



## **Ekspert hinnang nr 0278-13**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aadress:                  | Harju maakond, Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Objekt:                   | hoonestatud kinnistu. Registriora nr 13976002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tellijä:                  | Jõelähtme Vallavalitsus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Turuväärtus:              | <p>Kinnistu 32 105 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga osa, milleks on kinnistul asuvate hoone juurde määratud teenindusmaa ja sellel paiknevad hooned, turuväärtus on 76 000 (seitsekümmend kuus tuhat) eurot.</p> <p>Kinnistu 8 000 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga osa, mis ei ole määratud kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaks, turuväärtus on 3 000 (kolm tuhat) eurot</p> |
| Väärtuse kuupäev:         | 03. aprill 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ekspert hinnangu eesmärk: | Turuväärtuse leidmine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Püstitatud eeldused:      | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Koostaja:                 | Toomas Vaks<br>Hindaja assistent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kinnitaja:                | Kristjan Gross<br>Vara hindaja, VH021212, tunnistuse number: 076374<br>Maa hindaja litsents 051 MA-mh<br>Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige                                                                                                                                                                                                                                 |

## Sisukord

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Hindamise alused .....</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Hindamise kehtivuse eeldused .....</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>3. Objekti kirjeldus.....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| 3.1. Kinnisasja koosseis .....                                                        | 4         |
| 3.2. Asukoht .....                                                                    | 4         |
| 3.3. Kinnistu.....                                                                    | 4         |
| 3.4. Hoonete üldandmed.....                                                           | 5         |
| 3.5. Hoonete põhikonstruktsioonid.....                                                | 5         |
| 3.6. Hoonete pindala ja ruumide andmed .....                                          | 5         |
| 3.7. Hoonete tehnosüsteemid .....                                                     | 6         |
| 3.8. Hoonete viimistlus ja seisukord.....                                             | 6         |
| 3.9. Rajatised .....                                                                  | 6         |
| <b>4. Hindamine .....</b>                                                             | <b>6</b>  |
| 4.1. Hindamise alused ja hindamisel kasutatud meetodika .....                         | 6         |
| 4.2. Parima kasutuse analüüs ja hindamise meetodi valik .....                         | 7         |
| 4.3. Majanduskommentaari .....                                                        | 8         |
| 4.4. Turuülevaade .....                                                               | 9         |
| <b>5. Hindamise käik .....</b>                                                        | <b>10</b> |
| 5.1. Hinnang objekti konkurentsivõimele turusegmendis .....                           | 10        |
| 5.2. Hinnatava objekti kvaliteediklass .....                                          | 10        |
| 5.3. Turuväärtuse leidmine.....                                                       | 11        |
| 5.5. Hinnang objekti müügilikiivsusele .....                                          | 13        |
| <b>6. Hindamistulemus.....</b>                                                        | <b>14</b> |
| <b>Vastavuskinnitus standardi nõuetele:.....</b>                                      | <b>15</b> |
| <b>Lisa 1. Asukoha plaan.....</b>                                                     | <b>16</b> |
| <b>Lisa 2. Maa-ameti ortofoto .....</b>                                               | <b>17</b> |
| <b>Lisa 3. Fotod .....</b>                                                            | <b>17</b> |
| <b>Lisa 4. Kinnistu registriosa väljavõtted.....</b>                                  | <b>19</b> |
| <b>Lisa 5. Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramise korraldus .....</b> | <b>20</b> |
| <b>Lisa 6. Hoonestama maa määramine .....</b>                                         | <b>21</b> |
| <b>Lisa 7. Tellimuskiri .....</b>                                                     | <b>22</b> |

