



Eksperthinnang nr

Vara:	Hoonestatud kinnistu, registriosa nr	(üksikelamu ja kõrvalhooned)
Aadress:	Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev,	
Väärtuse kuupäev:	02.04.2023	
Hindamisaruande kuupäev:	06.04.2023	
Turuväärtus:	65 000 €	

Koostaja ja kinnitaja:

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	8
3.4. Elamu üldandmed	10
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	10
3.6. Hoone siseviimistlus	11
3.7. Hoone tehnosüsteemid	11
3.8. Kõrvalhooned	11
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	12
4. Turuülevaade	12
4.1. Majandusülevaade	12
4.2. Järva maakonna elamud (2022 aasta seisuga)	13
4.2.1. Müügitehingud	15
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	16
4.2.3. Pakkumine	16
4.3. Parim kasutus	17
5. Hindamine.....	17
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	17
5.2. Turuväärtuse hinnang	17
6. Hindamistulemus	21
Lisa 1. Fotod	22
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	31
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	32
Lisa 4. Plaan	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	38

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu (üksikelamu ja kõrvalhooned), registriosa nr. _____
Aadress	Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev, _____
Omanik	
Katastritunnus	
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	2740 m ²
Kinnistu hoonestus	Üksikelamu ja kõrvalhooned
Elamu suletud netopind	130,3 m ² (ehitisregistri andmetel)
Elamu üldseisukord	Perspektiivis rekonstrueerimist vajav, siseviimistlus rekonstrueerimist vajav
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil ja tehingu nõustamiseks.
Seos	Kinnitame, et _____ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	02.04.2023
Väärtuse kuupäev	02.04.2023
Hindamisaruande kuupäev	06.04.2023
Tellijä	
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Arto Saar poolt kirjalikul teel 31.03.2023
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks
VASTUOLUD	
Hindaja on tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel. Vt. peatükk 3.7.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev, _____ asuva hoonestatud kinnistu registriosa numbriga _____ (mille hoonestuseks on üksikelamu ja kõrvalhooned) turuväärtus väärtuse kuupäeval _____	
65 000 (kuuskümmend viis tuhat) eurot.	

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev,
Registriosia nr	
Vara liik	Hoonestatud elumumaa (üksikelamu ja kõrvalhooned)
Hindamise eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil ja tehingu nõustamiseks.
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

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

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

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 eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

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 hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita

hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Omaniku suulised selgitused	02.04.2023
Kohapealne ülevaatus	02.04.2023
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	04.04.2023
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	04.04.2023
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	06.04.2023
Üldplaneeringu info https://jarvald.kovtp.ee/	04.04.2023
Detailplaneeringute info päring https://jarvald.kovtp.ee/	04.04.2023
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	04.04.2023
Avalike kinnisvaraportalide andmed, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	04.04.2023
projekt	04.04.2023

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

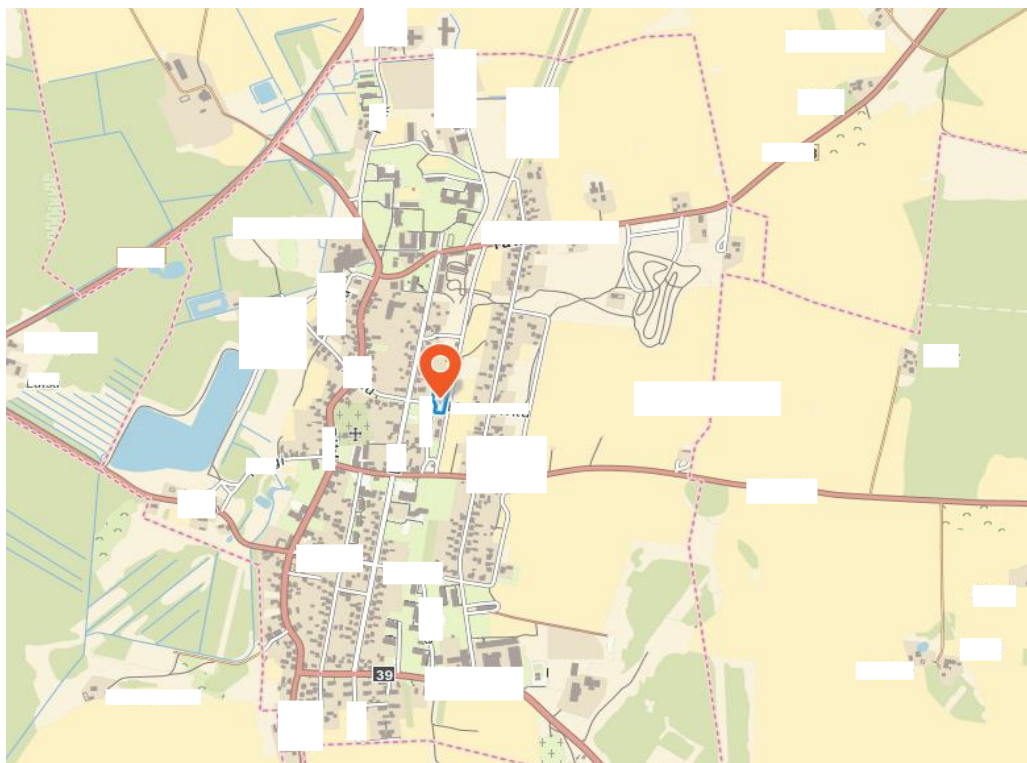
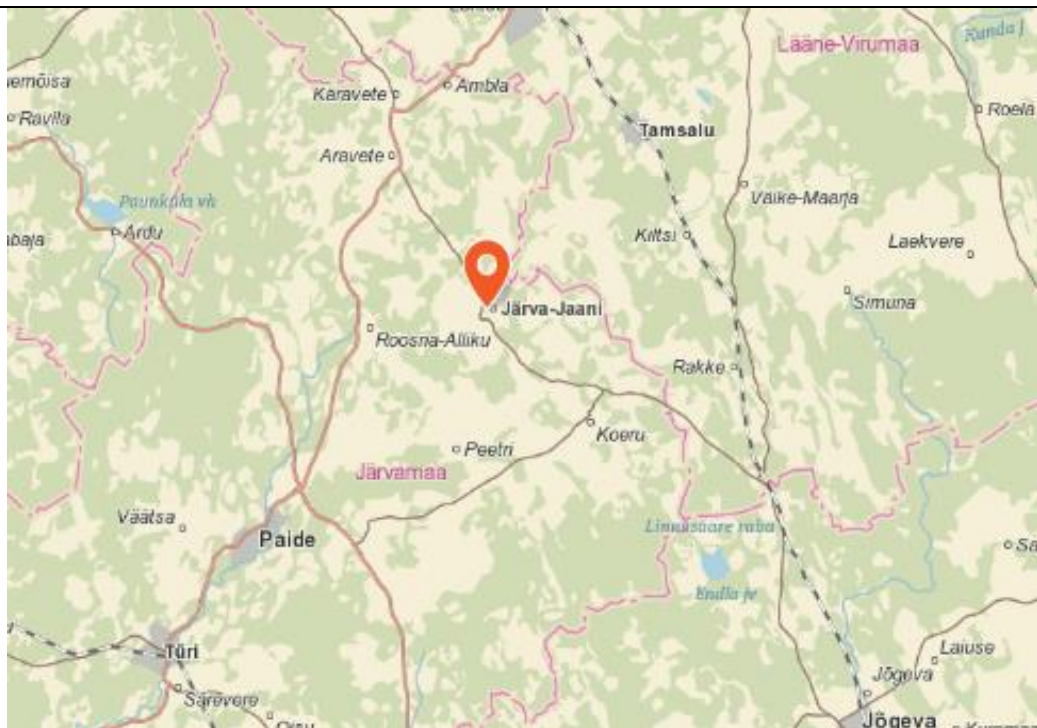
2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	02.04.2023
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja
Ülevaatus juures viibinud isik	
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

