Eksperthinnang	23001/0826/R
Hinnatav vara	Korteriomand registriosa nr 644535
Vara tüüp	1-toaline eluruumist korter
Aadress	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7-10



Turuväärtus	**21 000 € (kakskümmend üks tuhat eurot)**, mis on ~700 €/m² taandatuna korteri eluruumi pinnale
Väärtuse kuupäev	15.07.2026. a
Hindamisaruande kuupäev	07.08.2026. a

Hindamistellimuse täitja:	Tellija:
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa	Kristi Klaos
Ülikooli tn 2, Tartu linn	E-post: kristi.klaos@jogeva.ee
www.uusmaa.ee	
E-post: hindajad.tartu@uusmaa.ee	
Tel: +372 744 1144	

Sisukord

Kokkuvõte....3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused....5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus....6
3. Hinnatava vara kirjeldus....8
3.1 Õigussuhete kirjeldus....8
3.2 Asukoha kirjeldus....8
3.3 Maakasutuse kirjeldus....10
3.4 Korterelamu kirjeldus....15
3.5 Hooneosa (korteri) kirjeldus....17
3.6 Tehnovõrgud....17
3.7 Kestlikkus....18
4. Turuülevaade....19
4.1 Makromajanduslik taust....19
4.2 Jõgeva maakonna korterituru ülevaade....23
4.3 Konkureeriv pakkumine....32
4.4 Turustatavuse analüüs....33
5. Turuväärtuse hindamine....34
5.1 Parim kasutus....34
5.2 Hindamismeetodi valik....34
5.3 Hindamiskäik....35
5.4 Hindamistulemus....40
Lisa 1: Fotod....41
Lisa 2: E-kinnistusraamatu registriosa väljatrükk....45
Lisa 3: Ehitisregistri väljavõte....46
Lisa 4: Maakatastri väljatrükk....48
Lisa 5: ESG tegurid....49
Lisa 6: Vastavuskinnitus standardi nõuetele....50

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Korteriomand registriosa nr 644535 (1-toaline eluruumist korter)
Aadress	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7-10
Omanik	Jõgeva vald
Katastritunnus	24901:005:1180
Kinnistu liik	Korteriomand
Korteriomandi eriomandi eseme pind (e-kinnistusregister)	30,00 m²
Hinnatava hooneosa eluruumi pind (ehitisregister)	30,0 m²
Korteriomandi igakordse omaniku ainukasutuses olevad hoone või maatüki osad	Korteri omaniku ainukasutuses ja -valduses on vastavalt korteriomanike suulisele kokkuleppele keldrikorrusel asuv keldriboks.
Korterelamu seisukord	Hoone seisukord on rahuldav
Korteri seisukord	Korteri seisukord on hea/rahuldav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine finantsaruandluse eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	15.07.2026. a
Väärtuse kuupäev	15.07.2026. a
Hindamisaruande kuupäev	07.08.2026. a
Tellija	Kristi Klaos
Tellimusleping	Tellimusleping sõlmitud tellijaga 07.07.2026. a.
Hindamise eeldused	• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud; • Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega hindamisel arvestatud; • Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tuleneva pandiõigusega ei ole selle olemasolul hindamisel arvestatud.
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures keskmiselt 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.
Hindamistulemuse täpsus	Hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane ± 5%.
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Kommentaarid
Puuduvad
Hindamistulemus
Aadressil Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7-10 asuva korteriomandi registriosa nr 644535 (1-toaline eluruumist korter) turuväärtus on väärtuse kuupäeval **21 000 € (kakskümmend üks tuhat eurot)** ehk ~700 €/m² taandatuna korteri eluruumi pinnale.

Hindaja/läbivaataja:

Ragne Teos

Kutseline kinnisvarahindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 224685

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Tel: +372 5377 8777
E-post: ragne.teos@uusmaa.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	
Hinnatav vara	Hinnatavaks varaks on korteriomand aadressil Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7-10 registriosa nr 644535 (1-toaline eluruumist korter).
Hindamise eesmärk	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks esitamiseks krediidiasutusele. Turuväärtus (market value) - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-3).
Tellimusleping	Tellimusleping sõlmitud tellijaga 07.07.2026. a.
Eksperthinnangu eeldused	• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud; • Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega hindamisel arvestatud; • Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tuleneva pandiõigusega ei ole selle olemasolul hindamisel arvestatud.
Hindaja vastutust piiravad klauslid	
Keskkonna uuringute klausel	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)
Vara seisukorra uuringute klausel	Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)
Avalikustamise keelustamise klausel	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)
Vastutuse välistamise klausel	See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool 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)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	Hinnatava vara omaniku esindaja Kristi Klaos.
Vara ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline kinnisvarahindaja Ragne Teos
Vara ülevaatusel viibinud isikud	Kutseline vara hindaja Ragne Teos teostas ülevaatuse hinnatava vara omaniku esindaja Siiri Sõmer juuresolekul.
Ülevaatuse ulatus	Ülevaatus hõlmas vara korterelamu välist ülevaatust, hinnatava korteri eluruumide sisest ülevaatust ning hooviala ja lähipiirkonna ülevaatust. Hindaja ei ole teostanud hinnatava vara omaniku kasutuses oleva keldriboksi ülevaatust (ei ole eriomandi eseme koosseisus ja puudub notariaalne kasutamise ja valdamise kord).
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud. Visuaalsel ülevaatusel ei ilmnenud puudusi, mis viitaks täiendavate uuringute vajalikkusele.
Ülevaatuse kuupäev	15.07.2026. a Ülevaatuse kuupäev (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-4).
Väärtuse kuupäev	15.07.2026. a Väärtuse kuupäev (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-4).
Hindamisaruande kuupäev	07.08.2026. a Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-4).
Kasutatud allhanked	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.
Kasutatud allikad ja hindajapoolne tutvumise kuupäev	• Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; • Eesti Vabariigi õigusaktid; • Turuülevaated (koostaja OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, andmete aluseks Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maa- ja Ruumiameti kinnisvara tehinguandmebaas ja kinnisvara hinnastatistika); • Maa- ja Ruumiameti elektrooniline kaardiserver https://xgis.maaamet.ee/, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Ehitisregistri elektrooniline andmebaas https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1, andmed seisuga 04.08.2026. a; • OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Maa- ja Ruumiameti hinnastatistika andmed http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Kinnisvaraportaal www.kv.ee, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Delfi interaktiivne Eesti kaart https://kaart.delfi.ee/, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Keskkonnaportaali kaardirakendus https://register.keskkonnaportaal.ee/register, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Eesti geoloogiateenistuse radooniriski kaardirakendus https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Elektriautode avalike laadimiskohtade kaardirakendus, https://elektriautod.ee/elektriauto-laadimine-ja-laadimispunktid/, andmed seisuga 04.08.2026. a;

	• Jõgeva valla üldplaneering https://xn--jgeva-dua.ee/planeeringud-ehitamine-ja-keskkond/planeeringud-ja-ehitamine/uldplaneering, kehtestatud Jõgeva Vallavolikogu poolt 24.04.2025. a; • E-kinnistusraamat https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx, andmed seisuga 04.08.2026. a; • E-äriregister https://ariregister.rik.ee/est, andmed seisuga 04.08.2026. a; • Vara kaasomaniku poolt edastatud suuline informatsioon ülevaatusel..
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Hinnangu koostamisel ei tuvastatud kasutatud algandmetes vastuolusid ning andmed on hindamise eesmärki ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

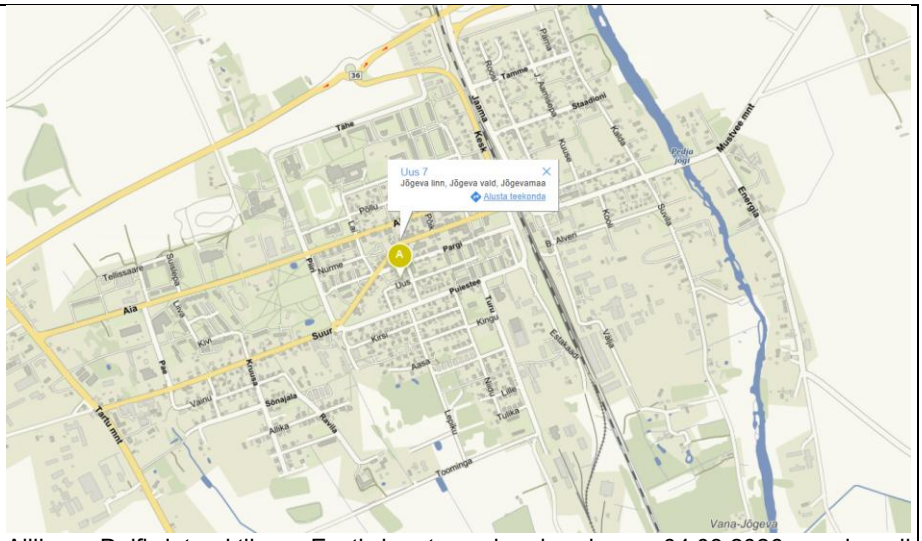
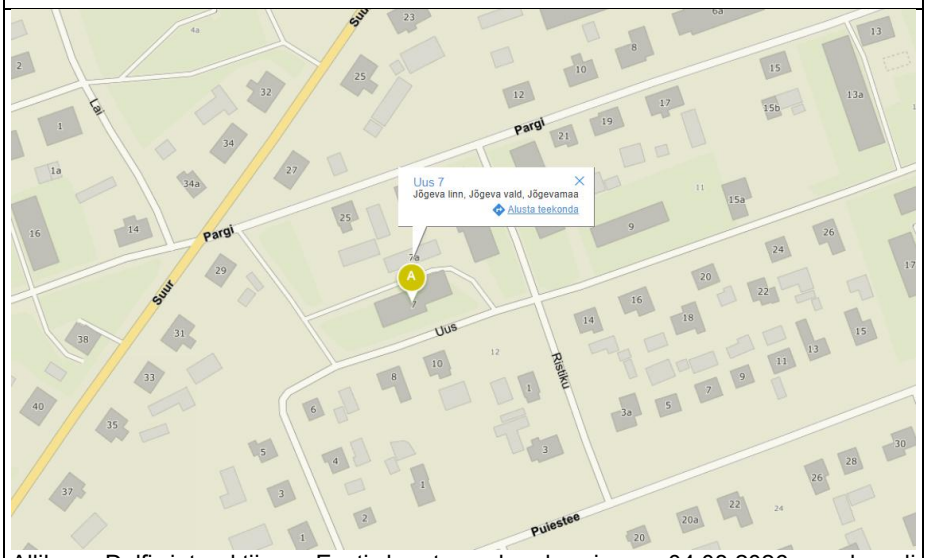
3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Õigussuhete kirjeldus

E-kinnistusraamatu andmed	
Registriosa nr	644535
Asukoht	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7
Eriomandi nr	10
Korteriühistu registrikood	80518165
Katastritunnus	24901:005:1180
Kinnistu pindala	1622,0 m²
Sihtotstarve	100% elamumaa
Eriomandi ese	Reaalosa eluruum nr. 10, mille üldpind on 30,00 m2. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 643635, 643735, 643835, 643935, 644035, 644135, 644235, 644335, 644435, 644635, 644735 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 3.12.1999 kinnistamisavaldusega.
Erikasutusõigus	Puudub
Mõtteline osa	300/4671 mõttelist osa kinnisasjast
Omanik	Jõgeva vald
Kinnistusavaldused	Puuduvad
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Registriosa I jaos kehtivad kanded puuduvad
Registriosa III jaos olevad kanded	Registriosa III jaos kehtivad kanded puuduvad
Registriosa IV jaos olevad kanded	Registriosa IV jaos kehtivad kanded puuduvad. *Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormava hüpoteegi ning sellest tuleneva nõudega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad vara turuväärtust üldjuhul negatiivselt, kuid turul levinud praktika kohaselt nõuded rahuldatakse ja hüpoteegid kustutatakse vara võõrandamisel.*
Andmed muude koormatiste kohta	
Üürilepingud/rendilepingud	Vara omaniku esindaja andmetel üürilepingud puuduvad.
Pandiõigus	Tulenevalt korteriomandi- ja korteriühistuseadusest on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Pandiõiguse täpne sisu ja tingimused on välja toodud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, maksimaalne pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. *Hindamisel ei ole pandiõigusega arvestatud.*

3.2 Asukoha kirjeldus

Paiknemine	Korterelamu asub Jõgeva linnas, kesklinna läheduses. Jõgeva linn on hinnatud piirkond Jõgeva maakonnas.

Asukoha kaardid	 Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga hoone asukoht tähistatud tähisega A  Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga hoone asukoht tähistatud tähisega A
Kaugus keskusest	Jõgeva kesklinnast ~500 m kaugusel, Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) ~51 km kaugusel, Põltsamaa kesklinnast ~30 km kaugusel.
Piirkonna hoonestus	Piirkond on valdavalt hoonestatud sarnaste korterelamutega, veidi eemal asuvad ühepereelamud.
Teed, juurdepääs	Hea juurdepääs mööda avalikult kasutatavat asfalteeritud Uus tänavat (tee nr 2490048).

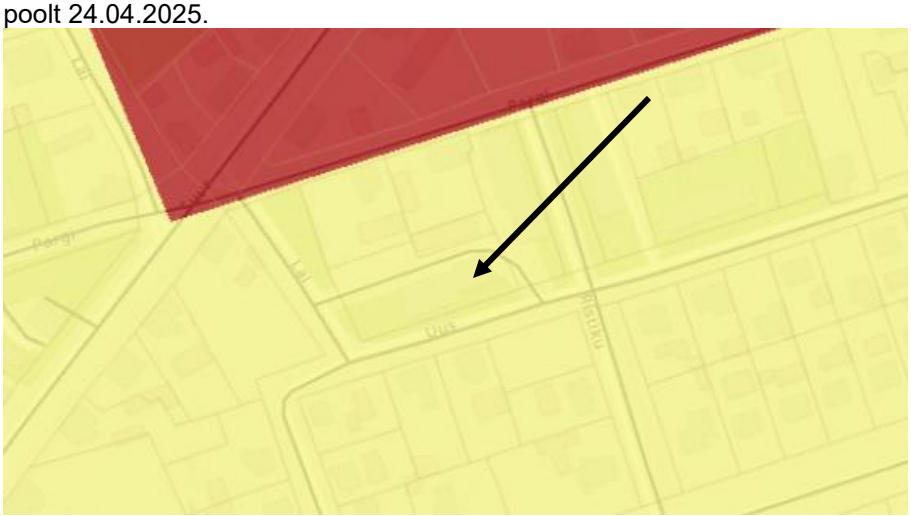


Allikas: Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a, hinnatava varaga maaüksus on tähistatud sinise kontuuriga

Müra ja õhusaaste tase	Maa- ja Ruumiameti ning Keskkonnaministeeriumi Välisõhu ja kiirgusosakonna vahelises koostöös on loodud müraandmete kaardirakendus, kuid hinnatavas piirkonnas müratase mõõtmist vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardrakenduse andmetel teostatud ei ole. Samas hindaja hinnangul on müra ja õhusaaste tase keskmisest madalam, kuna korterelamu asub eemal suurema liiklussagedusega tänavatest. Samuti ei asu piirkonnas suuremaid tootmishooneid, mis võiksid suurendada piirkonna müra- ja saastatuse taset. Müra- ja õhusaastatuse taset on arvestatud hindamisel asukoha kohanduse juures. Positiivselt on hinnatud piirkonnad, kus müra- ja saastatustase on madal. Negatiivselt mõjutavad vara turuväärtust tiheda liiklusega tänavate ääres asumine, suurema müratasemega tootmispiirkonna läheduses asumine vms tegurid, mis oluliselt suurendavad müra- ja saastatustaset Allikas: Maa- ja Ruumiameti müra kaardirakendus (2022 siseriiklik ja strateegiline, kaardikihtidena kajastatud päevane tänavaliiklus-, raudteeliiklus, lennuliiklus- ja tööstusmüra), andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga maaüksus tähistatud sinise kontuuriga
Turvalisus	Piirkonnas on olemas tänavavalgustus ja kõnniteed. Piirkonnas asfaltkattega tänavad ja püsielanikud.
Infrastruktuur	Taristu on tagatud Jõgeva linna piires. Lähimad esmased teeninduspunktid asuvad: • lähim toidupood asub hinnatavast varast ~250 m kaugusel; • lähim kool asub hinnatavast varast ~500 m kaugusel; • lähim lasteaed asub hinnatavast varast ~700 m kaugusel; • lähim ühistranspordipeatus asub hinnatavast varast ~500 m kaugusel.

