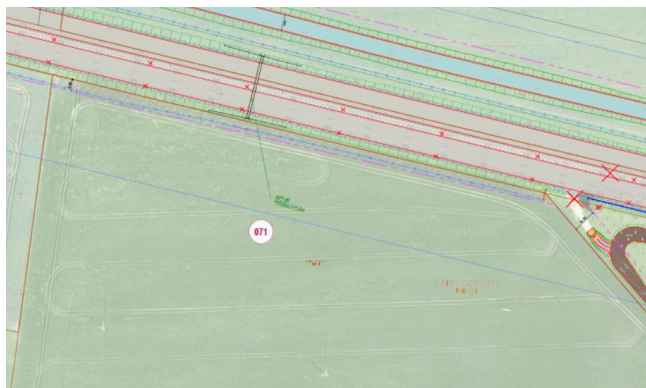


Ekspert hinnang nr. 0046-26-VIL



Address: Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Kingu
 Hinnatav vara: Kinnistust, registriosa nr. 3032136, teostatav äralõige suurusega 1469 m²
 Väärtuse kuupäev: 21.02.2026
 Hindamisaruande kuupäev: 24.03.2026

Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Hüvitamisele kuuluv tasu kokku (ümardamata)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
57 828,43 € ehk 8297 €/ha	1219,27 € ehk 0,83 €/m ² äralõike pindala kohta	1219,27€ ehk 0,83 €/m ² äralõike pindala kohta	Andmed puuduvad	Andmed puuduvad

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

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused	5
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	6
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	7
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	7
2.2 Hinnatava vara ülevaatus	7
2.3 Andmete usaldusväärsus	7
3. Hinnatava vara kirjeldus	8
3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	8
3.2 Asukoht	8
3.3 Maakasutus	12
3.4 Tehnosüsteemid	14
3.5 Äralõige	14
3.6 Vastuolud andmetes	16
3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3	16
3.8 Vara kestlikkus	17
4. Turuülevaade	18
4.1 Majandusülevaade	18
4.2 Haritava maa turuülevaade	19
4.3 Pakkumisinfo	24
4.4 Müügitehingud	24
4.5 Turustatavuse analüüs	26
5. Hindamine	28
5.1 Vara parim kasutus	28
5.2 Hindamismeetodi valik	28
5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine	30
5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine	30
5.3.2 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine	33
5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku	33
Lisa 1 Fotod	34
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	35
Lisa 3 Mullastiku näitajate täpsem selgitus	36
Lisa 4 Kitsenduste kaardi väljavõte	38
Vastavuskinnitus standardisarja EVS875 nõuetele	39

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED						
Hinnatav vara		Kinnistust, registriosa nr. 3032136, teostatav äralõige suurusega 1469 m ²				
Aadress		Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Kingu				
Omanik		OÜ Mägede (registrikood 10952150)				
Katastritunnus		23401:003:0311				
Registriosa nr		3032136				
Kinnistu liik		Kinnisasi				
Katastriüksuse pindala		69 698 m ²				
Planeeringud / ehitusõigus		Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus planeeritud väärtusliku põllumajandusmaa maakasutusega alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee. Äralõige teostatakse teemaplaneeringu ja projekteeritava teega seotud osast. Detailplaneering puudub.				
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes		Puuduvad.				
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED						
Hinnangu eesmärk		Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel				
Väärtuse liik		Turuväärtus, harilik väärtus, hüvitamisele kuuluv tasu				
Ülevaatuse kuupäev		21.02.2026				
Väärtuse kuupäev		21.02.2026				
Hindamisaruande kuupäev		24.03.2026				
Tellija		Transpordiamet				
Tellimusleping		10.12.2025 sõlmitud TÖÖVÕTULEPING nr 3.2-2/25/1799-1				
Hindamise eeldused		Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad				
Hinnang likviidsusele		Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 9 kuud. Prognoositav müügiperiood on vastava turusegmendi jaoks tavapärane.				
Hindamistulemuse täpsus		Keskmisest madalam, ±20%, tulenevalt otseste võrdlustehingute vähesusest. Tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.				
Käibemaks		Ei sisaldu ja ei lisandu käibemaks.				
KOMMENTAARID						
-						
HINDAMISTULEMUS						
Vara		Katastriüksuse harilik väärtus (ümardamata)	Äralõike hüvitusväärtus (ümardatud)	Äralõike harilik väärtus (ümardamata)	Kaasnev kahju	Saamata jääv tulu
Kinnistust reg.osa nr 3032136 teostatav äralõige suurusega 1469 m ²		57 828,43 € ehk 8297 €/ha	1219,27 € ehk 0,83 €/m ² äralõike pindala kohta	1219,27€ ehk 0,83 €/m ² äralõike pindala kohta	Andmed puuduvad	Andmed puuduvad