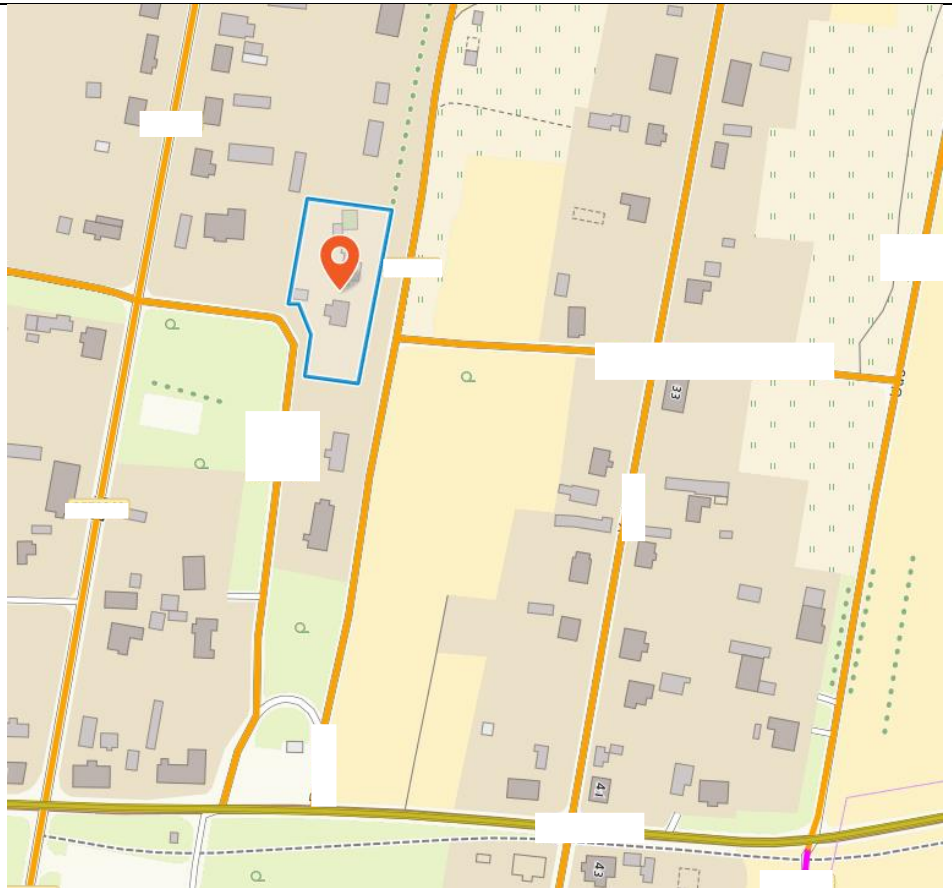
Makroasukoht	
Paiknemine	Vara asub Järva vallas Järva-Jaani alevis väljakujunenud elamupiirkonnas. Ümbruses on eramud kõrvalhoonetega. Läheduses Järva-Jaani poed ja ühiskondlikud asutused ning muuseumid, Järva valla vallamaja, tehisjärv. Kaugus Tallinnast ca 100 km ja Tartust ca 98 km. Kaugus maakonna keskusest Paidest ca 32 km.



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus

Mikroasukoht

Konkureerivad turupiirkonnad	Teised Järva valla ja Järva maakonna asumid
Piirkonna hoonestus	Eramud kõrvalhoonetega, avalikud asutused
Infrastruktuur	Järva-Jaani Gümnaasium ca 1,3 km, lasteaed ca 350 m, keskväljak poodidega ca 350m
Haljastus ja heakord	Valdavalt madalhaljastus, mõned puud
Veekogud	Läheduses Järva-Jaani tehisjärv
Õhu saastatus ja müra	Hinnatav vara asub madala liiklusaktiivsusega tee kõrval, seega õhu saastatuse ja müra tase on madal.

Juurdepääs	Juurdepääs heas seisukorras mada liiklusaktiivsusega avalikult teelt
Tee skeem	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses olemas kergliiklusteed ja avalikud puhkealad, läheduses multifunktsionaalne spordiväljak
Parkimine	Piirkonnas head parkimistingimused, tasuta parkimine hoovis ja tänaval.
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 200 m kaugusel.

3.2. Omandisuhted

Registriora number		
Omandivorm	Kinnisasi	
Omanik		
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Puuduvad	
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Puuduvad	
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	Puuduvad	
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihtotstarbelist kasutust	
Kitsenduste kaart ja loetelu:		
Kitsenduste mõjuala nähtus	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Ulatus (m²)
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	82.23

Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	25.17
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	27.60
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	46.35
Uuringu ala	Uuringu ala (geoloogiline)	2740.09
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	280.56
Nitraaditundlik ala	Nitraaditundlik ala	2740.09
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	158.67
Planeeringu ala	Tiheasustusala	2740.09

Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihtotstarbelist kasutust

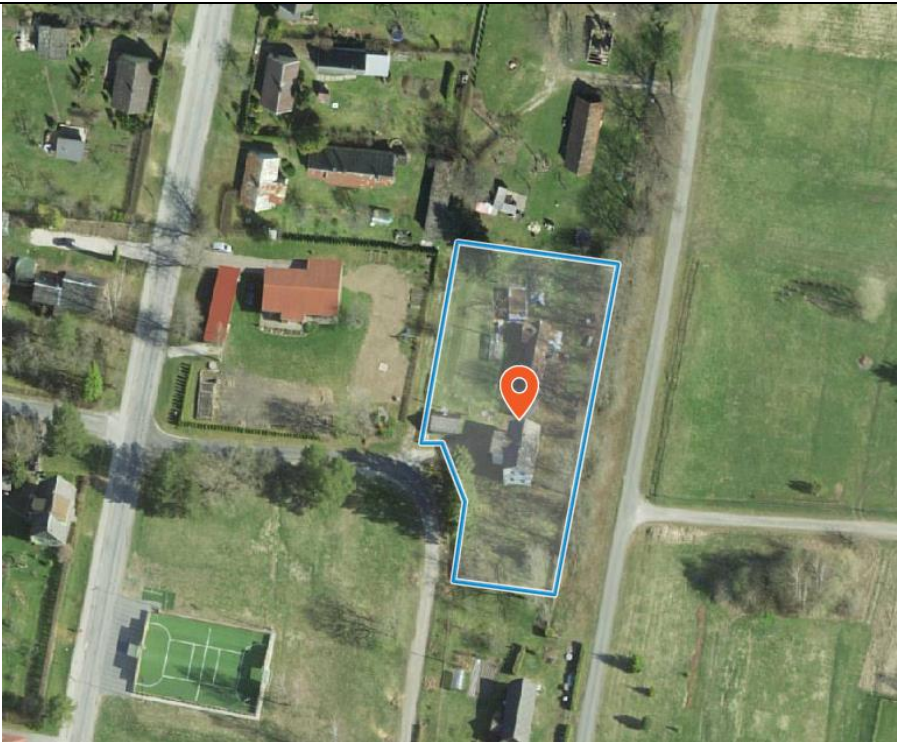
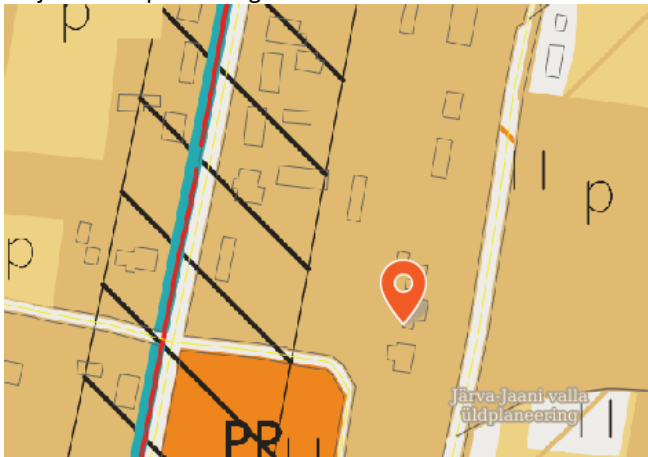


Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	
----------------	--

Ortofoto	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Üldplaneering	Kehtiva üldplaneeringu alusel paikneb hinnatav vara pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbelisel alal. Kehtestatud 27.08.2009 Järva-Jaani Vallavolikogu otsusega nr 29.
Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:  EV pere ja ridaelamu maa Allikas: https://jarvavald.kovtp.ee/	
Detailplaneering	Uusi detailplaneeringuid algatatud ei ole. Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub.
Miljöövärtuslik planeering	Puudub
Pindala	2740 m ²
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga. Suhteliselt tasane reljeef.
Parkimine	Hea. Tasuta parkimine kinnistul ja tänaval.
Hooned	Hooned - elamu, garaaž, välikelder, kuur-saun
Rajatised	Kasvuhoone, pumbakaev
Haljastus	Murukate, põõsad, puud, viljapuud
Piirded	Võrkpiirded

3.4. Elamu üldandmed

Hoonete pinnaandmed, rajamisaastad ja konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistris ning omaniku informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

ELAMU		
Ehitusaeg	Ehr-is 1961, omaniku väitel hoone algselt ca 1920-30ndatel. Esialgselt olnud hoone 1-korused, hiljem lisati teine korrus. Tegemist kunagise raudteejaama tööliste eramuga, lisaks oli hoones väike kontorituba.	
Ehitisregistri kood		
		
allikas: hindaja info		
Ehitusluba /kasutusluba	Hooneregistri ehitise teatis Ehitise teatis Allikas: www.ehr.ee	31.12.2003 19.08.2014
Energiamärgis	Puudub	
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (ehitisregistri andmetel)	
Tegelik kasutamise otstarve	Üksikelamu	
Ehitise nimetus	Elamu (ehitisregistri andmetel)	
Hoone paiknemine	Hoone paikneb maatüki lõuna poolses osas	
Korruselisus	2	
Ehitisealune pind	88 m ² (ehitisregistri andmetel)	
Suletud netopind	130,3 m ² (ehitisregistri andmetel)	
Kubatuur	539 m ³ (ehitisregistri andmetel)	
Pinnaandmete vastavus	Hoone plaanimaterjalil märgitud planeering vastab visuaalsel vaatlusel tegelikkusele ning ehitisregistri andmetele. Hindamisel lähtume ehitisregistri andmetest. Planeeringut muudetud ei ole.	
Ruumiplaneering	I korrus: tuulekoda, wc, koridor, köök, 3 tuba II korrus: trepihall, 2 kööki, 4 tuba	

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Puit
Välisseinad	Puit, palk+sõrestik
Siseseinad	Puit
Vahelaed	Puit
Katus/katusekate	Eterniit
Välisviimistlus	Krohv
Uksed	Puit
Aknad	Puitraamid akand

Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Tegemist on vanema 2-korruselise krohvitud puitmajaga. Tegemist on olnud algselt 3-korteriga elamuga, hiljem võetud kasutusele üksikelamuna. Visuaalsel vaatlusel esineb hoonel ilmastikust tingitud kulumist fassaadil, soklik ja katusel. Üldiselt vajab hoone perspektiivis rekonstrueerimist.
---------------------------------------	---

3.6. Hoone siseviimistlus

Põrandad	Betoon, puitkiudplaat, pvc, puit
Seinad	Värv, tapeet
Laed	Värv, laudis
Siseuksed	Puituksed
Trepp	Puit
Materjalide seisukord	Rekonstrueerimist vajavad
San. ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Kuivkäimlas puit
Seinakatted	Kuivkäimlas värv
Lagi	Kuivkäimlas värv
Materjalide seisukord	Rekonstrueerimist vajav, toimib pesemisruum puudub
Materjalide seisukord/üldine hinnang	Siseviimistluse üldine seisukord on rekonstrueerimist vajav. Visuaalsel vaatlusel ei ole näha olulist niiskuskahjustust ega hallitust kuid hoone on seisnud mõnda aega tühjana. Viimistlusmaterjalid on vanemad ja esineb iluvigu. Perspektiivis on vajalik hoone rekonstrueerimine.
Remondivajadus	Vajab rekonstrueerimist
Kohtkindel sisseseade	Väärtuslik kohtkindel sisseseade puudub

3.7. Hoone tehnosüsteemid

Veevarustus	Ehr-is puudub, kasutusel puurkaev. Kinnistu piiril trassiga liitumispunkt
Kanalisatsioon	Ehr-is puudub, kasutusel mahuti. Kinnistu piiril trassiga liitumispunkt
Elektrivarustus	Võrk, liitumine olemas, 3*25A
Küttesüsteem	Ahjud ja pliidid, omaniku sõnul esimese korruse ahi ei ole töökorras. Teised küttekehad töötavad. Lisaks paigaldatud õhk-õhksoojuspump, millele puudub ehr-is viide. <i>Hindajad soovivad registri andmed korrastada.</i>
Ventilatsioon	Loomulik
Muud tehnosüsteemid	Puuduvad
Tehnosüsteemide seisukord	Omaniku sõnul 1 ahi ei tööta. Teised töökorras. Hoonesse tuleb vesi sisse. Kanalisatsioon mahutiga.

3.8. Kõrvalhooned

Kuur-saun



Ehr kood Ehr-i andmetel snp 68 m². Ehitusalune pind 70 m². Tegemist puitkonstruktsioonil ehitisega, seisukord rahuldav/rek vajav. Hoones mitmed panipaiga ruumid ja sauna ruumid. Kasutusel asjade hoiustamiseks.

Garaaž



Ehr kood Ehr-i andmetel snp 23 m². Ehitusalune pind 26 m². Tegemist rek vajava/rahuldava puitkonstruktsioonil hoonega. Mis on olnud kasutusel garaaži ja töötoana. Hindamise hetkel kasutusel asjade hoiustamiseks.

Lisaks kinnistul maakelder ja kasvuhoone, mis on kantud rajatistena ehitisregistrisse.

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majanduse seis tänavu paraneb¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt paranevad tingimused majanduskasvu taastumiseks. 2023. aasta vältel liigub SKP tõusujoones, ent kuna kasv ehitub eelmise aasta teises pooles aset leidnud majanduslangusele, jääb majanduse maht selle aasta kokkuvõttes 2022. aastaga võrreldes siiski 0,6% väiksemaks. Järgmistel aastatel majanduskasv tugevneb 3% lähedale. Sellele aitavad kaasa välisturgude taastumine, odavam energia, aeglasem tarbijahinna kasv, tarbijate ostujõu suurenemine ja nii ettevõtete kui ka majapidamiste kindlustunde paranemine, mis loob paremad eeldused uute investeeringute tegemiseks. Kerkinud intressimäärade tingimustes kujuneb laenude ja investeeringute kasv siiski aeglasemaks kui enne mitmik kriisi ning sellest tulenev tugi majandusele jääb tagasihoidlikumaks.

Prognoosiga seotud ebakindlus on endiselt suur. Kuigi tarneaahelate ja energiaga seonduv määramatus on vähenenud, siis sõja ja geopoliitiliste pingete edasine kulg võivad märgatavalt muuta majanduse väljavaadet.