3.3 Maakasutuse kirjeldus

Üldandmed	
Katastritunnus	24901:005:1180
Pindala	1622,0 m²
Sihtotstarve	100% elamumaa

Maa- ja Ruumiameti aerofoto	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga maaüksus tähistatud sinise kontuuriga
Kuju	Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga.
Reljeef	Maaüksus tasase reljeefiga.
Katastriüksuse piirnemine	Katastriüksus piirneb hoonestatud elamumaa kinnistutega, hoonestatud ärimaa kinnistuga ning transpordimaa kinnistuga.
Parkimine	Parkimine võimalik korterelamu ees asuval parkimisalal (tasuta).
Hoonestus	Korterelamu (ehitisregistri kood 114003541)
Piirded	Katastriüksust piiravad piirded puuduvad
Haljastus	Heakorrastatud, madalhaljastus, mõned kõrgemad puud
Teede ja platside kate	Teedel kõvakate
Veekogu	Puudub.
Üleujutusoht	Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel ei ole hinnatava varaga piirkonnas üleujutusohtu kaardistatud. Hindajale teadaolevatele andmetel ei ole üleujutust piirkonnas esinenud. Allikas: Maa- ja Ruumiameti üleujutusohu kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga maaüksus tähistatud sinise kontuuriga
Üldplaneering **Maakasutuse juhtotstarve** Aianduse maa-ala Elamu maa-ala Kalmistu maa-ala Keskuse maa-ala Liikluse maa-ala Mäetööstuse maa-ala Puhke- ja looduslik maa-ala Riigikaitse maa-ala Supelranna maa-ala Tootmise maa-ala Äri maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala	Jõgeva valla üldplaneeringu põhiselt on maakasutuseks määratud elamu maa-ala. Jõgeva valla üldplaneering on kehtestatud Jõgeva Vallavolikogu poolt 24.04.2025. 

	Allikas: Jõgeva valla üldplaneeringu maakasutusplaan, andmed seisuga 04.08.2026. a, hinnatava varaga maaüksus on viidatud musta noolega
Detailplaneering	Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardirakenduse andmetel katastriüksusel algatatud, koostamisel ja kehtestatud detailplaneering puudub.
Projekteerimistingimused	Ehitisregistri andmetel ei ole katastriüksusele projekteerimistingimusi väljastatud. Allikas: ehitisregister, andmed seisuga 04.08.2026. a
Ehitusõigus	Täiendava ehitusõiguse kohta informatsioon puudub, arvestatud on olemasoleva hoonestusega.
Miljööväärtusega hoonestusala	Hinnatav vara ei paikne miljööväärtusega hoonestusalal.
Maakasutuse kitsendused Kitsenduse mõjuala maaparandushoiuala ranna või kalda piirangud veehaarde sanitaarkaitseala matmispaiga sanitaarkaitseala metsa kitsendused paikne saasteallikas kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala valgala reostuskaitsevöönd tee kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd lennuvälja lähiümbrus elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd surveseadme kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd liinirajatise kaitsevöönd planeeringuala geoloogiline uuringuala riigikaitselised kitsendused muinsuskaitse kitsendused geod. märgi kaitsevöönd Kataster Navigatsioonimärk	Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaadrirakenduse andmetel paiknevad katastriüksusel järgmised kaitsevööndid:  Legend / Kitsenduste mõjuala nähtus / Ulatus (m2) Sideehitise kaitsevöönd — 98.09 Elektripaigaldise kaitsevöönd — 183.83 Planeeringu ala — 1621.56 Planeeringu ala — 1621.56 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd — 12.32 Surveseadme kaitsevöönd — 88.46 Uuringu ala — 1621.56 Planeeringu ala — 1621.56 Planeeringu ala — 1621.56 Hindaja hinnangul nimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara sihipärast kasutamist ega vara turuväärtust. Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a
Vara majandamisega kaudsemalt seotud aspektid	
ESG tegurite selgitus	ESG-d võib tinglikult nimetada vastutustundlikkuseks ja jätkusuutlikkuseks, mis hõlmab järgmistesse valdkondadesse kuuluvaid tegureid: • keskkond (E-environment); • sotsiaal (S- social);

	• juhtimine (G- governance). (EVS 875- 13) ESG ampluaa on kestlikkusega sarnane, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investeeringu analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetsust ja loob paremad võimalused varade võrdlemiseks. (EVS 875- 13) Hindamisel tuleb tähelepanu pöörata regulatsioonidele, mis võivad, kuid ei pruugi mõjutada vara turuväärtust. Kui mingite ESG tegurite järgimine on õigusaktidega kohustuslikuks muudetud ja turg on sellele reageerinud, siis vaatamata sellele, et tegemist ei ole otseselt nõudlusest ja pakkumisest tuleneva mõjuga, vaid välise mõjuga, tuleb sellega arvestada sedavõrd, kui turg sellega arvestab. Samuti võib turg reageerida ka muutustele, mis tulenevad pankade laenutingimustest. (EVS 875- 13) Kinnistul paiknev hoone vastab hindaja hinnangul väärtuse kuupäeva seisuga kehtivatele võimalikele ESG nõuetele mõõdukas osas. Läbi täiendavate korralduslike või ka kapitali- ja tegevuskulutuslike meetmete on võimalik nõuetele vastavust siiski parandada. Täpsem ESG tegurite analüüs on lisatud eraldi failina DigiDoc konteinerisse ning vara turuväärtusele võimalikke mõju omavaid tegureid on käsitletud ka põhjalikumalt alljärgnevalt. ESG-tegureid on turuväärtuse hindamisel arvestatud juhul kui need on mõju omanud piirkonna müügihindadele.
Soojussaared	Keskkonnaministeerium ja Keskkonnaagentuur on uurinud Landsat-8 satelliitandmete alusel soojussaarte tekkimist Tallinnas, Tartus, Pärnus, Viljandis, Rakveres, Narvas ja Kohtla-Järvel. Hinnatav vara asub piirkonnas, kus Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel ei ole mõõdetud soojussaare efekti. Vastavalt turuandmete võrdlusele ei ole nimetatud tegur mõju omanud müügitehingute hindadele ning ostuhuvilised soojussaare efekti ei jälgi, seega nimetatud näitaja olemasolu ei mõjutaks ka vara turuväärtust. Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumuleerimist ning rakendades linnakeskkonnas mikroklimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid. Allikas: Maa- ja Ruumiameti soojussaare kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatav maaüksus tähistatud sinise kontuuriga
Ohtlikud käitised	Päästeameti ja Maa- ja Ruumiameti koostöös on Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusel välja toodud ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Hinnatav vara ei asu ohualas. Vastavalt turuandmete võrdlusele ei ole mõjutanud tankla lähedus mõjusfääris asuva kinnisvara turuväärtusi ning ostjate ostuotsuseid see mõjutanud ei ole. Seega hindaja hinnangul puudub mõju vara turuväärtusele. Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlikud käitised kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga maaüksus tähistatud sinise kontuuriga
Radoonirisk	Radoon on looduslik kiirguse allikas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete

Rn-risk omavalitsuse tasemel Omavalitsuse klass Kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Keskmine või madal	siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid. Hinnatav vara asub piirkonnas, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radooniriskiga pinnaseid. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolu ei mõjuta vara turuväärtust, kuna hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas pole nimetatud tegur mõjutanud ostjate ostuotsust ja seega ei oma mõju vara turuväärtusele.  Allikas: Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga katastriüksuse asukoht viidatud musta noolega
Jääkreostus, jäätmed, kaadamine	Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskkonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel ei asu hinnataval varal ega selle lähiümbruses jääkreostuse ala. Allikas: Keskkonnaportaal, andmed seisuga 04.08.2026. a, kaardi olemasolu korral on hinnatava varaga katastriüksuse asukoht viidatud musta noolega
Maardlad	Maardla on üldgeoloogilise uurimistöö või geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või lasundi osa, kusjuures maardlana võetakse arvele kogu lasund või lasundi osa, mis sisaldab maavara koos vahekihtidega. Maardla on kaitse all kui riigivara – maardlat ei tohi rikkuda täisehitamisega ning maardlast ei tohi võtta maavara ilma kaevandamisõiguseta. Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei asu hinnataval varal ega selle läheduses maardlaid. Allikas: Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a
Veevarustus, kanalisatsioon, sademevee käitlemine	Hinnataval varal on tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus. Vara omaniku esindaja informatsioonil ei ole esinenud veenappust ega probleeme kanalisatsioonivarustusega. Kohalikud omavalitsused võivad põuaperioodidel paluda veetarbimise vähendamist, kuid need on pigem erandolukorrad. Piirkonnas sadeveekanalisatsioonivarustus puudub, hinnatava varaga maaüksusel tuleb sadevesi immutada maaüksuse põhiselt maasse. Naaberkinnistule sadevete juhtimine on piirkonnas keelatud.
Elektriautode laadimispunktid	Hinnatava varaga katastriüksusel laadimispunkt puudub. Vastavalt elektriautode avalikule laadimispunktide kaardirakenduse andmetele asub hinnatava vara lähim avalik laadimispunkt ~0,9 km kaugusel.

	Allikas: elektriautod.ee kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a
Muud kliimaohud (kuumalained, metsatulekahjud, tormid, sademed)	Erinevad võimalikud tormikahjud, metsatulekahjud, suured sademed avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult, sõltudes pigem võimenduvast juhuste kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest. Hindaja hinnangul nimetatud asjaolud vastavalt turuandmete võrdlusele ei mõjuta vara turuväärtust, kuna esinevad hinnatavas piirkonnas väga juhuslikult ja on harvaesinevad. Hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas pole nimetatud tegur mõjutanud ostjate ostuotsust ja seega ei oma mõju vara turuväärtusele. Juhul kui vara on kindlustamata, siis hindaja soovitab vara kindlustada, mis tagaks võimalike kaasnevate harvaesinevate loodusriskide kahjustuste taastamise võimaluse.

3.4 Korterelamu kirjeldus

Üldandmed

Ehitisregistri kood	114003541
Hoone paiknemine kinnistul	 Allikas: ehitisregister, andmed seisuga 04.08.2026. a, hinnatava varaga hoone asukoht on tähistatud sinisega
Korterelamu foto	 Allikas: Ülevaatusel teostatud foto hoone eest, seisuga 15.07.2026. a

Kasutuselevõtu aeg	Ehitisregistris on hoone esmaseks kasutuselevõtu aastaks märgitud 1967.a.
Ehitusluba, -teatis	Ehitisregistris korterelamu püstitamise osas ehitusloa kohta andmed puuduvad. 04.11.2009 väljastatud ehitusluba nr 2483 ehitise rekonstrueerimiseks (Uus tn 7 asuva korruselamu katusekatte vahetuse ja pööningulae soojustamine); 11.11.2009 esitatud ehitamise alustamise teatis nr 2486.
Kasutusluba, -teatis	Kasutusloa kohta hoone püstitamisel ehitisregistris andmed puuduvad, ehitise staatuseks on märgitud „olemas“. Vanematel hoonetel, mis on püstitatud eelnevalt 22.07.1995. a jõustunud planeerimis- ja ehitusseadust, juhul kui ei ole hilisemalt teostatud loakohustuslikke renoveerimistöid ning hoone andmed on vastavuses ehitisregistri andmetega, loetakse hoone kasutusel olevana ja eraldi kasutusloa olemasolu ei ole nõutud. 04.11.2009 väljastatud ehitusloa osas ei ole kasutusluba väljastatud.
Hoone nimetus	12-KRT. ELAMU
Hoone peamine kasutamise otstarve	Kolme või enama korteriga elamu
Korterite arv elamus	Elamus 12 eluruumist korterit
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	-1
Korteriühistu	Olemas korteriühistu (registrikood 80518165). Korteriühistul 04.08.2026. a. seisuga maksuvõlg puudub, esitatud on kõik majandusaasta aruanded.
Energiamärgis	Energiamärgise puhul määratakse hoonele energiaklass, mida tähistatakse tähtedega A kuni H, millest A tähistab kõige energiatõhusamat ehitist. Hoonel puudub kehtiv energiamärgis. Energiamärgise olemasolu või puudumine ei ole avaldanud tänases turusituatsioonis olulist mõju vara turuväärtusele ega likviidsusele. Samas ostjad eelistavad selle olemasolu (hinnatud on kõrgem energiaklass), kuna sõltuvalt energiamärgisest võib tagada see soodsamad tingimused laenuandjatelt ja eeldatavasti kõrgem energiaklass tagab soodsamad varaga kaasnevad kõrvalkulud Allikas: ehitisregister, andmed seisuga 04.08.2026. a
Konstruktsioonid, materjalid ja seisukord	
Vundament	Madalvundament
Kande- ja jäigastavad konstruktsioonid	Monteeritav raudbetoon; tellis
Välisseinad	Tellis
Välisseina välisviimistluse materjal	Keraamiline tellis
Vahelagede kandva osa materjal	Monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuselagede kandva osa materjal	Monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjal	Plekk
Lift ja kaldteed	Puudub lift ja trepikodade ees olemas kaldteed.
Trepikodade kirjeldus	Korterelamu trepikojad on heas seisukorras. Trepikodadesse on paigaldatud pakettklaasidega aknad ja uuemad trepikodade välisuksed.
Hoone seisukord ja remondivajadus	Korterelamu seisukord on rahuldav. Konstruktsioonide põhjalikku ehitustehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Korterelamu katus on ~15 aastat

	tagasi uuendatud, trepikodadesse on paigaldatud uued aknad ja uksed. Väärtuse kuupäeva seisuga vajaks hoone vundament ja fassaad soojustamist ning uuesti viimistlemist.

3.5 Hooneosa (korteri) kirjeldus	
Tubade arv	1
Korteriomandi eriomandi eseme pind (e-kinnistusregister)	30,00 m²
Hinnatava hooneosa eluruumi pind (ehitisregister)	30,0 m²
Sissepääsu korrus	1
Asukoht hoones	Hinnatav korter paikneb hoone äärmises trepikojas, vaatega hoone ette ja taha.
Insolatsioon	Läheduses ei paikne teisi hooneid, mis takistaksid valguse langemist hinnatavasse korterisse.
Ruumilahendus	Esik, köök, 1 tuba, vesiklosett/duširuum
Planeering	Korteri planeering on ehitusaegne
Rõdu, terrass, lodža	Puudub
Hooneosa siseviimistlus ja kohtkindel sisustus	
Põrandad	Keraamilised plaadid, laminaatparkett, linoleum
Seinad	Tapeet, värvkate, keraamilised plaadid
Laed	Värvkate, laepaneelid
Aknad	2-kordsete pakettklaasidega aknad plastikraamidel
Uksed	Välisukseks soojustusega tahveluks, siseusteks tahveluksed
Sanitaartehnika	Heas/rahuldavas seisukorras
Kohtkindel sisustus	Puudub
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus	Korteri seisukord on hea/rahuldav. Korteris on teostatud jooksvalt siseviimistluse uuendustöid, vahetatud on aknad ning uuendatud seinte, põrandate ja laekatted. Väärtuse kuupäeva seisuga vajab korteri siseviimistlus kaasajastamist.
Lisapinnad	
Panipaik/keldriboks	Kaasomanike suulise kokkuleppe kohaselt on vara omaniku ainukasutuses ja -valduses üks keldriboks.