## 1. Hindamise alused

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tellija                             | Jõelähtme Vallavalitsus, esindaja hr Teet Sibrits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tellimusleping                      | Kirjalik, tellimiskiri (01.04.2013. a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hindamise eesmärk                   | Vastavalt tellimuskirjale leitakse turuväärtus järgmiselt: <ul style="list-style-type: none"><li>Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestatud osa (kinnistu mõtteline osa, millel paiknevad hooned ja nende juurde määratud teenindusmaa) turuväärtus.</li><li>Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestamata osa (kinnistu see osa, mis jääb kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaga määratud osast välja) turuväärtus.</li></ul> |
| Väärtuse liik                       | Turuväärtus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tellimuses püstitatud eeldused      | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ülevaatuse kuupäev                  | 03.04.13. a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Väärtuse kuupäev                    | 03.04.13. a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ülevaatuse teostanud hindaja        | Hindaja assistent Toomas Vaks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ülevaatuse juures viibinud isik     | Puudus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ülevaatuse ulatus                   | Kogu objekti ulatuses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ülevaatuse põhjalikkus              | Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, konstruktsioone ei avatud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Algandmed esitanud isik             | Jõelähtme Vallavalitsus, esindaja hr Teet Sibrits<br>Jõelähtme maanõunikult hr Ülo Laanemetsalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Töö teostanud hindaja               | Hindaja assistent Toomas Vaks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Töö kinnitanud hindaja <sup>1</sup> | Kristjan Gross, kutseline hindaja, vara hindaja, VH021212                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kasutatud materjalid                | 1. kohapealne ülevaatus 03.04.13. a<br>2. kinnistu registriosa väljavõte 08.04.13. a<br>3. Maa-ameti maaregister 08.04.13. a<br>4. ehitisregistri andmed 08.04.13. a<br>5. Jõelähtme vallavalitsuse korraldus nr 169, 21.03.2013 (Jägala-Joa puhkekompleksi teenindusmaa piiride määramine) 11.04.13.a                                                                                                                                 |

## 2. Hindamise kehtivuse eeldused

- tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
- objekt on ehitatud ja/või omandatud vastavalt seadustele;
- objekti ei koorma lepingud, mis mõjutavad selle hinda;
- objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
- hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust.

Käesolev ekspert hinnang on konfidentsiaalne ja kuulub avaldamisele vastavalt töö tellija vajadustele. Käesolevat ekspert hinnangut ei tohi tervikuna ega ka osade kaupa kasutada üheski avalikus trükises ilma Domus Kinnisvara ja tellija kirjaliku loata. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

Käesolevas ekspert hinnangus käsitletu avaldamine Domus Kinnisvara poolt kolmandatele isikutele ei ole lubatud ilma tellija nõusolekuta.

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.

<sup>1</sup> Kinnitaja ei ole objekti ülevaatus teostanud

### 3. Objekti kirjeldus

#### 3.1. Kinnisasja koosseis<sup>2</sup>

|                                                                  |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aadress                                                          | Harju maakond, Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks.                           |
| Registriora number                                               | 13976002                                                                                            |
| Katastritunnused                                                 | 24505:002:0247                                                                                      |
| Katastriüksuse suurus                                            | 40105 m <sup>2</sup>                                                                                |
| Sihtotstarve                                                     | Ühiskondlike ehitiste maa 100%                                                                      |
| Omanik                                                           | Jõelähtme vald                                                                                      |
| Registriora kanded III ja IV jaos                                | Kanded III jaos puuduvad<br>Kanded IV jaos puuduvad                                                 |
| Kitsendused <sup>3</sup>                                         | Ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvöönd. Kitsendused ei mõjuta hinnatava objekti turuväärtust |
| Üürilepingud                                                     | Puuduvad                                                                                            |
| Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud | Puuduvad                                                                                            |

