ... 53

Lisa nr 4 Äralõigete plaan – POS 35 ja POS 37 ... 57

Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele ... 58

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 397736 omandatakse avalikes huvides katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 äralõiked pindaladega 2193 m^2 ja 1501 m^2 ja katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 äralõiked pindaladega 5519 m^2 ja 1490 m^2
Aadress:	Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla, Nurga-Kundla
Omanik:	AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251)
Katastriüksuse tunnused	23401:002:0341 ja 23401:002:0342
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	23401:002:0341 - 76320 m^2 23401:002:0342 – 22,66 ha
Kinnisasjal paiknevad ehitised, sh tehnovõrgud:	Puuduvad
Planeeringud, ehitusõigus:	Vastavalt kehtivale Järva valla üldplaneeringule (kehtestatud Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1.) ei ole hinnatavas piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Hinnatav vara jääb planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa alale. Lisaks jääb hinnatav vara teemaplaneeringu kohane tee ja projekteeritava 2+2 maantee telg alale. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval algatatud, koostamisel või kehtiv detailplaneering puudub, hinnatav vara ei jää detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Ehitusõigus puudub.
Äralõiked:	katastriüksuste idapoolses osas asuvad hoonestamata maa-alad (kitsad ribad tee ääres) katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 äralõiked pindaladega 2193 m^2 ja 1501 m^2 ja katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 äralõiked pindaladega 5519 m^2 ja 1490 m^2. Äralõiked teostatakse haritava maa kõlvikust.
Kõlvikuline koosseis ja maa kasutus:	Katastriüksus tunnusega 23401:002:0341: haritav maa 71643 m^2, metsamaa 1782 m^2, muu maa 2895 m^2; Äralõige on moodustatud eelkõige haritava maa alalt. Maaüksuse koosseisus olevast haritavast maast on 7,45 ha PRIA toetusõiguslik, sh deklareeritud kui põllukultuurid; põllukultuurid – põldhernes ja suvioder allakülvita. Põllumassiiv nr 60051731744; boniteet 37. Maa on sihtotstarbe kohaselt kasutuses. Vastavalt omaniku esindaja andmetele on tegelikkuses külvatud talinisu. Katastriüksus tunnusega 23401:002:0342: haritav maa 224905 m^2, muu maa 1718 m^2; Äralõige on moodustatud eelkõige haritava maa alalt. Maaüksuse koosseisus olevast haritavast maast on 22,58 ha PRIA toetusõiguslik, sh deklareeritud kui põllukultuurid; põllukultuurid – põldhernes, suvioder allakülvita, põllumassiiv nr 60051731744; boniteet 36. Maa on sihtotstarbe kohaselt kasutuses. . Vastavalt omaniku esindaja andmetele on tegelikkuses külvatud talinisu.
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	

Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel).
Lähteülesanne:	hinnata tasu Nurga-Kundla kinnisasja registriosa numbriga 397736 planeeritud äralõigete (katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 äralõiked pindaladega 2193 m^2 ja 1501 m² ja katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 äralõiked pindaladega 5519 m^2 ja 1490 m^2) avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.
Ülevaatuse kuupäev:	04.04.2026
Väärtuse kuupäev:	04.04.2026
Hindamisaruande kuupäev:	21.06.2026
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Lembit Tuimets, maade projektijuht
Tellimusleping:	töövõtuleping nr 3.2-2/26/156-1, sõlmitud 12.02.2026..
Hindamise eeldused:	- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; - hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.
Tasu:	kinnisasja omandamise tasu on 9802,24 eurot, ehk ehk 0.92 €/m^2 sh: - äralõigete harilik väärtus 1842,12 € + 1260.84 € + 5022,29 € + 1355,90 € - saamata jääv tulu 0 € - kaasnev otsene varaline kahju 65,79 € + 45,03 € + 165,57 € + 44,70 €
Hinnang likviidsusele:	ei ole võimalik hinnata, sest tegemist on turule mittesuunatud varaga.
Hindamistulemuse täpsus:	tulenevalt hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega. Seetõttu on hindamistulemus madala täpsusega, hindamistulemuse täpsuseks on ±20%
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid võimaliku ostu-müügitehingu tegemisel võib selle osas käesoleval juhul lisanduda käibemaks Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras. Turul on levinud analoogsete varade puhul hinna käsitlus käibemaksuta tasemel

Kommentaarid

Varad on koormatud rendilepingutega.

Hindamistulemus

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 teostatava äralõike pindalaga 2193 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **1907,91 (üks tuhat üheksasada seitse eurot ja üheksakümmend üks eurosenti) eurot**.

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 teostatava äralõike pindalaga 1501 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **1305,87 (üks tuhat kolmsada viis eurot ja kaheksakümmend seitse eurosenti) eurot**.

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 teostatava äralõike pindalaga 5519 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **5187,86 (viis tuhat ükssada kaheksakümmend seitse eurot ja kaheksakümmend kuus eurosenti) eurot**.

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 teostatava äralõike pindalaga 1490 m²

avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **1400,60 (üks tuhat nelisada eurot ja kuuskümmend eurosenti) eurot.**

Hinnatud tasu koosneb äralõike harilikust väärtusest ja otsesest varalisest kahjust. Saamata jäävat tulu ei esine.
Kaasneva kahju hinnang põhineb hindaja professionaalsel hinnangul ning avalikult kättesaadavatel tootmiskalkulatsioonidel. Tegemist on hinnangulise suurusjärguga, kuna vastavaid kuludokumente hindajale esitatud ei ole. Juhul kui hiljem esitatakse tegelikke kulusid tõendavad dokumendid, tuleb kaasneva kahju suuruse määramisel lähtuda dokumentaalselt tõendatud kuludest.

Hindamisaruande koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

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

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

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla, Nurga-Kundla	
Hinnatav vara:	kinnisasjast registriosa numbriga 397736 omandatakse avalikes huvides katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 äralõiked pindaladega 2193 m^2 ja 1501 m^2 ja katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 äralõiked pindaladega 5519 m^2 ja 1490 m^2
Tellija:	Transpordiamet (registrikood 70001490)
Tellija esindaja:	Lembit Tuimets, maade projektijuht
Tellimusleping:	töövõtuleping nr 3.2-2/26/156-1, sõlmitud 12.02.2026.
Hinnangu eesmärk:	kinnisasja omandamise tasu, sh täiendava hüvitise hindamine seoses äralõike avalikes huvides omandamisega (KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel). *Hindamise eesmärk on hindamisaruannete koostamine kinnisasja omndamise tasu leidmiseks vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (edaspidi KAHOS) sätestatule. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. Tasu korral on arvesse võetud majanduslikku kahju, mida kinnisasja võõrandaja võõrandamisel kannab vastavalt KAHOS §-s 11, 12, 13, 14, 18 ja 20 sätestatule.*
Hinnangu kasutaja:	Transpordiamet *Tulenevalt hinnatava objekti olemusest ning hindamise eesmärgist ei ole tegemist turupõhise käsitlusega ning seetõttu pole käesolev hindamisaruanne sobilik esitamiseks krediidiasutustele tagatisvara hinnanguna.*
Väärtuse liik:	tasu[1] *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.* *Vara väärtuseks hoonestamata vara hüvitamisel on tavaliselt harilik väärtus, millele vastab vara hindamise standardites turuväärtus[2].*
Lähteülesanne:	hinnata tasu Nurga-Kundla kinnisasja registriosa numbriga 397736 planeeritud äralõigete (katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 äralõiked pindaladega 2193 m^2 ja 1501 m^2 ja katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 äralõiked pindaladega 5519 m^2 ja 1490 m^2)

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

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

	avalikes huvides võõrandamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Vastavalt tellimuslepingu tehnilise kirjelduse punktile 2.4.1 esitatakse kõik hindamistulemused ümardamata, 1 eurosendi täpsusega.

1.2 Hindamise alused

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

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.

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

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

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

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

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

KASUTATUD ANDMEALLIKAD

- kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi KAHOS);
- kinnisasja erakorralise hindamise kord (Eesti Vabariigi Valituse määrus);
  - Krundijaotuskava POS 35 RT 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa KM 64,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt, töö nr MA17425-02;
  - Krundijaotuskava POS 37 RT 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa KM 64,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt, töö nr MA17425-02
- Jääkreostuse alade kaart, https://register.keskkonnaportaal.ee/register, seisuga 09.06.2026;
- Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga);
  - Järva valla üldplaneeringu ja detailplaneeringute info https://jarvavald.ee/, seisuga 09.06.2026;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks;
- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875;
- Maa- ja Ruumiamet www.maaruum.ee ja sealsed kaardirakendused, seisuga 09.06.2026;
- Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus, seisuga 09.06.2026;
- Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas;
- Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo seisuga 04.04.2026;
- algandmete esitajate poolt esitatud teave;
- kinnisvaraportaal www.kv.ee, seisuga 09.06.2026;
- Eesti kaart www.kaart.delfi.ee, seisuga 09.06.2026;
- e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 12.06.2026;
- vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.

Allhange
Hindamistoimingute läbiviimise käigus ei ole kasutatud allhankeid.

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel

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

2.3 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev[3]:	04.04.2026
Hindamisaruande kuupäev[4]:	21.06.2026
Väärtuse kuupäev[5]:	04.04.2026
Ülevaatuse teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Eva-Mari Luts
Ülevaatuse juures viibinud isikud:	-

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

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

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

Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas hinnatavat maa-ala (selle maapealne osa)
Ülevaatuse põhjalikkus:	Ülevaatuse käigus teostati maa-ala visuaalne vaatlus, seda ilma erivahendeid kasutamata. Ülevaatuse teostaja lähtus maa-ala ülevaatuse tegemisel plaanimaterjalist, vara hindaja ülevaatus piirdust ülevaatusega juurdepääsu teelt.
Algandmed esitanud isik:	Töövõtja kontaktisiku Lembit Tuimets suusõnaliselt ja meili teel esitatud info. AS Põlluvara juhatuse liikme Vello Teor meili teel edastatud info 15.06.2026.
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline hindaja Eva-Mari Luts (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 202931)

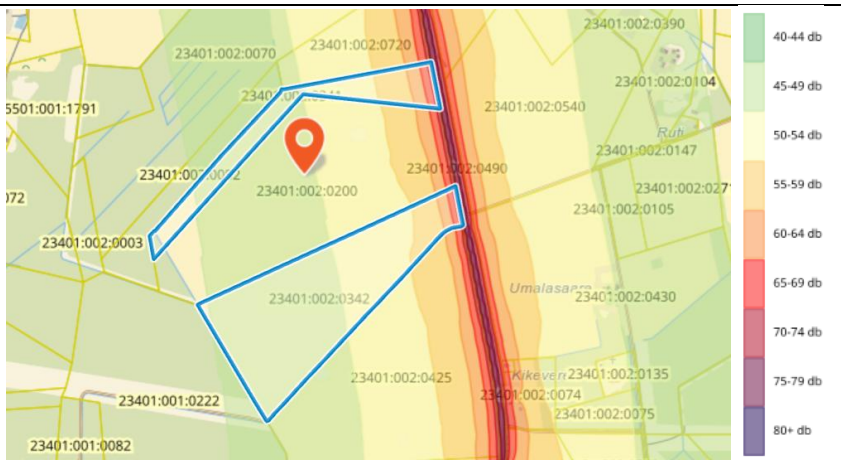
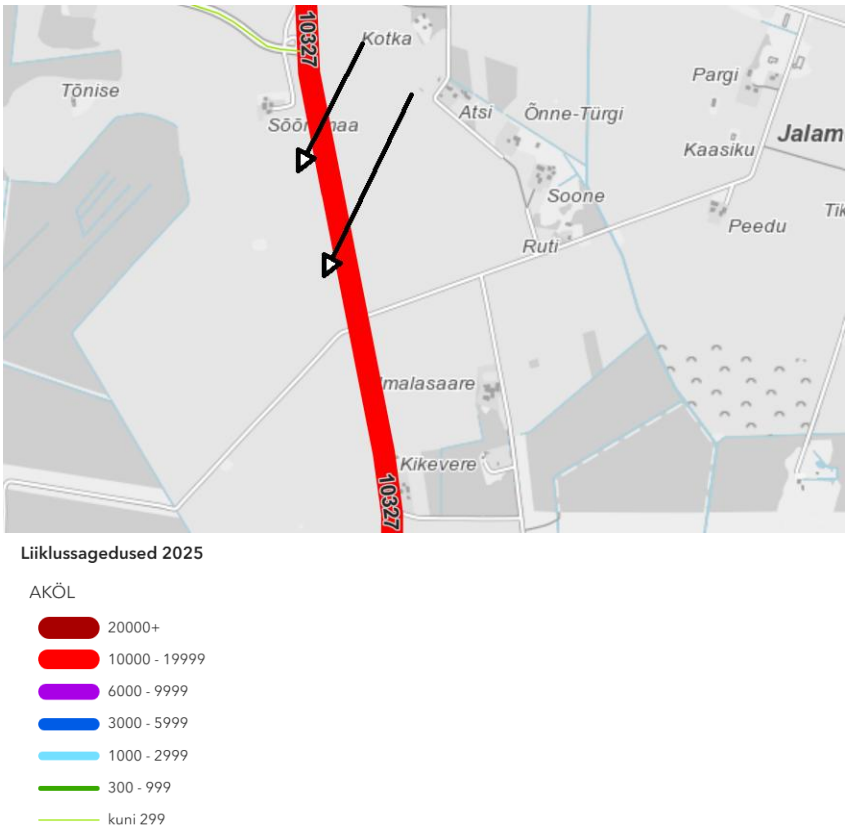
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

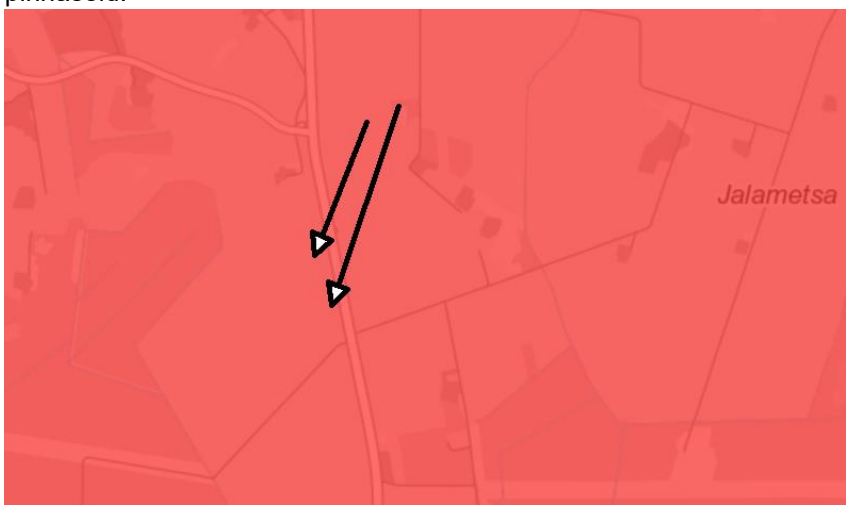
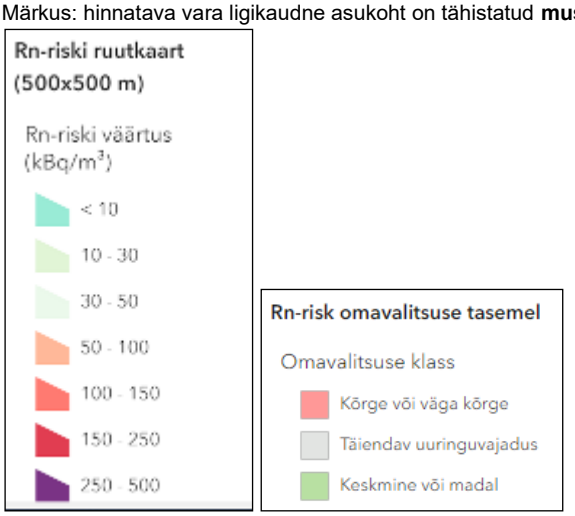
3.1 Õigussuhete kirjeldus

Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla, Nurga-Kundla	
Kinnistu nimi:	Nurga-Kundla
Kinnistu liik:	kinnisasi
Registriosa number:	397736
Katastriüksuse tunnused	23401:002:0341 ja 23401:002:0342
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse pindala:	23401:002:0341 - 76320 m^2 23401:002:0342 – 22,66 ha
Omanik:	AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251)
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad
Koormatised ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa III jaos kehtivad kanded puuduvad.
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa IV jaos kehtiv hüpoteegikanded, millega hindamisel ei arvestata.
Pooleliolevad kinnistamisavaldused (plommid)	väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri- ja/või rendilepingud:	Hinnatav vara on koormatud tähtajalise rendilepinguga 2030. aasta lõpuni, hinnaga 205 €/ha aastas.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel tunnusega 23401:002:0341, järgmised maakasutuse kitsendused: - Ranna või kalda veekaitsevöönd; - Eesvoolu kaitsevöönd; - Maaparandusühistu tegevuspiirkond; - Maaparandushoiu-ala; - Elektripaigaldise kaitsevöönd; - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel tunnusega 23401:002:0342, järgmised maakasutuse kitsendused: - Eesvoolu kaitsevöönd; - Ranna või kalda veekaitsevöönd - Maaparandusühistu tegevuspiirkond; - Maaparandushoiu-ala; - Elektripaigaldise kaitsevöönd; - Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Olemasolevad kitsendused ei takista valdavalt kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist, mistõttu ei oma olemasolevad maakasutuse kitsendused käesoleval juhul hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju. Kitsenduste kaardid, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu Lisas number 3

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla	
Kaugus keskustest:	Paide kesklinn asub ~ 25 km kaugusel (mööda sõiduteed)	
Konkureerivad turupiirkonnad:	Järva maakonna hajaasustusega alad.	
Mikroasukoht		
Naabrus:	Hajaasustusega ala, peamiselt põllu- ja metsamaad, üksikud talukompleksid	
Juurdepääs:	jalakäijad	rahuldav, kergliiklustee puudub
	sõidukid	hea
	kommentaar	Juurdepääs põhimaanteelt Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee (tee nr 2), juurdepääsu tee on avalikus kasutuses ja heas seisukorras. Allikas: Maa- ja Ruumiameti Teeregistri kaardirakendus
Infrastruktuur:	Lähimad piirkonda teenindavad sotsiaalse infrastruktuuri elemendid (lasteaed, kool) ja kaubandus-teenindushooned paiknevad ~6 km kaugusel Imavere külas.	
	ühistranspordi-peatus	maakonnaliinide peatused „Käsukonnaristi“ ~ 2 km kaugusel
Veekogu:	Suuremad veekogud lähinaabruses puuduvad.	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaljuhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriskid ja üldine keskkonnakvaliteet)		
Müratase:	hinnatavate maa-alade või ka selle lähiümbruse osas on Maa-ja Ruumiameti mürakaardi andmetel mõõdetud liiklusmüra kinnistul 45-69 db, maantee poolsel alal võib müratase pidada keskmisest kõrgemaks, tööstuse, raudtee ja lennuliikluse müra puudub. Müratase turuväärtusele mõju ei avalda.	

	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti mürakaart
Liikluskoormus:	Tuginedes 2025. aasta Transpordiameti liiksussageduse kaardirakenduse andmetele, on hinnatava varaga piirnev Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee keskmisest kõrgema liiklussagedusega, mille aktiivsus on ca 10 327 autot ööpäevas. Arvestades hinnatava vara kasutust haritava maana, ei avalda nimetatud liiklussagedus hindaja hinnangul vara turuväärtusele olulist negatiivset mõju. Hea piirkondlik ühendus võib põllumajanduslikust aspektist avaldada väärtusele mõõdukalt positiivset mõju, kuid selle täpne ulatus ei ole eraldiseisvalt määratletav.  Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus Hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega.
Reostus ja reostusoht, jääkreostus:	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust. Hindajal puudub muus osas teave, et kas maa-alal esineb reostust või reostuse ohtu (vt ka piiravad tingimused peatükis 1.3). Sealjuures pole

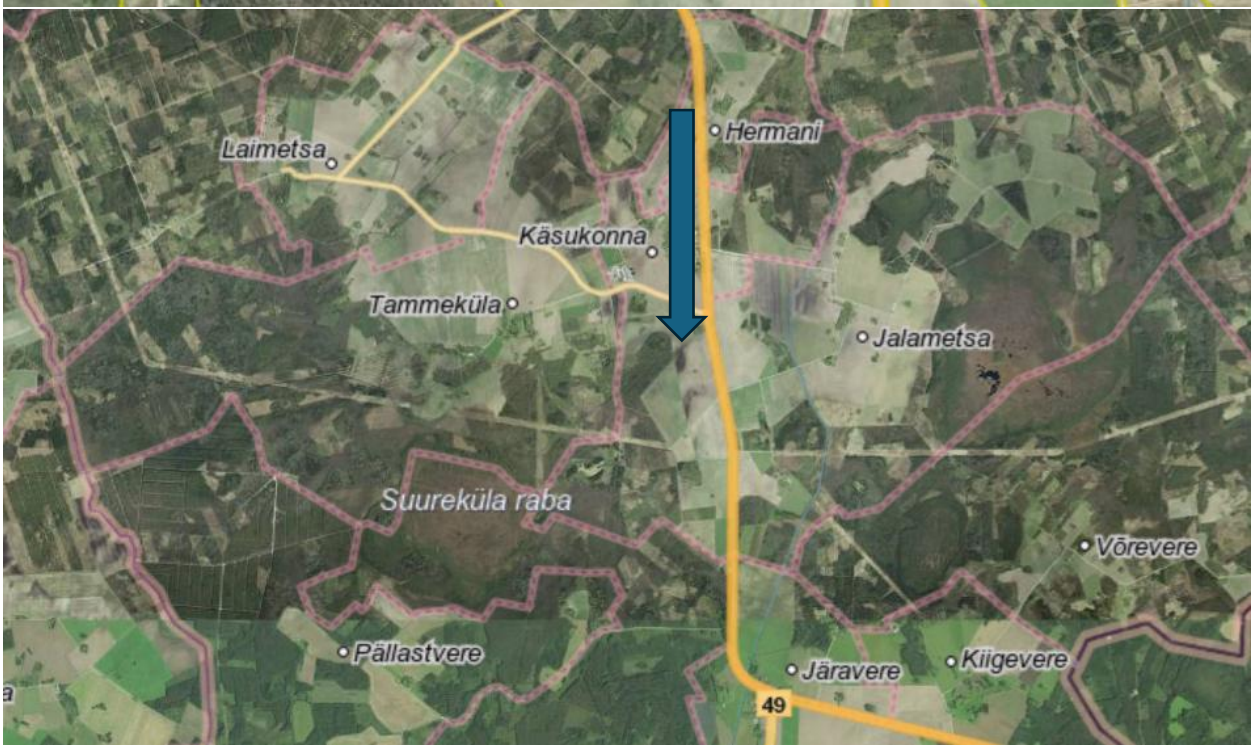
	ka teada, et kinnisasja osas oleks läbi viidud keskkonnaalaseid ekspertiise või esineks muid reostust kinnitavaid materjale.
Maardlad:	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Ohtlikud käitised:	Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike käitiste mõjualas (raadiuses)
Radoonirisk:	Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paiknevad hinnatavad varad alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid:  Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud **musta** noolega.  Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart (Eesti Geoloogiateenistus, andmed 2023. a. seisuga) Eksperthinnangu koostaja hinnangul ei oma käesoleval juhul asjaolu, et hinnatav vara paikneb maa-alal, kus võib esineda radooniriski, hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele otsest negatiivset mõju (sh isegi kui taoline mõju esineb, ei ole see eksperthinnangu koostaja hinnangul üheselt ega täpselt määratletav ning kuna hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel kasutatud võrdlustehinguid ainuüksi sarnasest piirkonnast, mis on tervikuna sarnase radooniriski esinemissageduse tõenäosusega piirkond, sisaldub seega radooniriski võimalik mõju juba hindamistulemuses
Üleujutusrisk (sh pinnase erosioon ja maalihked):	Maa- ja Ruumiameti üleujutusalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal.

	Samaaegselt ei paikne hinnatav vara ka teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas.
Soojussaared[6]:	Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal (sh esineb hinnataval kinnisasjal kui ka naabruses olevatel kinnisasjadel arvestataval määral madal- kui ka kõrghaljastust)
Metsatulekahjude oht:	hinnatavate varade naabruses metsamassiivid, oht tule levikuks on olemas.
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)[7]. Muude võimalike kliimaohtudega seotud tagajärgede kaudseks ennetamiseks soovitab hindaja siinkohal sõlmida vara osas eeskätt kindlustuslepingu
Koondhinnang asukohale	
Haritava maa turul kujuneb nõudlus eelkõige piirkondlike põllumajandusettevõtete, investorite ning maa laiendamisest huvitatud omanike poolt. Vara väärtust mõjutavad peamiselt asukoht, juurdepääs, mulla kvaliteet ja põllumajanduslik tootlikkus ning maa toetusõiguslikkus. Hinnatav vara paikneb Järvamaal, mis kuulub Eesti viljakaimate põllumuldadega piirkondade hulka. Kesk-Eestis on laialdaselt levinud leostunud ja leetjad mullad, mida peetakse põllumajandusliku kasutuse seisukohalt Eesti parimateks muldadeks. Hinnatava vara paiknemine olulise riigimaantee läheduses on põllumajanduslikust aspektist pigem positiivne, toetades ligipääsetavust ja logistilist ühendust.	

[6] *Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülg)*

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

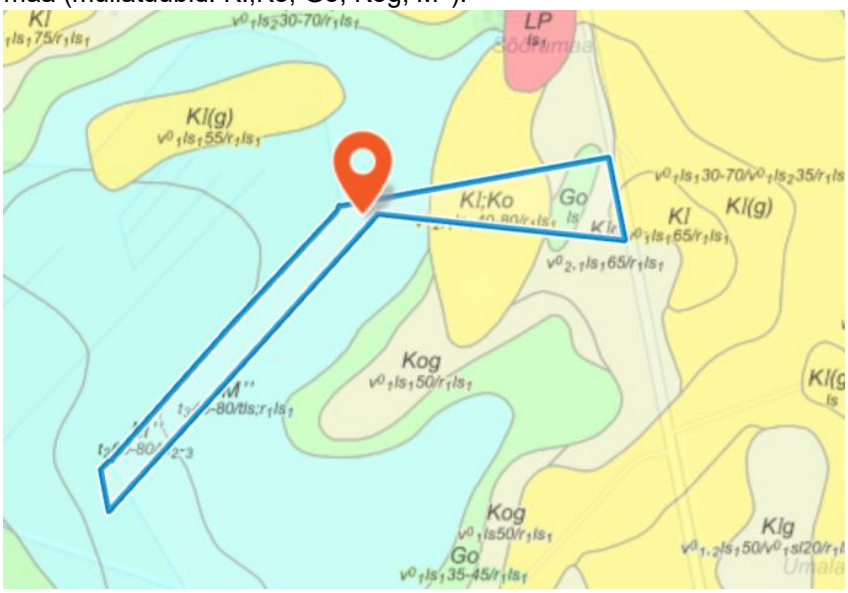
Asukohaskeemid:



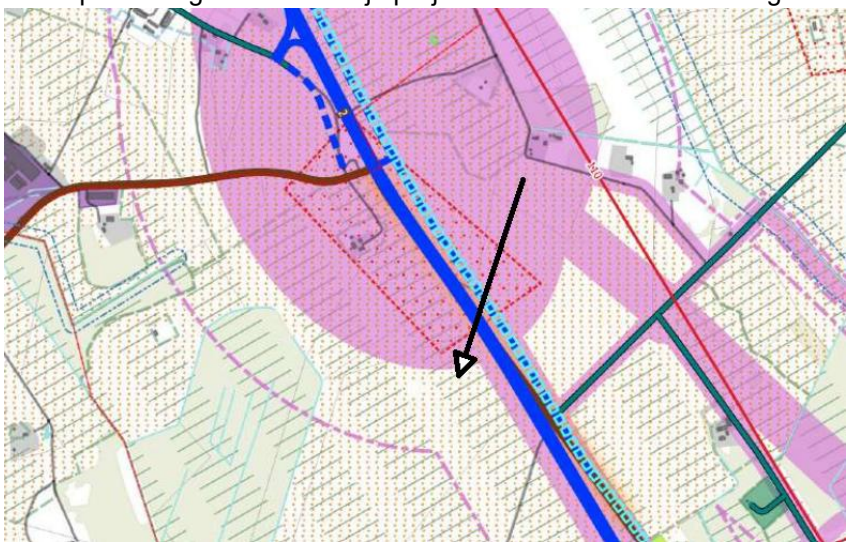
Allikas: Maa- ja Ruumiamet

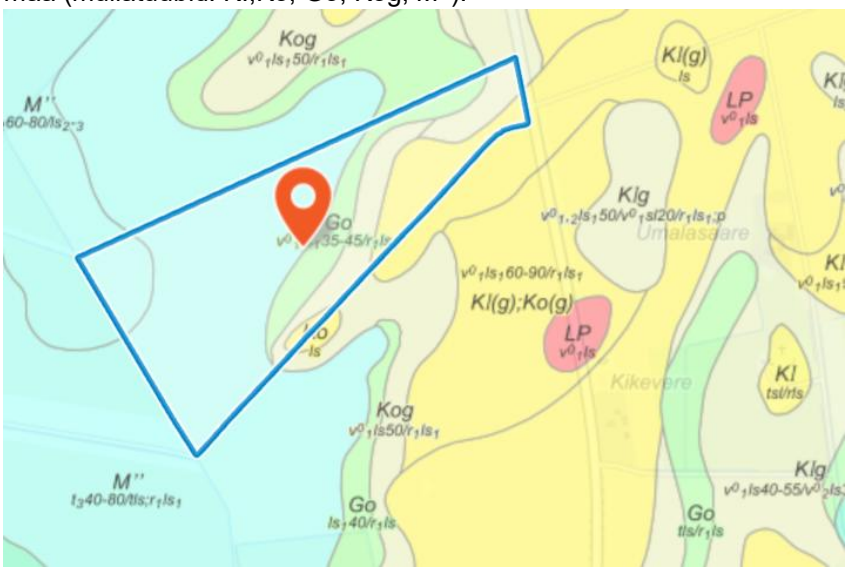
3.3 Katastriüksuste kirjeldus

Katastriüksus	23401:002:0341
Katastriüksuse pindala:	76320 m^2

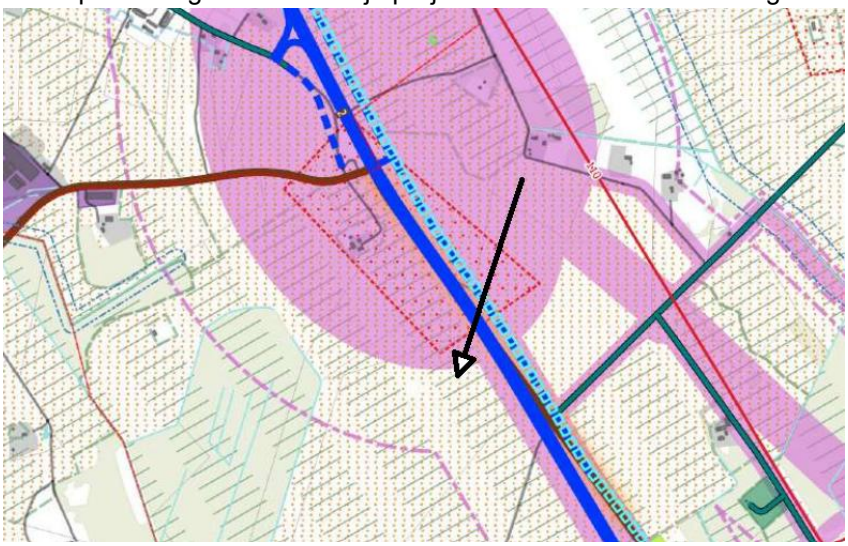
Kõlvikuline jaotus	 Allikas: https://minu.kataster.ee/
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Geomeetria:	Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga
Reljeef:	Reljeefilt peamiselt tasane
Haritava maa mullaviljakus, toetuskõlbulikkus:	Mullastiku kaardi andmete põhjal on keskmine põllumaatüübiline haritav maa (mullatüübid: Kl;Ko; Go, Kog; M'').  Allikas: Maa- ja Ruumiamet Mullastiku kaardirakendus
Boniteet (mullaviljakus)[8]:	37 (halva viljakusega maa)