3.6 Tehnovõrgud	
Elektrivarustus	Võrk
Veevarustus	Võrk
Kanalisatsioon	Võrk
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Kaugküte
Valve	Puudub
Jahutussüsteemid	Puuduvad
Side	Valmidus
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon

Muud tehnoseadmed	Puuduvad

3.7 Kestlikkus	
Kestlikkuse definitsioon	Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajadust rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Eristatakse keskkonna, majanduse ja sotsiaal-poliitilist kestlikkust. Nende mõju tuleb arvesse võtta kõigil kinnisvara elutsükli etappidel: looduslik ehk arendamata maa, planeering, ehitus, kasutamine (ja parendamine) ning lammutamine. (EVS 875-10) Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10)
Hinnang hinnatava vara kestlikkusele	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Hoone ehitamisel on kasutatud kauakestvaid materjale. Hoones on tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus, ja hinnatud kaugküte. Hoonel puudub kehtiv energiamärgis. Hinnatav korter on heas/rahuldavas seisukorras. Jahutusseadmed puuduvad.

4. Turuülevaade

4.1 Makromajanduslik taust

Andmete aluseks Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, andmed 2025. aasta I kvartali seisuga.

Majanduse üldine taust

Eesti Panga 2026. aasta märtsis esitatud majandusprognoosi[1] põhjal sõltub Eesti ja kogu meie regiooni majanduse väljavaade suurel määral sõjategevuse kulgemisest Lähis-Idas ja tekkinud energiakriisi lahenemisest. Kui veel detsembris prognoosis Eesti Pank tänavuseks majanduskasvuks 3,6 protsenti, siis uus prognoos on korrigeeritud 2,8 protsendile.

Eelkõige ootavad turud energiakriisi mõjul kiiremat hinna- ja sellega kaasnevat intressitõusu ning seda aluseks võttes on vähenenud ka Eesti oodatav majanduskasvu näit. Samas püsib ka lootus, et kriis laheneb ning suuremad mõjud majandusse tõsisemalt ei jõua. Siiski pärsib ebakindlus ostujõu taastumist ning inimeste kindlustunde paranemist.

Majandust mõjutab enim energiaturul toimuv, mis on geopoliitilistel põhjustel prognoosimatu, mistõttu arvestab Eesti Pank võimalusega, et majanduse tegelik käekäik kujuneb võrreldes värske prognoosiga nii hindade kui ka majanduskasvu poolest teistsuguseks.

Tänavust majanduskasvu veab sisenõudlus, sest suurenevad nii tarbimiskulutused kui ka investeeringud. Kõige rohkem kasvavad riiklikud kaitseotstarbelised investeeringud, millest suurema osa moodustavad imporditavad kaubad. Seetõttu liigub selleks kulutatav raha Eestist välja ega panusta otseselt majanduskasvu. Küll aga mõjutab tulumaksuseaduse muudatus inimeste ostujõudu ja tarbimisvõimet.

Keskmine brutokuupalk tõuseb sel aastal ligikaudu kuus protsenti, kuid keskmine netopalk kerkib efektiivse maksumäära langemise tulemusel märksa enam ehk umbes 10 protsenti.

Lähis-Ida sõja käigus kallinenud energia ja selle kaudne mõju hoiab hinnatõusu kiiremana, kui see muidu oleks olnud. Inflatsiooni pidurdamiseks plaanib Euroopa Keskpank intressimäärade tõstmist mitmes jaos. See mõjutab ka Euribori ning seeläbi kodumajapidamiste ning ettevõtete laenukohustuste suurust.

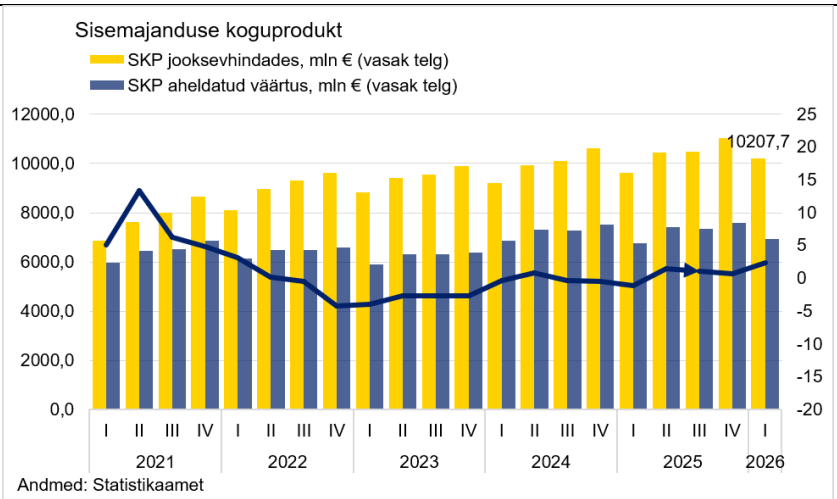
Majandus ja tarbimine

Statistikaameti andmetel kasvas sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2026. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta neljanda kvartaliga 1,1% ja võrreldes eelmise aasta esimese kvartaliga 2,4%. Jooksevhindades moodustas SKP esimeses kvartalis 10,2 miljardit eurot.

Suur mõju oli haldus- ja abitegevusel, mille lisandväärtus kasvas 11,6%. Järgnevate tegevusalade panus jäi tagasihoidlikumaks, kuid lisandväärtuse kasvu näitasid ka põllumajandus, metsandus ja kalandus (10,2%), energeetika (5,5%) ning kunst, meelelahutus ja vaba aeg (5%). Suurematest tegevusaladest olid positiivse mõjuga veel kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus, ehitus, veondus ja laondus.

Esimeses kvartalis läks varasemast tuntavalt paremini ka eratarbimisel, mis suurenes 4,2%. Enim suurenesid kodumajapidamiste kulutused transpordile ning vabale ajale, spordile ja kultuurile. Samuti kasvasid väljaminekud kindlustus- ja finantsteenustele ning muudele kaupadele ja teenustele. Vähenesid vaid kulutused alkoholile ja tubakale, veidi ka toidule.

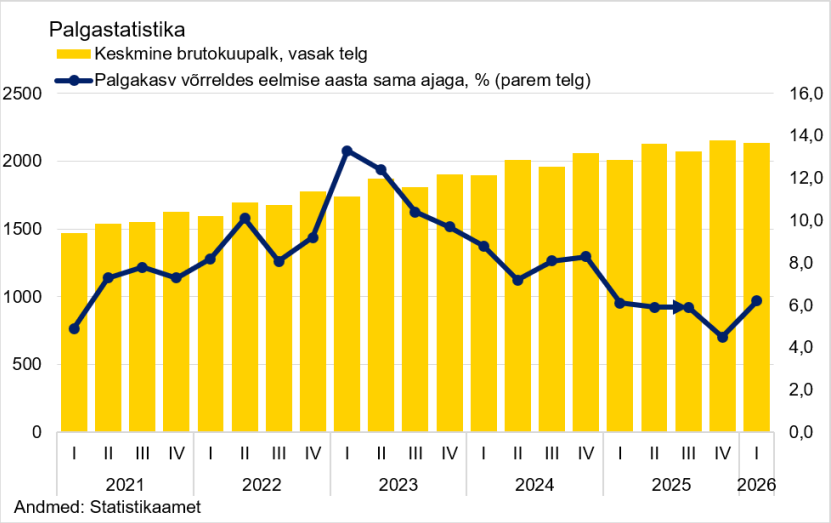
[1] Ülevaates on allikatena kasutatud Eesti Panka, Statistikaametit ja Eesti Konjuktuuriinstituuti. 2026.a andmed I kvartali seisuga.



Statistikaameti andmetel oli 2026. aasta esimese kvartali keskmine brutokuupalk 2135 eurot, mis on 6,2% kõrgem kui aasta varem. Palgakasv jäi stabiilse 5–6% piiresse.

Kõrgeim keskmine palk oli 2026. aasta esimeses kvartalis info ja side tegevusalal (3821 eurot). Sellele järgnesid finants- ja kindlustustegevus (3608 eurot) ning elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamise tegevusala (3132 eurot). Madalaimat keskmist palka makstakse jätkuvalt majutuse ja toitlustuse (1337 eurot) ning muude teenindavate tegevusalade töötajatele (1389 eurot). Samas on ka neis valdkondades näha ligi 4% palgakasvu.

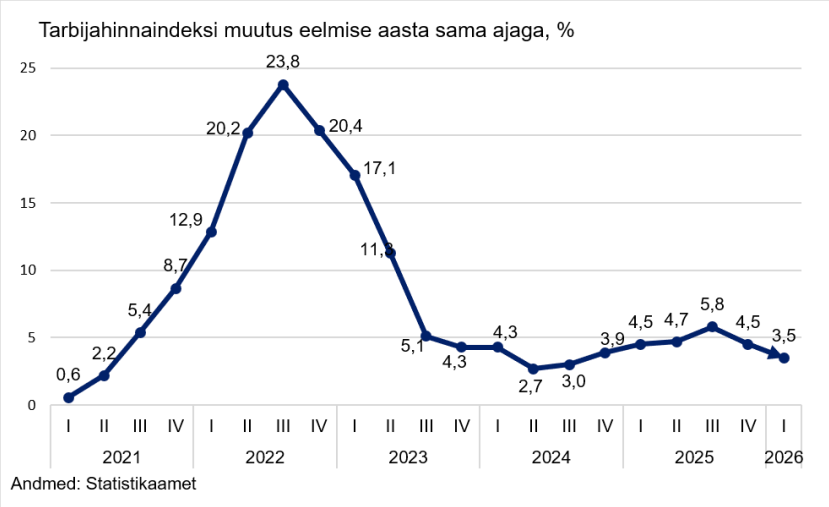
Keskmine brutokuupalk kõrgeim Harju (2406 eurot) ja Tartu (2130 eurot) maakonnas. Harju maakonnas oli palgakasv 6,3% ning Tartu maakonnas 5,3%. Palgad kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga enim Rapla (7,7%), Järva (7%) ja Valga (6,6%) maakonnas. Kõige väiksem palgakasv oli Viljandi maakonnas (5,1%). Madalaim brutokuupalk oli I kvartalis Valga maakonnas (1564 eurot).



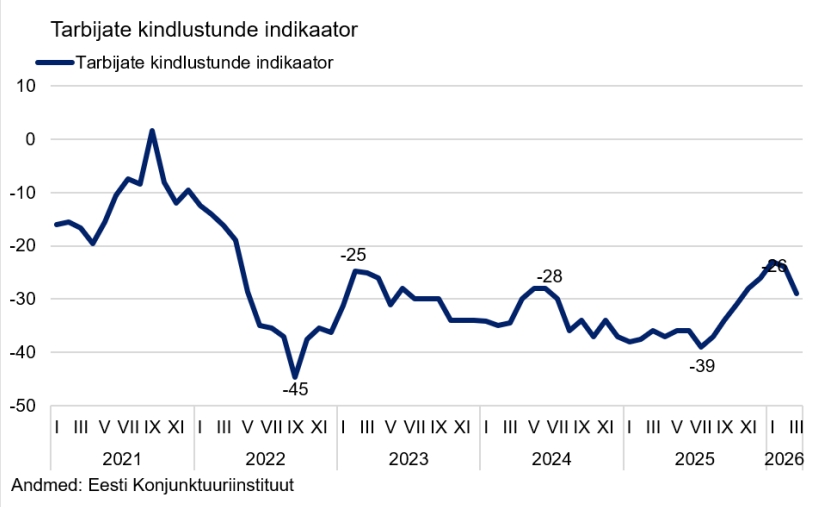
Statistikaameti andmetel jäi tarbijahinnaindeks 2026. aasta märtsis võrreldes veebruariga samale tasemele ning võrreldes 2025. aasta sama kuuga tõusis 3,6%. Eelmise aasta märtsiga võrreldes olid kaubad 3,4% ja teenused 3,8% kallimad. I kvartalis tõusis tarbijahinnaindeks võrreldes aastataguse ajaga 3,5%.

Võrreldes eelmise aasta märtsiga mõjutasid tarbijahinnaindeksi tõusu kõige rohkem toidukaupade 4,2%, transpordi 7% ja tervishoiu 11,7% kallinemine. Transpordi hinnatõusu taga oli peamiselt diislikütuse ja bensiini

kallinemine, tervishoius aga möödunud aasta aprillis toimunud tervisekassa hinnakirjade korrigeerimine. Indeksi tõusu pidurdasid riiete ja jalatsite hinnad, mis on aastaga 5,6% langenud.



Eesti tarbijate kindlustunde indikaator oli Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel 2026. aasta märtsis tasemel −29. Kuigi aasta varasemaga võrreldes oli meeleolu mõnevõrra paranenud, püsis see endiselt sügavalt negatiivne ja allpool pikaajalist keskmist. Pärast aasta alguse mõningat stabiliseerumist hakkas kindlustunne märtsis taas halvenema. Peamiste murekohtadena tõid tarbijad välja perede hinnanguid oma praegusele majanduslikule olukorrale ning riigi majandusliku olukorra prognoose järgnevaks 12 kuuks. Ebakindlust suurendasid ka elukalliduse tõus ja geopoliitilised pinged.

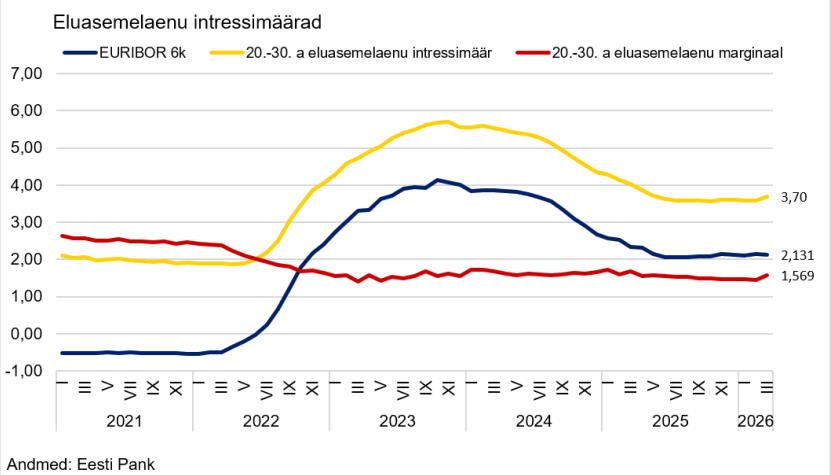


Finantspoliitika

Kinnisvarasektorit mõjutab otseselt finantspoliitika. Madalad eluasemelaenu intressimäärad, väljastatava laenu pikkus ning omafinantseeringu suurus mõjutab olulisel määral rahavoogusid, kapitali nõudlust ja pakkumist ning kokkuvõttes ka kinnisvarahindu. Eluasemelaenude väljastamist reguleerivad kolm Eesti Keskpanga nõuet, mis on viimastel aastatel ohjanud kiiret laenukasvu. Eluasemelaenu tagatuse suhtarvu nõue tähendab, et omafinantseeringu määr peab olema vähemalt 15% (KredExi käendusega vähemalt 10%). Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv tähendab, et laenumaksed ei tohi eluasemelaenu andmise otsuse hetkel olla sissetulekutest rohkem kui 50%. Kolmas nõue sätestab, et eluasemelaenu tagasimaksmise tähtaeg võib olla kõige rohkem 30 aastat.