#### 3.2. Asukoht<sup>4</sup>

|                     |                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Paiknemine          | Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Jägala- Joa külas. Kinnistu on piiritletud hoonestamata maadega (mets, rohumaa), Jägala jõega ja Jägala jõujaama ning selle vee kanaliga. |
| Kaugused            |                                                                                                                                                                              |
| ühistransport       | Läheduses, ca 150 m kaugusel Ruu-Ihasalu teel                                                                                                                                |
| keskus              | Objekt asub Jõelähtme vallas, Jägala- Joa külas. Kaugus maakonna keskusest, Tallinnast, ca 20 km.                                                                            |
| sotsiaalobjektid    | Läheduses üksikud eluhooned, Jägala jõujaam                                                                                                                                  |
| Piirkonna hoonestus | Eramud, tootmishoone                                                                                                                                                         |
| Piirkonna haljastus | Piirkond on haljastatud (muru, põõsad, puud, jõgi)                                                                                                                           |
| Teedevõrk           | Väga hea, asfalteeritud, kruusakattega, pinnasteed                                                                                                                           |
| Juurdepääs          | Raskendatud. Juurdepääs kinnistu põhjapoolsest küljest mööda pinnaskattega teid. Lõunapoolsest küljest piirab juurdepääsu Jägala-Joa jõujaama vee kanal.                     |
| Müra ja õhusaaste   | Madal, kinnistu paikneb eemal keskmisest madalama liiklustihedusega tee ääres                                                                                                |

#### 3.3. Kinnistu<sup>5</sup>

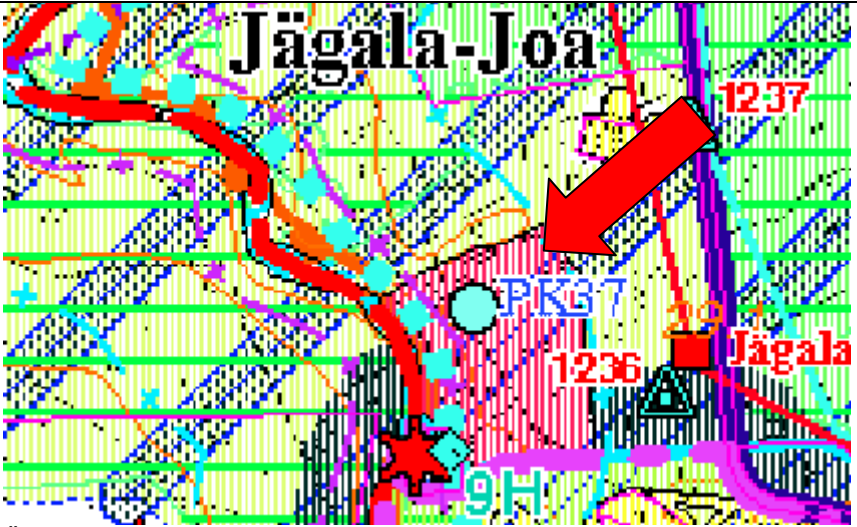
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kuju             | Korrapäratu kujuga                                                                                                                                                                                                                                          |
| Haljastus        | Madal- ja kõrghaljastus (muru, põõsastik, puud, tiik). Kinnistu on läänepoolt piiritletud Jägala jõega.                                                                                                                                                     |
| Reljeef          | Kinnistu lõunapoolne osa on tõusev, ülejäänud osa on tasane, kuid peale kinnistut jällegi tõusev. Kinnistu on piiritletud reljeefsete maa-aladega                                                                                                           |
| Parkimine        | Kinnistul                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hoonestus        | Ehitisregistri andmetel asub kinnistul puhkekorpus nr 1, puhkekorpus nr 2, kelder, söökla, transpordivahendite kuur. Visuaalsel ülevaatusel tuvastati, et olemas on esimesed neli hoonet. Rajatistena on välja toodud piirdeaed, staadion ja vaateplatvorm. |
| Detailplaneering | Puudub                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>2</sup> Andmed kinnistusraamatust

<sup>3</sup> Andmed Maa-ameti kaardirakendusest [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

<sup>4</sup> Andmed Maa-ameti koduleheküljelt ja kohapealselt ülevaatuselt

<sup>5</sup> Andmed Maa-ameti koduleheküljelt, Jõelähtme maanõunikult hr Ülo Laanemetsalt ja kohapealselt ülevaatuselt.