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m²) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid

Hindaja:

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

allkirjastatud digitaalselt

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

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

1.1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja hindamisel alused

Hinnatav vara	Kinnistust, registriosa nr. 3032136, teostatav äralõige suurusega 1469 m ² .
Hindamise eesmärk	Kinnisasja osa hindamine hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel

Hindamise alused

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

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

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

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

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

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

Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Muud eeldused puuduvad.

Piiravad tingimused

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

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

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

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
Eesti Vabariigi seadusandlus, EVS Standardiseeria 875, Eesti Pank	
Kinnistusraamatu väljavõte	21.02.2026
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	21.02.2026
Eesti pinnase radooniriski kaart, https://gis.egt.ee	Seisuga 21.02.2026
Transpordiameti liiklussageduse kaart, https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus	Seisuga 21.02.2026
Jääkreostuse alade kaart, https://register.keskkonnaportaali.ee/register	Seisuga 21.02.2026
Maa- ja Ruumiameti kodulehekülg www.maaruum.ee ja kaardirakendus	21.02.2026
Ehitisregistri väljavõte	21.02.2026
Kohaliku omavalitsuse koduleht	21.02.2026
LAHE Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	23.02.2026
Omaniku esindaja suulised selgitused telefoni teel	21.02.2026
Tellimusleping koos äralõike plaaniga ja tehnilise kirjeldusega	Sõlmitud 10.12.2025
Allhanked	-

2.2 Hinnatava vara ülevaatus

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

2.3 Andmete usaldusväärsus

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

3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus¹

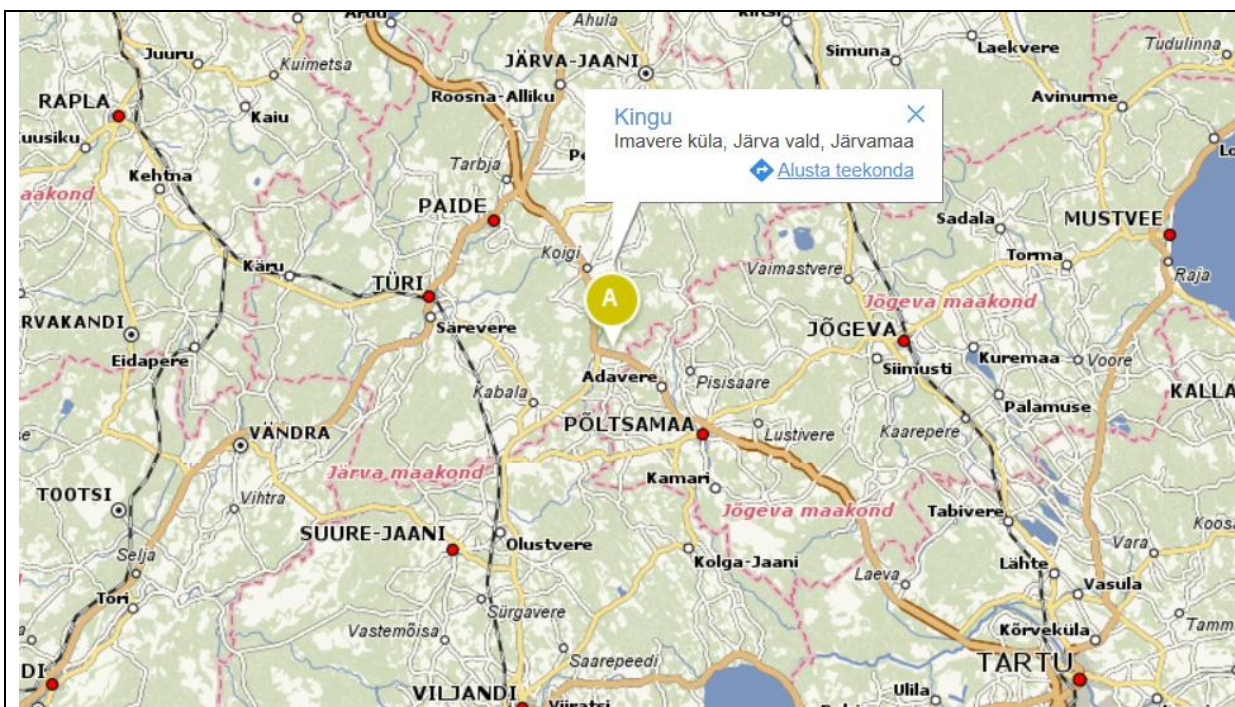
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Kingu
Registriosi nr	3032136
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	OÜ Mägede (registrikood 10952150)
Katastritunnus	23401:003:0311
Katastriüksuse pindala	69 698 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Koormatised ja kitsendused (kanded registriosa III jaos)	Puuduvad. <i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2</i>
Hüpoteegid (kanded registriosa IV jaos)	Puuduvad. <i>Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 2.</i>
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad. Olemasolevad kitsendused ei takista ega piira vara sihipärast kasutamist. <i>Kitsenduste kaardi väljavõte on toodud eksperthinnangu Lisas nr 4.</i>
Üüri- ja rendilepingud	Omaniku esindaja ei ole infot avaldanud.