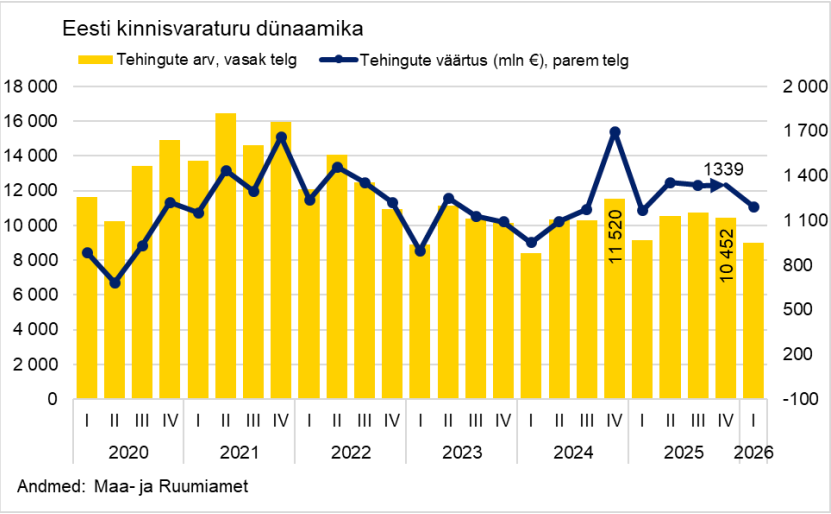
2026. aasta I kvartali lõpuks jõudis Euribor tasemeni 2,131% ning sellega lõppes ka viimase 11 kuu üsna stabiilne pendeldamine vahemikus 2,051% - 2,154%.

Turgude ootus on Euribori kasv ning sellest on lähtumas ka juba toimuv reaalne tõus. Ka Euroopa Keskpank võib sel aastal läbi viia mitu intressimäärade tõusu, et ohjeldada euroala inflatsiooni.



Eesti kinnisvaraturg

2026. aasta I kvartalis sõlmiti Maa- ja Ruumiameti andmetel 8981 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut. Eelmise kvartaliga võrreldes oli tehinguaktiivsus 14,1% madalam ning võrdlus 2025. aasta I kvartaliga näitab 1,8% madalamat tehingute arvu. Ootustele vastupidiselt tehingute arv I kvartalis langes ning oli samal tasemel 2024. aasta võrreldava perioodiga. Tehingute koguhind oli I kvartalis 1,196 miljardit eurot. Võrreldes 2025. aasta IV kvartaliga langes kogusumma 10,7% samas kui 2025 I kvartaliga võrreldes tõusis see 2,7%. Koguhinna kerge kasv olukorras, kus tehingute arv vähenes, viitab sellele, et keskmine tehinguhind on jätkuvalt tõusmas. Ebastabiilne olukord julgeoleku ja majanduse tasandil mõjutab meie kinnisvaraturgu endiselt. Kuigi oleme vaikses taastumise faasis ning näeme ka inimeste kindlustunde kasvu, mõjutab iga uus sündmus nii globaalsel kui kohalikul tasandil ostuotsuste tegemist endiselt väga tugevalt.



Kõigi hoonestatud maade ostu-müügitehingute koguarv oli 2026. aasta I kvartalis 1156 ning rahaline maht 327,22 miljonit eurot. Võrreldes 2025. aasta IV kvartaliga langes tehingute arv 24,3% ning I kvartaliga 2,3%. Hoonestamata maadega toimus 2026. aasta I kvartalis 1803 ostu-müügitehingut, mis on 24,4% vähem kui 2025. aasta IV kvartalis ning 2,3% vähem kui 2025. aasta I kvartalis. Tehingute koguväärtus oli vaadeldavas

kvartalis 140,07 miljonit eurot. Tehingute koguhind langes I kvartalis võrreldes eelneva aastaga mõlemas turusegmendis.

Korteriomanditega (eluruumidega) tehti kokku 4836 tehingut. Võrreldes 2025. aasta IV kvartaliga langes müükide arv 8% ja I kvartaliga 2,9%. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2026. aasta I kvartalis kõigist eluruumide tehingutest 9% ehk kokku müüdi 444 uut korterit. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 310, sealhulgas Tallinnas 192. Tartu maakonnas müüdi 104 (Tartus 34) ning Pärnu maakonnas 18 (Pärnus 16) uut korterit.

2026. aasta esimeses kvartalis oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 4583 €. Kui eelneva kvartaliga võrreldes jäi see sisuliselt samaks, siis aasta võrdluses tõusis hinnatase 8%. Pealinna järelturu korteri keskmine hind oli 2026. aasta esimeses kvartalis 2971 eurot ning siin kasvas hinnatase võrreldes 2025. aasta IV kvartaliga 1% ja I kvartaliga 5,9%.

Jättes ruutmeetrihinna arvutusel välja Tallinna, siis maksis 2026. aasta I kvartali andmetele tuginedes uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 3342 eurot, aastataguse ajaga võrdluses kasvas see 8,7%. Eesti (v.a Tallinn) järelturu korteri ruutmeetrihind oli I kvartali seisuga 1352 eurot ning siin kujunes aastaseks hinnataseme kasvuks 2,4%.

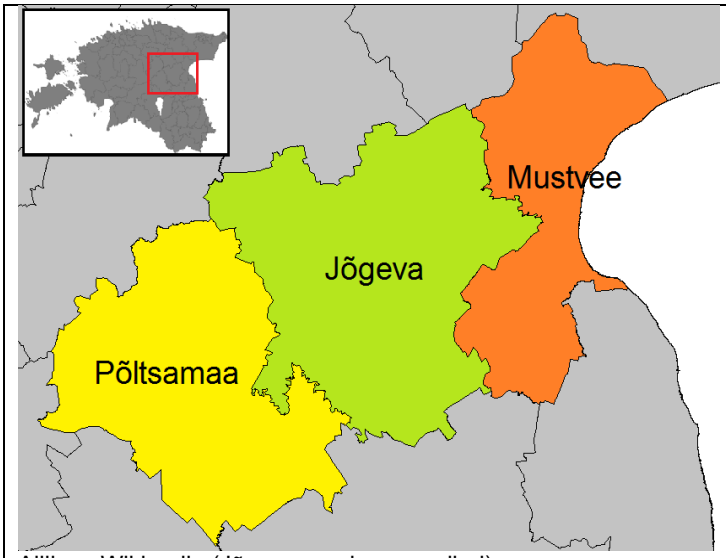
Maakondlikul tasemel oli ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus I kvartalis tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4105 tehingut), kus aastaga võrreldes langes tehingute arv 1,8% ning koguhind kasvas 2,7%. Tehingute arvu poolest järgnesid Tartu (1016 tehingut) ja Ida-Viru maakond (692 tehingut). Suurim tehingute arvu kasv oli Võru maakonnas, kus võrreldes aastatagusega tehti 42,6% rohkem tehinguid. Madalaim tehinguaktiivsus oli tavapäraselt Hiiu maakonnas (35 tehingut). Tehinguhindade summa oli suurim Harju maakonnas (818 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas (1,5 miljonit eurot).

4.2 Jõgeva maakonna korterituru ülevaade

Andmete aluseks Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hinnastatistika ja tehinguandmebaas, kinnisvaraportaali KV.ee statistika, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa andmebaas, andmed 2026. aasta I kvartali seisuga.

Jõgeva maakonna üldine iseloomustus

Jõgeva maakond asetseb Ida-Eestis, Mandri-Eesti keskpunkti ja Peipsi järve vahel. Reljeefilt on Jõgevamaale iseloomulikud piklikud künkad (voored) ja orud, mille kujundasid jääaegsed liustikud. Seetõttu on maakonnas vaheldusrikas loodus, kus metsad ja rabad vahelduvad väiksemate järvedega. Omaette piirkonna moodustab Peipsi rand. Halduslikult jaguneb maakond kolmeks vallaks (Jõgeva vald, Mustvee vald ja Põltsamaa vald) ning maakonnas on kokku kolm linna (Jõgeva linn, Mustvee linn ja Põltsamaa linn), 12 alevikku ja 225 küla.



Allikas: Wikipedia (Jõgeva maakonna vallad)

Jõgeva maakonna kinnisvaraturg on üldjoontes mõõduka aktiivsusega, mida mõjutavad nii hajus asustus kui ka piirkonna demograafilised trendid. Tehingute arv on stabiilne, kuid Eesti keskmisega võrreldes pigem madal. Maakonnas on määrav roll Jõgeva ja Põltsamaa linna mõjualadel, kus asub suurem osa elamufondist ja kus koondub ka tehingute aktiivsus. Hajaasustusega aladel mõjutavad turgu väiksem pakkumine, objektide madalam likviidsus ning tugev hinnaklassi diferentseerumine sõltuvalt hoonete seisukorrast ja asukohast.

Jõgeva maakonnas teostati 2025. aastal kokku 305 eluruumist korteriomandi müügitehingut ning 2024. aastal 247 korteriomandi müügitehingut ehk maakonna keskmine tehinguaktiivsus on tõusnud 2025. aastal ~19%. Kogu Eesti teostatud korteriomandite tehingute võrdluses oli Jõgevamaa eluruumist korteriomandite tehingute osakaal kogu Eesti tehingutest 2025. aastal vaid ~1,5%.

Korterite turuväärtust mõjutavad olulised tegurid

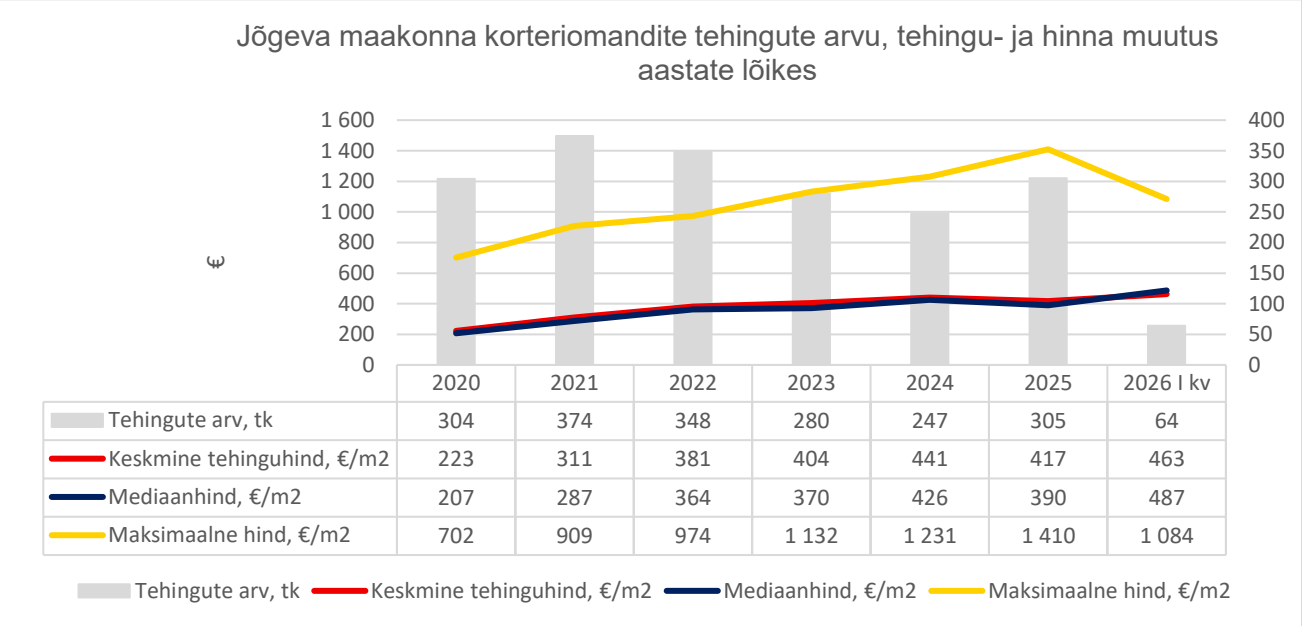
Korteriturgu mõjutab üheaegselt suur hulk tegureid, mis võivad tõsta või langetada korterite hindasid, muuta ostjate käitumist ning kujundada piirkondlikke erisusi. Järgnevalt on välja toodud põhitegurid, mis mõjutavad enim korterite väärtust:

- asukoht (kõrgelt on hinnatud linnades asuvad korterid või suuremates asulates / külade keskustes, kus on tagatud infrastruktuur piirkonna põhiselt);
- hoone seisukord (kõrgemalt on hinnatud uutes/uuemates korterelamutes või rekonstrueeritud korterelamutes asuvad korterid);
- eluruumi siseviimistluse seisukord (kaasaegse siseviimistlusega korterid on kõrgemalt hinnatud kui kehvas seisukorras korterid, mille ostjad peavad arvestama lisainvesteeringutega);
- kohtkindla sisustuse olemasolu ja seisukord (kõrgemalt on hinnatud korterid, kus on kaasaegne ja väga heas seisukorras köögimööbel koos integreeritud tehnikaga ja sisseehitatud garderoobikapid);
- korrus (kõrgemalt on hinnatud eelkõige keskmiste korruste korterid ning uuemates korterelamutes ka viimase korruse korterid. Mõnevõrra vähem on hinnatud esimese korruse korterid, kuid mõju jääb kohanduse täpsuse piiresse ning seega mõju pigem minimaalne);
- rõdu/terrassi/lodža olemasolu (ostjad eelistavad ja on valmis kõrgemat hinda tasuma korterite eest millel on rõdu, terrass ja/või lodža);
- küttesüsteem (kütteliik on oluline tegur korteri turuväärtuse kujunemisel, kuna see mõjutab nii elamiskulude suurust kui ka kasutusmugavust. Kõrgemalt on hinnatud maaküttega korterid, sellele järgneb kaugkütte või või lokaalse keskküttega korterid, vähemeelistatud ja madalamalt hinnatud on kohtküttega korterid);
- paiknemine hoones (päikesepoolsed korterid on kõrgemalt hinnatud, kuna korteris on rohkem loomulikku valgust, samas sõltuvalt piirkonna pakkumise väiksusest, võib mõju olla minimaalne);
- panipaiga ja parkimiskoha olemasolu (kõrgemalt on hinnatud korterid, millel on olemas kindlad parkimiskohad ja panipaigad);

- hooviala ainukasutusõigus;
- veekogu (veekogude ääres asuvad korterid on kõrgemalt hinnatud, samuti võib korteri väärtust tõsta vaade suuremale veekogule).

Korteriomandite tehingute arv ja hind

Statistikaandmete põhjal on Jõgeva maakonnas tehinguaktiivsus olnud alates 2020. aastast peamiselt stabiilne, erandiga aastatel 2023 ja 2024, kui toimus suurem tehinguaktiivsuse langus. 2023. aastal langes tehingute arv ~20% võrreldes 2022. aastaga. 2024. aastal langes tehingute arv ~12% võrreldes 2023. aastaga ning 2025. aastal tõusis keskmine tehingute arv ~19% võrreldes sellele eelneva aastaga.
Keskmine tehinguhind on viimase viie aasta jooksul tõusvas trendis olnud ning suurem hinnatõusu toimus 2021. aastal, kui hinnad tõusid ~28% võrreldes 2020. aasta keskmise hinnaga. Kallimate ruutmeetrihindadega Jõgeva maakonna tehingud on toimunud Jõgeva linnas ning ka maksimaalsed korteriomandite tehinguhinnad on olnud Jõgeva linna korterite müügihinnad.
Järgneval graafikul on toodud Jõgeva maakonna korteriomandite tehingute arv, mediaan, keskmine ja maksimaalne pinnaühikuhind aastate lõikes alates 2020. aastast.