|               |                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üldplaneering |  <p>Üldplaneeringu järgi on tegemist ühiskondlike hoonete maaga. Üldplaneering on kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40</p> |
| Piirded       | Kinnistu on valdavalt piiritletud vörkaiaga                                                                                                                                                                                            |

### 3.4. Hoonete üldandmed<sup>6</sup>

|                     |                                          |                  |           |           |
|---------------------|------------------------------------------|------------------|-----------|-----------|
|                     | Puhkekorpus nr 1                         | Puhkekorpus nr 2 | Söökla    | Kelder    |
| Ehitusaasta         | 1975                                     | 1975             | 1975      | 1975      |
| Ehitisregistri kood | 120313022                                | 120313024        | 120313044 | 120313037 |
| Korruselisus        | Kahekorruseline                          | Ühekorruseline   |           |           |
| Ehitusluba          | Hoone vanus ei eelda ehitusloa olemasolu |                  |           |           |
| Kasutusluba         | Hooned ei ole igapäevaselt kasutuses     |                  |           |           |
| Energiamärgis       | Määramata                                |                  |           |           |

### 3.5. Hoonete põhikonstruktsioonid<sup>7</sup>

|                                                       | Puhkekorpus nr 1                                                                                                                                                                 | Puhkekorpus nr 2 | Söökla                 | Kelder         |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Vundament                                             | Madalvundament                                                                                                                                                                   |                  |                        |                |
| Välisseinad                                           | Tellis                                                                                                                                                                           |                  | Looduslik kivi, tellis | Looduslik kivi |
| Vahelaed                                              | Monteeritav r/b                                                                                                                                                                  | Monoliitne r/b   | Puit                   | Looduslik kivi |
| Katus                                                 | Rullmaterjal                                                                                                                                                                     |                  | Eterniit               |                |
| Välisviimistlus                                       | Puhasvuuk                                                                                                                                                                        |                  | Puhasvuuk, lihtkrohv   | Puhasvuuk      |
| Uksed-aknad                                           | Avatäited puuduvad                                                                                                                                                               |                  |                        |                |
| Hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord | Visuaalsel vaatlusel on objektide põhikonstruktsioonid halvas seisukorras. Avatäited puuduvad. Hooned vajavad seisukorra parandamiseks ja kasutuselevõtuks suuri investeeringuid |                  |                        |                |

### 3.6. Hoonete pindala ja ruumide andmed<sup>8</sup>

|                           | Puhkekorpus nr 1                                                                                                                                        | Puhkekorpus nr 2     | Söökla               | Kelder              |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Ehitisealune pind         | 482,1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    | 846,6 m <sup>2</sup> | 231 m <sup>2</sup>   | 81,9 m <sup>2</sup> |
| Suletud netopind          | 1062,1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   | 600,7 m <sup>2</sup> | 216,7 m <sup>2</sup> | 47,3 m <sup>2</sup> |
| Ruumilahendus/ planeering | Erinevad ruumid. Halvast seisukorrast tulenevalt täpsema ruumilahenduse fikseerimine pole vajalik.                                                      |                      |                      |                     |
| Vastavus tegelikkusele    | Hindajatele ei ole esitatud plaanimaterjale, mistõttu on lähtutud ehitisregistri andmetest. Hindajad peavad registri andmeid usaldusväärseks ja õigeks. |                      |                      |                     |

<sup>6</sup> Andmed kohapealselt ülevaatuselt ja ehitisregistrist.

<sup>7</sup> Andmed kohapealselt ülevaatuselt ja ehitisregistrist.

<sup>8</sup> Andmed Maa-ameti kaardirakenduselt, ehitisregistrist ja kohapealselt ülevaatuselt.