Majanduslangus suurt töötuse kasvu kaasa ei too. Oskustööjõu puudus motiveerib nõudluse taastumise ootuses töötajaid palgal hoidma, see paistab välja ka seni stabiilsena püsinud hõive näol. Hõivet hoiab hoolimata majanduse jähinemisest üleval muuhulgas see, et energiakriis enam kannatanud valdkonnad on vähem tööjõumahukad. Tööpuudus on seni vähe kasvanud ja enamik lisandunud töötutest on Ukraina sõjapõgenikud. Hiljutise majanduslanguse tulemusel tööpuudus mõnevõrra veel suureneb ja tipneb sel aastal 7,2% juures, hakates seejärel uuesti kahanema.

¹ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 28.03.2023

Hinnatõusu aeglustumine jätkub. Veebruaris 17,6%ni küündinud inflatsioon peegeldab eelmise aasta esimeses pooles toimunud järsku hinnatõusu, samas kui alates 2022. aasta augustist on tarbijakorvi maksumus kasvanud üksnes 1,3%. Jooksva aasta keskpaigaks võib oodata inflatsiooni alanemist alla 10% ning aasta lõpuks 4% lähedusse. Hinnakasvu aeglustavad tõusev aastatagune võrdlusbaas ning energia ja toidutoormete odavnemine. Lisaks pidurdab hinnatõusu möödunud aastaga võrreldes nõrgem nõudlus, mis ei võimalda ettevõtetal hindu varasemas tempos tõsta, sest varem tarbimisele tuge pakkunud pandeemiasäästude ja teisest pensionisambast välja võetud raha turgutav mõju on kadunud. Eelmise aasta lõpus alanud keskmise palga ostujõu taastumine jätkub, jõudes tagasi languseelsele tasemele 2025. aastal.

Hinnakasvu ülekandumine palkadesse ja kollektiivsed palgakokkulepped hoiavad palgakasvu sel aastal kiirena. Avaliku sektori palgakasv on 2023. aastal umbes 16%, erasektoris hoiab palgakasvusuurve nii miinimumpalga kui ka elukalliduse kerkimine. Kiire palgatõus siseturule orienteeritud tegevusaladel võib ohustada eksportivate ettevõtete konkurentsivõimet vaatamata sellele, et Eesti töötleva tööstuse palgad jäävad veel kaugelt alla Põhjamaade ja Lääne-Euroopa tasemele. Tööstussektori hinnaootused on järsult kahanenud, mis viitab, et tootmiskulude kasvu edasi kandmine toodangu lõpphinda on muutunud varasemaga võrreldes keerulisemaks.

Edasine majanduskasv sõltub rahvusvahelisest konkurentsivõimest. Ettevõtete hinnang rahvusvahelisele konkurentsivõimele on langenud madalseisu. Eesti majandus on tavaliselt kriisidest taastunud tänu ekspordi elavnemisele, kuid sel korral ei pruugi see nii minna. Energiakriisi ja sõja majandusliku mõju tõttu on mitmete tootmissisendite kättesaadavus halvenenud ja nende hinnad kallinenud Eesti eksportööride jaoks enam kui konkurentidel. Eksportijate konkurentsivõimet võib veelgi kahjustada see, kui valitsemissektori eelarve puudujääk tekitab peamiselt siseturule orienteeritud ettevõtete jaoks rahalise stiimuli ning see toob kaasa täiendava hinna- ja palgakasvu surve.

Tänavune eelarvepuudujääk suureneb enam kui miljardi euro võrra — 3,8%ni SKPst. Valitsemissektori kulutuste kasvu kiirendavad avaliku sektori töötajate palgafondi märkimisväärne kasv ja investeeringud, samas kui riigi tulude kasv aeglustub. Samuti tõstab sel aastal kulutusi laste- ja peretoetuste hüppeline suurendamine koos vanaduspensionide indekseerimise ja ühekordse lisatõusuga. 2024. aastast alates sõltub eelarve puudujääk sellest, milliseid otsuseid riigi kulude ja tulude kohta loodav koalitsioonivalitsus teeb. Eelarvedistsipliini taastamine on oluline selleks, et vältida riigi võlakooormuse ja intressikulude kasvu ning leevendada hinnakasvusuurve majanduses. Eesti seadusandlus peaks lähtuma võlakooormuse kasvu kontrolli alla saamise eesmärgist isegi siis, kui ettevaaates peaksid ühtsed Euroopa eelarvereeglid muutuma väiksema võlakooormusega riikide jaoks lõdvemaks.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades miljardites eurodes	27,43	31,35	36,12	38,80	40,49	42,83
majanduskasv püsihindades %	-0,5%	8,0%	-1,3%	-0,6%	2,6%	3,6%
hinnatõus %	-0,4%	4,6%	19,4%	9,0%	1,8%	1,3%
töötus %	6,9%	6,2%	5,5%	7,2%	6,8%	5,8%
keskmise brutopalk eurodes	1 448	1 547	1 685	1 866	1 979	2 101
keskmise palga muutus %	2,9%	6,8%	8,9%	10,8%	6,1%	6,1%
eelarvetasakaal % SKPst	-5,5%	-2,4%	-1,0%	-3,8%	-3,7%	-3,2%

* prognoos

Märkus. Prognoos ei sisalda võimalikke erakordselt suuri rahvusvaheliste korporatsioonide tehinguid.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Järva maakonna elamud (2022 aasta seisuga)

Järva maakonna hoonestatud elamumaa

Väljavõte Maa-ameti statistikast Järva maakonna hoonestatud elamumaa müügitehingute kohta viimastel aastatel:

			Pindala(m ²)	Tehingu summa (eur)				
Aasta		Arv	Keskmine	Kokku	Min.	Maks.	Med.	Keskmine
2012	elamumaa	105	4 626,30	2 326 646	300	97 000	17 000	22 159

2013	elamumaa	128	4 644,60	2 366 787	350	93 000	12 800	18 491
2014	elamumaa	151	4 641,50	3 293 936	163	102 200	15 000	21 814
2015	elamumaa	158	4 538,30	3 934 528	500	150 000	17 050	24 902
2016	elamumaa	152	4 761,30	3 910 169	170	128 000	20 000	25 725
2017	elamumaa	167	5 004,80	4 455 109	300	188 500	16 000	26 677
2018	elamumaa	167	4 719,30	4 837 349	100	150 000	18 000	28 966
2019	elamumaa	168	4 679,60	6 064 972	500	200 000	22 780	36 101
2020	elamumaa	186	5 161,5	5 450 686	200	140 000	19 200	29 305
2021	elamumaa	189	4 998,5	7 952 597	160	250 000	31 800	42 077
2022	elamumaa	172	4 964,7	9 678 449	400	900 000	35 500	56 270
2023 I kv	elamumaa	24	4 878,7	1 410 135	5 000	250 000	36 450	58 756

Allikas: Maa-ameti tehingustatistika

Järva maakonna hoonestatud elamumaade tehingute maht on olnud viimastel aastatel üsna stabiilne. Aastane tehingute arv jääb eelneval kaheksal aastal vahemikku 152-188 tehingut. Eelneva kümnendi algul oli tehingute arv pisut väiksem. Tehingute arvu mõjutab oluliselt pakkumiste arv, mis on maakonnas vähene. Tehingute keskmine hind on 2012-2022 aastatel olnud vahemikus 18 491 - 56 270 eurot. Tehingute keskmine hind on madal kuna pakkumises on palju vanemaid hooneid ja vanu talukohti, mis vajavad suuremaid investeeringuid ja ei ole väga kõrgelt hinnatud. Maksimaalne tehingusumma on olnud aastatel 2012 – 2022 vahemikus 93 000 – 900 000 €. Mediaanhind on olnud samal ajavahemikul 12 800 – 35 500€. Maksimaalse hinna kasv näitab, et maakonnas on huvi ka kõrgemalt hinnatud kallimate varade järele, mille eest ollakse nõus turu kesktasemest rohkem maksta.