[8] Allikas: Maa-ameti mullastiku teemakaart
Mulla boniteet näitab mulla koostisest, omadustest, režiimidest jm tulenevat tootlikkust. Maa boniteedi määravad mulla boniteet ja maa kasutuskõlblikkust mõjutavad omadused (reljeef, kivisus, kõlviku suurus, mullastiku kirjusus). Boniteedi määramiseks rakendatakse boniteediskaalasid. Eestis on kasutusel skaala 1 - 100-ni. Seega maade iseloomustus mullaviljakuse järgi on järgmine: väga head maad (hindeklassid I - III, mille hindepunktid jäävad vahemikku 100 - 71); head maad (hindeklassid IV - V, mille hindepunktid jäävad vahemikku 70 - 51); keskmised maad (hindeklassid VI, mille hindepunktid jäävad vahemikku 50 - 41); halvad maad (hindeklassid VII-VIII, mille hindepunktid jäävad vahemikku 40 - 21); väga halvad maad (hindeklassid IX - X, mille hindepunktid jäävad vahemikku 20 – 1)

Maaparandus-süsteemid:	Maa-ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmeil asub hinnatav maaparandust reguleerivate võrkude alal.
PRIA toetusõiguslikkus	Maaüksuse koosseisus olevast haritavast maast on 7,45 ha PRIA toetusõiguslik, sh deklareeritud kui põllukultuurid; põllukultuurid – põldhernes ja suvioder allakülvita. Põllumassiiv nr 60051731744
Maatüki kasutus	haritav maa on järjepidevalt haritud. Omaniku esindaja sõnul on käesoleval aastal tegemist taliviljakülviga, Maaelu GIS kaardirakenduses on info aasta varasemast hooajast.
Maa maksustamishind	34 719 € (https://minu.kataster.ee/); sh haritav maa 71 643 m^2 - 34 389 €, metsamaa 1 782 m^2 - 214 € muu maa 2 895 m^2 - 116 €
Üldplaneering:	Vastavalt kehtivale Järva valla üldplaneeringule (kehtestatud Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1.) ei ole hinnatavas piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Hinnatav vara jääb planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa alale. Lisaks jääb alale teemaplaneeringu kohane tee ja projekteeritava 2+2 maantee telg.  Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud **musta** noolega. Allikas: Järva valla üldplaneeringu maakasutuskaart Olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.
Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval varal kehtiv, koostamisel või algatatud detailplaneering puudub.
Ehitusõigus:	Ehitusõigus puudub
Tehnovõrgud	puuduvad
Kinnisasja olulised osad	
Puuduvad. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	
Katastriüksus	**23401:002:0342**
Katastriüksuse pindala:	226623 m^2 – kinnistusraamatu andmetel 22,66 ha
Kõlvikuline jaotus	

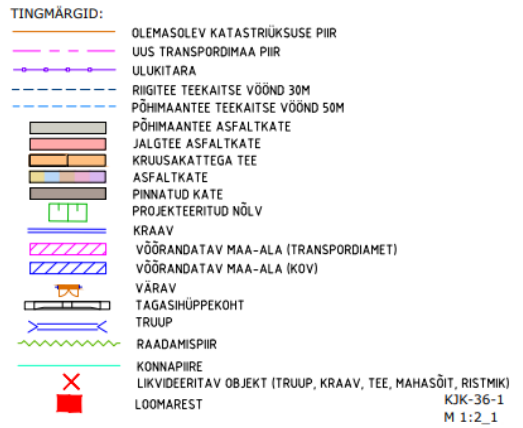
	 Allikas: https://minu.kataster.ee/
Sihtotstarve:	Maatulundusmaa 100%
Geomeetria:	Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga
Reljeef:	Reljeefilt peamiselt tasane
Haritava maa mullaviljakus, toetuskõlbulikkus:	Mullastiku kaardi andmete põhjal on keskmine põllumaatüübiline haritav maa (mullatüübid: Kl;Ko; Go, Kog; M'').  Allikas: Maa- ja Ruumiamet Mullastiku kaardirakendus
Boniteet (mullaviljakus)[9]:	36 (halva viljakusega maa)
Maaparandus-süsteemid:	Maa-ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmeil asub hinnatav maaparandust reguleerivate võrkude alal.
PRIA toetusõiguslikkus	Maaüksuse koosseisus olevast haritavast maast on 22,58 ha PRIA toetusõiguslik, sh deklareeritud kui põllukultuurid; põllukultuurid – põldhernes, suvioder allakülvita, põllumassiiv nr 60051731744
Maatüki kasutus	haritav maa on järjepidevalt haritud. Omaniku esindaja sõnul on käesoleval aastal tegemist taliviljakülviga, Maaelu GIS kaardirakenduses on info aasta varasemast hooajast.

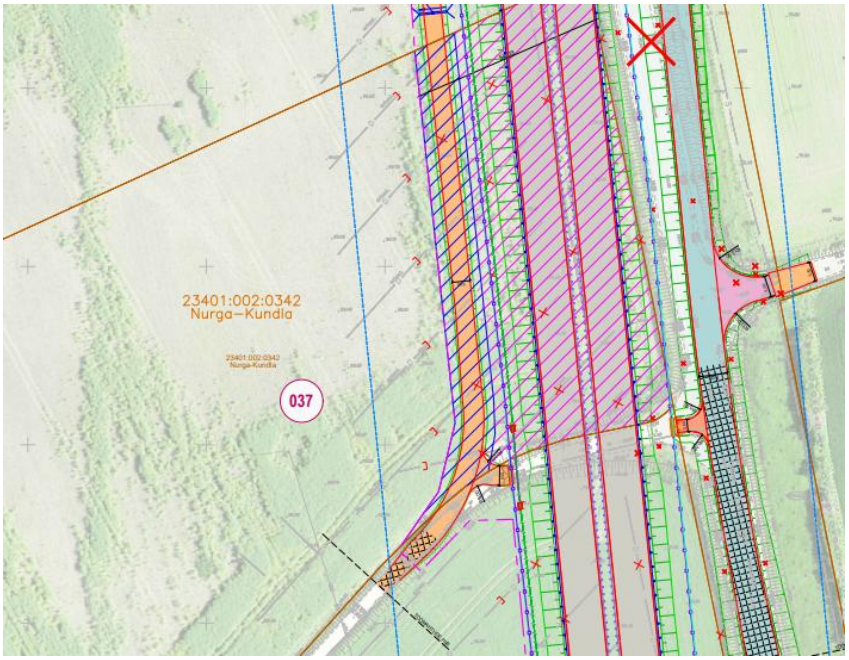
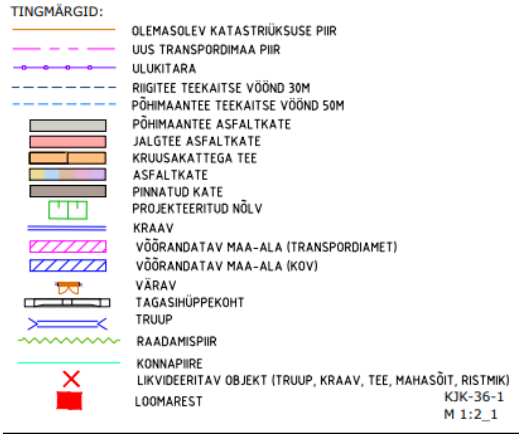
[9] Allikas: Maa-ameti mullastiku teemakaart
Mulla boniteet näitab mulla koostisest, omadustest, režiimidest jm tulenevat tootlikkust. Maa boniteedi määravad mulla boniteet ja maa kasutuskõlblikkust mõjutavad omadused (reljeef, kivisus, kõlviku suurus, mullastiku kirjusus). Boniteedi määramiseks rakendatakse boniteediskaalasid. Eestis on kasutusel skaala 1 - 100-ni. Seega maade iseloomustus mullaviljakuse järgi on järgmine: väga head maad (hindeklassid I - III, mille hindepunktid jäävad vahemikku 100 - 71); head maad (hindeklassid IV - V, mille hindepunktid jäävad vahemikku 70 - 51); keskmised maad (hindeklassid VI, mille hindepunktid jäävad vahemikku 50 - 41); halvad maad (hindeklassid VII-VIII, mille hindepunktid jäävad vahemikku 40 - 21); väga halvad maad (hindeklassid IX - X, mille hindepunktid jäävad vahemikku 20 – 1)

Maa maksustamishind	114 771 € (https://minu.kataster.ee/); sh haritav maa 224 905 m^2 - 114 702 €, muu maa 1 718 m^2 - 69 €
Üldplaneering:	Vastavalt kehtivale Järva valla üldplaneeringule (kehtestatud Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1.) ei ole hinnatavas piirkonnas maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Hinnatav vara jääb planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa alale. Lisaks jääb alale teemaplaneeringu kohane tee ja projekteeritava 2+2 maantee telg.  Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud **musta** noolega. Allikas: Järva valla üldplaneeringu maakasutuskaart Olemasolev maakasutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.
Detailplaneering:	Väärtuse kuupäeva seisuga hinnataval varal kehtiv, koostamisel või algatatud detailplaneering puudub.
Ehitusõigus:	Ehitusõigus puudub
Tehnovõrgud	puuduvad
Kinnisasja olulised osad	
Puuduvad. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat vara iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Planeeritavate äralõigete kirjeldus

Katastriüksus	**äralõiked teostatakse katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341**
Äralõigete pindala:	2193 m^2 ja 1501 m^2
Positsioon:	35
Omandaja:	Eesti Vabariik (2193 m^2) ja KOV (1501 m^2)
Paiknemine:	Äralõiked paiknevad kinnisasja idapoolses osas, moodustavad kitsa siilu tee ääres.

	   *Allikas: - Krundijaotuskava POS 35 RT 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa KM 64,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt, töö nr MA17425-02*
Planeeritud ehitustööd:	4-rajalise põhimaantee, kogujatee, truubi, ulukitara, konnapiirde ja sidekanalisatiooni rajamine. Drenaaži likvideerimine. Drenaaži tupikute rajamine toimub eraomandis kinnisasjal. Ligipääs kinnistule kavandatud kogujateelt.
Geomeetria:	Äralõiked paiknevad kinnisasja idapoolses osas, moodustavad kitsa siilu tee ääres
Reljeef:	Reljeef peamiselt tasane
Piirdeaed:	Puudub
Jalg- ja sõiduteede kate:	Tihe asfaltkate
Haljastus:	Äralõiked tehakse haritava maa kõlvikust
Ehitusõigus:	Puudub
Hoonestus:	Puudub
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt ei jää äralõigetele tehnovõrke
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Meili teel edastatud info kokkuvõte 15.06.2026: Omaniku esindaja Vello Teor on teeehitusest teadlik, maa on väljarenditud tähtajalise lepingu alusel 2030. aasta lõpuni hinaga 205 €/ha aastas. Rentnik on käesoleva aasta algusest teadlik kavandatavast tee-ehitusest, kuid maa-ala on kasutuses ning 2025. aasta sügisel külvati kinnistule talinisu.
Katastriüksus	**äralõiked teostatakse katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342**
Äralõigete pindala:	5 519 m^2 ja 1 490 m^2
Positsioon:	37

Omandaja:	Eesti Vabariik (5 519 m^2) ja KOV (1 490 m^2)
Paiknemine:	Äralõiked paiknevad kinnisasja idapoolses osas, moodustavad kitsa siilu tee ääres.   Allikas: Krundijaotuskava POS 37 RT 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa KM 64,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt, töö nr MA17425-02
Planeeritud ehitustööd:	4-rajalise põhimaantee, kogujatee, ulukitara, konnapiirde ja sidekanalisatsiooni rajamine. Kogujatee ühendamine Epahansu teega. Drenaaži likvideerimine. Drenaaži tupikute rajamine toimub eraomandis kinnisasjal.
Geomeetria:	Äralõiked paiknevad kinnisasja idapoolses osas, moodustavad kitsa siilu tee ääres
Reljeef:	Reljeef peamiselt tasane
Piirdeaed:	Puudub
Jalg- ja sõiduteede kate:	Tihe asfaltkate
Haljastus:	Äralõiked tehakse haritava maa kõlvikust
Ehitusõigus:	Puudub
Hoonestus:	Puudub
Tehnovõrgud:	Hindajale teadaolevalt ei jää äralõigetele tehnovõrke
Omaniku poolne täiendav kommentaar:	Meili teel edastatud info kokkuvõte 15.06.2026: Omaniku esindaja Vello Teor on teeehitusest teadlik, maa on väljarenditud tähtajalise lepingu alusel 2030. aasta lõpuni hinaga 205 €/ha aastas. Rentnik on käesoleva aasta algusest teadlik kavandatavast tee-ehitusest, kuid maa-ala on kasutuses ning 2025. aasta sügisel külvati kinnistule talinisu.

3.5 Hinnatava vara kestlikkus ja vastavus ESG nõuetele

Kestlikkus *ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)*

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

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

Arvestades hinnatava vara olemust haritava maana, on kestlikkuse aspektid seotud eelkõige maa pikaajalise põllumajandusliku kasutusvõime ja mullaviljakuse säilitamisega. Hinnataval varal puuduvad hindajale teadaolevalt keskkonnaalased piirangud või riskid, mis takistaksid maa tavapärast majandamist või mõjutaksid selle kasutuspotentsiaali. Hindaja hinnangul ei esine väärtuse kuupäeva seisuga ESG või kestlikkusega seotud asjaolusid, mis avaldaksid vara turuväärtusele olulist positiivset või negatiivset mõju.

4. TURUÜLEVAATED

4.1 Makromajanduse ülevaade

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

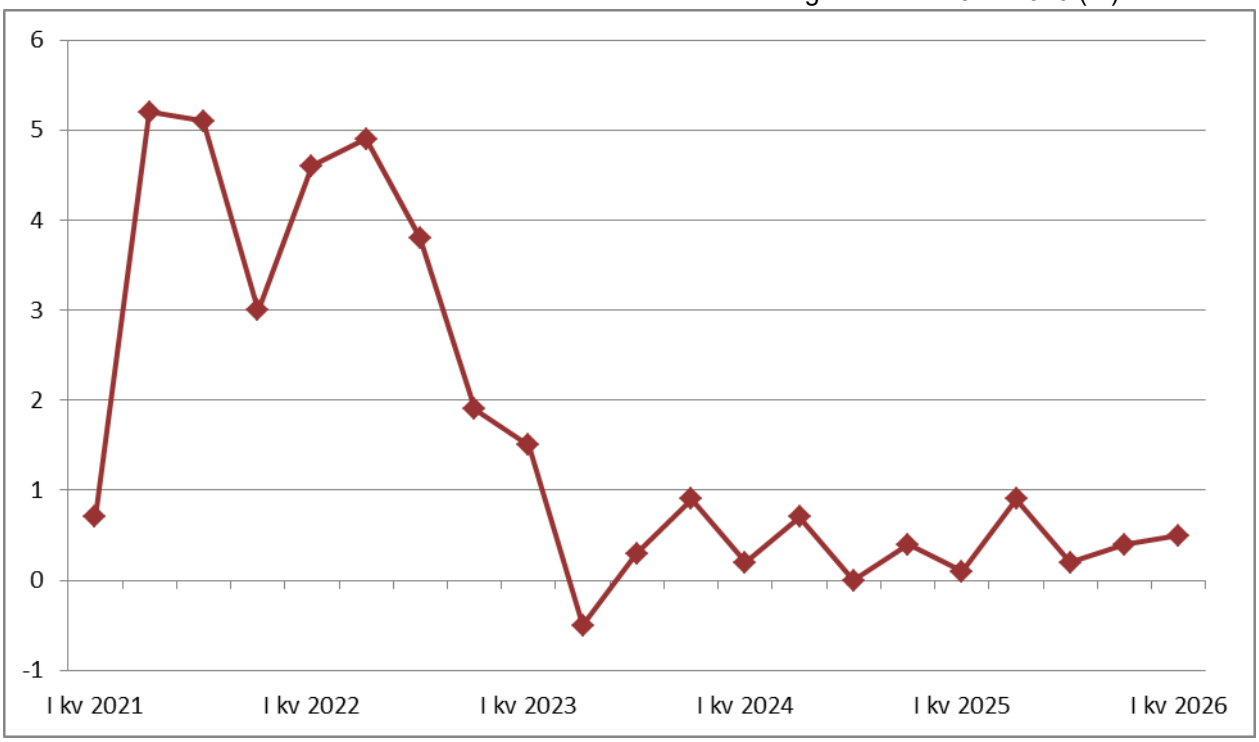
Ehitushinnad tõusid esimeses kvartalis 2%

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

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

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

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



Allikas: Statistikaamet

Majapidamiste huvi pangalaenude vastu märtsis kasvas

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

esimeses kvartalis üle 60%. Samuti oli laenutingimuste pool soodne, kuna intressimarginaalid püsisid madalad.