3.2 Asukoht²

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

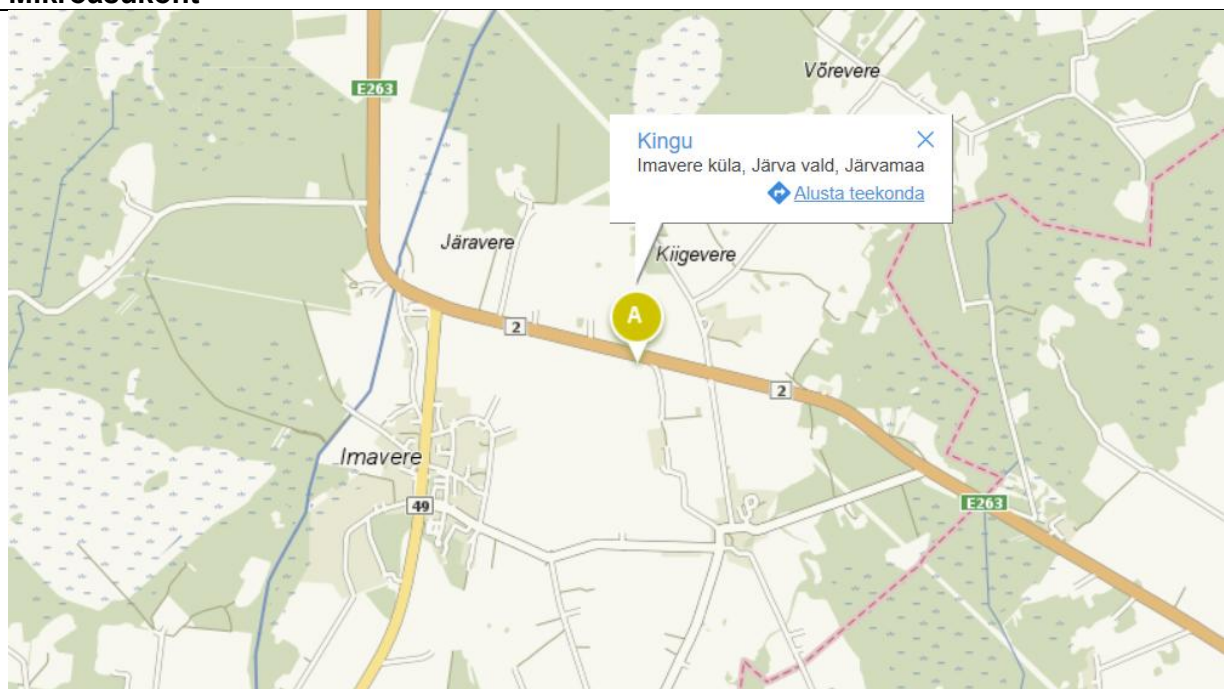
¹ Andmed kinnistusraamatust ja Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardilt.

² Andmed Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist ja Delfi.ee kaardirakendusest.