Kõrgemalt on piirkonnas hinnatud Paides ja Türil ning suuremates alevikes asuvad uuemad või rekonstrueeritud elamud, mida aga turul on pakkumises üksikuid. 2020 aastal tehti 184 hoonestatud elamumaa tehingut keskmise hinnaga 29 305 €. 2021 aastal on tehtud 189 tehingut, keskmise hinnaga 42 077€. 2022 aastal on tehtud 172 tehingut, keskmise hinnaga 56 270€. Käesoleval aastal on esimese kvartaliga tehtud 24 tehingut keskmise hinnaga 58 756€. Järva maakonna infrastruktuuri areng, nelja realise Tallinn-Tartu mnt jõudmine Mäoni ning Harjumaa kinnisvara hindade kiire kasv on tõstnud inimeste huvi ka Järva maakonna varade vastu, kus varade hinnad on püsunud taskukohasemad. Maakonnas otsivad varasid valdavalt kunagise kodukandiga seotud inimesed, kes on vahepeal suundunud elama Harjumaale kui ka maakonnast väljapoole pärit inimesed keda meelitavad madalamad kinnisvara hinnad või rahulikumad piirkonnad ning looduslähedus.

Järva valla hoonestatud elumumaad

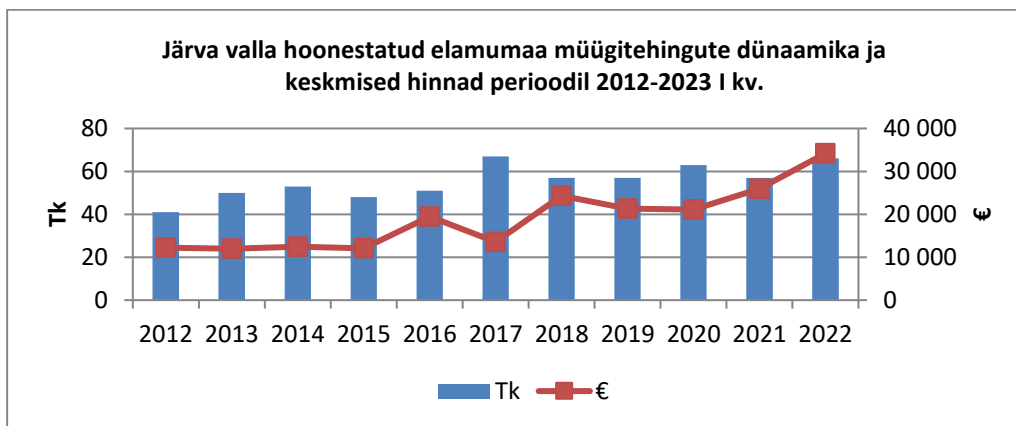
Sarnastes piirkondades paiknevaid hoonestatud kinnistuid ostavad peamiselt kohalikud ning inimesed, kes pöörduvad tagasi kodukanti. Palju ostetakse ka hoonestatud elamumaa kinnistuid eesmärgiga rajada suvekodu.

Positiivse tegurina saab välja tuua suhteliselt hea teede võrgu suuremate linnadega. Valdav enamus müügitehingutest on toimunud vanemate majade, suvilate või talukohtadega. Hoonestatud kinnistuid ostetakse lihtsalt ka krundi eesmärgil. Sellest tulenevalt on keskmine müügihind suhteliselt madal. 2014.a. oli sama näitaja 53 tehingut keskmise hinnaga 12 417 € ja 2015 a. 48 tk keskmise hinnaga 12 098 €. 2016 a. on tehingute arv olnud 51 ja keskmine hind 19 462 €. 2017 a. tehti 67 tehingut keskmise hinnaga 13 590 €. 2018 aastal registreeriti 57 tehingut, keskmise hinnaga 24 320 €. 2019 aastal oli Järva vallas 57 hoonestatud maa tehingut, keskmise hinnaga 21 313 eurot. 2020 aastal tehti 63 tehingut keskmise hinnaga 21 121 eurot. 2021 aastal tehti 57 tehingut keskmise. 2022 aastal tehti 66 tehingut, keskmise hinnaga 34 194 €. Käesoleval aastal on esimese kvartaliga tehtud 7 tehingut, keskmise hinnaga 35 614€. Tehingute arv ja keskmine hind on olnud kõikuv kuid kümnendi teisel poolel pisut kõrgem kui esimesel poolel. Samuti on tõusvas joones ka keskmine tehinguhind.

Kõige kõrgema hinnaga tehakse tehinguid Aravete, Järva-Jaani ja Koeru alevites ja nende lähi ümbruses. Hajaasustus piirkondades ja külates on tehingu hinnad olnud madalamad. Tehingute arv on seotud suuresti pakkumiste arvust, mis on olnud stabiilselt madal.

Järva-Jaani alevis tehti 2022 aastal 7 tehingut, keskmise hinnaga 40 000€.

Piirkonna hoonestatud elamumaade turgu illustreerib allolev tabel:



Allikas: Maa-amet

4.2.1. Müügitehingud

Järgnevalt toome välja hinnatavaga analoogiliste varade tehingud konkureerivatest turupiirkondadest:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Kinnistu, m ²
Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev	1969, 1-korruselise, puit, rek vajav, sisev rek vajav, snp 77,5m2, pliit, ahiküte, kom võrgust, kõrvalhoone	12.2021	38 000	1765
Järva maakond, Paide linn, Valasti küla	1938, viilkatusega, puit, rek vajav, sisev rahuldav/hea, vanem viimistlus, 244,1 m2, sh kõrvalhoone/garaažid, eluruum 130,2, tahkeküttekatel, ahi, kom lokaalsed,	01.2023	84900	6215
Järva maakond, Järva vald, Säasküla	palkmaja, 1930-ndad, hea/rahuldav, snp 105,4 m2, sisev hea, kom lokaalsed, ahiküte, laut/kõrvalhoone, rahuldav, garaaž abihoone eramu küljes, rahuldav, rek vajav kõrvalhoone	10.2022	99 000	5913
Järva maakond, Paide linn, Roosna-Alliku alevik	1975, kivi, paarismaja osa, rahuldav/rek vajav, snp 120,6 m2, 2 ahju, pliit, sisev rahuldav/rek rahuldav	07.2022	47 000	1460
Järva maakond, Järva vald, Päinurme küla	1947, puit, hea, sisev 86,1 m2, snp 80,9 m2, õhksoojuspump, ahjuküte, garaaž, kõrvalhoone, kom lokaalsed, sisev rek vajav	08.2022	65 000	22500
Järva maakond, Järva vald, Jalgsema küla	1897, rehielamu, rek vajav, sisev rek vajav, snp 279 m2 koos küüni osaga, eluruum 131 m2, ahiküte	07.2022	75 000	6242
Järva maakond, Järva vald, Reinevere küla	1932, puit, hea rahuldav, sisev teadmata, snp ca 110 m2, aiamaja	04.2022	83 000	7898
Järva maakond, Järva vald, Vao küla	1931, palk, hea, seinad soojustatud, vanem katus, sisev hea, pelletikatel, ahi, kom lokaalsed, kuur, maakelder, snp 98	03.2022	85 500	7101
Järva maakond, Järva vald, Jalgsema küla	1920, palk, rehielamu, renoveeritud, hea, rehielamu, snp 177,9 koos küüniga, eluruum 88,6 m2, sisev rahuldav/rek vajav, kom lokaalsed, ahiküte, loomulik vent, aida hoone	04.2022	122 000	5400