Lühiajalise üürituru ööbimiste arv Eestis järjest kasvab

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

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

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

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

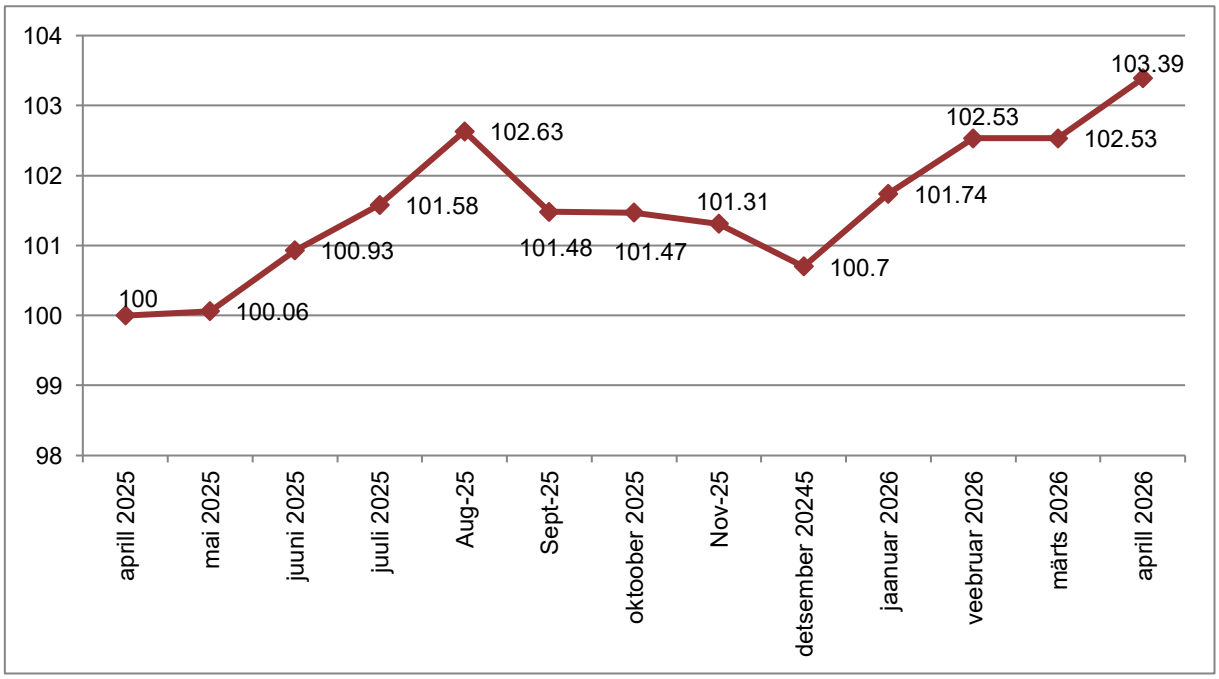
Tarbijahinnaindeks tõusis aprillis aastaga 3,4%

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

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

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

Tarbjahinnaindeksi muutus perioodil aprill 2025 - 2026



Tarbijahinnaindeks, aprill 2025=100

Allikas: Statistikaamet

Märtsis tootsid tööstusettevõtted 3,1% vähem

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

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

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

Tööturu taastumine võtab aega

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

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

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

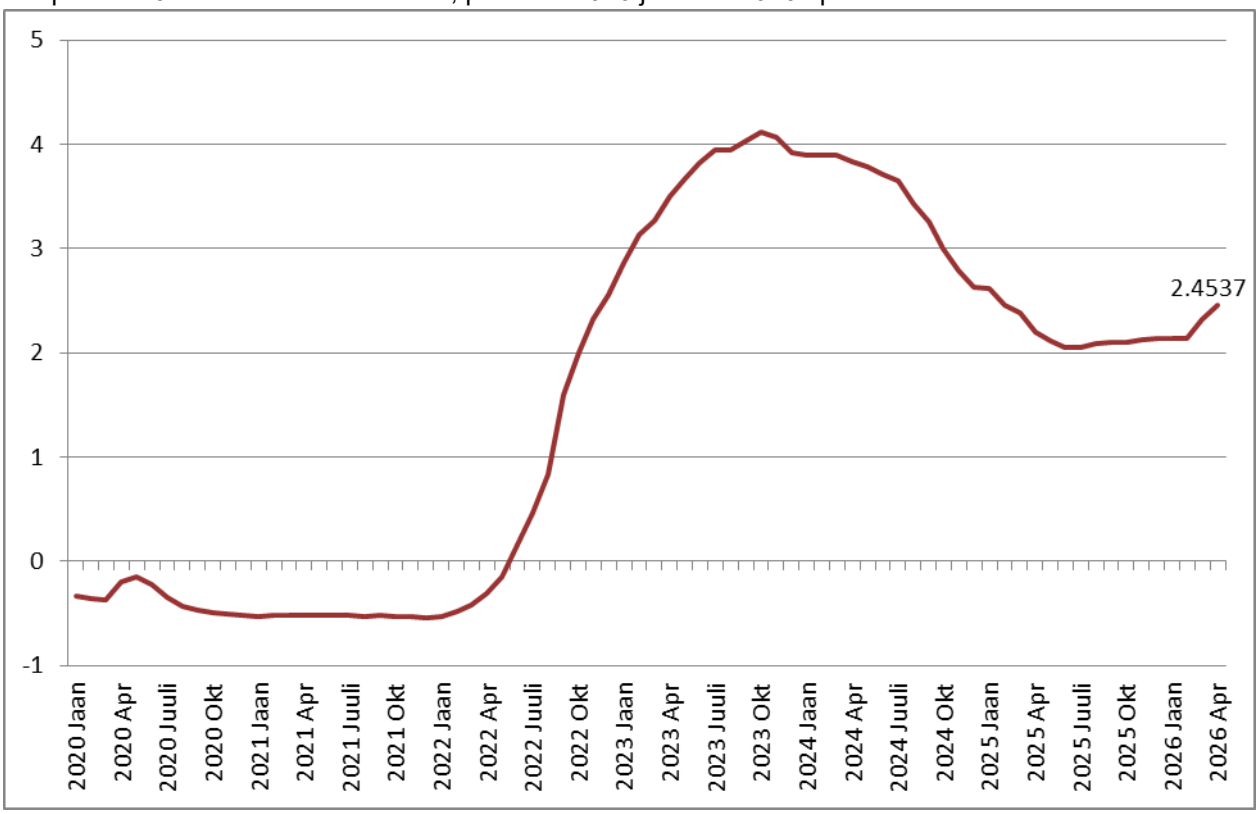
Rahapoliitika ja intressimäärade areng Euroopas

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

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

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

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



Allikas: Eurostat

Kokkuvõte ja perspektiiv kinnisvaraturust lähtuvalt

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

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

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

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

4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.05.2025

2024. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 40 711 ostu-müügitehingut, mida oli pelgalt 0,2% võrra enam kui 2023. aastal. Turuaktiivsuse langus püsis veel 2023. aastal teist aastat järjest, mille juures ka 2024. aastal veel justkui kuigi olulisi muutusi turul aset ei leidnud. 2025. aasta vaates võib aga oodata aktiivsuse

täiendavat suurenemist, mille juures tehingute arvu kasv peaks tugevamalt esile kerkima hakkama just aasta II poolest. 2024. aastal oli struktuurselt siiski tehingute arvu kasv juba üsna laiapõhjaline, mille juures 2023. aastaga võrreldes üsna analoogset tehingute arvu taset turul tervikuna hoidis pelgalt asjaolu, et korteriturul ja ka hoonestusõiguste turul aktiivsuse langus endiselt teatava ajalise viitega püsis.

Kunagine buumi periood sai küll 2021. aastal tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid jäi tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata ning selle ületamist ei ole ka lähiaastatel oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on pikemat aega tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus kinnisvaraturgu on vedanud põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. 2020. aasta koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud veel tollastel sündmustel Eesti väikeasumitele kuigi olulist negatiivset mõju, kuid 2022. aastast halvenenud tööturu ja kallinenud laenuraha taustal on ääremaastumine piirkonniti taaskordselt võimendunud, millele viitab ka Harju maakonnas tehtud kinnisvaratehingute osakaalu laialdane hiljaaegne suurenemine.

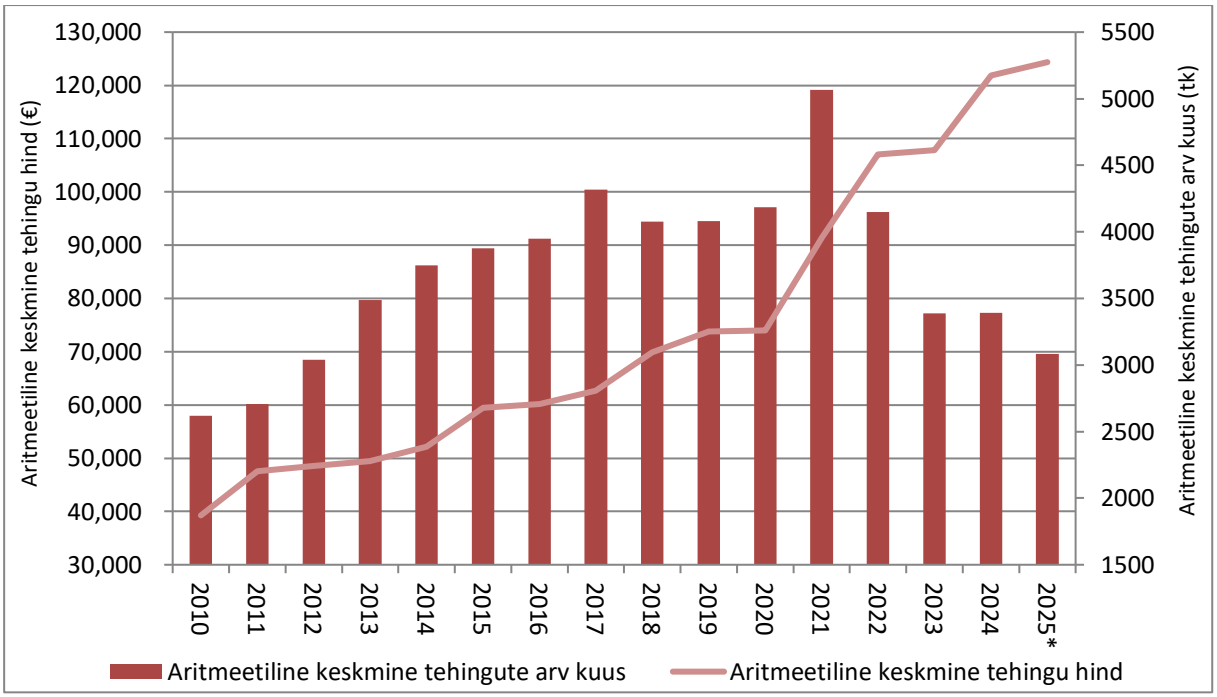
Kinnisvara ostu-müügitehingute arvu madalseis jäi 2024. aasta I kvartalisse

2024. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8462 ostu-müügitehingut, mis oli viimaste aastate madalaim tase. Hooajaliste tegurite mõjul aga 2024. aasta II kvartalis turuaktiivsus taas ootuspäraselt suurenes, püsides 10 374 tehingu tasemel, mida oli siiski 7,0% vähem kui veel 2023. aasta II kvartalis. III kvartalis tehti seejärel 10 338 ostu-müügitehingut, mida oli samuti veel 0,7% vähem kui aasta varasemalt. IV kvartalis suurenes seejärel aga turuaktiivsus 11 537 ostu-müügitehingu juures võrreldes aastatagusega koguni 13% võrra, viidates langustsükli üsna selgele lõppemisele. Turuaktiivsuse üldine kulg on seni järginud võrdlemisi tugevalt makromajanduslikke muutusi, mille juures majanduskasvu osas on oodata 2025. aastal taaskordseid positiivsemaid trende, mida võiks järgida ka kinnisvaraturg, viidates lähikvartalitel tehingute arvu püsivamale võimalikule suurenemisele.

2025. aasta I kvartalis teostati Eesti kinnisvaraturul ostu-müügitehinguid kokku 8978 ühiku ulatuses, mida oli küll hooajaliselt 22% vähem kui 2024. aasta IV kvartalis, kuid siiski 6,0% enam kui aasta tagasi. Turuaktiivsuse kasv püsis siinkohal ootuspäraselt juba teist kvartalit järjest. Tänavu I kvartalis tehti kinnisvaraturul ostu-müügitehinguid kokku ligi 1,12 miljardi euro väärtuses, mida oli küll 34% vähem kui eelmises kvartalis, kuid siiski 16% rohkem kui 2024. aasta I kvartalis. Tehingute rahalise käibe suurenemist on hiljaaegu toetanud suuresti ärikinnisvaraturu põhjast taastuma asumine, mille juures turul on taaskordselt tehtud üksikuid suuremamahulisi ostu-müügitehinguid. 2022. aastast kuni 2024. aasta I pooleni oli turuaktiivsuse langedes andnud kõige suurema negatiivse panuse tehingute koguväärtuse languse osas just elamispindade turg, kuid 2024. aasta II poolest on olnud täheldada elamispindade turul järjekordset aktiveerumist ning tehingute arvus on see suuresti kajastunud nii üksikelamute turul kui ka korterite järelturul.

Laenuraha odavnemine küll ettevaatavalt ka 2025. aastal püsib, kuid laenutooted jäävad endiselt oluliselt kallimaks kui enne 2023. aastat, mis jääb tugevalt mõjutama ka lähituleviku tehingute arvu taset. 2022. aastast püsinud langustsüklist väljumine aga 2025. aastal jätkub, mille juures segmenditi on siiski eelolevatel kvartalitel turuaktiivsuse kasvuvõimalused üsna piiratud ning seda just turusegmentide lõikes, mis näitasid ka 2024. aastal kõige laialdasemat suurenemist. Kuna elamispindade turul oli üksikelamute ja ka korterite järelturutehingute tase pikaajalise keskmisega võrreldes ja valitsenud majanduskeskkonda arvestades pigem kõrge, on seetõttu ka elamispindade turu osas 2025. aasta vaates edasised kasvuvõimalused piiratud. 2025. aastal siiski majanduskeskkonna lõikes turukonjunktuuri paranemine püsib, viidates pakkumismahu osas tipu saavutamisele juba 2024. aasta keskpaigas, millele omakorda teatava ajalise viitega jätkub 2025. aasta II poolest ka mitmete turusektorite ja -segmentide lõikes arvatav taaskordne pikemaajalisem mõõdukas hinnatõus.

Ostu-müügitehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2025



* 2025. aasta andmed on toodud aprilli seisuga.

