

EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 5956750)

Aadress: Mustvee mnt 22, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond

Ekspert hinnang nr: 2511-10617-02/AT

Väärtuse kuupäev: 01.11.2025
Hindamisaruande
kuupäev: 26.11.2025

Tellija: Maa- ja Ruumiamet

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused	4
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
2. Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	9
3. Turuülevaade	11
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Jõgeva valla hoonestamata elumumaa turg	15
3.3. Turustatavuse analüüs	18
4. Turuväärtuse hindamine	19
4.1. Parim kasutus	19
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	19
4.3. Kestlikkus	20
4.4. Hindamine võrdlusmeetodil	20
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	27
Lisa 3. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele	28

Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 5956750)
Aadress	Mustvee mnt 22, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	24901:001:0169
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	6 492 m ²
Sihotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Üldplaneering	Jõgeva Vallavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 238 kehtestatud Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mustvee mnt 22 kinnisasi tiheasustusalale, detailplaneeringu kohustusega alale ning kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on aianduse maa-ala
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
Ülevaatuse kuupäev	01.11.2025
Väärtuse kuupäev	01.11.2025
Hindamisaruande kuupäev	26.11.2025
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/24/8, tellimus 21.10.2025, tellimus nr 12
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Mustvee mnt 22, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 5956750) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 18 400 (kaheksateist tuhat nelisada) € .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Mustvee mnt 22, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 5956750). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, väärtuse määramisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) 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 sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada. (EVS 875-4:2024, p. 7.4.10)

1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

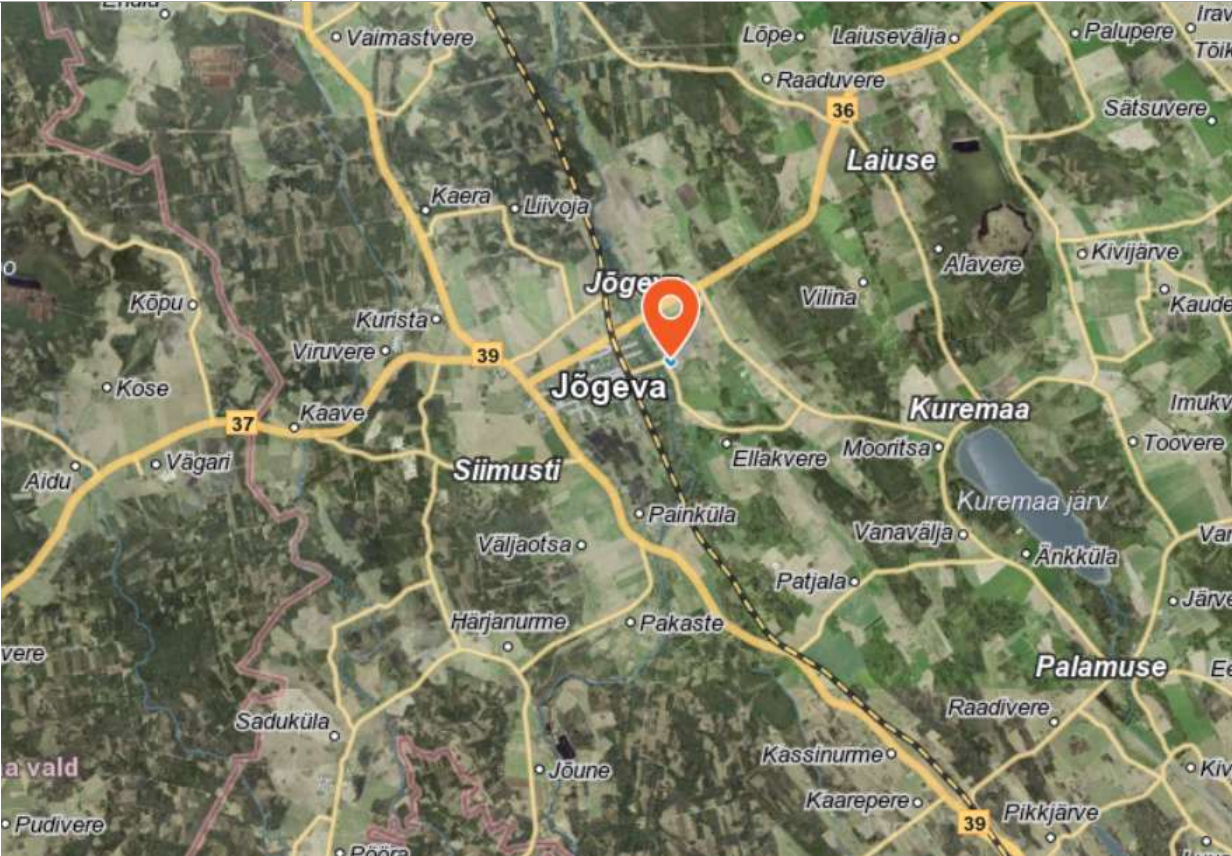
- e-kinnistusraamatust 03.11.2025;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist ja tehinguandmete päringukeskkonnast 03.11.2025 ning tehingute andmebaasist 12.10.2025;
- Jõgeva valla kodulehelt 14.11.2025;
- kinnisvaraportaalist kv 14.11.2025.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 01.11.2025. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

2. Hinnatava vara kirjeldus

2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Jõgeva maakond
Omavalitsus	Jõgeva vald
Asustusüksus	Jõgeva linn
Lähiaadress	Mustvee mnt 22
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Jõgeva linna idapoolses osas
Kaugus keskusest	Jõgeva linna keskusest ca 4 km kaugusel
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Linna servas, tiheasustus, valdavalt elumispinnad
Juurdepääs	Juurdepääs eraomandis olevalt Mustvee mnt 20 kinnisasjalt

Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus elektrisüsteemiga, vee- ja kanalisatsioonitras läheduses
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega	

2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	5956750
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Kehtivad kanded puuduvad

Kitsendused

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:



Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	23,04
	Planeeringu ala	6491,68
	Planeeringu ala	6471,59
	Planeeringu ala	6491,68
	Planeeringu ala	6471,59

Elektripaigaldise kaitsevöönd piiratud ulatuses, mõju väärtusele puudub

Hüpoteegid

Puuduvad


2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad



Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega

Aadress	Mustvee mnt 22, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Katastritunnus	24901:001:0169
Pindala	6 492 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Üldkasutatav maa 100%
Kõlvikuline koosseis	Õuemaa 5 887 m ² ; haritav maa 570 m ² ja looduslik rohumaa 35 m ²
Kirjeldus	Hulknurkne, liigendatud, kuid suurst arvestades kompaktne, tasane reljeef
Hoonestus	Kergkonstruktsiooniga kasvuhooned, mis olemuselt on ajutised ehitised

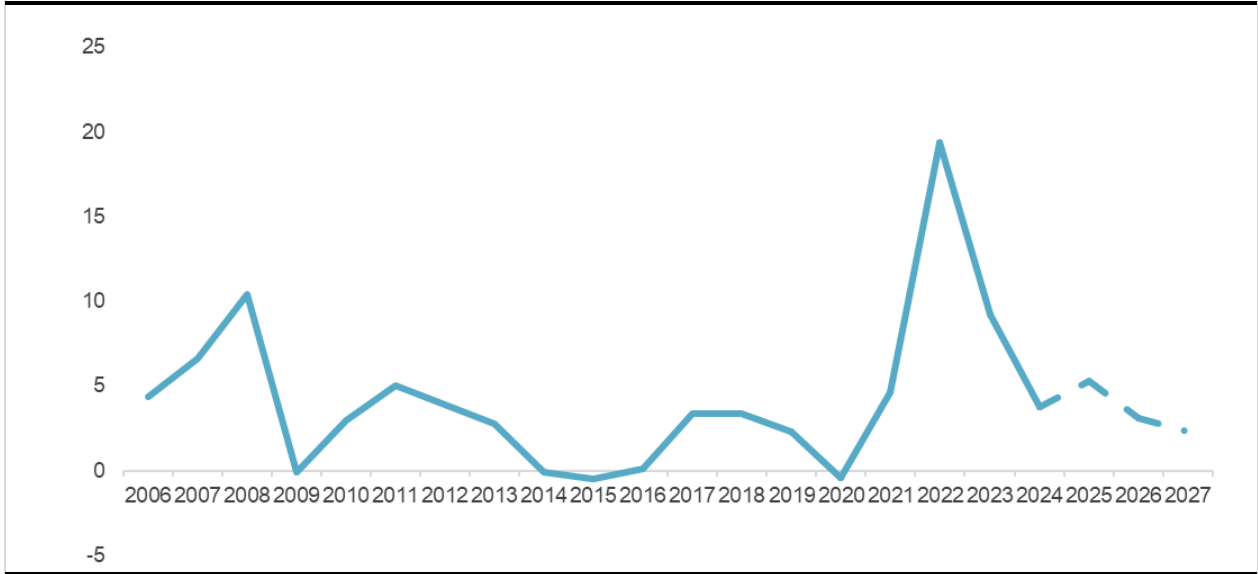
Üldplaneering	<p>Jõgeva Vallavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 238 kehtestatud Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mustvee mnt 22 kinnisasi tiheasustusalale, detailplaneeringu kohustusega alale ning kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on aianduse maa-ala</p>  <p>Aianduse maa-ala</p> <p>Allikas: Jõgeva valla kodulehekülg, väljavõte Jõgeva valla üldplaneeringu Jõgeva linna põhijoonisest</p>
Detailplaneering	<p>Kehtiv detailplaneering puudub, tegemist on detailplaneeringu koostamise kohutsusega alaga</p>
Maksustamishind (2022. aasta korralise hindamise tulemus)	<p>1 948 €</p>

3. Turuülevaade

3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist	
SKP	<p>Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 0,3%. Majandus kasvas 2025. aasta II kvartalis 0,9% 2024. aasta II kvartaliga võrreldes. Eesti Panga majanduspronoosi kohaselt (avalikustatud 23.09.2025) prognoositakse 2025. aastal majanduskasvuks 0,6%, 2026. aastal 3,2% ja 2027. aastal 3,5%.</p>
SKP kasv Eestis	
<p>2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majanduspronoosiga (avalikustatud 23.09.2025)</p> <p>Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank</p>	
THI	<p>Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aastal 2023. aasta keskmisega võrreldes 3,5%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2024. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis moodustasid kokku kogutõusust 23,7%. Toidukaupadest kallinesid enim oliivõli (44%) ning mahlad ja siirupid (36,7%). Samas odavnesid märgatavalt suhkur (18%) ja värske köögivilj (11,6%). Bensiin oli 2,7% ja diislikütus 4,4% odavam. Tarbijahinnaindeks langes 2025. aasta septembris võrreldes 2025. aasta augustiga 1,1% ning tõusis võrreldes eelmise aasta septembriga 5,2%. Võrreldes 2024. aasta septembriga olid kaubad 2,8% ja teenused 8,9% kallimad. Eesti Panga majanduspronoosi (avalikustatud 23.09.2025) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2025. aastal 5,3%, 2026. aastal 3,1% ja 2027. aastal 2,3%.</p>