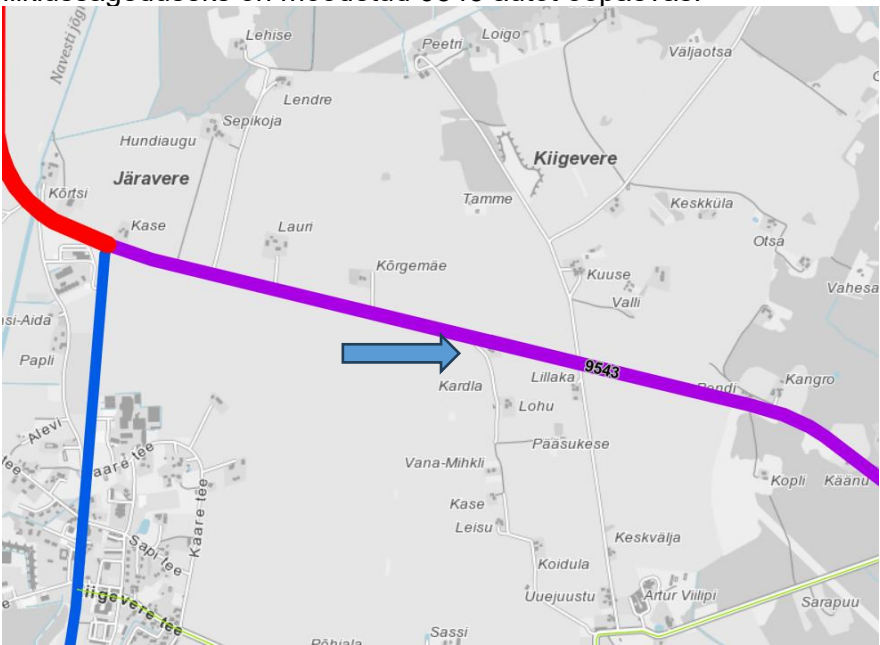
Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

Mikroasukoh



Allikas: kaart.delfi.ee; kuvatõmmis seisuga 21.02.2026

Iseloomustus	Kinnistu vahetus ümbruses asuvad peamiselt hoonestamata maaüksused (põllu- ja metsamaad) ning üksikelanud.
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus.
Juurdepääs	Hea, avalikult kasutatavalt teelt. Servituudi seadmise vajadus puudub.
 Põhimaantee  Tugimaantee  Kõrvalmaantee	

	 Allikas: Maa- ja Ruumiamet (hinnatav vara on piiratud sinise värviga), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Kinnistutel, parkimiskohti on piisavalt	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Ligikaudu 2,5-3 km kaugusel (Imavere)	Bussipeatus asub ligikaudu 300 m kaugusel.
Müratase	Hinnatava maa-ala ja selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada (mõõtmisi ei ole teostatud).	
Liikluskoormus Liiklussagedused 2024 AKÖL 	Hinnatav vara piirneb Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa teega, kus liiklussageduseks on mõõdetud 9543 autot ööpäevas.  Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026, hinnatava vara asukohale on viidatud noolega.	
Jääkreostus	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnistu osas teada võimalikku jääkreostust.	
Radoonirisk	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on kõrge või väga kõrge radoonitase	

Rn-risk omavalitsuse tasemel Omavalitsuse klass - Kõrge või väga kõrge - Täiendav uuringuvajadus - Keskmine või madal Rn-riski ruutkaart (500x500 m) Rn-riski väärtus (kBq/m³) < 10 10 - 30 30 - 50 50 - 100 100 - 150 150 - 250 250 - 500 > 500	 Rn-risk omavalitsuse tasemel Rn-riski ruutkaart (500*500m) Allikas: Eesti radooniriski levialade kaart (Eesti Geoloogiakeskus), seisuga 20.01.2026 Hindajale teadaolevalt ei ole hinnatava vara turupiirkonnas üldiselt täheldatav, et turuosalistes radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma hindaja hinnangul radoonitase hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju. NB! Hindaja juhhib tähelepanu, et radoonikaartide puuduseks on asjaolu, et need on üldised ning määravad vaid piirkonna ulatuses radoonitaseme. See aga ei ole praktikas piisav täpsusaste, sest ka hoonete ja korterite lõikes võib radoonitase erineda olulisel määral, s.t esitatud info ei pruugi peegeldada tegelikku olukorda. Tegelik olukord on tuvastatav vaid kohtmõõtmistega, mida antud juhul hindajale teadaolevalt tehtud ei ole.
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava vara koosseisus oleva maa-ala osas tegemist