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Elamispindade turul olid 2024. aastal selged viited olukorra paranemisest

2024. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 22 962 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 20 614 ja mitteeluruumidega 2348 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega küll 2,8%, kuid seda pelgalt eluruumide lõikes, millede turuaktiivsus vähenes 3,5% ulatuses. Korteritehingute arvu vähenemise põhjuseks on suuresti olnud uute korterite asjaõiguslepingute arvu vähenemine, mis on omakorda aga seotud peamiselt aastate 2022 - 2024 uute korterite vähese ettemüügiga. Viimase tõttu on ka veel 2025. aastal oodata vähest uute korterite asjaõiguslepingute taset, kuid kuna võlaõiguslike lepingute hulk juba 2024. aastal taas suurenes, siis on üldine uute korterite turuaktiivsuse langustsükkel pöördunud. Viimasele eelnes 2024. aastal juba korterite järelturul avaldunud laialdane tehingute arvu tõus ja seda eeskätt Tallinnas, mille juures hulk järelturukortereid soetati asjaolude tõttu, et uute elamispindade kättesaadavus on endiselt väga kehv ning viimastel aastatel edasilükatud elamispindade ostuotsuseid realiseeriti laialdaste valikuvõimaluste tõttu just järelturul. Seetõttu on ka 2025. aasta vaates korterite järelturul edasise püsiva turuaktiivsuse kasvu ootused üsnagi küsitavad, samaaegselt kui uute korterite asjaõiguslepingute arv aga taaskordselt viitajaga suureneb.

Eesti väikelinnade lõikes on siserändesaldo jätkuvalt Harjumaa kasuks negatiivne, iive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid. Mitmete väikelinnade osas jõuti aastatel 2021 - 2024 hulgaliselt arendusprojekte edukalt läbi viia, mida võis nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiperspektiivis oodata kohalike omavalitsuste laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused aga järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas soodustada.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 5481 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 4888 ja mitteeluruumidega 593 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2024. aasta IV kvartaliga alanes eluruumide

tehingute arv hooajaliselt 15%, suurenedes siiski võrreldes aastatagusega 12% ulatuses, mille juures aastatagusega võrreldes püsis aktiivsuse kasv juba kolmandat kvartalit järjest. Potentsiaalsete ostjate kindlustunne asus 2024. aastal paranema, mis väljendus peamiselt järelturuaktiivsuse suurenemises. Hinnatõusu sealjuures veel siiski 2024. aasta II pooles otseselt esile ei kerkinud, kuid taaskordselt vähenema asunud müügipakkumine viitab, et 2025. aastal avaldub pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes järjekordne võimalik kasvutsükkel ning see saab esmalt alguse Tallinnast ja selle lähiümbrusest. 2023. aasta keskpaigast on elamispinna kättesaadavus mõnevõrra paranenud, kuid see ei suuda lähiajal veel kompenseerida eelnevate aastate tugeva kinnisvarade hinnatõusu ja ulatusliku laenuraha kallinemise komponenti.

Elamuturu taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2024. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 5082 ostu-müügitehingut, mida oli 4,3% enam kui varasemal aastal. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes sealjuures 147 900 eurot, mida oli jätkuvalt laialdase uusehitiste müügi tõttu koguni 19% enam kui 2023. aastal. Elamuturg on siinkohal väljunud langustsüklist varasemalt kui korteriturg, mille juures on potentsiaalseid ostjaid elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelamute vastu välja vahetamas. Võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest mõõdukama tehingute arvu juures.

Laialdase uusehitiste järgse nõudluse tõttu võib eeldada, et elamuehituse lõikes asub ehitusaktiivsus 2025. aastal taas suurenema ning sellega üheskoos ka spekulatiivne pakkumismaht. Kehv elamispinna kättesaadavuse keskkond ning ehituslikult uuemate ja vanemate elamute laialdane hinnadiferents aga püsib, mida osaliselt mõjutab ka 2025. aasta II poolest arvatavalt taaskordselt avalduv ehitushinna tõus. Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänaseks võrdlemisi kehvas seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelamu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga püsivalt napib.

2025. aasta I kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1027 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga vähenes tehingute arv hooajalistel põhjustel 25%, püsides aastatagusega võrreldes siiski 22% võrra kõrgemal. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrredes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mille juures ka üldplaanis 2024. aasta vältel sarnased hinnatasemed jätkuvalt püsisid. 2025. aasta I kvartalis tehtud ostu-müügitehingute puhul kujunes aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 178 900 eurot, mida oli 9,2% enam kui eelmises kvartalis ning ühtlasi koguni 28% rohkem kui aasta tagasi samal perioodil, mille juures statistilist hinnatõusu on aga jällegi toetanud muutunud tehingute struktuur ja suurenenud Harju maakonna osakaal, mitte veel turul laiapõhjaliselt aset leidnud hinnatasemete tõus.

<u>Prognoosid</u>

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma lähitulevikus 1990ndate I pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on võrreldes möödunud kasvutsükli vältel turgu kujundanud 1980ndate II pooles sündinud ostjaskonnaga oluliselt marginaalsem. Laulva revolutsiooni perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes lähitulevikus on pigem siirdumas korteriturult edasi elamuturule ning mistõttu saab likviidsuse osas lähitulevikus üha enam probleemsemaks just nõukogudeaegsete korterite turg eesotsas Eesti väikeasumitega. Aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on viimaste aastate halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal vanuse osas veidi kaugemale nihkunud, kuid üldplaanis jäävad turgu jätkuvalt mõjutama eeskätt 30ndates isikud. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka seniste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas kinnisvaraturul 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt tunduvalt keerukamad lisaks ostu-müügitehingute turule ka üüriturul. Siiski, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukrainaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõjapõgenikke, kes keskpikas perspektiivis siinset kinnisvaraturgu nii ostu-müügitehingute- kui ka üürituru lõikes toetavad.

Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb küll Eestis madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise püsiv jätkumine, kuid ka Tallinna elanike arvu kasv on olnud 2024. aastast marginaalne.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2025. aastaks prognoosida 2024. aastaga võrreldes mõnevõrra kõrgemat turuaktiivsust, mille juures oli siiski 2024. aastal juba eeskätt korterite järelturul tehingute arv võrdlemisi laialdane, viidates 2025. aastal edasise kasvupotentsiaali üsna piiratud olemusele. Hinnatasemete osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjaliselt lõppenud, mille juures surve hinnatasemete langetamiseks on aga 2024. aastast leevenenud, viidates suurenenud turuaktiivsuse taustal 2025. aastal avalduvale taaskordsele hinnatõusu tsüklile nii pakkumis- kui ka tehinguhindade lõikes. Jätkuvalt alanevad intressimäärad, paranev majanduskeskkond kui ka elanikkonna kindlustunne viitab 2025. aasta lõikes olukorrale, kus müügipakkumine enam täiendavalt ei suurene ning müügiperioodid võiksid asuda taas mõnevõrra lühenema ja seda eeskätt II kvartalist alates.

4.3 Haritava maa turu eripärad

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet, Eesti Pank, Arco Vara statistika 31.12.2025

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.

Viimased kolm aastat on haritavate made tehinguaktiivsus olnud mõnevõrra madalam kui vahepealsetel aastatel 2019-2022 kui tehingute arv ulatus kohati üle 1600 tehingu aastas. Viimastel aastatel on tehingute arv jäänud 1000 ja 1100 vahele. Samal ajal on viimased kolm aastat näidanud rekordiliselt kõrget hektari mediaanhinda, makismaalne hektarihind on olnud samuti hüppeliselt kõrge, ulatudes üle 13 000 €/ha, aastani 2022 ulatus see vaid 8500 €/ha. Selle taga on nii turu üldised arengud kui ka spetsiifilised mõjutegurid, nagu liigniiskete muldade mõju, PRIA maakasutuse erisused ja boniteedi tähtsus.

Tehingute arv ja koguväärtus

2025. aastal toimus Eestis 1069 haritava maa ostu-müügitehingut, mis on 0,09% vähem kui 2024. aastal. Tehingute koguväärtus ulatus 77,8 miljoni euroni, vähenedes aastaga 3,17 miljoni euro võrra (-4%). Enim tehinguid tehti Tartu (132), Jõgeva ja Võru (108), Järva (100) maakonnas, samas kui madalaima aktiivsusega olid Hiiu (22), Ida-Viru (24) ja Põlva (29) maakonnad. Kõige suurem koguväärtus oli Tartu maakonnas (~12 miljonit eurot), millele järgnesid Jõgeva (10,8 miljonit eurot) ja Valga (9,7 miljonit eurot) maakonnad. Aasta varem oli kõrgeim tehinguaktiivsus Lääne-Viru maakonnas (154) ning tehingute koguväärtus küündis 14,7 miljoni euroni.

Hektari mediaanhind ja selle kasvu trendid

Haritava maa hektari mediaanhind tõusis 2025. aastal rekordilisele 6970 euro tasemele, kasvades aastaga 9,8% ning viie aastaga koguni 86%. Kõrgeim mediaanhind registreeriti Jõgeva maakonnas (8748 €/ha), järgnes Tartu maakond (8221 €/ha), samas kui madalaim hind oli Hiiu maakonnas (3662 €/ha). Kõige kiirem hinnakasv toimus Jõgeva (45%) ja Lääne (32%) maakondades. Hinnalangust täheldati kõige enam Põlva maakonnas (-20%), Lääne-Viru (-16%) ja Harju maakonnas (-12%).

Eraldi aspektid: haritava maa eripärad ja mõjutegurid

Haritava maa väärtust mõjutavad mitmed eripärad, mis aitavad selgitada hinnataseme ja tehinguaktiivsuse erinevusi:

Liigniiskus: Kui maatükil on üle 75% liigniisked mullad, võib hektari hind langeda kuni 2885 euro võrra. See on seotud piiratud kasutusvõimalustega ja vajadusega teha täiendavaid investeeringuid kuivendamiseks.

PRIA maakasutus: Kõige kõrgemad hinnad on põllukultuuride all oleval maal (7103 €/ha), kuna seda saab kohe kasutada efektiivseks põllumajandustegevuseks. Püsirohumaade hinnad on keskmiselt 2675 eurot madalamad, peegeldades nende piiratud kasutusvõimalusi ja väiksemat tootlikkust.

Boniteet ja mulla kvaliteet: Maa kvaliteet ja boniteet on otseselt seotud hinnatasemega. Kõrge boniteediga maa, nagu Lääne-Viru ja Järva maakonnas, kus reaalboniteet ulatus vastavalt 49 ja 47-ni, on turul atraktiivsem ja kõrgema hinnaga. Need piirkonnad sobivad intensiivseks põllumajanduseks ja sealsete maatükkide ostjaid leidub rohkem. Madala boniteediga maad, mis on levinud näiteks Lääne- ja saarte piirkonnas, on oluliselt odavamad, kuna nende tootlikkus on piiratud ja nõudlus madalam.

Geograafilised eripärad: Asukoht ja ligipääsetavus mõjutavad oluliselt haritava maa turuväärtust. Hästi ligipääsetavad alad kõrgema nõudlusega piirkondades, nagu Harju või Järva, saavutavad kõrgemad hinnad võrreldes kaugemal asuvate või raskemini ligipääsetavate maatükkidega.

Eelised ja puudused kasutusalade lõikes

Haritava maa erinev kasutus mõjutab otseselt selle väärtust:

- Põllukultuuride kasvatamiseks sobiv maa on kõrgema hinnaga, kuna see võimaldab suurt saagikust ja on koheselt kasutatav ilma täiendavate investeeringuteta.
- Püsirohumaad on odavamad, kuna need eeldavad spetsiifilist kasutust, näiteks karjatamiseks, ning võivad nõuda täiendavaid kulutusi kasutuse mitmekesistamiseks.
- Liigniisked alad vajavad kuivendusprojekte, mis vähendavad maa esialgset atraktiivsust ja tõstavad investeerimiskulusid.

Hooajalisus ja turutrendid

Tehingute arv on hooajaliselt kõikuv, saavutades tipud kevadel ja aasta lõpus, samas kui suvel, eriti juunis ja juulis, on aktiivsus madalam. Augustis suureneb aktiivsus taas, kuna põllumajandushooaja lõppedes tehakse rohkem ostu-müügitehinguid.

Üldiselt on haritava maa turg koondumas juriidiliste isikute kätte, kuigi eraisikute aktiivsus on suurenenud. Nõudlus kvaliteetse haritava maa järele püsib kõrge, kuid pakkumist piirab maaressursside nappus. See põhjustab hinnatõusu, mis on olnud stabiilne ja prognoositav.

Renditava põllumaa osakaal on suurenenud ning üle poole kasutuses olevast põllumaast moodustab rendimaa. Seda selgitab asjaolu, et haritava maa turule on tulnud palju ostjaid, kelle eesmärk on maa omandamine investeeringuks, ilma et nad ise plaaniksid seda harida.

Kokkuvõte

2025. aastal langes minimaalselt haritava maa tehingute arv ja koguväärtus, kuid median- ja aritmeetiline keskmine hektarihind oli mõõdukas tõusutrendis. Viimased ligi 15 aastat kestnud hinnatõus on 2025. aasta lõpuks pidurdunud. Ebastabiilne majanduskeskkond on vähendanud nõudlust põllumaa järele ning muutnud nii põllumehed kui investorid ettevaatlikumaks. Turgu mõjutavad eelkõige sisendhindade kasv, tootjate kasumlikkuse langus, madalad vilja kokkuostuhinnad, toetuste vähenemine ning kõrgem intressitase. Investorite huvi ei ole kadunud, kuid see on muutunud selektiivsemaks. Eelistatakse kõrgema mullaviljakuse ja hea asukohaga maid, samas kui väiksemate ja killustatud kinnistute müük on keerulisem. Toetussüsteemi muudatused ning keeruline majanduslik olukord on viinud mitmete tootjate tegevuse lõpetamiseni, mille tulemusel liigub maa peamiselt suuremate kohalike tootjate kätte. Välisinvestorite aktiivsus on püsinud tagasihoidlik ning turule uusi tegijaid lisandunud ei ole.

Kokkuvõttes on turuolukord muutunud ettevaatlikuks ja tasakaalustatumaks, erinevalt varasemast pikaajalisest hinnatõusu perioodist.

4.4 Järva maakond ja Järva vald: haritava maa tehingute analüüs (2021-2026 I kv)

Alus – Maa- ja Ruumiamet, Statistikaamet, Eesti Pank, Arco Vara statistika 04.04.2026

Järva maakonna haritava maa turg on perioodil 2021–2026 I kvartal olnud aktiivne ning hinnatasemed on püsinud Eesti tugevamate põllumajanduspiirkondade seas konkurentsivõimelised. Järvamaad

iseloomustavad head mullastikuomadused, suured põllumassiivid ning pikaajalised põllumajandustraditsioonid. Kesk-Eesti piirkonnale omased viljakad põllumullad toetavad maa tootlikkust ning aitavad kaasa stabiilse nõudluse püsimisele haritava maa turul. Seetõttu on Järvamaa haritavate maade hinnatase olnud pikaajaliselt Eesti kõrgemate seas ning piirkond pakub huvi nii tegutsevatele põllumajandustootjatele kui ka põllumajandusmaa investoritele.

2021. aastal registreeriti maakonnas 108 haritava maa tehingut. Järgnevatel aastatel püsis tehinguaktiivsus suhteliselt stabiilsena, kõikudes vahemikus 86–100 tehingut aastas. 2025. aastal sõlmiti 100 tehingut, mis viitab turu jätkuvale aktiivsusele. 2026. aasta esimeses kvartalis registreeriti juba 33 tehingut, mis võimaldab eeldada tavapärase tehinguaktiivsuse jätkumist ka aasta lõikes.

Järva maakond			Pindala (ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	haritav maa	108	12,1	5301960	5000	300000	526	7000	3851	3985	1209
2022	haritav maa	93	12,5	4723341	1215	325000	162	8433	4259	4435	1971
2023	haritav maa	97	13,4	8778894	270	363510	108	10213	6273	6369	2260
2024	haritav maa	86	15,3	8734516	8399	490000	2475	9897	6200	6515	1504
2025	haritav maa	100	13,3	8040155	5000	336040	839	9825	5607	5923	1834
2026 I kv	haritav maa	33	12,2	2 038 631	922	314 000	253	11 049	6159	4739	3024

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingustatistika

Keskmine hektari hind on vaadeldaval perioodil märgatavalt kasvanud. Kui 2021. aastal kujunes keskmiseks hinnaks 3 985 €/ha, siis 2023. aastaks tõusis see 6 369 €/ha-ni. 2024. aastal jätkus hinnakasv ning keskmine hektari hind ulatus 6 515 euroni. 2025. aastal toimus mõõdukas hinnakorrektsioon ning keskmine hektari hind langes 5 923 €/ha tasemele. Samas püsis hinnatase ajaloolises võrdluses jätkuvalt kõrgel ning viitab turu stabiliseerumisele pärast eelnevate aastate kiiret hinnakasvu.