Tarbijahinnaindeks Eestis



2025.-2027. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 23.09.2025)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

Tööturg

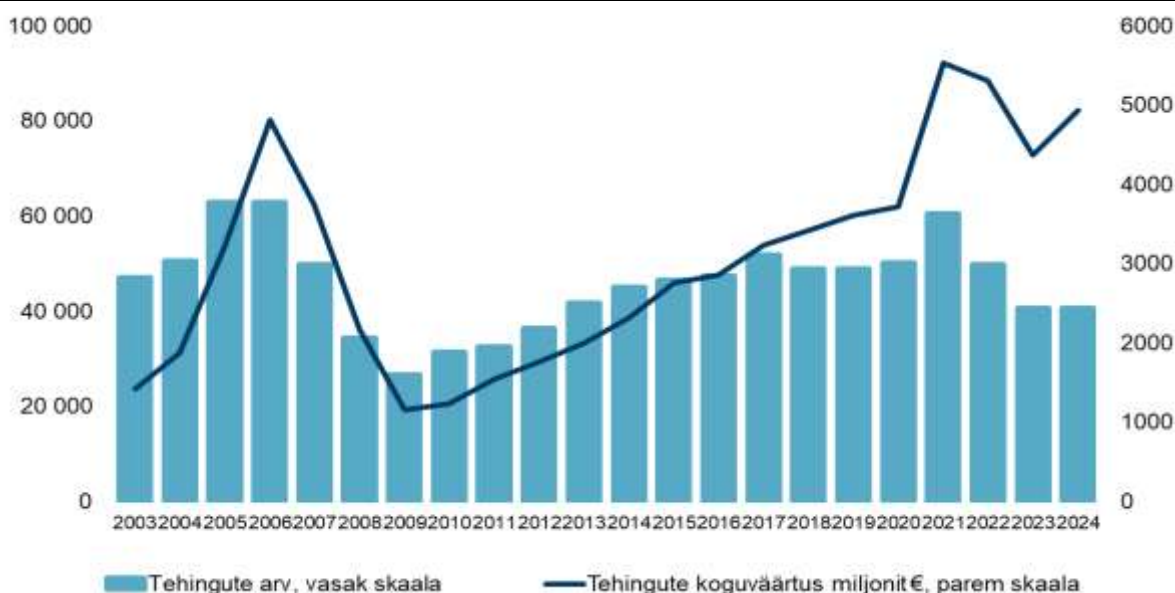
2024. aastal oli töötuse määr 7,6%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,6%. Viimaste aastate kõrgeim töötuse tase oli 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aasta II kvartalis oli töötuse määr 7,8%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,8%. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 23.09.2025) kohaselt on töötuse määr 2025. aastal 7,8%, 2026. aastal 7,2% ning 2027. aastal 6,4%.

Kinnisvaraturg

Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

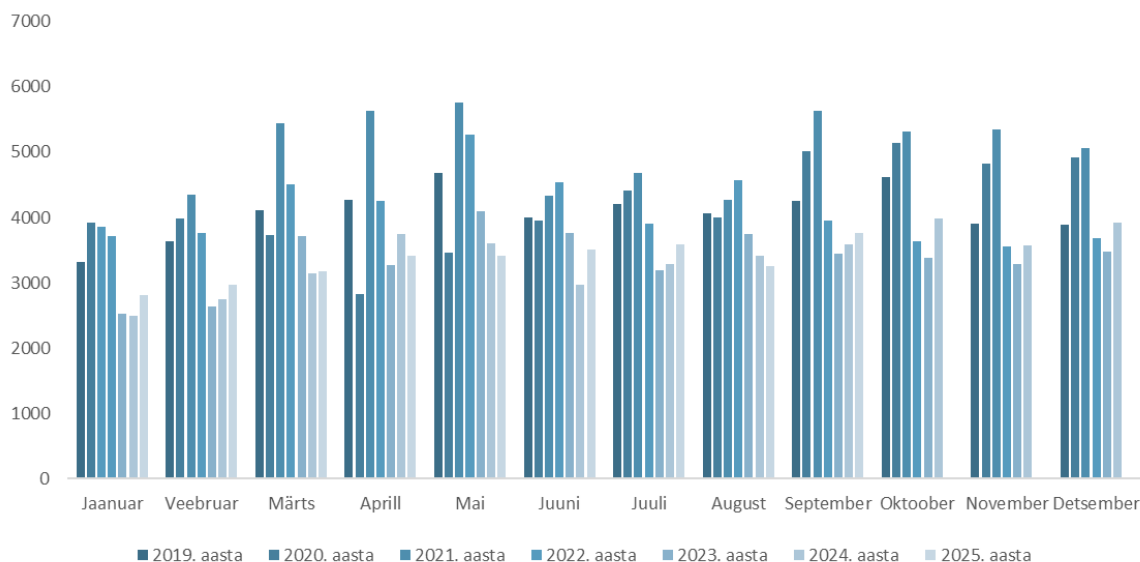


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu
aktiivsus ja
maht

Viimaste kuude euribori langus on mõnevõrra tehinguaktiivsust kasvatanud ning võrreldes aastataguse ajaga on alates 2024. aasta septembrist kinnisvaratehingute arv olnud võrreldes aastataguse ajaga suurem. 2022. aastal tehti 49 807 müügitehingut koguväärtusega 5,3 miljardit €, mis näitas tehinguaktiivsuse langust 2020. aasta tasemele. Samal ajal tehingute koguväärtus tõusis 2020. aastaga võrreldes 43%. 2023. aastal tehti ca 20% vähem tehinguid kui 2022. aastal (kokku 40 580 tehingut), mille koguväärtus oli ca 17% madalam kui 2022. aastal (4,4 miljardit €). Viimati toimus nii vähe tehinguid 2013. aastal. 2024. aastal toimunud tehingute arv oli samal tasemel, mis 2023. aastal, samas tehingute koguväärtus kasvas 13%. 2025. aasta esimesel üheksal kuul toimus 3% võrra rohkem tehinguid kui 2024. aasta samal perioodil, kuid vähem võrreldes 2019. – 2023. aasta sama perioodiga.

Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet

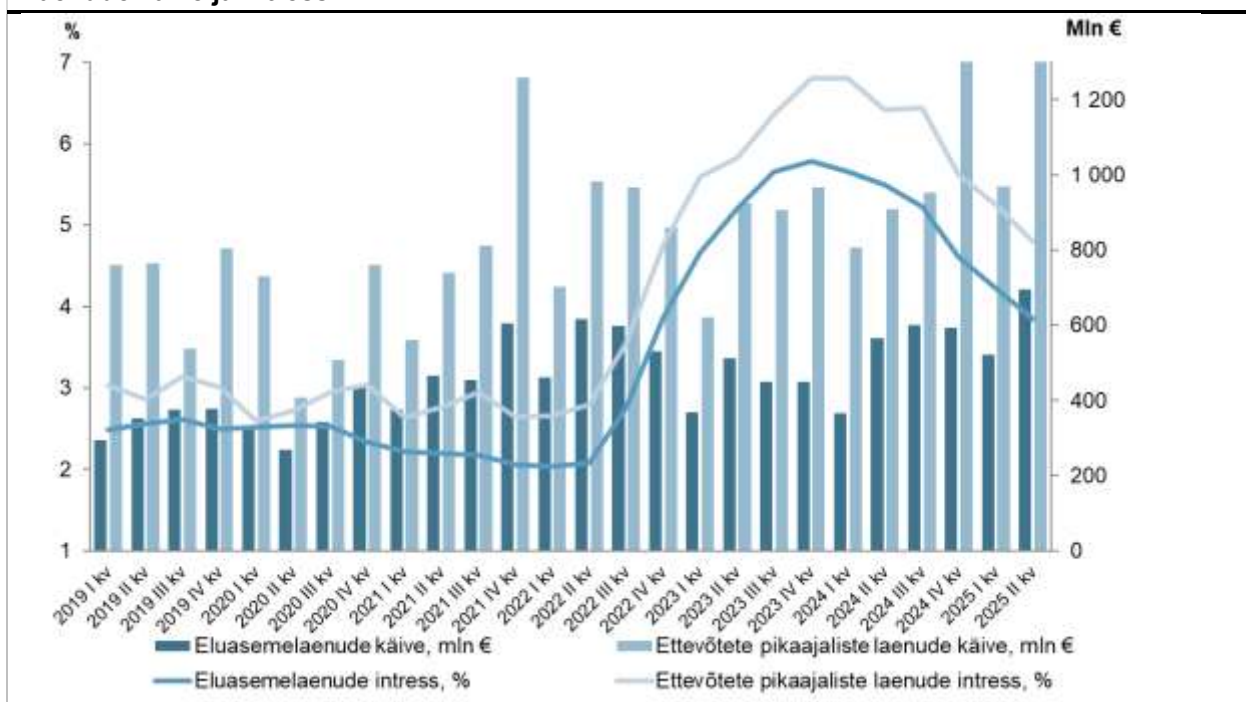
Laenu turg

Eluaseme-
laenud ja
pikaajalised
laenud
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas tõusnud laenukäive, mis oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive hakkas kartal kvartalilt tõusma 2024. a II kvartalist alates, kuid 2025. aasta I kvartal näitab väiksemat käivet 2024. aasta IV kvartaliga võrreldes. 2024. aasta IV kvartali näol oli tegemist ka erakordselt kõrge käibega ning 2025. aasta I kvartali tulemuses on ilmselt ka sesoonsuse mõju. Kui eluasemelaenude käive on viimastes kvartalites sarnasel tasemel olnud, siis ettevõtete laenude osas tõusis laenude käive 2024. aasta IV kvartalis viimase viie aasta kõrgeimale tasemele.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluaseme laenude intressimäär oli 2025. aasta II kvartalis 3,8% ja ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär 4,79%.

Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

3.2. Jõgeva valla hoonestamata elamumaa turg

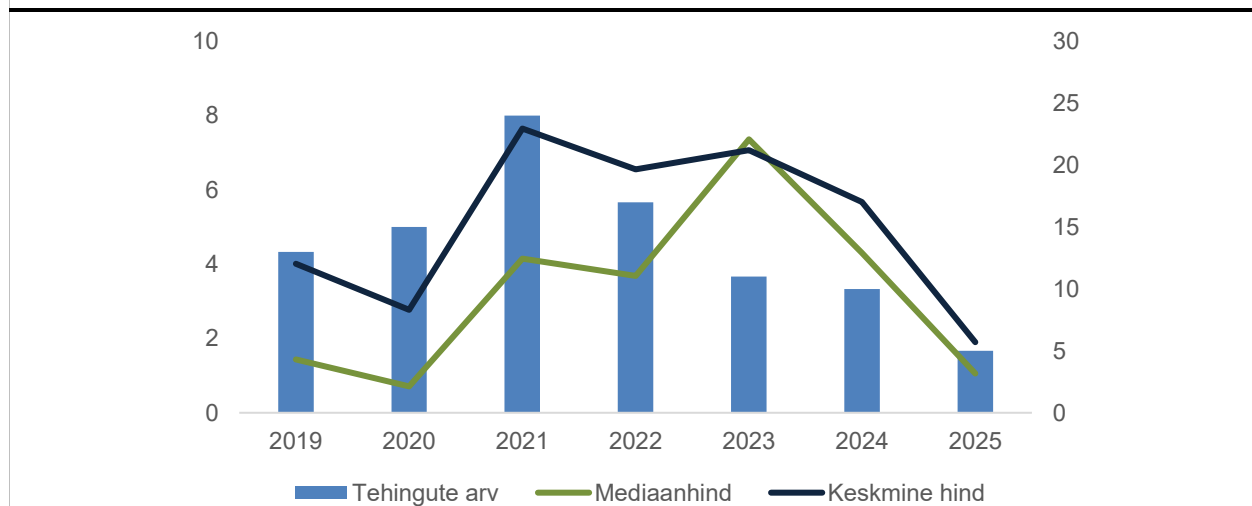
Jõgeva valla üldinfo	<p>Jõgeva vald on vald Jõgeva maakonnas. Jõgeva valla elanike arv on 12 826 (seisuga 01.01.2025). Jõgeva valla pindala on 1 040 km². Valla keskuseks on Jõgeva linn, kus on elanikke 4 702 (seisuga 01.01.2025).</p> <p>Allikas: Jõgeva valla kodulehekülg</p>
Elamumaa turg	<p>Jõgeva valla hoonestamata elamumaa turg on mahult väga tagasihoidlik. Elamumaa tehinguid toimub vähe (enamasti alla 10 tehingu aastas), mistõttu hinnatasemed on aastate lõikes erinevad ka juhuslikkusest tingituna. Viimastel aastatel on elamumaa mediaanhind valdavalt vahemikku 1- 4 €/m². 2025. aasta senine madal tehingute arv (5 tehingut) ei võimalda veel selget trendi välja tuua.</p> <p>Valdav osa hoonestamata elamumaa tehingutest toimub Jõgeva linnas, kus kinnistute pinnaühikule taandatud hinnad on valla keskmisest kõrgemad. Enamjaolt on elamumaa ühikuhinnad 5- 15 €/m², tervikhinnad jäävad üldjuhul vahemikku 10 000–15 000 € ning küündivad kuni 30 000 €-ni.</p>
Tehinguinfo	
Analüüsitava piirkond ja sihtotstarbed	<p>Järgnevas tabelis on esitatud 2019.- 2025. aasta (seisuga 14.11) elamumaa müügitehingute hinnainfo Jõgeva vallas ja linnas. Kuna tehingute hulk linnas on</p>

tagasihoidlik (enamjaolt alla 5 tehingu aastas), siis täpsem statistika on olemas vaid 2021. ja 2024. aasta kohta.

Aasta	Sihtotstarve	Arv	Keskm pindala, m ²	Hind, €			Hind, €/m ²			
				Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Med	Keskm
2019	Jõgeva elamumaa vald,	13	3 423	48 326	100	10 300	0,1	29,6	1,4	4,0
	Jõgeva elamumaa linn,	4	***	***	***	***	***	***	***	***
2020	Jõgeva elamumaa vald,	15	4 124	67 023	800	13 500	0,2	18,8	0,7	2,8
	Jõgeva elamumaa linn,	4	***	***	***	***	***	***	***	***
2021	Jõgeva elamumaa vald,	24	2 990	275 778	1	38 400	0,0	28,7	4,2	7,7
	Jõgeva elamumaa linn,	9	905	116 325	1	38 400	0,0	28,7	11,77	13,2
2022	Jõgeva elamumaa vald,	17	2 647	171 450	600	30 750	0,5	22,3	3,7	6,6
	Jõgeva elamumaa linn,	2	***	***	***	***	***	***	***	***
2023	Jõgeva elamumaa vald,	11	2 489	80 915	1 364	29 500	0,3	17,7	7,4	7,1
	Jõgeva elamumaa linn,	4	***	***	***	***	***	***	***	***
2024	Jõgeva elamumaa vald,	10	3 818	86 960	510	15 100	0,1	15,5	4,3	5,7
	Jõgeva elamumaa linn,	5	1 413	48 310	510	15 100	0,2	15,5	9,0	9,2
2025	Jõgeva elamumaa vald,	5	6 688	32 650	250	19 000	0,0	5,9	1,1	1,9
	Jõgeva elamumaa linn,	0	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Hoonestamata elamumaa tehingute arv (parem skaala), mediaan- ja keskmised hinnad (vasak skaala, €/m²) Jõgeva vallas



Allikas: Maa- ja Ruumiameti päringukeskkond

Jõgeva linna ja selle läheduses paiknevate piirkondade hoonestamata elamumaa müügitehingud 2023.– 2025. aastal (kuni 12.10)¹

	Küla/ linn/ alevik	Kuupäev	Hind, €	Käibemaks	Pindala, m ²	Hind, €/m ²	Sihtots-tarve ²
1	Õuna küla	07.06.2023	29 500	Ei	1 671	17,7	E100%
2	Jõgeva alevik	09.06.2023	5 000	Ei	569	8,8	E100%
3	Jõgeva linn	19.10.2023	10 000	Ei	1 358	7,4	E100%
4	Jõgeva linn	24.01.2024	10 800	Ei	698	15,5	E100%
5	Jõgeva linn	19.04.2024	10 000	Ei	707	14,1	E100%
6	Jõgeva alevik	23.05.2024	3 000	Ei	714	4,2	E100%
7 ³	Jõgeva linn	15.10.2024	11 900	Ei	1 684	7,1	E100%
8 ⁴	Võduvere küla	23.10.2024	8 050	Ei	7 886	1,0	E100%
9 ⁵	Jõgeva linn	24.10.2024	15 100	Ei	1 670	9,0	E100%
10	Jõgeva alevik	22.09.2025	4 100	Ei	2 670	1,5	E100%