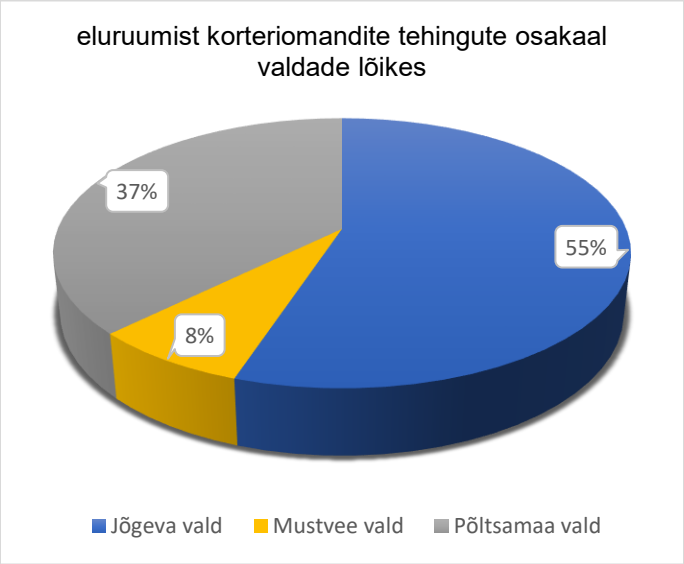


	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 I kv
Tehingute arv, tk	304	374	348	280	247	305	64
Keskmine tehinguhind, €/m2	223	311	381	404	441	417	463
Mediaanhind, €/m2	207	287	364	370	426	390	487
Maksimaalne hind, €/m2	702	909	974	1 132	1 231	1 410	1 084

Allikas: Maa- ja Ruumiamet

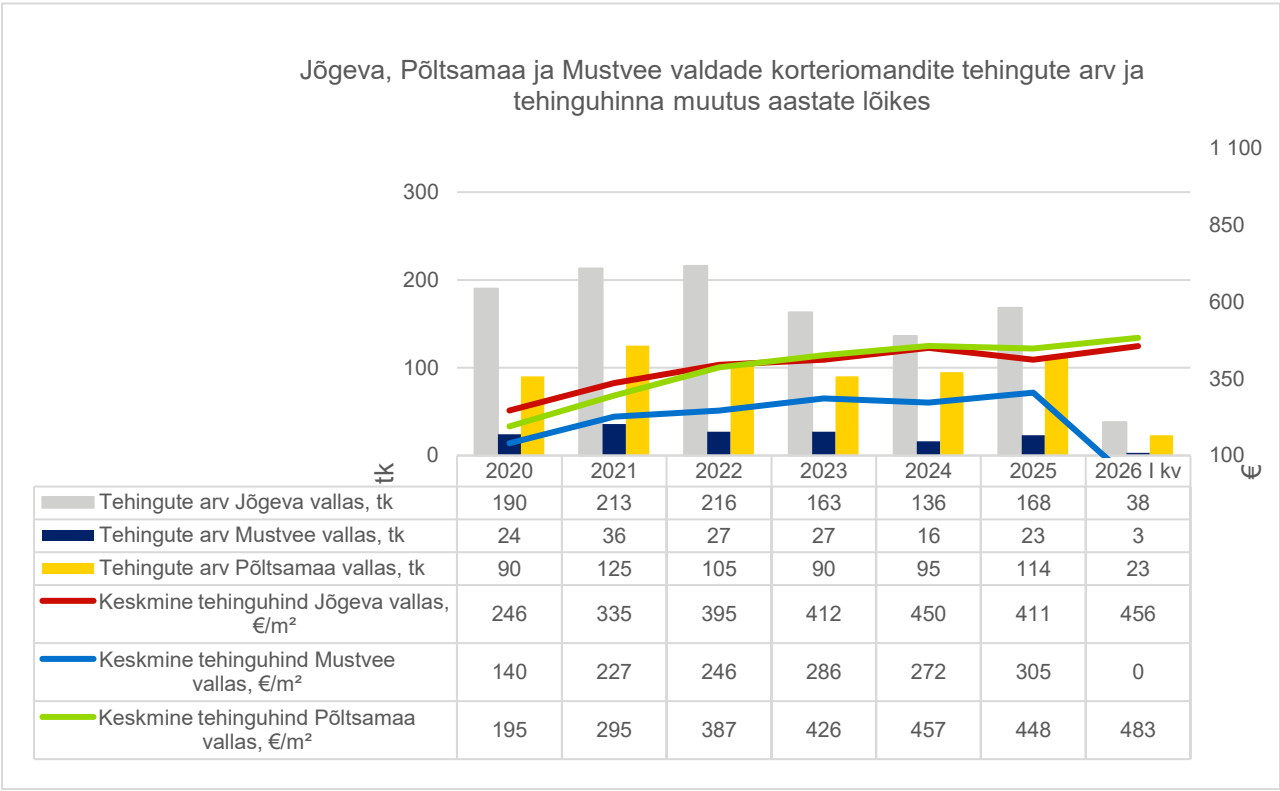
Kõige rohkem tehinguid kinnisvaraturul toimub Jõgeva maakonnas korteriturul ning kõige suurem tehinguaktiivsus kui ka kõige kõrgem hinnatase on Jõgeva vallas (sh ka Jõgeva linn), kus keskmist hinda mõjutab eelkõige Jõgeva linna tehingud ja linna lähiümbruse alevikes / külades müüdud korterite tehingute statistika (nii tehingute arv kui ka tehingute hinnatase). Põltsamaa vallas teostatakse tehinguid mõnevõrra vähem kui Jõgeva vallas. Mustvee valla tehinguaktiivsus on kõige madalam.

Valdade tehinguaktiivsus protsentuaalselt eluruumist korteriomandite osas:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas

Keskmine tehinguhind on liikunud kõikides valdades sujuvalt ja stabiilselt tõusvas suunas Järgneval graafikul on toodud Jõgeva maakonna valdade korteriomandite tehingute arvu ja keskmise hinna võrdlus alates 2020. aastast.



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 I kv
Tehingute arv Jõgeva vallas, tk	190	213	216	163	136	168	38
Tehingute arv Mustvee vallas, tk	24	36	27	27	16	23	3
Tehingute arv Põltsamaa vallas, tk	90	125	105	90	95	114	23
Keskmine tehinguhind Jõgeva vallas, €/m²	246	335	395	412	450	411	456
Keskmine tehinguhind Mustvee vallas, €/m²	140	227	246	286	272	305	0
Keskmine tehinguhind Põltsamaa vallas, €/m²	195	295	387	426	457	448	483

Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas

Jõgeva vallas asub üks linn (Jõgeva linn), seitse alevikku (Jõgeva, Kuremaa, Laiuse, Palamuse, Siimusti , Torma, Sadala) ja 89 küla. Põltsamaa vallas asub üks linn (Põltsamaa linn), kolm alevikku (Adavere, Kamari ja Puurmani) ja 58 küla. Mustvee vallas asub üks linn (Mustvee linn), kaks alevikku (Avinurme, Lohusuu) ja 56 küla.

Järgnevalt on toodud välja Jõgeva maakonnas asuvate linnade ja alevike tehingu- ja hinnastatistika.

Aasta	Asula	Tehingute arv	Maksimaalne tehingu hind, €	Maksimaalne tehingu hind, €/m²	Mediaanhind, €/m²	Keskmine tehinguhind, €/m²
2021	Adavere alevik	7	18 300	444,17	187,70	190,47
	Avinurme alevik	7	21 000	268,89	74,85	107,85
	Jõgeva alevik	10	32 000	474,07	232,98	236,01
	Jõgeva linn	126	50 000	806,45	443,22	434,86
	Kuremaa alevik	7	29 000	453,13	268,26	291,46
	Laiuse alevik	3	***	***	***	***
	Palamuse alevik	7	25 000	320,51	253,49	231,04
	Puurmani alevik	11	35 000	445,86	200,00	222,47
	Põltsamaa linn	49	46 000	909,09	491,38	476,17
	Sadala alevik	1	***	***	***	***
	Siimusti alevik	15	34 000	543,13	266,52	278,08
2022	Adavere alevik	12	37 000	467,17	245,51	271,33
	Avinurme alevik	7	18 000	368,10	50,81	108,14
	Jõgeva alevik	6	30 500	581,16	333,79	318,92
	Jõgeva linn	122	50 000	974,29	516,13	506,90
	Kuremaa alevik	12	53 650	653,47	301,82	314,99
	Laiuse alevik	3	***	***	***	***
	Palamuse alevik	9	26 000	407,61	253,41	279,29
	Puurmani alevik	10	38 000	528,70	370,17	313,21
	Põltsamaa linn	48	70 000	901,47	578,30	579,74
	Sadala alevik	9	35 000	394,59	150,60	168,39
	Siimusti alevik	12	32 000	634,92	269,12	311,11
	Torma alevik	7	21 000	281,88	114,56	142,28
2023	Adavere alevik	10	28 000	473,77	173,08	230,72
	Avinurme alevik	6	29 900	509,37	216,31	256,13
	Jõgeva alevik	4	***	***	***	***
	Jõgeva linn	88	70 000	1 003,58	524,33	540,91
	Kuremaa alevik	12	43 000	627,74	295,67	348,42
	Laiuse alevik	4	***	***	***	***
	Lohusuu alevik	2	***	***	***	***
	Palamuse alevik	8	19 000	364,68	224,35	238,23
	Puurmani alevik	11	45 000	575,45	273,22	327,45
	Põltsamaa linn	47	64 300	1 131,89	579,90	581,76
	Sadala alevik	2	***	***	***	***
	Siimusti alevik	13	39 500	686,27	405,68	396,18
2024	Adavere alevik	5	24 000	490,80	400,40	406,32
	Avinurme alevik	3	***	***	***	***
	Jõgeva alevik	14	42 000	893,62	355,90	354,14
	Jõgeva linn	75	72 500	941,56	552,76	556,34

	Kuremaa alevik	6	43 000	698,11	526,99	503,30
	Laiuse alevik	1	***	***	***	***
	Lohusuu alevik	1	***	***	***	***
	Palamuse alevik	1	***	***	***	***
	Puurmani alevik	10	41 000	720,16	370,15	384,12
	Põltsamaa linn	40	75 000	1 230,77	793,14	731,25
	Sadala alevik	1	***	***	***	***
	Siimusti alevik	9	59 900	1 124,74	720,22	640,15
	Torma alevik	7	16 000	249,48	155,04	155,64
2025	Adavere alevik	15	45 000	604,17	220,88	298,41
	Avinurme alevik	2	***	***	***	***
	Jõgeva alevik	11	36 000	571,43	322,58	348,42
	Jõgeva linn	92	75 000	1 409,77	554,81	547,31
	Kuremaa alevik	9	53 000	1 072,87	303,64	358,66
	Laiuse alevik	2	***	***	***	***
	Lohusuu alevik	2	***	***	***	***
	Palamuse alevik	3	***	***	***	***
	Puurmani alevik	12	38 000	637,12	381,61	384,46
	Põltsamaa linn	47	74 000	1 204,18	678,47	671,08
	Sadala alevik	0	***	***	***	***
	Siimusti alevik	8	33 500	672,69	314,74	332,23
	Torma alevik	6	12 000	303,80	192,44	176,57
2026 I kv	Adavere alevik	***	*** ***	*** ***	*** ***	***
	Avinurme alevik	***	*** ***	*** ***	*** ***	***
	Jõgeva alevik	2	***	***	***	***
	Jõgeva linn	23	47 000	875,33	599,25	551,25
	Kuremaa alevik	3	***	***	***	***
	Laiuse alevik	2	***	***	***	***
	Lohusuu alevik	***	*** ***	*** ***	*** ***	***
	Palamuse alevik	1	***	***	***	***
	Puurmani alevik	2	***	***	***	***
	Põltsamaa linn	13	66 000	1 083,74	775,27	737,39
	Sadala alevik	***	*** ***	*** ***	*** ***	***
	Siimusti alevik	4	***	***	***	***
	Torma alevik	2	***	***	***	***

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, tehingute andmebaas. Tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda. Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Jõgeva maakonna alevikes on tehinguaktiivsus madal ning mõnel aastal piirkonniti tehinguid ei ole teostatud ehk tehingute arv aastas 0. Jõgeva maakonna aktiivseima korterituruga piirkond on Jõgeva linn, kus viimaste aastate lõikes on tehingute arv olnud aastas 75-126. Jõgeva linn on küll väike, kuid välja on kujunenud ka linna siseselt eelistatumad ja vähem eelistatud piirkonnad. Jõgeva linnas on eelistatumad kesklinna piirkonnas paiknevad korterid. Turul mõnevõrra vähem hinnatud piirkonnad on raudtee linnaäärne piirkond, kus läheduses ka tööstus- ja tootmispiirkond ja kus esmased vajalikud sotsiaalobjektid on mõnevõrra kaugemal. Hinnatud on Jõgeva linna keskuses asuvad korterelamud, kus lähiümbruses tagatud infrastruktuur. Jõgeva linnaga sarnaselt

on hinnatud ka linna vahetus läheduses asuv Jõgeva alevik. Jõgeva aleviku piirkonna korterid, mis on kaugemal küll kesklinnast, kuid kus on tagatud suurem privaatsus ja rohelisus.
Põltsamaa linn järgneb Jõgeva linnale korterituru aktiivsuselt Jõgeva maakonnas, kuid tehingute arv on viimastel aastatel jäänud vahemikku 40-50 tehingut aastas. Samuti on oluliselt madalam keskmine hinnatase võrreldes Jõgeva linnaga. Alljärgnevalt on toodud graafikud Jõgeva maakonna aktiivsemate korterituruga piirkondade statistikaandmete osas (tehingu arvu ja hinna võrdluses).

Korterituru tehingustruktuur näitas selgelt, et kõige enam vahetavad omanikku 2- ja 3-toalised korterid, mis vastavad paremini piirkonna elanike praktilistele vajadustele ja majanduslikule võimekusele. Väikeste ühetoaliste ning suurte neljatoaliste ja suuremate korterite tehingumaht jäi madalaks, mida mõjutas ühelt poolt ostjate hinnatundlikkus ja teiselt poolt suuremate elamispindade kõrgemad ülalpidamiskulud, eriti keskküttе tõttu. Väiksemates külades on renoveeritud ja renoveerimata korterite hinnavahe väga suur ning erineb seisukorrast tulenevalt piirkonniti kordades, tulenevalt võimalus korter koheselt kasutusele võtta.

Puitmajades asuvate korterite pakkumised on üldjuhul kasinad. Korralikke ahiküttega kortereid on pakkumises harva. Heas seisukorras ahiküttega korterite absoluuthinnad on sarnased keskküttega paneelmajas asuvate korterite hinnaklassiga, kuid samas renoveerimist vajavate puithoonete ahiküttega korterite hinnatase on pigem keskmisest oluliselt madalam. Olulist rolli puithoonetel omab ka hoone seisukord ning hoones teostatud renoveerimistööd.

Pakkumine

Jõgeva maakonna korterite pakkumine on piirkonniti suuresti varieeruv ning sõltub otseselt asustustihedusest ja kohalike keskustega seotud nõudlusest. Väiksemates asulates on pakkumine pigem väike ja ebaregulaarne, samal ajal kui stabiilsem ja ühtlasem korterite pakkumine koondub Jõgeva linna ja Põltsamaa keskusesse. Müügis olevad korterid pärinevad valdavalt vanemast elamufondist, kus hoonete tehniline tase ja energiatõhusus on kohati tagasihoidlikud, mistõttu sõltub müügiperiood oluliselt korteri seisukorrast ja läbiviidud renoveerimistöödest.
KV.ee andmestiku põhjal on Jõgeva maakonnas olnud 2025. aastal igakuiselt keskmiselt 60–90 aktiivset korteripakkumist. Müügiperioodid venivad sageli mitme kuu pikkuseks, mis peegeldab nii madalamat nõudlust kui ka ostjate hinnatundlikkust. Enim müügiks pakutakse nõukogudeaegsetes paneelmajades asuvaid kortereid, mille seisukord eeldab sageli renoveerimist või kaasajastamist.
Heas seisukorras ja renoveeritud korterid jõuavad turule harvem, kuid leiavad ostja oluliselt kiiremini, kuna vastavad paremini kohalike elanike praktilistele vajadustele ning sobituvad paremini piirkonna ostujõuga. Ostuotsuseid tehakse üldiselt ettevaatlikult, eelistades elamispindu, mis on kohe kasutusvalmid ega vaja suuremahulisi lisainvesteeringuid. Renoveerimisega seotud kulud võivad ületada ostjate finantsvõimekust või ületada korteri väärtust turupiirkonna hinnataseme arvestuses, mis mõjutab otseselt renoveerimata korterite müügitempot.