### 3.7. Hoonete tehnosüsteemid<sup>9</sup>

|                  | Puhkekorpus nr 1                                                                                                                                                                  | Puhkekorpus nr 2 | Söökla | Kelder |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------|
| Veevarustus      | Kinnistul paiknevad puurkaevust. Jõelähtme vallavalitsuse maanõuniku hr Ülo Laanemetsa sõnul on kinnistul paiknevad hooned veevarustusega ühendatud, kuid trass on amortiseerunud |                  |        | Puudub |
| Kanaliseatsioon  | Lokaalne. Jõelähtme vallavalitsuse maanõuniku hr Ülo Laanemetsa sõnul ei ole täpseid andmeid kinnistul paiknevast kanalisatsioonisüsteemist, kuid hooned on trassiga ühendatud    |                  |        | Puudub |
| Elektrivarustus  | Olemas, kuid amortiseerunud. Eesti Energia infotelefonilt ei osatud peakaitse suurust täpsustada. Täpsem info hindajal puudub.                                                    |                  |        |        |
| Küttesüsteem     | Jõelähtme vallavalitsuse maanõuniku hr Ülo Laanemetsa sõnul paiknes kinnistul kunagi katlamaja ning hoonetes oli keskküte. Täna on keskküttesüsteem amortiseerunud                |                  |        | Puudub |
| Signaliseatsioon | Puudub                                                                                                                                                                            |                  |        |        |
| Ventilatsioon    | Loomulik                                                                                                                                                                          |                  |        |        |

### 3.8. Hoonete viimistlus ja seisukord<sup>10</sup>

Hoonete sise- ja välisviimistlus on halvas seisukorras. Hoonetes on ehitusjärgne viimistlus, mis on väga halvas seisus, hilisemalt ei ole remonttöid tehtud. Puuduvad avatäited, hoonetes sisene torustik ja juhtmestik. Hooned on halvas seisus ning kasutuselevõtuks vajavad investeringuid (uuendamist vajavad elektrijuhtmestik, vee- ja kanalisatsioonitorustik, põhikonstruktsioonid, katusekate).

### 3.9. Rajatised<sup>11</sup>

- Päärdeaed, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 1975. EHR-i kood on 220313125. Ehitisealune pind 60,5 m<sup>2</sup>.
- Staadion, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 1993. EHR-i kood on 220608660. Ehitisealune pind 3245 m<sup>2</sup>.
- Vaateplatvorm, mille esmase kasutuselevõtu aasta on 1976. EHR-i kood on 220612417. Ehitisealune pind 180 m<sup>2</sup>.

## 4. Hindamine

### 4.1. Hindamise alused ja hindamisel kasutatud metoodika

Hindamise aluseks olevad standardid ja dokumendid:

- Eesti Vabariigi seadusandlus;
- Eesti vara hindamise standardid EVS 875, Eesti Standardikeskus;
- EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

Eesti vara hindamise standardis EVS 875 defineeritakse hindamisel kasutatud mõisteid alljärgnevalt:

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

#### Vara parim kasutus:

Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

**Hindamisaruande kuupäev** on kuupäev, millal on hindamisaruande allkirjastatud.

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga on hindamisaruande esitatud.

<sup>9</sup> Andmed vastavalt kontaktisiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusle

<sup>10</sup> Andmed vastavalt kontaktisiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusle

<sup>11</sup> Andmed vastavalt kontaktisiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusle

**Ülevaatuse kuupäev** on kuupäev, millal on teostatud objekti ülevaatus. Objekti ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema hindamise kuupäevale.

#### **4.2. Parima kasutuse analüüs ja hindamismeetodi valik**

Vastavalt tellimuskirjale on hindamise eesmärk tuua välja kaks turuväärtust:

- Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestatud osa (kinnistu mõtteline osa, millel paiknevad hooned ja hoonete juurde määratud teenindusmaa) turuväärtus.
- Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestamata osa (kinnistu see osa, mis jääb kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaga määratud osast välja) turuväärtus.