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs²

Hinnatava vara lõppkasutajad	Perekonnad, paarid
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Keskmise sissetulekuga isikud, kohalikud või piirkonnaga seotud inimesed, kes tahavad naasta kodukohta. Inimesed, kes soovivad osta krundi hoone ehituseks või rekonstrueerimist vajavat hoonet eesmärgiga see oma äranägemise järgi korrastada.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, kuna tegemist on alevi keskuses paikneva elamuga, mida on võimalik rekonstrueerida. Olemas on elektriliitumine, vesi ja kanal olemas krundi piiril.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt keskmine osa soovib antud piirkonda vara soetada.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, kuid tõenäoliselt on suurem osa võimalised hinnatavat vara soetama kuid hoone rekonstrueerimine nõuab täiendavaid investeeringuid.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	Kuni 6 kuud
Müügihinnad	Prognoosime, et hinnad järgneval poolaastal tõenäoliselt stabiliseeruvad.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaalis on hetkel Järva-Maakonnas pakkumises ca 70 eramut. Järva vallas on pakkumisi ca 33. Analoogiliste suurusega kinnistute pakkumishinnad maakonnas vahemikku 13 900 - 61 000 €. Hinnad sõltuvad eelkõige vara paiknemisest asulate suhtes, ümberkaudse taristu arengust ning hoone suurusest-seisukorrast. Samuti on olulised tänapäevased ökonoomsed tehnolahendused. Toome välja kinnisvaraportaalist KV.ee pakkumised sarnaste varadega:

	Järvamaa, Järva vald, Ambla, Pikk tn 8 10M KAUGUSEL AMBLA JÕEST! ELAMU, KÕRVALHOONE. 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, krunt 1 435 m², terrass, elekter, ... Ambla jõega piirnev kinnistu eluhoone ja abihoonega ootab uut tegusat omanikku. Üle ...	4	86.2 m²	43 000 € 499 €/m² Kuumakse 186 €
	Järvamaa, Järva vald, Kukevere, Kulli MÜÜA TALUKOMPLEKS 1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, vajab renoveerimist, krunt 12785, mets lähedal, ... Kinnistul on elumajale lisaks saunamaja ja heinaküün(245m2). Hooned vajavad ...	3	215 m²	45 000 € 209 €/m² Kuumakse 194 €
	Järvamaa, Järva vald, Ambla, Lai tn 1 SUURE KÕRVALHOONEGA ÜHE KORRUSEGA MAJA AMBLA KESKUSES! 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1917, krunt 1 427 m², ... Ambla keskuses on pakkuda kinnistu endise kauplusehoone ja mahuka kõrvalhoonega. ...	5	205.3 m²	55 000 € 268 €/m² Kuumakse 238 €
	Järvamaa, Paide, Tarbja, Neljaristi 1 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1928, krunt 1,9 ha, ... Müüa hea juurdepääsuga suvekodu, kuhu saab hea pealehakkamise juures rajada kodu ...	1	80.7 m²	69 000 € 855 €/m² Kuumakse 298 €

² Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs 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 vahetava hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.



Järvamaa, Järva vald, Orgmetsa

3 79.6 m² 1 p tagasi **72 400 €**
910 €/m²
Kuumakse 313 €

1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1948, ...
MAJA 1948 aastal ehitatud palkmaja. Välisvoodriks on laudis ja katusel eterniit. ...

Maja plaaniga

Järvamaa, Järva vald, Imavere, Viljandi mnt. 13

6 285 m² **89 000 €**
312 €/m²
Kuumakse 384 €

UUS PAKKUMINE IMAVERES!

2 korrust, Kinnistu, palkmaja, vajab renoveerimist, ehitusaasta 1947, krunt 4665 m², ...
KINNISTU Uut peret ootab asustatud kinnistu. Kinnistu suurus on 4665m². Asub Imavere ...

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 leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemusel täpsust.

4.3. 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).

Hinnatava vara parim lubatav kasutus on kasutamine hoonestatud elamumaana, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone ja kinnistu juriidiline sihtotstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete kinnistute vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

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 hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta 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 (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Kinnistu, m ²
---------	-----------	-----	---------	--------------------------

Järva maakond, Järva vald, Järva- Jaani alev	1969, 1-korruselise, puit, rek vajav, sisev rek vajav, snp 77,5 m2, pliit, ahiküte, kom võrgust, kõrvalhoone	12.2021	38 000	1765
Järva maakond, Paide linn, Valasti küla	1938, viilkatusega, puit, rek vajav, sisev rahuldav/hea, vanem viimistlus, 244,1 m2, sh kõrvalhoone/garaažid, eluruum 130,2, tahkeküttekatel, ahi, kom lokaalsed,	01.2023	84 900	6215
Järva maakond, Järva vald, Jalgsema küla	1897, rehielamu, rek vajav, sisev rek vajav, snp 279 m2 koos küüni osaga, eluruum 131 m2, ahiküte	07.2022	75 000	6242

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Hindamisel kasutame tehinguid, mis on tehtud sarnaste hoonetega, lisaks asuvad varad sarnases turupiirkonnas. Ülejäänud tehinguid ei ole kasutatud, sest need on hinnatavast erinevad või ei ole hindajale täpsem tehinguinfo teada, on tehtud liiga kaua aega tagasi. Kuna piirkonnas on toimunud vähe sarnaste hoonetega tehinguid on kasutatud esimese võrdlusvarana üle aasta vanust tehingut.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. - Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijate jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ³	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁴	Ajaline kohandus – Esimese võrdlusvara puhul on arvestatud 10% hinnatõusu. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Asukoha kohandus – Varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kohandatud teist ja kolmandat võrdlusvara. Kinnistu suurus – Suurematel kinnistutel paiknevad hooned on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Keskmisest suuremate kinnistute puhul tõstab vara väärtust 5%. Kohandatud kõiki võrdlusvarasid. Elamu konstruktsioonid ja seisukord – Paremas seisukorras hooned on kõrgemalt hinnatud. Rohkem on hinnatud kivimajad. Kohandamise samm on 5-20%. Hetkel olulisi erinevusi ei esine. Ruumide seisukord – Kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega hooned on kõrgemalt hinnatud. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-40%. Kohandatud teist võrdlusvara.

³ Võrdlusühik 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)

⁴ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted

	• Elamu suletud netopind/eluruumi pind – Suurema pindalaga hooned on kõrgemas hinnaklassis. Ligikaudu 40 m² lisapinda tõstab vara väärtust 10%. Eluhoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga eluhoonete mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud. Kohandatud esimest võrdlusvara. • Küttesüsteem, ventilatsioon– Lokaalse keskküttesüsteemiga või kaasaegsete ning ökonoomsete küttesüsteemidega (nt, maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump) elamud on ahi- ja elektriküttega elamutest enamhinnatud. rohkem on hinnatud sundventilatsiooniga ja soojustagastuva ventilatsiooniga hooned. Kohandatud teist võrdlusvara. • Tehnovõrgud – võrku ühendatud kommunikatsioonidega hooned on rohkem hinnatud, kohandatud esimest võrdlusvara. • Kinnistu heakorrastus, haljastus – heakorrastatud piiretega kinnistud on rohkem hinnatud, rohkem on hinnatud kõrghaljastusega ja metsa äärsed kinnistud. Hetkel olulisi erinevusi ei esine. • Kõrvalhooned/rajatised/lisapinnad – elamutes lisapindade (garaaž, keldrikorruusel olevad ruumid, panipaigad) olemasolu ja nende seisukord mõjutab kinnisvara väärtust. Heas seisukorras ja oma funktsionaalsuselt vajalikud lisapinnad lisavad varale väärtust. Kohandatud teist võrdlusvara. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. 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	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	38 000	84 900	75 000
Tehingu aeg	märts.23	dets.21	jaan.23	juuli.22
Ajaldamine		10%	0%	0%
Ajaldatud tervikhind, €		41 800	84 900	75 000
Asukoht	Jaama tn 4, Järva-Jaani alev, Järva vald	Kalda tn, Järva-Jaani alev	Valasti küla, Paide linn, Järva-Jaani alev ca 8,5 km, Roosna-Alliku alevik ca 3 km	Jalgsema küla, Järva-Jaani 8,7 km
Võrdlus		samaväärne	kehvem	kehvem
Kohandus		0%	5%	5%
Kinnistu pindala, m²	2 740	1765	6 215	6242
Võrdlus		väiksem	suurem	suurem
Kohandus		5%	-5%	-5%
Elamu konstruktsioonid ja seisukord	ca 1930ndate, puitmaja, 2-korruseline, rek vajav	1969, 1-korruseline, puit, rek vajav	1938, viilkatusega, puit, rek vajav	1897, rehielamu, rek vajav
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%