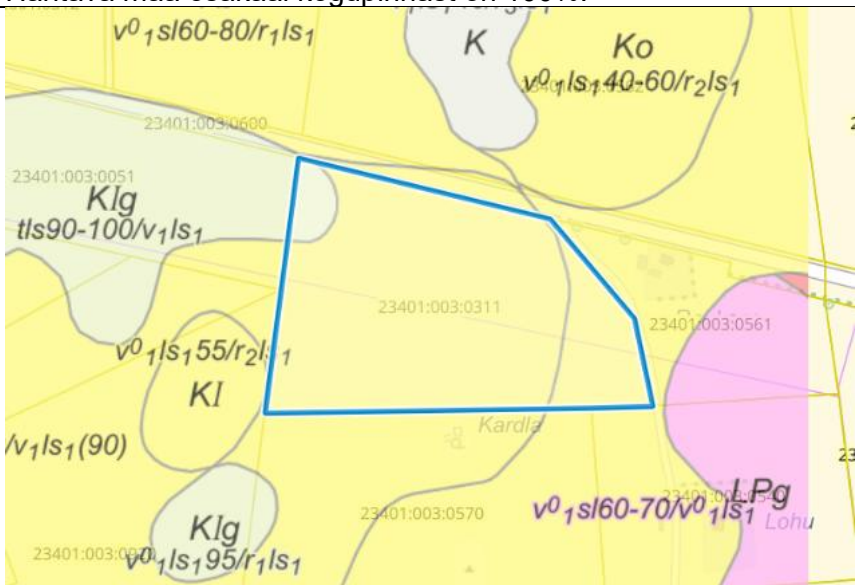
	potentsiaalse maardlaga (sh prognoosvarude alaga) ega pole ka tegemist altkaevandatud alaga.
Ohtlikud käitised	Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike käitiste mõjualas (raadiuses).
Üleujutusrisk	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil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

3.3 Maakasutus⁴

Katastritunnus	23401:003:0311
Katastriüksuse pindala	69 698 m ²
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Kaardirakenduse plaan	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus (aerofoto pildistamise aeg 25.08.2024), kuvatõmmis seisuga 21.02.2026
Kuju, reljeef	Korrapärase kujuga, kompaktne, reljeef tasane

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

⁴ Andmed Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, üldplaneeringust ja visuaalsel ülevaatusel.

Kõlvikuline koosseis	 Haritav maa 69698 m² Allikas: minu.kataster.ee, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026 Haritava maa osakaal kogupinnast on 100%.
Mullastik	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 21.02.2026 Vastavalt mullakaardile on kinnistu peamiseks mullatüübiks KI, Klg. Mullaviljakus (kaalutud keskmine reaalconiteet) 56. Mullastiku kirjeldus on täpsemalt toodud eksperthinnangu Lisas nr 3.
PRIA	6,87 ha ulatuses registreeritud, massiivi maakasutus põllukultuurid. Staatus „kinnitatud“.
Maaparandussüsteem	Vastavalt Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetele puudub.
Planeeringud	Järva valla üldplaneering kehtestati Järva Vallavolikogu 29.01.2026 otsusega nr 1. Kehtiva üldplaneeringu andmetel paikneb hinnatav katastriüksus planeeritud väärtusliku

	põllumajandusmaa maakasutusega alal, osaliselt teemaplaneeringu kohane tee, projekteeritav 2+2 maantee telg ja projekteeritav kogujatee.  Planeeritud väärtuslik põllumajandusmaa Teemaplaneeringu kohane tee ja tee kaitsevööndi ala (E263) Projekteeritav 2+2 maantee telg Projekteeritav 2+2 ühendustee/ramp Projekteeritav kogujatee Allikas: kehtiv üldplaneering, hinnatav katastriüksus on piiratud sinise värviga.
Detailplaneering ja ehitusõigus	Detailplaneering puudub (vastavalt Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardirakendusele).