Mediaanhind tõusis 2023. aastal 6 273 €/ha-ni ning püsis 2024. aastal sarnasel tasemel (6 200 €/ha). 2025. aastal langes mediaanhind 5 607 €/ha-ni, mis kinnitab hinnataseme mõningast korrigeerumist kogu turul, mitte ainult üksikute suuremate tehingute mõju. 2026. aasta esimeses kvartalis kujunes mediaanhinnaks 6 159 €/ha.

Maksimaalne hektari hind ulatus 2026. aasta esimeses kvartalis 11 049 €/ha-ni, mis näitab jätkuvat nõudlust kvaliteetse ja hea tootlikkusega haritava maa järele. Keskmine tehingu suurus on olnud suhteliselt stabiilne, jäädes valdavalt vahemikku 12–15 hektarit. See viitab nii väiksemate kui ka keskmise suurusega põllumassiivide aktiivsele turule.

Üldjoontes võib Järva maakonna haritava maa turgu pidada stabiilseks ja väljakujunenuks. Kuigi 2025. aastal toimus hinnataseme mõningane korrigeerumine, püsivad hinnad ajaloolises võrdluses jätkuvalt kõrgel ning piirkonna tugev põllumajanduslik potentsiaal toetab nõudlust haritava maa järele.

Järva vald moodustab olulise osa maakonna haritava maa turust ning tehinguaktiivsus on olnud vaadeldaval perioodil suhteliselt kõrge. Aastatel 2021–2025 registreeriti vallas 39–88 haritava maa tehingut aastas. Kõige aktiivsem oli 2021. aasta 88 tehinguga, järgnevatel aastatel stabiliseerus tehingute arv vahemikus 39–63 tehingut aastas. 2026. aasta esimeses kvartalis registreeriti 17 tehingut.

Keskmine hektari hind on vallas liikunud sarnases trendis maakonna keskmisega. 2021. aastal oli keskmine hind 3 942 €/ha ning 2023. aastaks tõusis see 6 341 €/ha-ni. 2024. aastal jätkus mõõdukas kasv ning

keskmine hektari hind ulatus 6 463 €/ha-ni. 2025. aastal langes keskmine hektari hind 5 892 €/ha tasemele, mis peegeldab maakonnas tervikuna toimunud hinnakorrektsiooni.

Järva vald			Pindala (ha)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur /ha)				
		Arv	Keskmine	Kokku	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
2021	haritav maa	88	12,4	4281598	7500	300000	526	6875	3800	3942	1146
2022	haritav maa	39	12.00	1876363	7250	146080	308	8433	4800	4736	1779
2023	haritav maa	39	16,9	4336557	5000	360640	1618	9800	5894	6341	1813
2024	haritav maa	63	16,1	6733079	8399	490000	2475	9897	5968	6463	1562
2025	haritav maa	59	15,1	5220405	10000	300000	3968	9455	5477	5892	1203
2026 I kv	haritav maa	17	15,8	1 568 500	21 500	314 000	2933	11 049	6658	6408	1774

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingustatistika

Mediaanhind tõusis 2023. aastal 5 894 €/ha-ni ning püsis 2024. aastal 5 968 €/ha tasemel. 2025. aastal kujunes mediaanhinnaks 5 477 €/ha. 2026. aasta esimeses kvartalis tõusis mediaanhind taas 6 658 €/ha-ni, mis viitab kõrgema hinnatasemega tehingute osakaalu suurenemisele.

Maksimaalne hektari hind ulatus 2026. aasta esimeses kvartalis 11 049 €/ha-ni. Tehingute keskmine pindala on olnud suhteliselt suur, jäädes valdavalt vahemikku 15–17 hektarit, mis viitab suuremate põllumassiivide aktiivsele nõudlusele.

Järva valla haritava maa hinnatasemed on olnud valdavalt võrreldavad maakonna keskmisega ning peegeldavad piirkonna tugevat põllumajanduslikku potentsiaali. Arvestades valla paiknemist Eesti ühe viljakama põllumajanduspiirkonna keskmes ning kvaliteetse haritava maa piiratud pakkumist, on nõudlus hästi majandatavate põllumassiivide vastu püsinud stabiilsena ka keerulisemas majanduskeskkonnas.

Kokkuvõttes võib Järva maakonna ja Järva valla haritava maa turgu pidada aktiivseks ning väljakujunenuks. Piirkonna tugev põllumajanduslik potentsiaal, viljakad mullad ja head tootmistingimused toetavad jätkuvalt nõudlust haritava maa järele. Hoolimata 2025. aastal toimunud mõõdukast hinnakorrektsioonist on hinnatasemed püsinud ajaloolises võrdluses kõrgel ning 2026. aasta esimese kvartali tulemused viitavad turu jätkuvale stabiilsusele. Arvestades piirkonna põllumajanduslikku tähtsust ja piiratud kvaliteetse haritava maa pakkumist, võib pikemas perspektiivis eeldada maa väärtuse püsimist tugeval tasemel.

4.5 Pakkumise ülevaade

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

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on Järva maakonnas 09.06.2026 seisuga müügipakkumises ~ 24 maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust, suurusega 6179 – 298 100 m^2. Pakkumishinnad jäävad vahemikku 5 900 – 100 000 €, pinnaühikuhinnad 0.25 – 4.43 €/m^2.

Hinnatava varaga oma olemuselt sarnaseimad võrreldavad müügipakkumised Järva maakonnas 09.06.2026 kuupäeva seisuga on järgmised:

Aadress	Pakkumishind, € ja €/m²	Pakutava vara kirjeldus
Väljaotsa, Türi vald	10 990 / 0.74	1.48 ha suurune haritava maa kinnistu (sihtotstarve maatulundusmaa 100%) Türi vallas, kus kehtivad rendilepingud puuduvad. PRIA toetusõigus – põllukultuurid. Boniteet 41. *Hinnatavaga võrreldes veidi enam viljakas mullastik, oluliselt väiksem maaüksus, mis on põllumajanduslikus mõttes vähem hinnatud.*
Kapu, Järva vald	33 200 / 0.80	Põllumaa kogupindalaga 41 498 m². Maa on olnud aastaid aktiivses rendikasutuses ning seal on kasvatatud teravilja. Maale tagab väga hea ligipääsu maapiiri äärest kulgev Kapu kuivati tee. PRIA toetusõigus – põllukultuurid. Boniteet 57. *Hinnatavaga võrreldes pindalalt väiksem, parema mullaviljakusega, sarnaselt hinnatud piirkonnas.*
Ervita, Järva vald	50 000 / 0.76	Põllumaa, haritav maa, juurdepääs avalikult teelt, PRIA toetusõigus – põllukultuurid. Põllumaa kogupindalaga ~6 ha. Boniteet 53. *Hinnatavaga võrreldes pindalalt veidi väiksem, parema mullaviljakusega, sarnaselt hinnatud piirkonnas.*
Jändja, Türi vald	100 000 / 0.76	2 kõrvutiasetsevat kinnistut: KÕBRESKIPÕLLU 83401:001:1310 – haritav põllumaa PRIA toetusõiguslik põllukultuurid; POOLSAARE 83401:001:1311 – haritav maa, PRIA toetusõiguslik, püsirohumaa. Pindala kokku 130 971 m². Boniteet 38. *Hinnatavaga võrreldes veidi vähem hinnatud põllumajanduse lähipiirkond, sarnase viljakusega mullastik, pindalalt võrreldav*

Allikas: kinnisvaraportaal *www.kv.ee*

Hinnatav vara ei ole eksperthinnangu koostamise hetkel avalike müügipakkumiste hulgas.

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

4.6 Turustatavuse analüüs

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

Hinnatavad äralõiked on piisavalt väiksed, kitsa siilu kujuga hoonestamata alad, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletavad, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega antakse turustatavuse analüüsi hinnang üksnes katastriüksusele tervikuna.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	eelkõige juriidilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	Ostjaskonna moodustavad ennekõike põllumajandusega tegelevad ettevõtted Jõgeva, Järva, Lääne-Viru ja Harju maakonnast, kuid samuti ka kinnisvarainvesteeringuga tegelevad ettevõtted.
Vastavus turusegmendi nõuetele:	Hinnatavaks varaks on kvaliteetne haritav maa, PRIA toetusega, hinnatud suurusega pindala poolest, kompaktselt haritav.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	Hinnatav vara vastab valdavalt piirkonna haritava maa turusegmendi nõuetele. Haritava maa turule on iseloomulik suhteliselt piiratud ostjaskond, mis koosneb peamiselt põllumajandustootjatest, maaomandit laiendada soovivatest ettevõtetest ning põllumajandusmaasse investeerivatest isikutest. Samas jääb hinnatava vara väärtus tasemele, mis on potentsiaalsetele ostjatele üldjuhul finantseeritav ega kujuta endast olulist takistust vara võõrandamisel..
Konkureeriv pakkumine turul:	Järva maakonnas on sarnaseid haritavate maade pakkumisi alla 5 ühiku, valdav enamus analoogsete varade ostu- müügitehinguid tehakse ilma kinnisvaraportaale kasutamata.
Turule lisanduvad konkureerivad varad:	Viimastel aastatel on hinnatava varaga sarnaste varade lisandumine turule olnud mõõdukas. Põllumajandusliku kasutusega maa koondub järjest enam suurmaaomanike kätte, mistõttu ei ole vabal turul märkimisväärset tehingute arvu kasvu lähitulevikus ette näha. See trend piirab turule sisenevate uute pakkumiste mahtu ja hoiab hinnatavate varade konkurentsisituatsiooni stabiilsena.
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 12 kuud, kuna tehinguid tehakse pigem hooajaliselt.
Neelduvus:	eksperthinnangu koostamise hetkel on piirkonnas müügipakkumisel ligikaudu 2 kuu maaüksuste müügitehingute maht
Oodatavad müügi- ja üürihinnad:	järgnevaks pooleks aastaks olulist hinnamuutust ei prognoosi
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal otsesed finantsmajanduslikult otstarbekamad alternatiivsed kasutused puuduvad (vt ka peatükk 5.1)

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 Parim kasutus

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

Hinnatavad äralõiked on pika peenikese kujuga hoonestamata alad, mis pole töö koostaja hinnangul võimaliku müügiobjektina käsitletavad, kuna ei vasta kriteeriumitele, mis on omased turul vabalt kaubeldavatele kinnisasjadele. Avalikus pakkumises sarnaseid varasid ei ole ja vabaturutehinguid nendega ei teostata. Seega analüüsime maaüksuse kui terviku parimat kasutust.

Õiguslik lubatavus
Hinnatavaks varaks on Järva vallas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mis on kasutuses haritava maana, üldplaneeringu kohaselt samuti väärtuslik põllumajandusmaa ning detailplaneering puudub. Hinnatav vara on PRIA toetusega. Maa on koormatud tähtajalise rendilepinguga, mille tingimused vastavad turutasemele.

Füüsiline võimalikkus
Hinnatava varade suurus ja maatükkide kuju võimaldab sihtotstarbelist kasutust - haritava maana.

Finantsmajanduslik otstarbekus
Olemasoleva vara kasutuse jätkamisega ei kaasne olulisi lisakulusid ning see on majanduslikult efektiivseim kasutus.

Järeldus
Arvestades ülaltoodut, on hindaja seisukohal, et hinnatava varade parimaks kasutuseks on selle olemasolev kasutus haritava maana.

Hinnatava varaga analoogsed varad soetatakse väärtuse kuupäeva turusituatsioonis ja hinnatava vara asukohas nii omakasutusse kui ka kinnisvarainvesteeringuks (vt ka peatükk 4.6).

Alternatiivsed kasutused puuduvad.

5.2 Hindamismeetodid

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

Võrdlusmeetod
Võrdlusmeetod *(sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)*

Tulumeetod

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

Kulumeetod

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

5.3 Hindamismeetodi valik

*Kuna hüvitamise eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud, tugineb hüvitusväärtus just sellele väärtusele, mis kahju suurust kõige paremini iseloomustab. Tavaliselt selgitatakse hüvitamise olemusel sel moel, et hüvitise saaja varanduslik seisund ei tohi hüvitamise kaudu halveneda. **Kindlasti tuleb eraldi rõhutada aga ka seda, hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda** (EVS 875-12).*

Hinnatava vara puhul on vajalik hüvitada maa väärtuse vähenemine. Töö koostaja hinnangul on siin kohaldatav äralõike hüvitusväärtuse hindamise põhimõtted - vajalik on hinnata hoonestamata kinnisasja turuväärtus (pindalale taandatud ühikväärtus).

Hinnatavale varale analoogsed varad on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis nii müügi- kui üürikäibes, teostatud tehinguhinnad on paremini kättesaadavad ja läbipaistvamad kui rendihinnad, tehingute maht on piisav võrdlusmeetodi rakendamiseks ning hoonestamata maade puhul on levinuim võrdlusmeetod, siis on valitud hindamismeetodiks võrdlusmeetod. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks (EVS 875-1 p 9.4.2.3).

Eksperthinnangu koostajal ei ole täielikku infot võrreldavate tehingute kehtivate üüri- ega rendilepingute kohta ostu- müügitehingute tegemise hetkel. Rendilepingute info mittetäiellikkus ei mõjuta vara väärtust oluliselt ning mõju jääb hindamistäpsuse piiridesse.

Vastavatest asjaoludest tulenevalt on hindaja kasutanud hinnatava vara turuväärtuse hindamisel käesolevas eksperthinnangus hindamismeetodina **võrdlusmeetodit**.

5.4 Hindamine

5.4.1 Hariliku väärtuse hindamine; võrdlusmeetodi rakendus

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

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

- asukoha mõistes Järva maakond;
- ostu-müügitehingu toimumise aeg perioodil mai 2025 - aprill 2026 (tagatud on seeläbi optimaalne arv võrreldavaid tehinguid);

- pindala on suurem kui 20 000 m²;
- müüdud on kinnistu tervikuna;
- haritav maa, PRIA toetusõigus;
- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega;
- hindajale on tehingute aluste varade osas teada vajaliku detailsusega informatsioon, et võrdlusmeetodit vajaduse korral rakendada;

Hindajatele on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavad ostu-müügitehingud:

	VÕRDLUSTEHINGUD				
	1	2	3	4	5
	Järva maakond, Paide linn, Valgma küla	Järva maakond, Järva vald, Kalitsa küla	Järva maakond, Türi vald, Sonni küla	Järva maakond, Järva vald, Ageri küla	Järva maakond, Järva vald, Norra küla
Tehinguhind, €	137,000 €	112,000 €	16,200 €	115,000 €	100,000 €
Tehinguhind, €/m²	0.98	0.66	0.61	0.55	1.10
Tehingu aeg	05-2025	09-2025	02-2026	02-2026	03-2026
Asukoht	Valgma küla, Paide kesklinnast 10 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Kalitsa küla, Paide kesklinnast 30 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Sonni küla, Paide kesklinnast 43 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Ageri küla, Paide kesklinnast 28 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Norra küla, Paide kesklinnast 39 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond
Kinnisasja pindala, m²:	139,440	168,825	26,703	210,072	90,502
Haritav maa:	139,321	163,828	26,027	164,997	82,811
Haritava maa osakaal:	*100%*	*97%*	*97%*	*79%*	*92%*
Boniteet:	62	53	45	56	46
PRIA toetus	Põllukultuurid	Põllukultuurid	Põllukultuurid	Põllukultuurid	Põllukultuurid
Juurdepääs:	juurdepääs kohalikult teelt	juurdepääs kohalikult teelt	juurdepääs kõrvalmaanteelt	Juurdepääs naaberkinnistul olevalt teelt, servituut seatud	juurdepääs kõrvalmaanteelt
Kitsendused/muud tegurid:	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa kujult kompaktne pikk siil	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa kujult kompaktne kuid ebakorrapärane	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, haritava maa osa kompaktne, ebakorrapärase kujuga	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa on kujult kompaktne, ebakorrapärase kujuga	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa on ebakorrapärase kujuga, haritava maa osa kompaktselt haritav

Katastriüksuse tunnusega 23401:002:0341 hindamiseks kasutame tehinguid nr 1, 2 ja 5. Tehingud nr 3 ja 4 on välja jäetud, kuna need on kinnistu pindalalt erinevamad võrreldes hinnatava varaga.
Katastriüksuse tunnusega 23401:002:0342 hindamiseks kasutame tehinguid nr 1, 2, 4 ja 5. Tehingut nr 3 ei kasutata, kuna valimis on sobivaima suurusega maaüksusi.