Ruumide seisukord	rek vajav	rek vajav	rahuldav/hea, vanem viimistlus	rek vajav
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus		0%	-15%	0%
Elamu suletud netopind/ eluruumide pind m²	130,3	77,5	244,1 m ² , sh kõrvalhoone/garaažid, eluruum 130,2	279 m ² koos küüni osaga, eluruum 131 m ²
Võrdlus		väiksem	samaväärne	samaväärne
Kohandus		15%	0%	0%
Küttesüsteem, ventilatsioon	pliidid, ahjud, õhksoojuspump	pliit, ahi	tahkeküttekatel, ahi	ahi
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
Kommunikatsioonid	lokaalsed, elekter võrk, liitumised krundi piiril olemas	võrk	lokaalsed	lokaalsed
Võrdlus		parem	samaväärne	samaväärne
Kohandus		-5%	0%	0%
Haljastus/heakorrasutus	heakorrasutatud, madal- ja kõrghaljastus	heakorrasutatud, põõsad, piirded puud	heakorrasutatud, puud ja põõsad	rahuldav heakorrasutus, mõned puud ja põõsad
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kõrvalhooned, rajatised, lisapinnad	kuur, saun, garaaž, kasvuhoone, maakelder, rek vajavad/rahuldavad	rahuldav/rek vajav kõrvalhoone	garaaž abihoone eramu küljes, rahuldav, rek vajav kõrvalhoone	küün/aida osa hoone küljes, maakelder
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus		0%	-5%	0%
Summaarne kohandus		15%	-25%	0%
Kohandatud tervikhind, €		48 070	63 675	75 000
Kohanduste absoluutväärtuste summa		35%	35%	10%
Osakaal lõpphinnas	1,0	0,25	0,25	0,50
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €		12 018	15 919	37 500
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	65 437			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind: $12\,018 + 15\,919 + 37\,500 = 65\,437$ €. s.o. **65 000 €**. Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil **65 000 € (so 498 €/m² elamu suletud netopinna arvestuses)**.

Leitud tulemuse täpsuse hindame keskpäraseks, $\pm 10\%$.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev, Jaama tn 4** asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 361636 (mille hoonestuseks on üksikelamu ja kõrvalhooned) turuväärtus väärtuse kuupäeval

65 000 (kuuskümmend viis tuhat) eurot.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Välisvaated elamust ja hoov





Kõrvalhooned









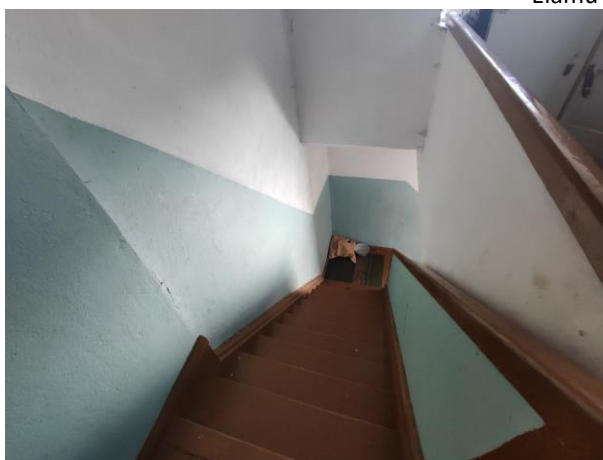
Elamu I korrus







Elamu II korrus







Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosi number

Kinnistusosakond

Õigsuse märged ?

Digitoomik

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Elektrooniline registriosi omab õiguslikku tähendust: 11.03.2006

Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 22.03.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1		Elumumaa 100%, Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev, Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	2740 m2	Maakatastri andmed üle võetud 27.10.2017.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3.2 3.3 3.4		3.2 sisse kantud 15.11.2013. 3.3 sisse kantud 15.11.2013. 3.4 sisse kantud 31.10.2022. 6.09.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 31.10.2022. Kohtunikuabi	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
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Elamu (EHR kood

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	1961
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	jah
Ehitise aadress	Järva maakond, Järva vald, Järva-Jaani alev,

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 113,0
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	
Eluruumide pind kokku	113,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	88,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	130,3
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	539,0
Maapealse osa maht (m3)	

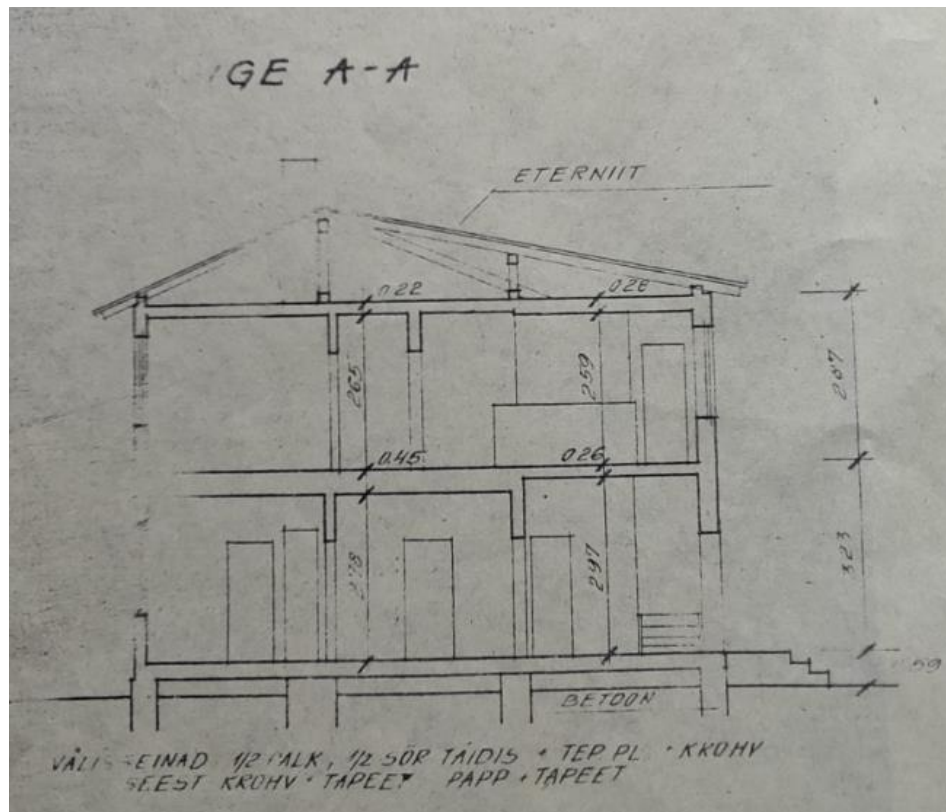
Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