3.4 Tehnosüsteemid⁵

Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elektrivarustus	Puudub
Gaasivarustus	Puudub

3.5 Äralõige

Pindala	1469 m ² , mis moodustub ligikaudu 2,1% kogu katastriüksuse pindalast.
---------	---

⁵ Andmed ehtisregistrist ja visuaalsel ülevaatusel

KINNISTU ANDMED	
Positsiooni number:	71
Kinnisturegistriosa number:	3032136
Katastriüksuse tunnus:	23401:003:0311
Katastriüksuse nimi/aadress:	Kingu
Kinnistu pindala:	6,9 ha
Võõrandatav ala (TRAM):	1469 m ²
Võõrandatav ala (KOV):	-
Raadamine:	-
Omandivorm:	Eraomand
Kinnistul kavandatud tegevuste kirjeldus:	4-rajalise põhimaantee, kahepaiksete läbipääsu truubi, ulukitara ja konnapiirde rajamine. Juurdepääs kinnistule Mõisa tee ja Imavere tee vaheliselt ühendusteelt.
	

TINGMÄRGID:

	OLEMASOLEV KATASTRÜKSUSE PIIR
	UUS TRANSPORTIMAA PIIR
	ULUKITARA
	RIIGITEE TEEKAITSE VÖÖND 30M
	PÕHIMAANTE TEEKAITSE VÖÖND 50M
	PÕHIMAANTE ASFALTKATE
	JALGTEE ASFALTKATE
	KRUUSAKATTEGA TEE
	ASFALTKATE
	PINNATUD KATE
	PROJEKTEERITUD NÕLV
	KRAAV
	VÕÕRANDATAV MAA-ALA (TRANSPORTIMAA)
	VÕÕRANDATAV MAA-ALA (KOV)
	VÄRAV
	TAGASIHÜPPEKOHT
	TRUUP
	RAADAMISPIIR
	KONNAPIIRE
	LIKVIDEERITAV OBJEKT (TRUUP, KRAAV, TEE, MAHASÕIT, RISTMIK) LOOMAREST

M 1·1000

*Allikas: Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107 Mäo-
Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekti krundijaotuskava plaan*

Äralõige	Äralõige teostatakse katastriüksuse põhjapoolsest osast, äralõige on pikliku kujuga. Tulenevalt oma kujust, suurusest, paiknemisest ei ole äralõige eraldiseisvalt turuosaliste seas atraktiivne ega ka likviidne.
Paiknemine	Äralõige paikneb katastriüksuse põhjapoolses osas. Äralõige ei poolita ega jaga katastriüksust erinevateks osadeks. Hindaja on seisukohal, et alles jäävat maaüksuse osa on võimalik samal otstarbel edasi kasutada, mistõttu äralõike teostamisega ei muutu alles jääva kinnistu kasutamise otstarve ja mugavus.
Haljastus, hoonestus	Äralõikel puuduvad piirded ja hoonestus. Äralõikel ei asu puid. Äralõike osal on haritav maa.

3.6 Vastuolud andmetes

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

Puuduvad.

3.7 Analüüs vastavalt KAHOS § 12 lg 3

KAHOS § 12 lg 3

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

Analüüs:

Äralõike näol on tegemist olemasoleva hoonestamata maatulundusmaa osadega. Katastriüksus oleks tervikuna enne äralõike teostamist samuti kasutatav hoonestamata maatuludusmaana (põllumaa).

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

3.8 Vara kestlikkus

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

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

Keskkonna mõistlikuks kasutamiseks on vajalikud järgmised aspektid:

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

Hoonestamata maatulundusmaade (põllumaade) puhul kestlikkust ei analüüsita.

4. TURUÜLEVAADE

4.1 Majandusülevaade⁶

PROGNOOS. Majanduse elavnemine tuleb suurema riigivõla hinnaga

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

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

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

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

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

⁶ Allikas Eesti Pank seisuga 19.12.2025

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

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

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2025

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

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2 Haritava maa turuülevaade⁷

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

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

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

Haritavad maad

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

⁷ Maa- ja Ruumiameti veebilehelt haritava maa turuülevaade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haritavate maade statistilistesse hindadesse tuleb suhtuda kriitiliselt järgnevatel põhjustel:

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

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

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

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

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

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

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

Rohumaad

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

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

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

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

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

Järva maakonnas asuvate haritavate maade hinnastatistika on järgmine:

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

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

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

Järva maakonnas asuvate hoonestamata maatulundusmaade osas on statistika järgmine:

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

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

Järva vald

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

Haritava maa tehingud Järva vallas viimastel aastatel:

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

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

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

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

4.3 Pakkumisinfo

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

Allikas: www.kv.ee

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

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

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

Hinnatav vara ei ole avalikus pakkumises.