Jõgeva linna ja aleviku hoonestamata elamumaa müügipakkumised seisuga 14.11.2025

Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m ²	Hind, €	Hind €/m ²	Kommentaari
Allika tn 6a	E100%	1 684	19 500	11,6	DP kehtestatud, liitumispunktid kinnistu piiril, ampripõhise liitumise võimalus
Suvila tn 18	E100%	2 550	24 000	9,4	DP-d ja projekteerimistingimusi ei ole, liitumispunktid kinnistu piiril, elektriliitumine, kõvakattega tee, Pedja jõgi 130 m
Vainu tn 1a	E100%	917	17 900	19,5	Projekteerimistingimused väljastatud, liitumispunktid kinnistu piiril, elektriliitumine, kõvakattega tee
Lauri tee 18b	E100%	2 670	32 800	12,3	DP kehtestatud, liitumispunktid kinnistu piiril, elektriliitumine, kõvakattega tee
Allikas: kv.ee					

¹ Tehinguinfo pärineb Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasist. Valimisse on võetud hoonestamata elamumaa ja ehitusliku potentsiaaliga maatulundusmaa tehingud Saaremaa vallas. Valimist on välja jäetud ka tehingud, mille puhul hindajale teadaolevalt ei ole tegemist vabaturgetehinguga. Esitatud tehingute tausta ei ole siiski detailsemalt kontrollitud ja tehingute hulgas võib olla selliseid, mida ei saa käsitleda vabaturgetehingutena. Kohandamisel kasutatavad tehingud on esitatud paksus kirjas.

² E- elamumaa

³ Müük riigi enampakkumisel, 2 pakkujat, ei müüdü alghinnaga

⁴ Müük riigi enampakkumisel, 3 pakkujat, ei müüdü alghinnaga

⁵ Müük riigi enampakkumisel, 2 pakkujat, ei võõrandatud alghinnaga

3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Lähtudes eelduslikust kasutusest elamumaana on lõppkasutajaks eelkõige leibkonnad, kes soovivad ehitada üksiklamut.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Lõppkasutajaks on eelkõige leibkonnad, kelle jaoks ei ole oluline esmatasandi taristu vahetu läheduses, kuid kes eelistavad linnalist asustust.
Vastavus turusegmendi nõuetele	Tegemist on asukohaga, kus vajalikud tehnovõrgud on piirkonnas olemas, esmatasandi taristu ei ole vahetus läheduses, kuid siiski mõistlikul kaugusel. Seega asukoht vastab turusegmendi nõuetele.
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Piiratud, on atraktiivne eelkõige kohalikele elanikele.
Konkureeriv pakkumine	Konkureeriv avalik pakkumine on piiratud, kinnisvaraportaalis kv.ee on nelja mõnevõrra sarnase maaüksuse pakkumist hinnavaheemikus 17 900- 32 800 €. Tuleb siiski silmas pidada, et võrreldes hinnatava varaga on pakkumiste puhul ehitamine nii õiguslikult (kehtiv DP või väljastatud projekteerimistingimused) kui tehniliselt (olemasolev elektriliitumine, parem juurdepääs) ilmselt lihtsam.
Müügiperiood (likviidsus)	Likviidsus on keskmine, võimalike huviliste hulk on piiratud. Eeldatav müügiperiood kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Alternatiivne kasutus on eelkõige maatulunduslik kasutus aiamaadena, st olemasoleva kasutuse jätkumine.

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Mustvee mnt 22 kinnisasja puhul on tegemist Jõgeva linna idaosas paikneva üldkasutatava maaga.

Jõgeva Vallavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 238 kehtestatud Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt jääb Mustvee mnt 22 kinnisasi tiheasustusalale, detailplaneeringu kohustusega alale ning kinnisasja maakasutuse juhtotstarve on aianduse maa-ala. Kehtiv detailplaneering puudub.

Silmas pidades hindamise eesmärki tuleb eirata nii olemasolevat kui planeeringuga ette nähtud kasutust ning lähtuda potentsiaalset, mis peab silmas uute planeeringute kehtestamise võimalust. Piirkonnas domineerivad tootmis- ja elamumaa kasutused, kusjuures elamumaa puhul on nii üksik- kui korruselamuid. Kuna maaturu kontekstis on elamumaad võrreldes tootmismaaga väga oluliselt enam ja seeläbi on elamumaa atraktiivsem, on parimaks kasutuseks elamumaa kasutus. Tuleb siiski arvestada, et tegemist on tehnovõrkudega varustamata nn toormaaga.

4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitlemise korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)

Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

Kui välistada elamuehituslik potentsiaal ehk siis sisuliselt loobuda hinnangus püstitatud eeldusest, on tegemist tootmismaa spetsiifilise kasutuse jäätmekäitlusehitiste aluse maaga. Seesuguse kasutusega maa ei ole turul vabalt kaubeldav ja turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Ainsaks väärtuse leidmise viisiks võib sellisel juhul pidada maa maksustamishinna rakendamist. See on hinnangus ka esitatud, kuid silmas tuleb pidada, et eksperthinnangu eesmärgiks on turuväärtuse leidmine eeldusel, et maad on võimalik kasutada elamumaana.

4.3. 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. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Kinnisvaraarenduse puhul tuleb järgida kõiki esitatavaid nõudeid, mis tagaksid kestlikkuse. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnatava maaüksusel midagi arendatud ei ole, kestlikkust on võimalik tagada läbi sihipärase arenduse.