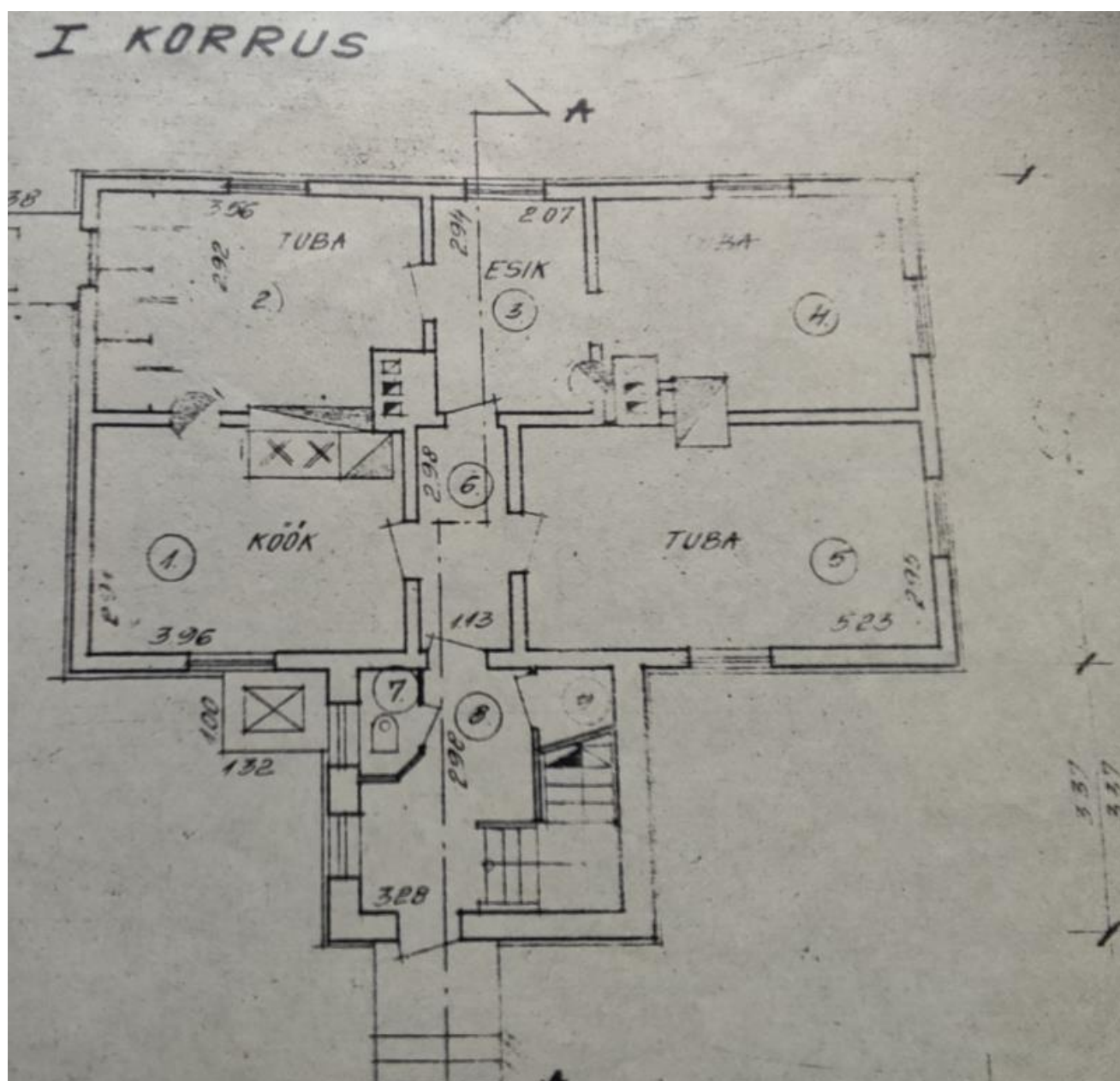
Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	puit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

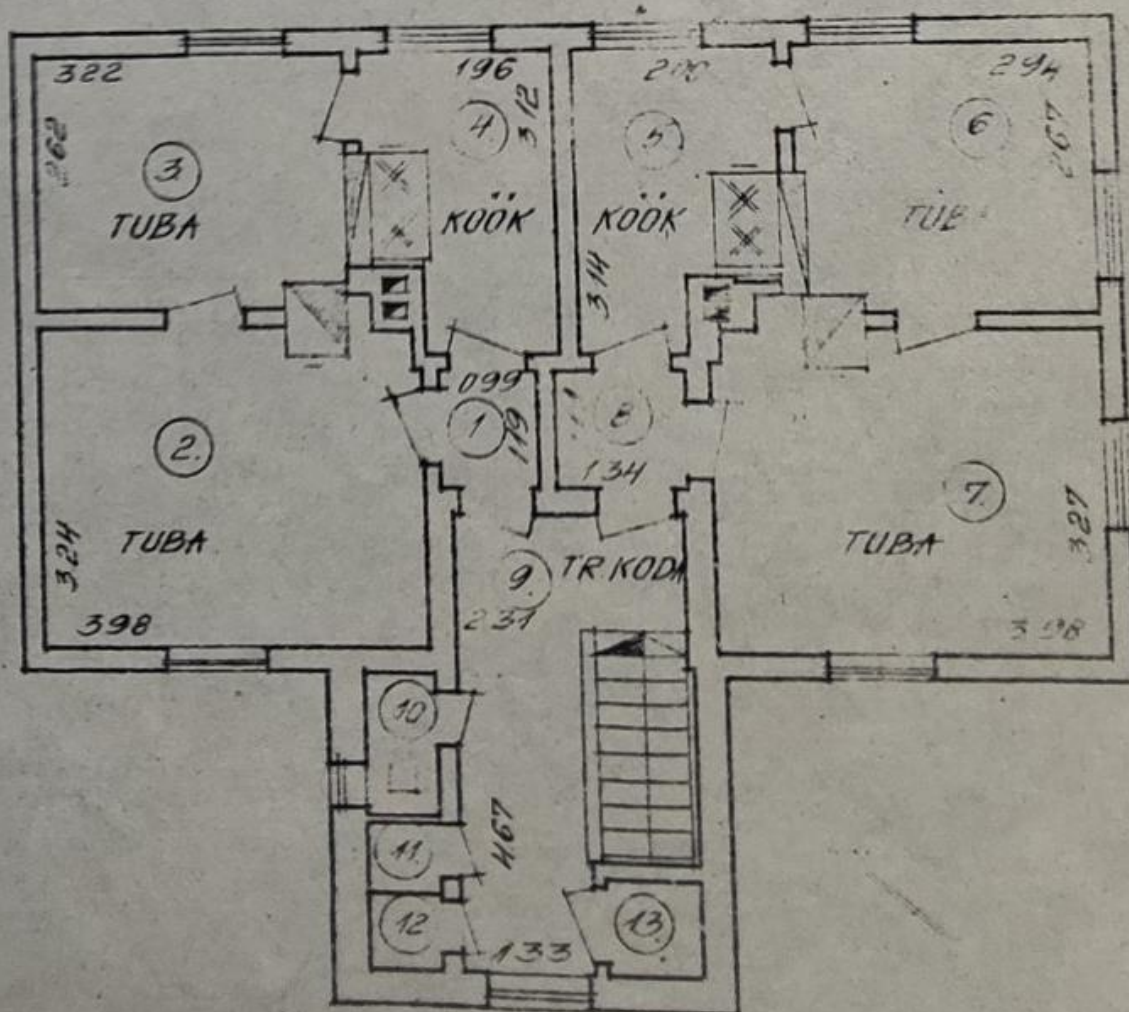
Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	0

Lisa 4. Plaan





II KORRUS



Vastavuskinnitus standardi 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. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/