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

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

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

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade (maatükkide) **tehinguhinna pinnaühikule taandatud hinnast (€/m^2)**, kuna see on piirkonna turu toimemehhanisme arvestades tavapärane.

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

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

Jrk nr	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Kinnisasja pindala, m²
3	Haritav maa ja haritava maa osakaal
4	Boniteet
5	PRIA toetus
6	Juurdepääs
7	Kitsendused /muud tegurid

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

Katastriüksuse tunnusega 23401:002:0341 turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	1 Järva maakond, Paide linn, Valgma küla	2 Järva maakond, Järva vald, Kalitsa küla	5 Järva maakond, Järva vald, Norra küla
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu)**:**		137,000 € 0.98	112,000 € 0.66	100,000 € 1.10
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m2:		0.98	0.66	1.10
Tehingu aeg: Ajaldamine: [10]	04.04.2026	05-2025 **0%**	09-2025 **0%**	03-2026 0%
Ajaldatud tehinguhind, €/m2:		0.98	0.66	1.10
Asukoht: Kohandus[11]	Jalametsa küla, hajaasustus, Paide kesklinnast 25 km kaugusel, põhimaantee vahetus läheduses, põllumajanduslikult aktiivne piirkond	Valgma küla, Paide kesklinnast 10 km kaugusel, põllumajanduslikult aktiivne piirkond 0%	Kalitsa küla, Paide kesklinnast 30 km kaugusel, põllumajanduslikult aktiivne piirkond 0%	Norra küla, Paide kesklinnast 39 km kaugusel, põllumajanduslikult keskmiselt aktiivne piirkond 0%
Kinnisasja pindala: Kohandus[12]	76320	139,440 -5%	168,825 -5%	90,502 0%
Haritav maa: haritava maa osakaal: Kohandus[13]	71,643 *94%*	139,321 *100%* 0%	163,828 *97%* 0%	82,811 *92%* 0%
Boniteed: Kohandus[14]	37	62 -10%	53 -5%	46 -5%
PRIA toetus: Kohandus[15]	Põllukultuurid	Põllukultuurid 0%	Põllukultuurid 0%	Põllukultuurid 0%
Juurdepääs: Kohandus[16]	juurdepääs põhimaanteelt	juurdepääs kohalikult teelt 0%	juurdepääs kohalikult teelt 0%	juurdepääs kõrvalmaanteelt 0%

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

[11] Asukoha võrdlemisel on oluline piirkonna hinnatus ning põllumajanduslik aktiivsus; kohandusi ei tehta, kõik on samaväärsed.

[12] Maatulundusmaade puhul omab reeglina suurema pindalaga maatükk suuremat pinnaühiku väärtust, kuna suurema maatüki majandamisel on kulud pinnaühikule väiksemad, põllumaade turul on eelistatuimad maatükid suurusega alates 15 ha ja enam. Alla 5 ha suurused maaüksused on oluliselt vähem eelistatud, nende üksiti harimine ei ole tasuv. Kaks võrreldavat on suuremad.

[13]Haritava maa kõlviku osakaal pindalas on oluline väärtust mõjutav komponent põllumajandusliku tähtsusega maa turuväärtuse kujunemisel. Haritava maa kõlvik on maatulundusmaa turul teistest kõlvikutest oluliselt kõrgemalt väärtustatud. Hinnatav vara on PRIA toetusega.

[14] Viljakamate muldadega põllud on kõrgemalt väärtustatud.

Mullaviljakus (0 - 100) väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist reaalboniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem reaalboniteet tõstab maatüki algväärtust ja keskmisest madalam reaalboniteet langetab maatüki algväärtust. Eestis üldiselt jääb mullaviljakus haritavatel maadel keskmiselt ~ 43 punktiskaalale (boniteet).

[15] PRIA toetusega haritavad maad on enam hinnatud ning tulenevalt toetuste erinevusest on põllukultuuride toetus enam hinnatud püsirohumaast.

[16] Maatükid, millele on hea juurdepääs kõvakattega teedelt ja tänavatelt, on üldjuhul väärtuslikumad kui maatükid, millel vahetu juurdepääs puudub või mille juurdepääsuteed on halva kvaliteediga ja/või raskesti läbitavad. Haritavate maade puhul ei ole juurdepääsu puudumine siiski üldjuhul kuigi suur probleem, sest tavapäraselt võimaldavad naaberkinnistute omanikud maa harimiseks vajalikku juurdepääsu. Lisaks paiknevad põllumajandusettevõtete kasutuses olevad maatükid sageli kõrvuti või lähestikku, mistõttu ei takista vahetu juurdepääsu puudumine enamasti maatüki kasutamist ega sellele ligipääsu tagamist.

Kitsendused/muud tegurid:	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, kompakselt haritav, maa kujult pikk siil	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa kujult kompaktne pikk siil	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa kujult kompaktne kuid ebakorrapärane	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa on ebakorrapärase kujuga, haritava maa osa kompaktselt haritav
Kohandus[17]		0%	0%	0%
Summaarne kohandus:		-15%	-10%	-5%
Kohandatud tehinguhind:[18]		0.84	0.60	1.05
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		15%	10%	5%
Osakaalud: [19]	**100%**	25%	35%	40%
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		0.21	0.21	0.42
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:	**0.84 €**			
Turuväärtus:	**63928.34 €**			

Seega on hinnatava vara turuväärtus 0.84 €/m² ja selle baasil äralõigete harilik väärtus:

2193 m² x 0.84 €/m² = 1842.12 eurot;

1501 m² x 0.84 €/m² = 1260.84 eurot.

Katastriüksuse tunnusega 23401:002:0342 turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	**VÕRDLUSTEHINGUD**			
		1	**2**	**4**	**5**
		Järva maakond, Paide linn, Valgma küla	**Järva maakond, Järva vald, Kalitsa küla**	**Järva maakond, Järva vald, Ageri küla**	**Järva maakond, Järva vald, Norra küla**
Tehingu hind (ei sisalda käibemaksu)**:**	**Hindamisel lähtuti 1 m² hinnast €**	137,000 €	112,000 €	115,000 €	100,000 €
Tehinguhind, €/m²		0.98	0.66	0.55	1.10
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku alusel, €/m2:	04.04.2026	05-2025	09-2025	02-2026	03-2026
Tehingu aeg:		0%	0%	0%	0%
Tehinguhind kinnisasja pinnaühiku arvestuses, €		0.98	0.66	0.55	1.10

[17] Kompaktselt haritava maad on enam hinnatud, kui pikad kitsad eraldatud ribad, sopistustega maaükused, rohkete põllusaartega maaüksused.

[18] Pärast kohandamiste rakendamist esineb võrreldavate tehingute kohandatud tehinguhindades jätkuvalt teatav hajuvus. Hindaja hinnangul on see haritava maa turule omane ning tuleneb maaüksuste individuaalsetest omadustest, piirkondlikest eripäradest ning turuosaliste erinevatest eelistustest. Kuigi võrreldavad objektid on oma põhiomadustelt, kasutusotstarbelt ja mullaviljakuselt valdavalt sarnased ning seotud osapoolte vahelised tehingud on analüüsist välja jäetud, ei ole võimalik kõiki väärtust mõjutavaid tegureid täielikult kvantifitseerida. Saadud tulemusi võib siiski pidada piisavalt usaldusväärseks turuväärtuse hindamiseks

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

Asukoht:	Jalametsa küla, hajaasustus, Paide kesklinnast 25 km kaugusel, põhimaantee vahetus läheduses, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Valgma küla, Paide kesklinnast 10 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Kalitsa küla, Paide kesklinnast 30 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Ageri küla, Paide kesklinnast 28 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond	Norra küla, Paide kesklinnast 39 km kaugusel, põllumajanduslikul t aktiivne piirkond
Kohandus[20]		0%	0%	0%	0%
Kinnisasja pindala:	226,623	139,440	168,825	210,072	90,502
Kohandus[21]		5%	5%	0%	10%
Haritav maa: haritava maa osakaal:	224,905	139,321	163,828	164,997	82,811
Haritava maa osakaal:	*99%*	*100%*	*97%*	*79%*	*92%*
Kohandus[22]		0%	0%	20%	0%
Boniteed:	36	62	53	56	46
Kohandus[23]		-10%	-5%	-5%	0%
PRIA toetus:	Põllukultuurid	Põllukultuurid	Põllukultuurid	Põllukultuurid	Põllukultuurid
Kohandus[24]		0%	0%	0%	0%
Juurdepääs:	juurdepääs põhimaanteelt	juurdepääs kohalikult teelt	juurdepääs kohalikult teelt	Juurdepääs naaberkinnistul olevalt teelt, servituut seatud	juurdepääs kõrvalmaanteelt
Kohandus[25]		0%	0%	0%	0%
Kitsendused/muud tegurid:	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, ebakorrapärase kujuga	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa kujult kompaktne pikk siil	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa kujult kompaktne kuid ebakorrapärane	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa on kujult kompaktne, ebakorrapärase kujuga	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad, maa on ebakorrapärase kujuga, haritava maa osa kompaktselt haritav
Kohandus[26]		0%	0%	0%	0%
Kohandused kokku, %		-5%	0%	15%	10%

[20] Asukoha võrdlemisel on oluline piirkonna hinnatus ning põllumajanduslik aktiivsus; kohandusi ei tehta, kõik on samaväärsed.

[21] Maatulundusmaade puhul omab reeglina suurema pindalaga maatükk suuremat pinnaühiku väärtust, kuna suurema maatüki majandamisel on kulud pinnaühikule väiksemad, põllumaade turul on eelistatuimad maatükid suurusega alates 15 ha ja enam. Alla 5 ha suurused maaüksused on oluliselt vähem eelistatud, nende üksiti harimine ei ole tasuv. Kaks võrreldavat on suuremad.

[22]Haritava maa kõlviku osakaal pindalas on oluline väärtust mõjutav komponent põllumajandusliku tähtsusega maa turuväärtuse kujunemisel. Haritava maa kõlvik on maatulundusmaa turul teistest kõlvikutest oluliselt kõrgemalt väärtustatud. Hinnatav vara on PRIA toetusega.

[23] Viljakamate muldadega põllud on kõrgemalt väärtustatud.

Mullaviljakus (0 - 100) väljendab hinnatava maatüki kaalutud keskmist reaalboniteedi väärtust. Keskmisest kõrgem reaalboniteet tõstab maatüki algväärtust ja keskmisest madalam reaalboniteet langetab maatüki algväärtust. Eestis üldiselt jääb mullaviljakus haritavatel maadel keskmiselt ~ 43 punktiskaalale (boniteet).

[24] PRIA toetusega haritavad maad on enam hinnatud ning tulenevalt toetuste erinevusest on põllukultuuride toetus enam hinnatud püsirohumaast.

[25] Maatükid, millele on hea juurdepääs kõvakattega teedelt ja tänavatelt, on üldjuhul väärtuslikumad kui maatükid, millel vahetu juurdepääs puudub või mille juurdepääsuteed on halva kvaliteediga ja/või raskesti läbitavad. Haritavate maade puhul ei ole juurdepääsu puudumine siiski üldjuhul kuigi suur probleem, sest tavapäraselt võimaldavad naaberkinnistute omanikud maa harimiseks vajalikku juurdepääsu. Lisaks paiknevad põllumajandusettevõtete kasutuses olevad maatükid sageli kõrvuti või lähestikku, mistõttu ei takista vahetu juurdepääsu puudumine enamasti maatüki kasutamist ega sellele ligipääsu tagamist.

[26] Kompaktselt haritava maad on enam hinnatud, kui pikad kitsad eraldatud ribad, sopistustega maaükused, rohkete põllusaartega maaüksused.

Kohandatud tehinguhind:[27]		0.93	0.66	0.63	1.22
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		15%	10%	25%	10%
Osakaalud: [28]	**100%**	20%	35%	10%	35%
Kaalutud kohandatud tehinguhind / turuväärtus, €	0.91	0.19	0.23	0.06	0.43
Turuväärtus, €:	205598. 718				

Seega on hinnatava vara turuväärtus 0.91 €/m² ja selle baasil äralõigete harilik väärtus:

5519 m² x 0.91 €/m² = 5022,29 eurot;

1490 m² x 0.91 €/m² = 1355,90 eurot.

5.4.2 Kaasnevad otsesed varalised kahjud

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 (KAHOS § 13):

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

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

1) *mittevaraline kahju*
2) *keskkonnanõuetega kooskõlas olevat püsivat mõõdetavat kahju keskkonnale, sealhulgas müra, vibratsiooni ja heitgaase*
3) *ehitise likvideerimisest tekkivat kahju, mis projekti käigus teise sama funktsionaalsusega ehitisega asendamise kaudu hüvitatakse.*

Kuna äralõike alal oli enne võõrandamisest teavitamist külvatud talinisu ning maa kasutaja tegelikud kuludokumendid ei ole eksperthinnangu koostamise ajal kättesaadavad, on võimaliku kaasneva kahju suurus määratud normatiivse kuluhinnangu alusel.

Juhul kui maa kasutaja esitab kuludokumendid või muu asjakohase tõendusmaterjali, tuleb kaasneva kahju suurus määrata äralõike pindalale vastavate tegelikult kantud kulude alusel. Arvesse tuleb võtta üksnes need kulud, mis olid tehtud enne kinnisasja omanikule kavandatavast äralõikest teatamist ning mis on otseselt seotud talinisu rajamisega äralõike alal.

Tegelike kuludokumentide puudumisel on kahju suurus hinnatud normatiivse kuluhinnangu alusel. Hindaja on hinnangu andmisel tuginenud avalikult kättesaadavatele põllumajanduslikele tootmiskalkulatsioonidele ja majandusanalüüsidele, sealhulgas Maaelu Teadmuskeskuse (METK), KEVILI, Baltic Agro ning Eesti Põllumajandus-Kaubanduskoja poolt avaldatud materjalidele. Nimetatud allikate põhjal moodustavad enne

[27] Pärast kohandamiste rakendamist esineb võrreldavate tehingute kohandatud tehinguhindades jätkuvalt teatav hajuvus. Hindaja hinnangul on see haritava maa turule omane ning tuleneb maaüksuste individuaalsetest omadustest, piirkondlikest eripäradest ning turuosaliste erinevatest eelistustest. Kuigi võrreldavad objektid on oma põhiomadustelt, kasutusotstarbelt ja mullaviljakuselt valdavalt sarnased ning seotud osapoolte vahelised tehingud on analüüsist välja jäetud, ei ole võimalik kõiki väärtust mõjutavaid tegureid täielikult kvantifitseerida. Saadud tulemusi võib siiski pidada piisavalt usaldusväärseks turuväärtuse hindamiseks

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

talvitumist tehtavad rajamiskulud üldjuhul ligikaudu veerandi kuni kolmandiku kogu kasvuperioodi tootmiskuludest. Arvestades, et võõrandamisest teavitamise ajaks olid tehtud üksnes sügisesed rajamistööd, on hindaja pidanud põhjendatuks lähtuda kulust suurusjärgus 300 €/ha. Nimetatud kulu hõlmab tavapäraselt mullaharimist, seemnekulu, külvitöid ning sügisel tehtavaid väetus- ja taimekaitsetöid. Tegemist on hinnangulise suurusjärguga, kuna tegelikud kulud sõltuvad kasutatud tehnoloogiast, sisendite hindadest ja tootja majandamispraktikast ning vastavad kuludokumendid hindajale esitatud ei ole.

Sellest tulenevalt leiame võimaliku kaasneva kahju järgmiselt:
Katastriüksusel tunnusega 23401:002:0341:
2193 m² x 0,03 €/m² = 65,79 eurot;
1501 m² x 0,03 €/m² = 45,03 eurot;

Katastriüksusel tunnusega 23401:002:0342:
6619 m² x 0,03 €/m² = 165,57 eurot;
1490 m² x 0,03 €/m² = 44,70 eurot.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas on kaasnevad otsesed varalised kahjud katastriüksuselt tunnusega 23401:002:0341- 110,82 eurot ja katastriüksuselt tunnusega 23401:002:0342 – 210,27 eurot (kokku 321,09 eurot).