4.4. Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Analüüsitud on 2023.- 2025. aasta hoonestamata elamumaa müügitehinguid Jõgeva linnas ja selle läheduses. Võrdlustehinguteks on valitud punktis 3.2. esitatud tehingutest hinnatava varaga võimalikult sarnaste varade tehingud 1, 7 ja 9. Kuigi tehingute 7 ja 9 näol on tegemist riigi enampakkumistega, on kohandamisel kasutatud just neid, kuna sobilike tehingute valik on väike ja müügid toimusid alghinnast kõrgema hinnaga, mis vastas turutasemele. Tehingud 2, 4, 5 ja 6 on kõrvale jäetud eelkõige väikese pindala tõttu, tehing 3 seetõttu, et hind oli liialt madal silmas pidades kõigi tehnorajatiste, sh elektriühenduse olemasolu, ja tehingud 8 ja 10 madala ühikuhinna tõttu.					
	Asukoht	Kuupäev	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Käibemaksu sisaldumine hinnas
	Jõgeva vald, Õuna küla	07.06.2023	29 500	17,7	1 671	Ei
	Jõgeva vald, Jõgeva linn	15.10.2024	11 900	7,1	1 684	Ei
	Jõgeva vald, Jõgeva linn	24.10.2024	15 100	9,0	1 670	Ei
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind taandatuna kinnistu pindalale (€/m ²). Seda on tehtud vaatamata sellele, et enamjaolt on selles turusegmendis oluline tervikväärtus. Ühikuhinnast on lähtutud, kuna kõigi võrreldavate varade pindala on oluliselt väiksem.					
Tehingute ajaldamine	Võrdlustehingud on toimunud ajavahemikus juuni 2023 – oktoober 2024. Tegemist on väärtuse kuupäevaga võrreldes üle kahe aasta pikkuse perioodiga. Silmas pidades, et maaturul olulist hinnamuutust ei ole toimunud, ei ole tehinguhindu ajaldatud.					

Võrdluselementide valik	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava kinnisvara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Makroasukoht<ul style="list-style-type: none">○ Parema makroasukoha eest ollakse nõus enam maksma. Oluline on eelkõige kaugus suurematest linnadest ja linna (või muu asula) enda suurus. Suuremateks kohandusteks on siiski põhjust harva, sest tavaliselt on võimalik kohandamisel kasutada samas või vähemalt samas makroasukohas paiknevaid varasid.• Mikroasukoht ja juurdepääs<ul style="list-style-type: none">○ Parema asukoha ja juurdepääsutee eest ollakse nõus enam maksma. Enamjaolt eelistatakse väljakujunenud asustusega piirkondi, mis tavaliselt annavad eelise olemasoleva taristu näol. Samas loodusliku või poollooduslike ala läheduses on eeliseks võrreldes olukorraga, kui see puudub. Samuti eelistatakse elamiseks tavaliselt elumupiirkondi ning tootmise jms lähedus võib maa väärtust vähendada. Metsasemad piirkonnad on eelistatud lagedatele aladele. Oluline on juurdepääs avalikult teelt või selle puudumisel vajalike asjaõiguslike lepingute olemasolu.• Maatüki suurus, m²<ul style="list-style-type: none">○ Suurema pindalaga kinnistute ruutmeetri hind on üldjuhul madalam kui väiksematel. Mastaabiefekti ulatus võib olla suur, kuid nn toormaad silmas pidades on selle tähtsus pigem piiratud, sest DP-ga enamjaolt maaüksus jagatakse väiksemateks osadeks ning omad eelised on nii suurematel kui väiksematel projektidel.• Kõlvikuline koosseis ja seisukord<ul style="list-style-type: none">○ Metsamaa on eelistatud lagedatele aladele. Tihtipeale on oluline ka see, kas arendus eeldab lammutamist, koristamist, pinnasetoid jms.• Sihtotstarve ja planeering<ul style="list-style-type: none">○ Ehitusliku potentsiaali kontekstis on olemasolev sihtotstarve vähem oluline võrreldes ÜP-s ja eriti DP-s ette nähtud sihtotstarbega. DP puudumine võib mõjutada tavapäraselt kinnistu väärtust kuni 30%. Samas tuleb arvestada, et DP olemasolu ei ole kõikjal arendustegevuseks vajalik ja seeläbi või esineda olukordi, mil arendustegevus on ka ilma detailplaneeringu olemasoluta suhteliselt lihtne.• Tehnovõrgud<ul style="list-style-type: none">○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada hinnatava vara väärtust negatiivselt sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine kujuneb. Samas mõju ei pruugi olla üheselt kulupõhine. Nn toormaa puhul on oluline eelkõige see, kui kaugel olemasolevad ja liitumist võimaldavad tehnovõrgud paiknevad. Suhteliselt madala toormaa väärtuse puhul võib aga tehnovõrkude rajamine olla isegi kordades kulukam võrreldes toormaa hinnaga.
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> Kuju ja reljeef <ul style="list-style-type: none"> Kuju, mis raskendab krundi hoonestamist ja kasutamist avaldab kinnistu väärtusele negatiivset mõju sõltuvalt sellest kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Tavaliselt on eelistatud tasane reljeef, kuid enamjaolt on reljeefil negatiivne mõju siiski suurte kõrguste vahe korral, mida Eesti oludes esineb väga harva. Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> Kitsenduste puhul mõjutavad väärtust tavaliselt need, mis otseselt piiravad ehitamise võimalust. Suurel osal kitsendustel otsene mõju väärtusele puudub.
--	---