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

4.4 Müügitehingud

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

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

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

- Asjaõiguslik ostu-müügitehing.

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

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

Allikas: Maa- ja Ruumiameti ja LAHE Kinnisvara tehingute andmebaas

4.5 Turustatavuse analüüs

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

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

Äralõige suurusega 1469 m² ei ole eraldi seisvana võõrandatav ning on ebalikviidne, mistõttu on välja toodud katastriüksuse kui terviku turustatavuse analüüs.

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

5. HINDAMINE

5.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et arvestades hinnatava vara:

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

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

5.2 Hindamismeetodi valik

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

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

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

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

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on

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

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

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

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

Võrdlusmeetodi olemus

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

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

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

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

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

KAHOS § 12 lõikest 4:

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

EVS 875-12 punkt 6.4.1:

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

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

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

Hindamiskäigu kirjeldus:

1. Hindame katastriüksuse kui terviku turuväärtuse ja selle ühikhinna

2. Hindame äralõike hariliku väärtuse (aluseks katastriüksuse ühikuhind tulenevalt asjaolust, et äralõike ei ole iseseisvalt kasutatav ja vabal turul kaubeldav)
3. Hindame saamata jäävad tulud ja kaasnevad kahjud
4. Hindame hüvitamisele kuuluva tasu liites äralõike hariliku väärtuse, kaasnevad kahjud ja saamata jäävad tulud

5.3 Hüvitamisele kuuluva tasu hindamine

5.3.1 Katastriüksuse turuväärtuse ja äralõike hariliku väärtuse hindamine

Võrdluseks valitud varad ⁸	Müügitehingute tabelis tehingud nr 1, 2 ja 3, mis sobivad eelkõige olemuselt ja suuruselt ja muudelt parameetritelt.
Käibemaksu info	Varade võrdlemisel oleme kasutanud tehingute lõpphindasid, kuna varaga kaubeldakse turul lõpphinna alusel.
Võrdlusühik	Hektarihind, kuna taoliste varadega kaubeldakse hektarihinna alusel (kõige iseloomulikum arvestusviis). <i>Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).</i>
Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid ehk võrdluselemente, mis on välja toodud allpool olevas tabelis. <i>Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mille põhjal valitakse välja võrdlustehingud ja teostatakse kohandamine. Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa või vara kui terviku suhtes (EVS 875-11).</i> Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara turuväärtust. Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline turuväärtuse mõju osas.	
Võrdluselemendid:	Võrdluselemendi selgitus:
Ajaline kohandus	2025.a. jooksul ei ole hinnamuutusi täheldatud.
Asukoha kohandus	Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võttes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. Põllumaade puhul on oluline põllumajandustootjate lähedus. Varad on asukohalt samaväärsed ja kohandamise vajadus puudub.
Pindala, ha	Suurema pindalaga põllumaade hinnad on turul kõrgemad. Keskmisest väiksemate maaüksute puhul ligikaudu 5-10 ha suurune pinnaerinevus mõjutab vara väärtust 5%. Väiksemate maaüksuste puhul on mõju suurem, sest nõutumad on üle 10 ha suurused maad. Pindala suuruse mõju ühikuhinnale väheneb alates 20 ha. Teostatud on kohandused.

⁸ Müügitehingute tabel, p.3.5.

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

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD:		
		1	2	3
Tehinguhind, €:	Hindamisel			
ha hind, €:	lähtuti	137 000	111 095	95 700
Tehingu aeg:	ha hinnast	9 825	8 498	7 518
		mai.25	okt.25	märts.25
<i>Võrdlus</i>		<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>	<i>turuolukord ei ole oluliselt muutunud</i>
Ajaldamine:	jaan.26	0%	0%	0%
Ajaldatud ha hind:		9 825 €	8 498 €	7 518 €
Asukoht:	Järva vald	Paide linn	Järva vald	Türi vald
	Imavere küla, Kingu	Valgma küla	Järvavere küla	Mäeküla
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu pindala, ha:		13,944	13,0735	12,7296
<i>Võrdlus</i>	6,9698	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>