5.4.3 Saamata jääv tulu

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

Töö koostaja hinnangul puudub hinnatava osa omandamisega saamata jääv tulu. Kuigi äralõike alal kasvatatav talinisu rajati enne kinnisasja omanikule ja rentnikule kavandatavast maa omandamisest teatamist, ei ole võimalikku saaki käsitletud saamata jääva tuluna. Saagi realiseerumine sõltub mitmetest tulevikus avalduvatest asjaoludest, sealhulgas ilmastikutingimustest, saagikusest, täiendavatest tootmiskuludest ning realiseerimishinnast. Käesolevas eksperthinnangus on võimalikku kahju käsitletud kaasneva kahjuna ulatuses, mis vastab enne teavitamist tehtud põhjendatud rajamiskuludele.

Töö koostaja hinnangul hinnatava osas saamata jääv tulu puudub (0 eurot).

5.4.4 Hinnatava vara omandamise tasu

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

Hinnatava vara omandamise tasu kokku, sh	**9802,24 €**	
Katastritunnus	***23401:002:0341***	***23401:002:0342***
Äralõigete harilik väärtus	1842,12 € + 1260,84 €	5022,29 € + 1355,90 €
Saamata jääv tulu	0 €	0 €
Kaasnev otsene varaline kahju	65,79 € + 45,03 €	165,57 € + 44,70 €

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 teostatava äralõike pindalaga 2193 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **1907,91 (üks tuhat üheksasada seitse eurot ja üheksakümmend üks eurosenti) eurot**.

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0341 teostatava äralõike pindalaga 1501 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **1305,87 (üks tuhat kolmsada viis eurot ja kaheksakümmend seitse eurosenti) eurot**.

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 teostatava äralõike pindalaga 5519 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **5187,86 (viis tuhat ükssada kaheksakümmend seitse eurot ja kaheksakümmend kuus eurosenti) eurot**.

Järva maakonnas Järva vallas Jalametsa külas aadressil Nurga-Kundla asuva kinnisasja registriosa numbriga 397736 katastriüksusest tunnusega 23401:002:0342 teostatava äralõike pindalaga 1490 m² avalikes huvides omandamise tasu on väärtuse kuupäeva 04.04.2026 seisuga **1400,60 (üks tuhat nelisada eurot ja kuuskümmend eurosenti) eurot.**

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast

23401:002:0341

23401:002:0342

Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number	397736
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Nurga-Kundla

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	23401:002:0341 23401:002:0342	Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla, Nurga-Kundla. Pindala on ebatäpne. Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Jalametsa küla, Nurga-Kundla.	76320 m2 22,66 ha	Maakatastri andmed üle võetud 25.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
5	AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251)	Sisse kantud 27.02.2007. 18.03.2020 teate, 24.03.2020 äriregistri andmete alusel muudetud 25.03.2020.	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		Kustutatud 06.08.2024 kinnistamisavalduse alusel 07.08.2024.	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 06.08.2024 kinnistamisavalduse alusel 07.08.2024.	kehtiv
2			Kustutatud 14.09.2011 kinnistamisavalduse alusel 26.09.2011.	kehtiv
3	Hüpoteek summas 1 300 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 52136; 649431; 799935; 998635; 1070935; 1108135; 1205535; 1357035; 1413835; 1589335; 1602235; 1622935; 1720735; 1729135; 1729235; 1729335; 1771435; 1771535; 1771635; 1793535; 1827135; 1870435; 1872335; 2109135; 2109235; 2292335; 2357636; 2410135; 2904135; 2904235. 12.01.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 22.01.2016.	1 300 000,00 EUR		kehtiv

4	Hüpoteek summas 6 600 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 7631; 43104; 48331; 51004; 52136; 60131; 85036; 96031; 102431; 111604; 121150; 141531; 150831; 154931; 184404; 190035; 190036; 196731; 202135; 249404; 341335; 355131; 400535; 413036; 416550; 428331; 480735; 502039; 511336; 515736; 515936; 522235; 525431; 529631; 566031; 566804; 571504; 594236; 649431; 656431; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 763736; 779831; 780831; 785936; 788936; 789036; 790731; 799935; 850531; 856131; 858431; 896439; 931631; 961935; 989231; 998635; 1044504; 1053731; 1056535; 1070935; 1078636; 1094636; 1094736; 1098404; 1102336; 1108135; 1135231; 1176431; 1193636; 1201539; 1205535; 1221036; 1221136; 1221236; 1232036; 1257831; 1311939; 1315631; 1343536; 1357035; 1383936; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1384236; 1395131; 1395631; 1413835; 1456035; 1474636; 1488336; 1497036; 1497336; 1497436; 1513936; 1528036; 1538439; 1570436; 1570536; 1582136; 1589335; 1601336; 1602235; 1603736; 1612436; 1612736; 1612836; 1622935; 1646436; 1686536; 1704236; 1720735; 1727936; 1729135; 1729235; 1729335; 1729535; 1735336; 1735436; 1746136; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1756536; 1766004; 1771435; 1771535; 1771635; 1793535; 1796235; 1804435; 1813736; 1827135; 1835835; 1848635; 1851735; 1870435; 1872335; 1903835; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1908835; 1919035; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 1924131; 1991335; 1991435; 2005435; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 2005535; 2026936; 2086836; 2109135; 2109235; 2117635; 2117735; 2135931; 2186236; 2190831; 2194631; 2196704; 2210231; 2216836; 2221204; 2241731; 2276504; 2292335; 2319539; 2331639; 2341236; 2341336; 2357636; 2358536; 2371504; 2372104; 2379731; 2380936; 2410135; 2433639; 2433739; 2437904; 2453236; 2468239; 2475136; 2475336; 2486639; 2495639; 2519639; 2561339; 2568831; 2604531; 2606304; 2618531; 2622335; 2632704; 2644604; 2644704; 2645804; 2656636; 2659904; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 2669631; 2674904; 2826039; 2845939; 2856404; 2861339; 2898531; 2904135; 2904235;	6 600 000,00 EUR	Sisse kantud 23.02.2023. 07.05.2026 kinnistamisavalduse alusel muudetud 12.05.2026.	kehtiv
	2906031; 2926539; 2929839; 2937731; 2945039; 2952831; 2977036; 2992331; 3001339; 3008104; 3035531; 3035631; 3039031; 3045931; 3047831; 3076831; 3209631; 3226539; 3226931; 3252231; 3255839; 3306004; 3324639; 3330331; 3362531; 3365031; 3369639; 3399739; 3413739; 3458139; 3508331; 3601431; 3609339; 3685939; 3726731; 3752231; 3780839; 3863431; 3879931; 3882331; 3953431; 3955731; 4048639; 4082239; 4084339; 4084439; 4221604; AS PÕLLUVARA (registrikood 10768251) kaasomandiosa kinnistust nr 4225431; 4679404; 4679504; 4718231; 4721104; 4871304; 4912404; 5258131; 5375131; 5399031.			

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS
Nimi: Eva-Mari Luts
Kuupäev: 12.06.2026 13:25:02
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa nr 3 Maa- ja Ruumiameti avalike kaardirakenduste väljavõtted

Katastriüksuse ortofoto (hübriidkaart)

Fotoladu

Pildistamise aeg: 27.04.2024

Katastriüksuse 23401:002:0341 kitsenduste kaart

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	722.84
	Eesvoolu kaitsevöönd	8651.23
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	76273.34
	Maaparandushoiu-ala	76273.31
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	2110.20
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	6105.99

Katastriüksuse 23401:002:0342 kitsenduste kaart

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Eesvoolu kaitsevöönd	5150.29
	Ranna või kalda veekaitsevöönd	429.05
	Maaparandusühistu tegevuspiirkond	226161.01
	Maaparandushoiu-ala	226161.31
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4780.94
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	5184.39

Legend

Keskkonnakaitselised objektid
- kaitstav loodusobjekt
- nitraaditundlik ala
- vääriselupaik
- kaitstav loodusobjekt
- keskkonnaseirejaam

Muud riiklikult olulised objektid
- geoloogilised piirangud
- kultuurimälestis
- planeeringuala
- riigikaitseline maa
- geodeetiline märk
- kultuurimälestis
- saasteallikas

Veekaitselised objektid
- allikas, karst
- maaparanduse reg. võrk
- sanitaarkaitseala
- veehaare
- veekogu
- eesvool
- rannajoon
- allikas, karst
- sanitaarkaitseala
- veehaare

Tehnorajatised
- alajaam
- gaasiehitis
- lennuväli
- surveehitis
- vee- ja kanal. ehitis
- talumiskohustusega tehnorajatis
- elektriliin
- gaasitorustik
- raudtee
- surveehitis
- survetorustik
- tee
- telekom. liin
- vee- ja kanal. torustik
- talumiskohustusega tehnorajatis
- alajaam
- gaasiehitis
- surveehitis
- telekom. mast
- vee- ja kanal. ehitis
- talumiskohustusega tehnorajatis

Katastrikaart
- registreeritud KÜ
- toimikuga seotud LÜ
- piiriettepanek
- aeguv LÜ

Halduspiirid
- Omavalitsus
- Maakond
- Riigipiir
- Eesti-Vene kontrolljoon

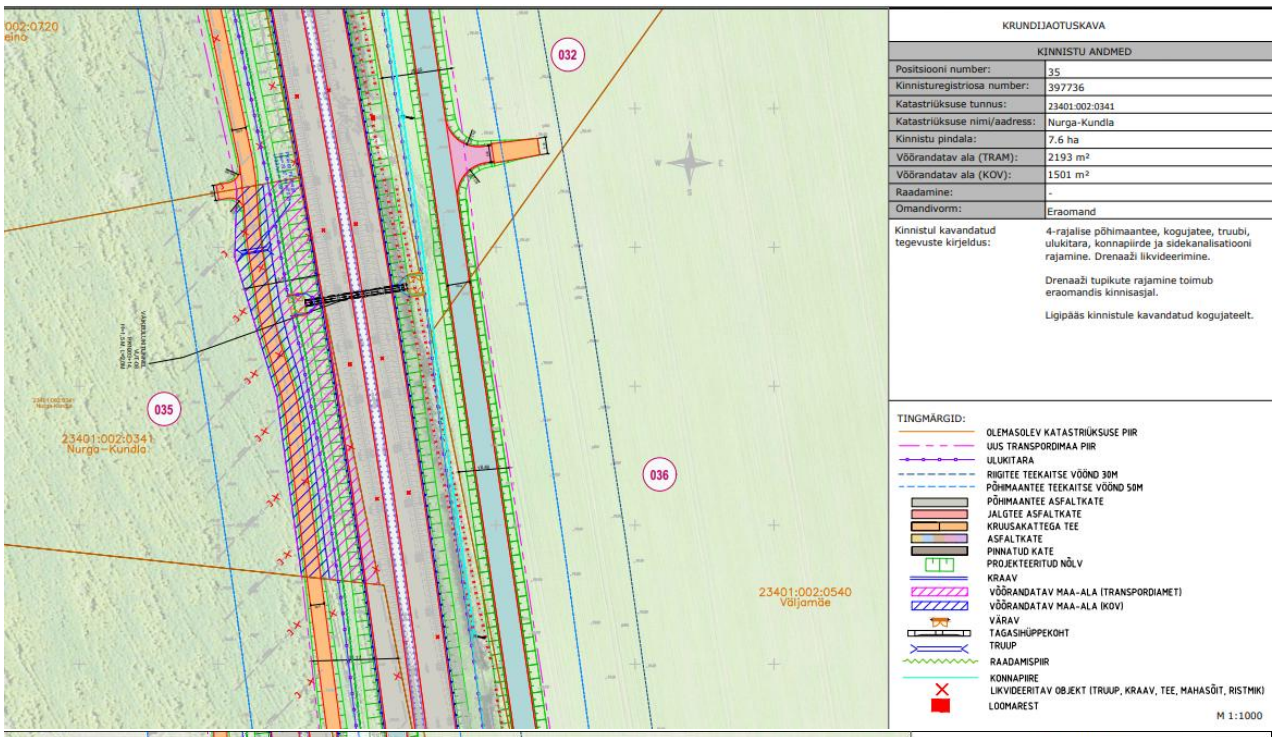
Veekaitselised piirangud
- maaparandushoiuala
- matmispaiga sanitaarkaitseala
- ranna või kalda piirangud
- veehaarde piirangud

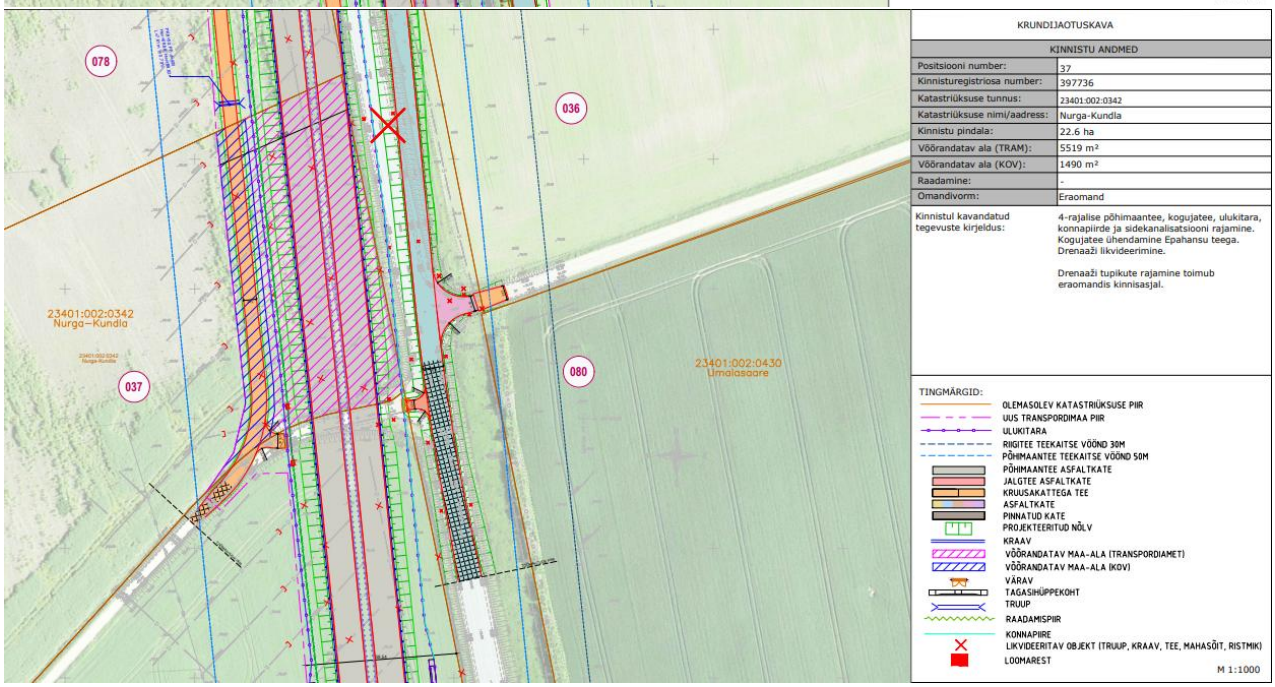
Keskkonnakaitselised piirangud
- kaitseobjekti piirangud
- kaitsmata põhjaveega ala
- metsa kitsendused
- paikne saasteallikas
- valgala reostuskaitsevöönd

Muud maakasutuspiirangud
- geod.märgi kaitsevöönd
- geoloogilised piirangud
- muinsuskaitse kitsendused
- planeeringuala
- riigikaitselised kitsendused

Tehnorajatistest tulenevad piirangud
- elektripaigaldise kaitsevöönd
- gaasipaigaldise kaitsevöönd
- lennuvälja lähiümbrus
- liinirajatise kaitsevöönd
- raudtee kaitsevöönd
- surveseadme kaitsevöönd
- talumiskohustusega ala
- tee kaitsevöönd
- vee- ja kanal. kaitsevöönd

Lisa nr 4 Äralõigete plaan – POS 35 ja POS 37





Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.

4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

8. Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

9. Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Eva-Mari Luts

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