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Jõgeva vald	Jõgeva vald	Jõgeva vald	Jõgeva vald
	Jõgeva linn	Õuna küla	Jõgeva linn	Jõgeva linn
	Mustvee mnt 22			
Tehinguhind, €		29 500	11 900	15 100
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		29 500	11 900	15 100
Tehinguhind, €/m ²		17,65	7,07	9,04
Tehingu aeg		07.06.2023	15.10.2024	24.10.2024
Kohandus		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind, €		29 500	11 900	15 100
Ajaldatud tehinguhind, €/m²		17,65	7,07	9,04
Makroasukoht	Jõgeva kesklinnast ca 4 km	Õuna külas, oluline taristu Jõgeva linnas ca 1,5 km raadiuses	Jõgeva kesklinnas, oluline taristu 1 km raadiuses	Jõgeva kesklinnast ca 3 km
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-15%	-5%
Mikroasukoht ja juurdepääs	Lähiümbruses korruselamud, abihooned ja haritav maa, juurdepääs läbi naaberkinnistute, miunitsipaalte ca 50 m	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs munitsipaalomandis teelt, tee lõpuni (viimased ca 30 m) välja ehitamata	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs munitsipaalomandis teelt	Väljakujunenud elamupiirkond, juurdepääs munitsipaalteeks mõeldud maaüksuselt, tee on välja ehitamata
Kommentaar		Parem, parem mikroasukoht parem juurdepääs	Parem, parem mikroasukoht, oluliselt parem juurdepääs	Parem, parem mikroasukoht, sarnane juurdepääs
Kohandus		-15%	-20%	-10%
Maatüki suurus, m²	6 492	1 671	1 684	1 670
Kommentaar		Väiksem	Väiksem	Väiksem
Kohandus		-20%	-20%	-20%

Kõlvikuline koosseis ja seisukord	Valdavalt õuemaa (5 887 m ²), ülejäanud osas haritav maa ja väheses osas muu maa, kasutusel nn aiamaadena, maaüksusel paikneb väikeseid kasvuhooneid	Valdavalt haritav maa, vähesel määral muu maa	Valdavalt muu maa, vähesel määral õuemaa	Valdavalt looduslik rohumaa, vähemal määral õuemaa ja muu maa
Kommentaar		Sarnane, elamumaana kasutuse korral nõuab haljastuse rajamist	Sarnane, elamumaana kasutuse korral nõuab haljastuse rajamist	Sarnane, elamumaana kasutuse korral nõuab haljastuse rajamist
Kohandus		0%	0%	0%
Sihtotstarve ja planeering	Eelduslikult elamumaa, hoonestamine võimalik ilmselt DP alusel	E100%, DP kehtestatud	E100%, hoonestamine võimalik ilmselt projekteerimistingim uste alusel	E100%, hoonestamine võimalik ilmselt projekteerimistingim uste alusel
Kommentaar		Parem	Parem, hoonestamine on lihtsam	Parem, hoonestamine on lihtsam
Kohandus		-20%	-10%	-10%
Tehnovõrgud	Ampripõhise liitumise võimalus, vee- ja kanalisatsioonitrass läheduses	Ampripõhise liitumise võimalus, vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril	Ampripõhise liitumise võimalus, vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril	Ampripõhise liitumise võimalus, vee- ja kanalisatsioonitrass kinnistu piiril
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-10%	-10%	-10%
Kuju ja reljeef	Hulknurkne, ebakorrapärane ja liigendatud, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Trapetsi kujuga, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Parem	Parem	Parem
Kohandus		-5%	-5%	-5%
Kitsendused	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		-80%	-80%	-60%
Summaarne kohandus, €/m ²		-14,12	-5,65	-5,43
Kohandatud tehinguhind, €/m²		3,53	1,41	3,62
Kohanduste absoluutväärtuste summa		80%	80%	60%

Kaalud		0,20	0,35	0,45
Turuväärtus, €/m²	2,83	0,71	0,49	1,63
Turuväärtus, €	18 372			
Ümardatud turuväärtus, €	18 400			

Kaalude andmisel on vähem kohandatud tehingutele antud suurem kaal ja rohkem kohandatud tehingutele väiksem kaal.

Mustvee mnt 22 kinnisasja turuväärtus on:

$$2,83 \text{ €/m}^2 \times 6\,492 \text{ m}^2 = 18\,372 \text{ € ehk ümardatult } 18\,400 \text{ €}$$

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta.

Kui hinnangus püstitatud eeldust ignoreerida, on tegemist üldkasutatava maaga. Seesuguse kasutusega maa ei ole turul vabalt kaubeldav ja turuväärtuse hindamine ei ole võimalik. Sellisel juhul on kinnisasja hariliku väärtusena käsitletav selle maksustamishind 1 948 €.

Lisa 1. Fotod

Vaade kinnisasja



Vaade kinnisasja



Vaade kinnisasja



Vaade kinnisasja



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 5956750
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	24901:001:0169	Üldkasutatav maa 100%, Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Mustvee mnt 22. Pindala on ebatäpne.	6492 m2	Maakatastri andmed üle võetud 02.10.2025.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	19.10.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.11.2016.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud ametiülesannete korras kinnistusraamatuseaduse § 79 ¹⁰ alusel 30.03.2017	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ
Nimi: Aivar Tomson
Kuupäev: 03.11.2025 14:24:54
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Vastavuskinditus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning 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.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Aivar Tomson, MRICS

Kinnisvaraekspert OÜ
hindamisosakonna juhataja
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Vara hindaja, 7. tase
(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA
EKSPERT

Tallinn
Järve tn 2-3
Tallinn, 11314
+372 626 4250

Pärnu
Pikk 12
Pärnu, 80013
+372 442 0700