Nõudlus

Jõgeva maakonna korterite nõudlust võib iseloomustada kui mõõdukat ja stabiilse taastumisega, kus viimaste aastate jooksul on märgata järkjärgulist elavnemist, eriti Jõgeva ja Põltsamaa linnas. 2025. aasta jooksul on tehinguaktiivsus nende keskuste korteriturul suurenenud, mida on soosinud ostjate paranenud kindlustunne, stabiliseerunud turuolukord ning mõnevõrra soodsamad laenutingimused. Turule on taas aktiivsemalt naasnud nii esmakordsed ostjad kui ka koduvahetajad.
Nõudlus on suunatud eelkõige heas seisukorras järelturu korteritele, mis sobituvad piirkonna elanike ostujõu ja praktiliste vajadustega. Renoveeritud või korralikult hooldatud korterid leiavad ostja oluliselt kiiremini, kuna renoveerimata elamispindade kaasajastamise kulud on Jõgevamaa hinnataseme juures tihti ostja jaoks ebaproportsionaalsed.
Nõudlus on selgelt kõrgem Jõgeva ja Põltsamaa linnas, kus koondub suurem osa piirkonna töökohtadest, teenustest ja haridusasutustest. Väiksemates asulates ja hajaasustusega piirkondades on ostuhuvi tagasihoidlikum; ostjad tegutsevad ettevaatlikumalt, analüüsivad põhjalikumalt hoone seisukorda ning tehinguprotsessid on pikemad, mis peegeldab piirkondliku nõudluse nõrkust.

Ehitusload, kasutusload

Jõgevamaa elamufond on valdavas osas välja kujunenud nõukogude perioodil, kus enamik korterelamuid ehitati aastatel 1960–1990. Sellest tulenevalt on hoonete tehniline seisukord üldiselt ajale jalgu jäänud ning vajab ulatuslikku uuendamist. Seetõttu väljastatakse Jõgevamaal kõige rohkem ehituslube just olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Riiklikud rekonstrueerimistoetused, sh EISi (endine KredEx) energiatõhususe programmid, on olnud viimastel aastatel aktiivseimad hoonete uuendamise rahastajad, mis omakorda on suurendanud rekonstrueerimislubade arvu. 2023. aastal väljastati Jõgevamaal suurem osa ehituslubasid korterelamute rekonstrueerimiseks, kuna just sel perioodil olid riiklikud toetusmeetmed mahult rekordilised. Energiakriis ning kasvavad energiahinnad on samuti oluliselt suurendanud huvi hoonete energiatõhusamaks muutmise vastu.
Aastatel 2020–2025 on Jõgevamaal väljastatud keskmiselt ligikaudu 10–20 ehitusluba aastas hoonete rekonstrueerimiseks. Need load puudutavad valdavalt vanemate hoonete parendamist ega ole seotud arendustegevusega kitsamas mõttes. Uute korterelamute ehituslubasid on viimase viie aasta jooksul väljastatud väga vähe, üksikud juhud, mõnel aastal üldse mitte. Samuti on uute hoonete kasutuslubade väljastamine olnud marginaalne. Ühekordsed kasutusload puudutavad enamasti väiksema mahuga arendusi, mitte uut korterelamute rajamist.
Laiendamise eesmärgil on Jõgevamaal väljastatud samuti väga vähe ehituslube, mõnel aastal 1–2, sageli ka mitte ühtegi. See kinnitab, et korterelamute laiendamine ei ole piirkonnas levinud.

Arendustegevus

Jõgeva maakonnas on üksikelamute ja korterelamute arendustegevus olnud aastate lõikes väga väike, sarnaselt teistele väiksema elanikkonnaga piirkondadele Eestis. Uuselamute rajamine müügiks on olnud pigem erandlik ning turule on jõudnud üksikuid väiksema mahuga arendusprojekte, mis on valdavalt suunatud omakasutusse, mitte müügile. Korterelamute arendus on olnud veelgi haruldasem – viimastel aastatel ei ole Jõgevamaal valminud ühtegi märkimisväärset korterelamu arendusprojekti, mis oleks olnud suunatud laiemale ostjaskonnale.
Arendustegevuse vähesust mõjutavad piirkonna madal nõudlustase, demograafilised trendid, piiratud ostujõud ning arendajate jaoks madal tootluspotentsiaal. Uute arendusprojektide lisandumist lähiajal on keeruline prognoosida, kuid üldine majanduse jahtumine ning investeerimiskeskkonna ettevaatlikkus viitavad sellele, et arendustegevus jääb väiksemates piirkondades, sh Jõgevamaal, ka edaspidi väga madalaks või võib lausa puududa.
Hindajale ei ole teada, et lähiajal oleks Jõgeva maakonda planeerimisel mõni mahukam korterelamu arendus või märkimisväärne uuselamute rajamise projekt müügiks. Valdavalt ehitatakse piirkonnas hooneid eraldi tellimusena ja omakasutusse, mis ei mõjuta laiemat turumahtu. Arendustegevuse vähesus väljendub ka madalas ehituslubade arvus uusehitistele ning selles, et renoveerimine ja olemasolevate hoonete kaasajastamine on oluliselt levinum kui uute hoonete ehitamine.

Korterite üüriturg

Jõgeva maakonna korterite üüriturg on väike ja madala aktiivsusega, mida iseloomustab võrreldes Eesti suuremate keskustega madalam hinnatase, piiratud pakkumine ja üürnike mõõdukas huvi. Üürituru liikumine sõltub otseselt piirkonna tööturust, elanikkonna struktuurist ning teenuste kättesaadavusest. Suurem osa üüripakkumistest koondub Jõgeva linnas ning teatud määral Põltsamaal, kus on paremad ühendused, arenenum taristu ja stabiilsem nõudlus.
Jõgeva linnas on pakkumises nii renoveeritud kui ka lihtsamas seisukorras kortereid, mis vastavad kohalike elanike hinnatundlikkusele ning vajadusele soodsama elamispinna järele. Väiksemates asulates on pakkumine väga napp ja ebaregulaarne, mistõttu võivad sobiva hinnaga ja hea seisukorra puhul korterid leida üürniku kiiresti. Samas vanema ja renoveerimist vajava elamufondi puhul on üürnike huvi tagasihoidlikum ning pakkumised võivad püsida turul pikema aja.
Üldiselt on üürnike eelistus kaldunud heas seisukorras ja kohe kasutusvalmiste korterite poole, kuna renoveerimist vajavate üürikodude vastu on huvi madal. Üüriturul tegutsevad üürnikud on hinnatundlikud ning teevad otsuseid ettevaatlikult, mis peegeldab piirkonna üürituru mõõdukat aktiivsust.

Mitteeluruumist külaliskorterid

Korterelamutes asuvate mitteeluruumide tehinguaktiivsus Jõgeva maakonnas on madal ning ebaregulaarne, mis muudab ruutmeetrihindade põhjal üldistuste tegemise keeruliseks. Turul on väheobjekte, tehinguid tehakse harva ning hinnatase sõltub tugevasti konkreetse asukoha eripärast, ligipääsetavusest ja ruumide tehnilisest seisukorrast. Krediidiasutuste laenupoliitika on väikeasulate ärikinnisvara puhul jätkuvalt konservatiivne – püsiva rahavoota äripindade soetamiseks laenu ei anta või nõutakse suurt omafinantseeringut, sageli vähemalt 50%, mis piirab potentsiaalsete ostjate hulka veelgi.
Jõgeva maakonnas on korterelamutes paiknevate mitteeluruumide kasutus valdavalt äriline, olles kujundatud büroo-, kaubandus- või teeninduspindadena. Sellised pinnad asuvad peamiselt Jõgeva ja Põltsamaa linnas, kus on olemas minimaalne nõudlus kohalike ettevõtjate, teenusepakkujate või väikeäripidajate poolt. Väiksemates asulates on turuliikumine väga tagasihoidlik ja tehinguid toimub harva.
Külaliskorterite segment Jõgeva maakonnas on väga väike ning tehinguid tehakse aasta jooksul üksikuid, kui üldse. Külaliskorteri formaati kasutatakse pigem harva, kuna piirkonnas ei ole piisavat turismivoogu ega lühiajalise majutuse nõudlust, mis võimaldaks sellel kinnisvarasegmendil laiemalt areneda. Valdavalt puudub turul korteriomanditena hallatavate külaliskorterite segment või on see minimaalse esindatusega.

Rida- ja kaksikelamukorterid

Ridaelamu- ja kaksikelamukorterid on Jõgeva maakonnas üldiselt eelistatumad kui tavapärased korterelamute korterid, kuna pakuvad rohkem privaatsust, vähem naabreid ja müra, sageli oma terrassi või väikest aeda, paremat ruumiplaneeringut ning majalähedasemat elukeskkonda. Selline elamutüüp vastab hästi ostjate soovile leida suurema privaatsuse ja isikliku välialaga elamispind, kuid samas säilitada korteri praktilisus ja väiksem ülalpidamiskulu.
Jõgeva maakonnas on ridaelamu- ja kaksikelamukortereid väga vähe, mistõttu tehakse nendega tehinguid harva. Nende vähesus tõstab ühtlasi nende atraktiivsust – pakkumise nappus hoiab hinnataseme tavapärasest korteriturust kõrgemal, eriti heas seisukorras ja uuemate hoonete puhul. Turuliikumine on siiski väike, sest uusi ridaelamuarendusi piirkonda lisandub harva ja valdav osa olemasolevast fondist on rajatud aastaid tagasi.
Ridaelamuid ja kaksikelamuid leidub peamiselt Jõgeva ja Põltsamaa linna vahetus ümbruses ning üksikutes suuremates alevikes. Nendes asukohtades on hinnatase sageli lähemal üksikelamute hinnatasemele, eriti juhul kui tegemist on suurema pinnaga või renoveeritud objektidega. Väiksemates maapiirkondades on selliseid hooneid väga vähe või need puuduvad täielikult.

Müügiperioodid

Korterite müügiperioodid on keskmiselt kuni 6 kuud. Hea hinnakujunduse ja asukohaga objektide müügiperiood jääb üldiselt siiski 3 kuu piiresse, kuid turu väiksusest tulenevalt katsetavad omanikud tihti algselt pigem kõrgema pakkumishinnaga, mis pikendab ka müügiperioodi ja võib ulatuda ka kuni kuue kuuni. Samuti kehvemas korras varade müügiperioodid võivad olla pikemad ehk pigem samuti keskmiselt kuni 6 kuud. Samas hinnatud asukohas on müügiperioodid pigem lühemad. Viimastel aastatel ei ole müügiperioodide osas toiminud olulisi muutusi ja sõltuvalt vara asukohast ja teistest näitajatest on tavapärane müügiperiood keskmiselt kuni 6 kuud.

Prognoos

Tuginedes statistikaandmetele ja turuülevaatele on hindaja prognoos 2026. aastaks järgmine:

- korterite tehinguaktiivsus jääb sarnaselt 2025. aasta tasemele;
- korterite keskmine tehinguhind jääb sarnasele tasemele 2025. aasta keskmise tehinguhinnaga või liigub vaikselt tõusvas suunas;
- enameelistatud on 2- ja 3-toalised korterid, millega teostatakse kõige suurem maht tehingutest;
- uusi arendusprojekte teadaolevalt lisandumas ei ole, kuna laenurahadega ehitamine on kulukas ja suure riskiga ning piirkonna ostujõud madal ehk tegemist arendaja jaoks riskantse piirkonnaga;
- müügiperioodid püsivad stabiilsetena.

4.3 Konkureeriv pakkumine

Kinnisvaraportaali KV.ee põhjal (www.kv.ee, andmed seisuga 04.08.2026. a) on Jõgeva vallas müügipakkumises kortereid paneel- ja kivimajades 52, hindadega vahemikus 8 700 – 69 000 eurot. Nendest 1-toalisi kortereid 2, hindadega vahemikus 17 500 – 26 500 eurot. Odavamad on vanemate elamute halvemas seisukorras keskmisest väiksemad korterid ja kallimad väga heas korras uute korterelamute korterid. Hinnavahe on peamiselt tingitud täpsemast asukohast, korteri seisukorrast ja suurusest.

Hinnatav vara ei ole avalikus müügipakkumises.

Pakkumistena on välja toodud enim sarnaste näitajatega varasid. Eelistatud on pakkumisi, mis sarnanevad hinnatava varaga eelkõige korterelamu tüübi, korteri seisukorra, korteri pindala, toalisuse ja asukoha poolest.

Järgnevas tabelis on välja toodud avalikult müügis olevate enim sarnanevate korterite müügipakkumised:

Aadress	Objekti kirjeldus	Korrus	Eluruumide pind m²	Pakkumise hind (€)	Pakkumise hind (€/m²)
Ööbiku tn 2-3, Jõgeva alevik	Hoone seisukord: rahuldav Ehitusaasta: 1942 Korteri seisukord: väga hea / hea Kohtkindel sisustus: olemas Toalisus: 1 Küte: ahiküte Rõdu/terrass/lodža: puudub Kuulutuse link: www.kv.ee/3761575	2/3	47,0	26 500	564
Luua keskus 19, Luua	Hoone seisukord: rahuldav Ehitusaasta: 1987 Korteri seisukord: hea / rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas Toalisus: 1 Küte: kaugküte Rõdu/terrass/lodža: puudub Kuulutuse link: www.kv.ee/3893860	3/3	33,5	17 500	522
Tähe tn 2, Jõgeva linn	Hoone seisukord: hea Ehitusaasta: 1982 Korteri seisukord: hea / rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas Toalisus: 2 Küte: kaugküte Rõdu/terrass/lodža: olemas Kuulutuse link: www.kv.ee/3823943	4/5	48,1	33 000	686
Pargi tn 24, Jõgeva linn	Hoone seisukord: rahuldav Ehitusaasta: 1967 Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Toalisus: 2 Küte: kaugküte Rõdu/terrass/lodža: puudub Kuulutuse link: www.kv.ee/3779041	3/3	41,2	31 500	765
Pargi tn 20, Jõgeva linn	Hoone seisukord: rahuldav Ehitusaasta: 1962 Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Toalisus: 2 Küte: kaugküte Rõdu/terrass/lodža: puudub Kuulutuse link: www.kv.ee/3890421	3/3	39,5	29 400	744

Aadress	Objekti kirjeldus	Korrus	Eluruumide pind m²	Pakkumise hind (€)	Pakkumise hind (€/m²)
Tähe tn 2, Jõgeva linn	Hoone seisukord: hea Ehitusaasta: 1982 Korteri seisukord: hea / rahuldav Kohtkindel sisustus: puudub Toalisus: 2 Küte: kaugküte Rõdu/terrass/lodža: puudub Kuulutuse link: www.kv.ee/3909688	2/5	45,9	28 000	610
Puiestee tn 19, Jõgeva linn	Hoone seisukord: hea Ehitusaasta: - Korteri seisukord: rahuldav Kohtkindel sisustus: puudub Toalisus: 2 Küte: kaugküte Rõdu/terrass/lodža: puudub Kuulutuse link: www.kv.ee/3894735	2/3	47,6	28 000	588

On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seetõttu hindaja hinnangul hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemuse täpsust.