	HINNATAV	VÕRDLUSTEHINGUD:		
	VARA	1	2	3
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Kuju, kompaktsus:	Korrapärane, kompaktn	Korrapärane, kompaktn, piklik	Korrapärane, kompaktn	Korrapärane, kompaktn
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Mullastik:	KI, Klg, mullaviljakus 56	LP;KI, KI, mullaviljakus 62	Ko, mullaviljakus 57	Go (GI), Kog, mullaviljakus 40
Võrdlus		<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>halvem</i>
Kohandus		-5%	0%	15%
Juurdepääs:	Avalikult kasutatavalt teelt	Avalikult kasutatavalt teelt	Avalikult kasutatavalt teelt	Erateelt
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Haritava maa osakaal kogupinnast, %:	100	100	100	96
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
PRIA:	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid	Registreeritud, põllukultuurid
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Maa-parandussüsteem:	Puudub	Puudub	Puudub	Olemas
Võrdlus		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>
Kohandus		0%	0%	-5%
Summaarne kohandus:		-10%	-5%	5%
Kohandatud ha hind:		8 843	8 073	7 894
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		10%	5%	25%
Osakaal lõpphinnas:	100%	35%	40%	25%
Kaalutud ha hind:	8 297	3 095	3 229	1 973

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

Hinnatava katastriüksuse (terviku) turuväärtuseks hindame seega: 6,9698 ha * 8297 €/ha = 57 828,43 ehk 57 828 € ehk **0,83 €/m²**.

Äralõige pindalaga 1469 m² ei ole iseseisvalt kasutatav ega võõrandatav, mistõttu maa väärtuse hindamisel on aluseks 69 698 m² kinnistu väärtus 0,83 €/m², sest need alad on ühesuguste omadustega.

Äralõike harilik väärtus on seega: 1469 m² x 0,83 €/m² = 1219,27 €.

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

5.3.2 Kaasnevate kahjude ja saamata jäävate tulude hindamine

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

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

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

KAHOS

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

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

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

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

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

5.3.3 Hüvitamisele kuuluv tasu kokku

Äralõike suurusega 1469 m² korral on hüvitamisele kuuluv tasu kokku ≈ 1219,27 € (üks tuhat kakssada üheksateist eurot ja kakskümmend seitse senti) ehk ca 0,83 €/m² äralõike pindala kohta. Tasu koosneb katastriüksuse äralõike väärtusest, saamata jäävate tulude kohta ja kaasneva kahju kohta info puudub.

Hinnatud väärtus ei sisalda käibemaksu.

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

Hindaja hinnangul on äralõike pindala suhteliselt väikese muutuse (+/-10%) korral hindamistulemus hinnatav sama ühikuväärtuse (€/m²) alusel eeldusel, et äralõike pindala suurenemisel ei teki täiendavaid kaasnevaid kahjusid ega ka saamata jäävaid tulusid.

LISA 1 FOTOD

Katastriüksus ja äralõige



LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa number

3032136

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

 Sulge 

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	23401:003:0311	Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Imavere küla, Kingu. Pindala on ebatäpne.	69698 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 25.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

 Sulge 

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	OÜ Mägede (registrikood 10952150)	20.04.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.04.2020.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

 Sulge 

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

 Sulge 

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

LISA 3 MULLASTIKU NÄITAJATE TÄPSEM SELGITUS

Maa- ja ruumiameti temaatiline mullakaardi legend:

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

A- HEAD PÖLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

B- KESKMISED PÕLLUTÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

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

C- ROHUMAATÜÜBILISED HARITAVAD MAAD

C 6	Go, M ¹ , M ² ; M ³	21-38	Kõik lõimised	Hästi kuivendatud turvastunud ja hästi lagunenenud turvasmullad
------------	--	-------	---------------	---

Lõimised:

ls – liivsavi

sl – saviliiv

s – savi

Kivisus:

II¹ v₁^o – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm

I¹ – maht 2-5 m³/ha

II¹ – maht 5-20 m³/ha

II¹ v₂^o – maht 5-20 m³/ha, raudkiviveeris 1-10cm

IIk_{2,1}^o – maht 5-20 m³/ha, raudkivid

Märkus:

A21, A41, A42 – teravilja kasvatamiseks parimad mullad

B51 – keskmine põllumaa

A+B – põllutüübiline haritav maa

C – rohumaadeks sobiv maa

LISA 4 KITSENDUSTE KAARDI VÄLJAVÕTE



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

VASTAVUSKINNITUS STANDARDISARJA EVS875 NÕUETELE

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

Hindaja:

allkirjastatud digitaalselt

Karin Lapp

Vara hindaja, tase 7, tunnistus nr 169735

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alal)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 512 4565