4.4 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)

Vara lõppkasutajad, iseloomulikud tunnused	Sarnaste korterite peamisteks ostjateks on pered, kes vajavad korterit elamispinnaks.
Lõppkasutajate osakaal, kes soovib ja on võimeline soetama hinnatavat vara	Vara ostjateks on peamiselt keskmise sissetulekuga inimesed. Vara on kättesaadav pigem rohkematele lõpptarbijatele tulenevalt hinnatasemest Jõgeva linnas 1-toaliste osas.
Vara turusegmendi nõuetele vastavus	Vastab nõuetele. Korterelamu seisukord on rahuldav ja korteri seisukord hea/rahuldav. Korter asub piirkonnas hinnatud esimesel korrusel, kuid korteris puudub kohtkindel mööbel, mis on ostuhuviliste seas hinnatud. Korteril puudub rõdu.
Konkureeriva pakkumise osakaal turul	Piirkonna 1-toaliste korterite pakkumine on väike.
Piirkonna arendusprojektide hulk/osakaal	Hinnatavas piirkonnas uusarendused puuduvad, lähiajal pakkumisse teadaolevalt lisandumas ei ole.
Müügiperioodi pikkus sarnaste varade osas	Piirkonnas on korterite müügiperioodiks ligikaudu keskmiselt 6 kuud.
Piirkonna müügihinnad	Langevad intressimäärad on koos majanduskasvu ja tarbijakindluse paranemisega viinud kinnisvaraturu taastumise faasi. Sellest annab märku aktiivsuse kasv viimastel kuudel ning hinnastabiilsus. Vaatamata aktiivsuse kasvule on tehinguhindade kasvu veel keeruline prognoosida, kuna suure pakkumise tõttu oleme endiselt ostjaturul ning valitsuse 2025. aasta maksutõusud teevad turuosalised ettevaatlikuks. Samuti on maailma geopoliitiline olukord endiselt ebastabiilne.
Vara alternatiivsed kasutused	Puuduvad

5. Turuväärtuse hindamine

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus (highest and best use) – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtus (EVS 875-1).

Hinnatavaks varaks on Jõgeva linnas Uus tänaval paiknev korteriomand. Riiklikus ehitisregistris märgitud hoone peamiseks kasutamise sihtotstarbeks kolme või enama korteriga elamu. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Jõgeva valla üldplaneeringu kohaselt on maakasutuseks määratud korterelamu maa-ala. Seega on õiguslik lubatavus hoone kasutamine korterelamuna (eluruumi(de)na). Hindamise hetkel on korterelamu seisukord rahuldav ja korteri seisukord hea/rahuldav. Käesoleval hetkel korteri ruumiplaneering ja seisukord vastavad tänapäeval nõutud eluruumide (korteri) nõuetele. Arvestades vara asukohta, olemust ja seisukorda, on hinnatava vara parimaks kasutuseks selle elukondlik kasutus (korteritena). Alternatiivsed kasutused puuduvad.

Tegemist on korterelamus paikneva elukondliku varaga – 1-toalise korteriga, siis arvestades hinnatava vara asukohta, seisukorda ning kinnisvaraturu olukorda väärtuse kuupäeval, hindab hindaja vara parima kasutusena elukondlikku kasutust – korterina, kuna selle tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima turuväärtuse.

5.2 Hindamismeetodi valik

Vara hindamisel on võimalik rakendada erinevaid meetodeid vastavalt vara olemusele ja kasutusele. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach). Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus 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. (EVS 875-11)
- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (Income Approach). Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida. (EVS 875-9)
- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (Cost Approach). Kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvesse võtmise kaudu. (EVS 875-8)

Hindamismeetodi(te) valik ja rakendamine sõltub hinnatavast väärtusest, turu ja varaga seotud tingimustest ning kasutada olevatest andmetest. Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Eelnevalt nimetatud hindamismeetoditest on 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. Arvestades eelnevat, on hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavalt võrdlusmeetod.

5.3 Hindamiskäik

Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid:

Positiivsed tegurid	Negatiivsed tegurid
Korteri osaline hea seisukord	Puudub kohtkindel sisustus
Korrus	Korterelamu seisukord
Kaugküte	Puudub rõdu

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest. Hindamisel on kasutatud Uus Maa ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaasis leiduvat tehinguinfot.

Valimi koostamisel on esmaste valikutena aluseks võetud:

- asukoht (Jõgeva linn);
- hoone tüüp ja arhitektuur (kuni 5-korruselised korterelamud);
- korteri toalisus (1- kuni 2-toalised korterid);
- perioodina on toodud kuni 1 aasta jooksul toimunud tehingud;
- vabaturutingimustes teostatud tehingud;
- tehingud, mille kohta on teada vajaliku detailsusega informatsioon.

Tehingute andmebaasi andmetel on lähiminevikus toimunud järgmised võrreldavad korteriomandite (eluruumi) ostu-müügitehingud:

Aadress	Toalisus	Korrus	Korteri pind m^2	Tehingu hind €	Tehingu hind €/m^2	Tehingu aeg	Seisukord
Uus tn, Jõgeva linn	2	2/2	39,8	30 000	754	07.2026	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: hea/rahuldav Kohtkindel sisustus: üksikud köögikapid Rõdu: puudub Küte: kaugküte
Aia tn, Jõgeva linn	1	5/5	30,2	33 000	1093	07.2026	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: väga hea / hea Kohtkindel sisustus: olemas köögimööbel Rõdu: olemas Küte: kaugküte
Tähe tn, Jõgeva linn	2	2/5	48,2	37 000	768	07.2026	Korterelamu seisukord: hea Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas köögimööbel Rõdu: olemas Küte: kaugküte
Tähe tn, Jõgeva linn	1	1/5	34,8	24 000	690	05.2026	Korterelamu seisukord: hea Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: puudub Rõdu: puudub Küte: kaugküte
Energia tn, Jõgeva linn	2	2/2	39,0	28 000	718	03.2026	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: lihtsam köögimööbel Rõdu: puudub Küte: ahiküte, elektriküte
Pargi tn, Jõgeva linn	1	4/4	26,7	16 000	599	03.2026	Korterelamu seisukord: hea Korteri seisukord: rahuldav/halb Kohtkindel sisustus: puudub Rõdu: puudub Küte: kaugküte
Tähe tn, Jõgeva linn	1	1/3	39,6	25 000	631	01.2026	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: rahuldav Kohtkindel sisustus: vananenud köögikapid Rõdu: olemas Küte: kaugküte

Aadress	Toalisus	Korrus	Korteri pind m^2	Tehingu hind €	Tehingu hind €/m^2	Tehingu aeg	Seisukord
Kivi tn, Jõgeva linn	2	2/4	45,5	38 500	846	12.2025	Korterelamu seisukord: hea Korteri seisukord: väga hea / hea Kohtkindel sisustus: olemas köögimööbel Rõdu: olemas Küte: kaugküte
Estakaadi tn, Jõgeva linn	2	2/2	39,1	20 000	512	12.2025	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas lihtsamad köögikapid Rõdu: puudub Küte: ahiküte, elektriküte
Pargi tn, Jõgeva linn	2	2/4	38,4	26 000	677	12.2025	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: hea/rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas lihtsamad köögikapid Rõdu: puudub Küte: kaugküte
Puiestee tn, Jõgeva linn	2	2/3	38,2	24 000	628	11.2025	Korterelamu seisukord: hea Korteri seisukord: hea/rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas lihtsamad köögikapid Rõdu: puudub Küte: kaugküte
Aia tn, Jõgeva linn	1	5/5	30,8	15 500	503	09.2025	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: hea/rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas lihtsamad köögikapid Rõdu: olemas Küte: kaugküte
Aia tn, Jõgeva linn	2	2/5	44,4	23 000	518	08.2025	Korterelamu seisukord: rahuldav Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas köögikapid Rõdu: puudub Küte: kaugküte

Märkused:

- Tehingusummasid käsitletakse nö lõpphindadena. Teadlik ja sunduseta müüja ei müü oma vara odavamalt ja ostja ei maksa rohkem kui vara eest on võimalik turul saada olenemata sellest, kas tehing kuulub käibemaksuga maksustamisele või mitte.
- Võrreldavate müügitehingute hind võib sisaldada ka müügitegevusega seotud kulusid, kuid seda käsitletakse turul kui lõpphinda ostja jaoks ning vara turuväärtust need ei mõjuta (müügitegevusega seotud kulusid ei lisata eraldi hinnatava vara turuväärtusele).

Võrdlustehingute valik

Tehingutena on kasutatud enim sarnanevaid ja võimalusel ajaliselt hilisemaid tehinguid. Võrreldavad varad, mis enim sarnanevad hinnatavale varale, on tabelis märgitud halli tooniga. Valikust on välja jäetud tehingud, mis erinevad oluliselt oma näitajatelt, asukohalt või seisukorralt. Näitajatelt oluliselt erinevad tehingud on küll välja toodud eelolevas tabelis, kuid ei ole kasutatud otseste võrreldavate tehingutena alljärgnevas tabelis.

Võrdlusühiku valik

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)

Võrdlusühikuks on valitud pinnaühikule taandatud hind (€/m^2), kuna turuanalüüsi tulemusena on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt korteri pinnale taandatud hinnast.

Kohanduste põhimõtted

Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks, lähtudes erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid. (EVS 875-11)

Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel alal (EVS 875-11).

Erisuste hindamisel on kasutatud protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null).

Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on tavapäraselt 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Rahalises väärtuses mõõdetavaid suuruseid (nt panipaiga, parkimiskoha mõju turuväärtusele) on võimalik hindamisel arvestada kõrgema täpsusastmega.

Kohandatud tehinguhindadele osakaalude andmisel lähtume põhimõttest, et absoluutkohanduselt väikseima summaarse kohandusega tehingule antakse suurim osakaal ning suurima summaarse kohandusega tehingule väikseim osakaal.

Võrdluselemendid ja selgitused
Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11).

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.

Tehinguga seotud võrdluselemendid:

Tehingu aeg	Turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Ajalist kohandust on rakendatud, kui turusituatsioonis on suurem kui 5%-line muutus.

Varaga seotud võrdluselemendid:

Asukoht	Piirkondlik paiknemine hõlmab hinnatava vara kaugust suurematest linnadest ja keskustest, olemasolevat infrastruktuuri, piirkonna üldist hinnatavust, juurdepääsuvõimalusi, lähiümbruse hoonestuse iseloomu ja heakorda ning haljastuse taset.
Hoone seisukord	Hoonete seisukorra hindamisel kasutatakse määratlusi 'väga hea', 'hea', 'rahuldav' ja 'halb'. Seisukorra erisused tulenevad hoone arhitektuurist, ehituskvaliteedist, vanusest ning teostatud ehitus- ja remonttööde mahust. Lisaks arvestatakse kandekonstruktsioonide materjale – betoon- ja kivikonstruktsiooniga hooneid eelistatakse puit- ja palkkonstruktsiooniga hoonetele.
Korteri seisukord	Korteri ruumide seisukorra hindamisel kasutatakse määratlusi 'väga hea', 'hea', 'rahuldav' ja 'halb'. Erisused seisukorra määramisel tulenevad viimistlusmaterjalide ja ehitustööde kvaliteedist, kasutatud materjalide hinnaklassist ning tehtud remondiinvesteeringute mahust. Kvaliteediklasside vahel võib esineda hinnavahe kuni 30%. Vara turuväärtust suurendab kohtkindla sisustuse olemasolu.
Korteri eluruumi pind, m²	Suurema eluruumipinnaga korterite ruutmeetrihind on üldjuhul madalam võrreldes väiksema pinnaga korteritega. Selline hinnastamistrend tuleneb turu eelistustest ja nõudluse struktuurist. Väiksema pindalaga korterid on sageli likviidsemad, kuna nende kogumaksumus jääb laiemale ostjaskonnale kättesaadavamaks. Suuremad korterid nõuavad suuremat finantsvõimekust ning nende sihtgrupp on kitsam, mistõttu on nende müügiperioodid pikemad ja hinnakujundus paindlikum. Lisaks ei kasva korteri väärtus proportsionaalselt pinna suurenemisega, kuna teatud kulukomponendid (nt köök, sanitaarruumid) esinevad sõltumata korteri suurusest.
Paiknemise korrus / korruste arv	Vanemates korterelamutes on turul eelistatud eelkõige keskmise korruse korterid. Kuni kolmekorruselistes hoonetes on hinnatud ka viimase korruse korterid. Üheksakorruselistes korterelamutes on viimase korruse korterite väärtus üldjuhul võrreldav keskmiste korruste korteritega, kuna hoonetes on lift ning kõrgemalt

	korruselt avaneb üldiselt parem vaade linnale. Vanemates tüüpkorterelamutes on esimese korruse korterite turuväärtus mõnevõrra madalam kui keskmise korruse korteritel, kuid hinnavahe jääb alla kohandamise täpsuse. Seetõttu ei ole turuväärtuse kohandust esimese ja keskmiste korruste vahel rakendatud. Madalaimalt on väärtustatud viimase (viienda korruse korterid). Uusarenduste puhul on kõrgemalt hinnatud viimase korruse korterid, kus on tagatud parem vaade ning suurem privaatsus. Kuna uusarenduste kõrgematel korrustel paiknevad korterid vastavad on varustatud liftiga, on nende turuväärtus üldjuhul kõrgem
Kütteliik	Kütteliik on oluline tegur korteri turuväärtuse kujunemisel, kuna see mõjutab nii elamiskulude suurust kui ka kasutusmugavust. • Kaugküte on üldjuhul stabiilse hinnatasemega, madala hooldusvajadusega ning tagab ühtlase soojusvarustuse. Seetõttu on kaugküttega korterid turul eelistatud, eriti piirkondades, kus kaugküttevõrk on hästi toimiv ja usaldusväärne. • Lokaalküte (nt gaasikatel, õhk-vesi soojuspump, maaküte) võimaldab suuremat kontrolli küttekulude üle, kuid eeldab kasutajalt tehnilist teadlikkust ja regulaarset hooldust. Lokaalküttega korterite väärtus sõltub küttesüsteemi vanusest, efektiivsusest ja paigalduskvaliteedist. Uuemad ja energiatõhusad lahendused võivad lisada vara väärtusele lisandväärtust. • Kohtküte (nt ahjuküte, kaminad, elektriradiaatorid, õhk-õhksoojuspumbad) on vähem mugav ja sageli seotud kõrgemate küttekuludega ning suurema töömahukusega. Kohtküttega korterite turuväärtus on üldjuhul madalam, eriti linnapiirkondades, kus eelistatakse automatiseeritud ja kaugjuhitavaid lahendusi. Kütteliigi mõju turuväärtusele võib ulatuda kuni 10–15%, sõltuvalt piirkonnast, hoone tüübist ja sihtgrupi eelistustest. Lisaks mõjutab väärtust küttesüsteemi energiatõhusus, paigaldusaasta ning vastavus kehtivatele energiamärgise nõuetele.
Rõdu/terrass/lodža	Korteri juurde kuuluv väline kasutuspind – rõdu, lodža või terrass – avaldab positiivset mõju vara turuväärtusele. Sellised lisapinnad suurendavad korteri kasutusmugavust, pakuvad võimalust välitingimustes viibimiseks ning parandavad elukeskkonna kvaliteeti. • Rõdu on avatud konstruktsiooniga ja pakub võimalust värskes õhus viibimiseks, kuid selle kasutusvõimalused on ilmastikust sõltuvad. Rõdu olemasolu lisab korterile väärtust, eriti linnakeskkonnas, kus väliruumi on piiratud. • Lodža on osaliselt või täielikult suletud rõdu, mis võimaldab pikemat kasutusperioodi aastas ning pakub paremat kaitset ilmastikutingimuste eest. Lodža lisab korterile rohkem lisandväärtust kui tavaline rõdu, kuna selle funktsionaalsus on laiem, samas on see vahe väiksem kui kohandamise täpsus 5%. • Terrass on tavaliselt seotud esimese korruse korteritega või katusekorteritega ning pakub suuremat privaatsust ja avarust. Terrassiga korterid on turul kõrgemalt hinnatud, eriti kui terrass on hästi kujundatud ja kasutatav. Välipinna olemasolu võib suurendada korteri turuväärtust sõltuvalt selle suurusest, seisukorrast, vaadetest ja privaatsusest. Mõju võib ulatuda 5–15% sõltuvalt piirkonnast ja sihtgrupi eelistustest.
Toalisus	Sama üldpinna juures eelistatakse suurema toalisusega kortereid.

Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Aadress	**Uus tn 7-10, Jõgeva linn**	**Uus tn, Jõgeva linn**	**Tähe tn, Jõgeva linn**	**Tähe tn, Jõgeva linn**
Tehingu hind (€)		**30 000**	**24 000**	**25 000**
1 m² tehinguhind (€)		754	690	631
Tehingu aeg		07.2026	05.2026	01.2026
Kommentaar		hinnamuutus on jäänud alla 5%, kohandust ei rakendada	hinnamuutus on jäänud alla 5%, kohandust ei rakendada	hinnamuutus on jäänud alla 5%, kohandust ei rakendada
Ajaline kohandus (%)		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind (€/m²)		**754**	**690**	**631**
Asukoht	Jõgeva linn, hinnatud piirkond	Jõgeva linn, hinnatud piirkond	Jõgeva linn, hinnatud piirkond	Jõgeva linn, hinnatud piirkond
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Hoone seisukord	Rahuldavas seisukorras korterelamu, kivikonstruktisoonil	Rahuldavas seisukorras korterelamu, paneelkonstruktisoonil	Heas seisukorras korterelamu, paneelkonstruktisoonil	Rahuldavas seisukorras korterelamu, paneelkonstruktisoonil
Võrdlus		samaväärne	hinnatav halvem	samaväärne
Kohandus (%)		0%	-5%	0%
Korteri seisukord	Heas/rahuldavas seisukorras, Puudub kohtkindel sisustus	Heas/rahuldavas seisukorras, Olemas lihtsamad köögikapid	Heas seisukorras, Puudub kohtkindel sisustus	Rahuldavas seisukorras, Olemas lihtsamad köögikapid
Võrdlus		samaväärne	hinnatav halvem	samaväärne
Kohandus (%)		0%	-5%	0%
Korteri eluruumi pind (m²)	30,0	39,8	34,8	39,6
Võrdlus		hinnatav väiksem, hinnatava ühikuhind kõrgem	hinnatav väiksem, hinnatava ühikuhind kõrgem	hinnatav väiksem, hinnatava ühikuhind kõrgem
Kohandus (%)		10%	5%	10%
Paiknemise korrus / korruste arv	1/2	2/2	1/5	1/3
Võrdlus		hinnatav halvem	samaväärne	samaväärne
Kohandus (%)		-5%	0%	0%
Küte	Kaugküte	Kaugküte	Kaugküte	Kaugküte
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Rõdu/terrass/lodža	Puudub	Puudub	Puudub	Olemas
Võrdlus		samaväärne	hinnatav parem	hinnatav halvem
Kohandus (%)		0%	5%	-5%
Korteri toalisus	1-toaline	2-toaline	1-toaline	1-toaline
Võrdlus		hinnatav halvem	samaväärne	samaväärne
Kohandus (%)		-5%	0%	0%
Summaarne kohandus		**0%**	**0%**	**5%**
Kohandatud tehinguhind (€/m²)		**754**	**690**	**663**
Kohanduste absoluutväärtuste summa		**20%**	**20%**	**15%**
Kaalud	1,00	0,30	0,30	0,40
Kaalutud tehingu hinnad		226	207	265
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind (€/m²)	**698**			
Turuväärtus (€)	**20 945**			

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

Hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval ümardatult **21 000 € (kakskümmend üks tuhat eurot)**, mis on ~700 €/m² taandatuna korteri eluruumi pinnale.

5.4 Hindamistulemus

Aadressil Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7-10 asuva korteriomandi registriosa nr 644535 (1-toaline eluruumist korter) turuväärtus on väärtuse kuupäeval **21 000 € (kakskümmend üks tuhat eurot)** ehk ~700 €/m² taandatuna korteri eluruumi pinnale.

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Hindamistulemus on keskmise täpsusega ± 5%.

Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade jaoks keskmiseks ning müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures keskmiselt 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

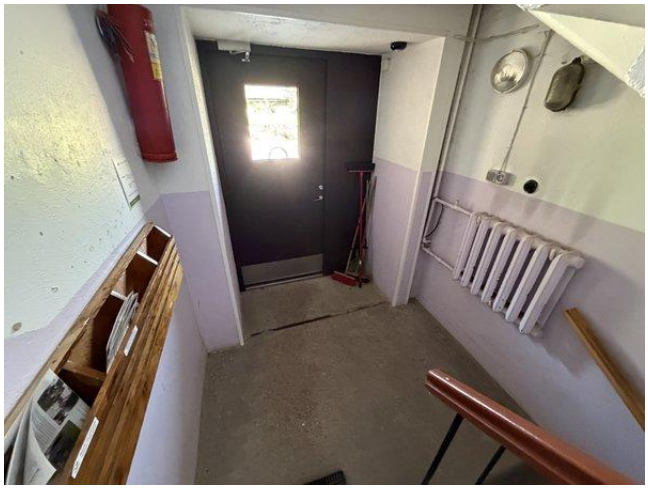
Lisa 1: Fotod

Korterelamu välisvaated, parkla ja vaated kinnistule





Trepikoda






Hinnatavad eluruumid





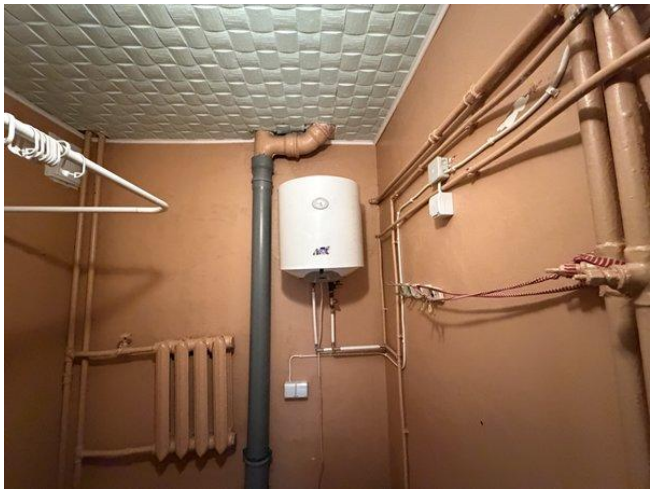
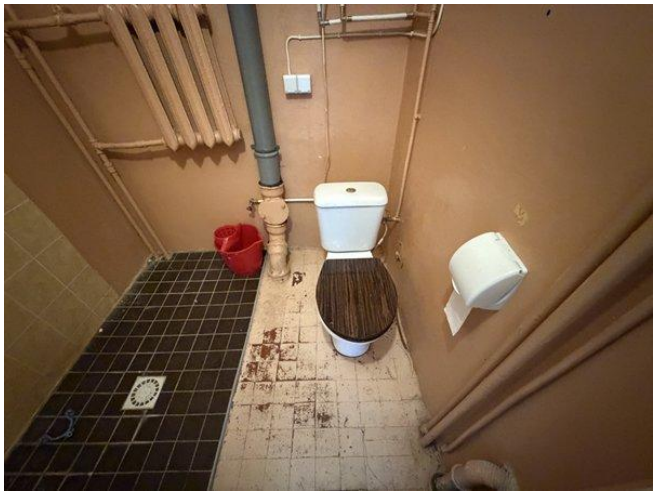












Allikas: ülevaatusel teostatud fotod, seisuga 15.07.2026. a

Lisa 2: E-kinnistusraamatu registriosa väljatrükk

Registriosa:

Registriosa number	644535
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	10
Korteriühistu registrikood	80518165

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	24901:005:1180	Elamumaa 100%, Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	1622 m2	Maakatastri andmed üle võetud 15.12.2017.	kehtiv
	300/4671 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 10, mille üldpind on 30,00 m2. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 643635, 643735, 643835, 643935, 644035, 644135, 644235, 644335, 644435, 644635, 644735 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 3.12.1999 kinnistamisavaldusega.				

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Jõgeva vald	18.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.06.2025.	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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ

Nimi: Ragne Teos
Kuupäev: 04.08.2026 09:23:45
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Allikas: e-kinnistusraamat

Lisa 3: Ehitisregistri väljavõte

12-KRT. ELAMU (EHR kood 114003541)

Salvestan pdf | Veel

Ehitise üldinfo

Uuenenud võimalused ehitise andmete vaatel:
Lisaks ehitise andmestikule on võimalik allpool olevas jaotises "Ehitise asukoht ja osad" kaardi kihina võrdluseks sisse lülitada näiteks ehitise juures kehtivad kitsendused või lähimad veevõtukohad.

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	12-KRT. ELAMU	Esmase kasutuselevõtu aasta	1967
Ehitisregistri kood	114003541	Katastritunnus	24901:005:1180
Omandi liik	kinnisasi		› Avan Kinnistusraamatus › Avan Maakatastris
Peamine kasutamise otstarve	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222)		
Ehitise aadress	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7		

Andmed riigi kinnisvararegistrist

Ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Kasutamise otstarve	Kasutamise otstarbe pind (m2) (elamud)	Kasutamise otstarbe pind (m2) (mitteelamud)
11222	Muu kolme või enama korteriga elamu	467.1	
Eluruumide ja mitteeluruumide pind kokku:		**467.1**	**0.0**

Näitab ridu 1-1/1

Ehitise mõõtmed

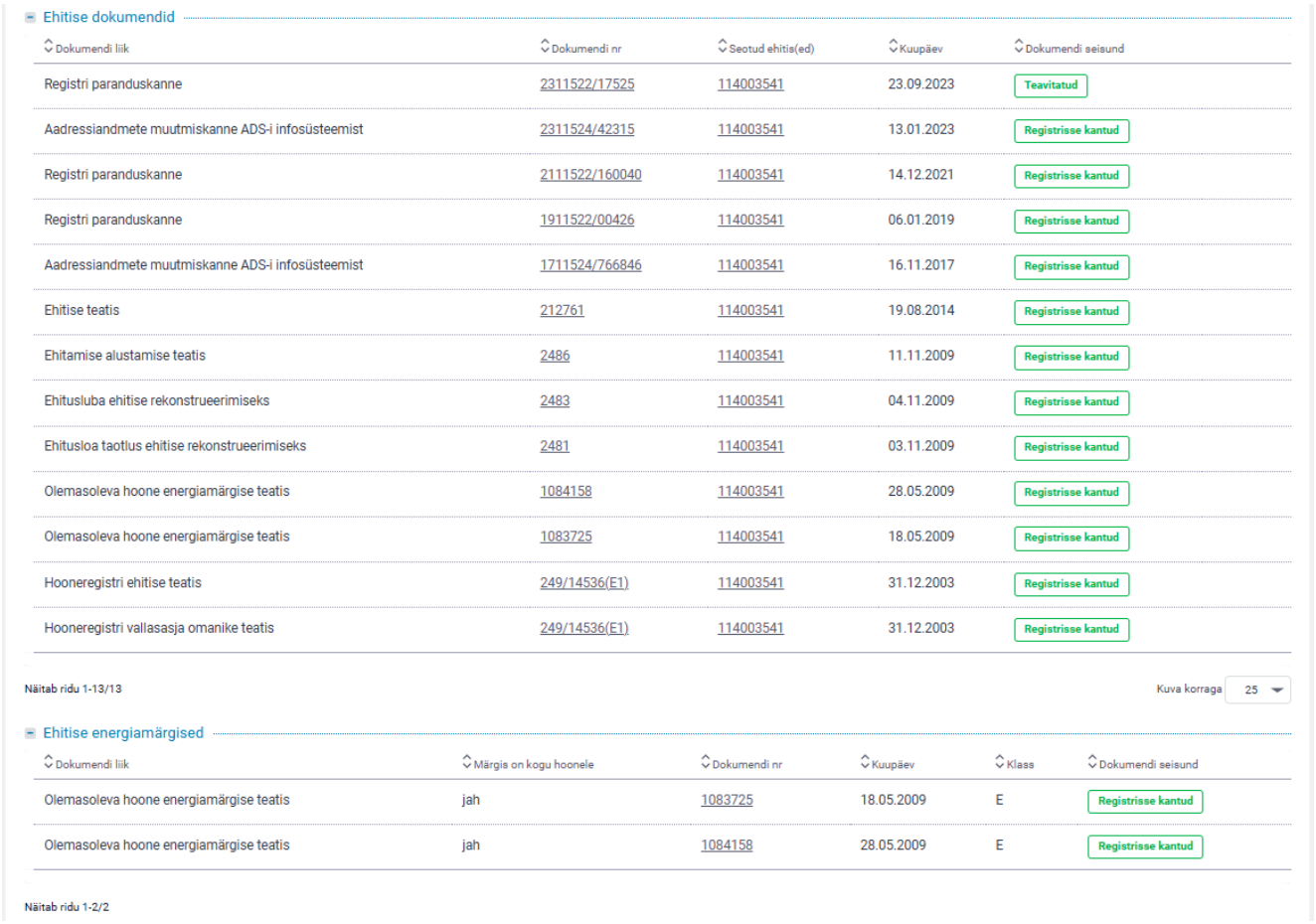
Ehitisealune pind (m2)	348.0	Kõrgus (m)		Maapealsete korruste arv	2
Maapealse osa alune pind (m2)		Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Köetav pind (m2)		Pikkus (m)			
Toatemperatuuriga pind (m2)					
Suletud netopind (m2)	760.9	Laius (m)		Maht (m3)	2821.0
Üldkasutatav pind (m2)	293.8	Sügavus		Maapealse osa maht (m3)	
Tehnopind (m2)					

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Välisseina liik	tellis, väikeplokk	Katusekatte materjali liik	plekk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	
Veevarustuse liik	võrk	Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Kanalisatsiooni liik	võrk	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik	kaugküte	Võrgu- või mahutigaas	
Soojusallika liik	kaugküte	Liftide arv	0



Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Registri paranduskanne	2311522/17525	114003541	23.09.2023	Teavitatud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2311524/42315	114003541	13.01.2023	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2111522/160040	114003541	14.12.2021	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	1911522/00426	114003541	06.01.2019	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/766846	114003541	16.11.2017	Registrisse kantud
Ehitise teatis	212761	114003541	19.08.2014	Registrisse kantud
Ehitamise alustamise teatis	2486	114003541	11.11.2009	Registrisse kantud
Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks	2483	114003541	04.11.2009	Registrisse kantud
Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks	2481	114003541	03.11.2009	Registrisse kantud
Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	1084158	114003541	28.05.2009	Registrisse kantud
Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	1083725	114003541	18.05.2009	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	249/14536(E1)	114003541	31.12.2003	Registrisse kantud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	249/14536(E1)	114003541	31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-13/13 Kuva korraga 25

Ehitise energiamärgised

Dokumendi liik	Märgis on kogu hoonele	Dokumendi nr	Kuupäev	Klass	Dokumendi seisund
Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	jah	1083725	18.05.2009	E	Registrisse kantud
Olemasoleva hoone energiamärgise teatis	jah	1084158	28.05.2009	E	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-2/2

Hinnatava korteri täpsemad andmed ehitisregistrist:

10	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Jõgeva linn, Uus tn 7-10
	Ehitise osa pind (m2)	30,0
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Majapidamisgaas	
	Soojusallika liik	katel
	Energiakandja liik	soojus (kaugküte)

Allikas: ehitisregister, andmed seisuga 04.08.2026. a

Lisa 4: Maakatastri väljatrükk

4. august 2026

MAA- JA RUUMIAMET

Maatüki 24901:005:1180 info

https://ky.kataster.ee/ky/24901:005:1180

Aadress	Uus tn 7, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond
Pindala	1622m²
Õuemaa	200m²
Muu maa	1422m²
Sihtotstarbed	ELAMUMAA 100%
Katastrisse kantud	21. mai 1999
Maa maksustamishind	18 183€
Kinnistu nr	korteriomand
Omandivorm	Eraomand
Märge	Pindala on ebatäpne (06.04.2024)



Allikas: Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardirakendus, andmed seisuga 04.08.2026. a

Lisa 5: ESG tegurid

ESG tegurite analüüs on lisatud eraldi failina DigiDoc konteinerisse.

Lisa 6: Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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.

Allikas: Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875-4

Hindaja/läbivaataja:

Ragne Teos

Kutseline kinnisvarahindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 224685

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Tel: +372 5377 8777
E-post: ragne.teos@uusmaa.ee

(allkirjastatud digitaalselt)