Hoonestatud osa turuväärtuse leidmisel arvestatakse tellija esitatud teenindusmaa suurusega, kuhu peale kuuluvad kõik kinnistul olevad hooned. Selle osa pindala on Jõelähtme vallavalitsuse korraldus nr 169, 21.03.2013 (Jägala-Joa puhkekompleksi teenindusmaa piiride määratlemine) alusel **32 105 m<sup>2</sup>**. Korraldus on välja toodud Lisas 5, katastriüksuse skeem on Lisas 6.

Hoonestatud kinnistu turuväärtuse leidmisel arvestatakse kinnistul paiknevate hoonete ja nende võimaliku kasutusega. Hooned on varasemalt olnud kasutuses puhkekeskuse teenindushoonetena (kaks puhkekorpus, söökla ja kelder). Arvestades kinnistu endiselt sobilikku asukohta puhkeotstarbeliseks tegevuseks, oleks hindajate arvates ka tänasel päeval selle parim kasutus puhkekeskus (vm puhkeotstarbeline). Puhkevõimaluste hindamisel on oluline mitmekesise maastiku, veekogude, puhkemetsade ja vahelduva reljeefi olemasolu, mis kõik on hinnatavas piirkonnas olemas. Samuti viitab ka Jõelähtme üldplaneering<sup>12</sup> sellele, et valla puhkemajandustsoonina võib käsitleda Jägala jõeäärset ala. Objekti turuväärtus leitakse sarnaste puhkekeskuste tehingute võrdlemisel.

Hoonestamata maade osas on hinnatavaid objekte 3, mis paiknevad üksteisest eemal ning on ebakorrapäraste kujudega (vt skeemi Lisas 6). Ülevaatuse käigus ja tellija esitatud plaanimaterjalilt selgus, et tegemist on kõrghaljastatud maatükkidega, mis on määratud pargi alaks. Taolised alad kuuluvad üldkasutatavate maade hulka, mis on avalikult kasutatavad, iseseisvat katastriüksust moodustavad, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, s.h. haljasala ja pargi maa.

Hindajad on seisukohal, et nende hoonestamata maade parim kasutus on olemasolev kasutus. Maa-alade kuju, paiknemine üksteisest eemal, väiksed pindalad jms ei võimalda neid käsitleda turukõlbliku, eraldi potentsiaalset ehitusõigust omavate objektidena. Hindajatele esitatud katastriüksuse skeemil on antud nendele maadele üldmaa kasutusotstarve (tõenäoliselt on mõeldud üldkasutatavat maad), mille kasutus Vabariigi Valitsuse määruses nr 155 (vastu võetud 23.10.2008) „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korra“ järgi on haljasala ja pargi maa. See on sihtotstarve, mis on sotsiaalmaa alaliiki. Sotsiaalmaa sihtotstarve on ise Maa-ameti tehingute andmebaasis muu maa tehingute all, mistõttu hoonestamata maa väärtus leitakse muu maa tehingute võrdlemisel.

Turul tehakse hinnatava objektiga sarnaste varadega valdavalt ostu-müügi tehinguid, mistõttu valitakse turuväärtuse leidmiseks turutehingute võrdlusmeetodi.

#### **Turutehingute võrdlusmeetod:**

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

<sup>12</sup> Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 29.04.2003 otsusega nr. 40

#### 4.3. Majanduskommentaar<sup>13</sup>

Eesti majanduskasv aeglustub 2012. aastal väliskeskkonna halvenemise tõttu 2,9%ni. Euroala võlakriisist tulenev määramatus ning väliskeskkonna oodatust aeglasem taastumine on muutnud 2013. ja 2014. aasta väljavaate juuniprognosisega võrreldes pessimistlikumaks. Järgmisel aastal on Eesti oodatav majanduskasv 3,0% ja 2014. aastal 4,0%. Prognoosi järgi on mitmed Eesti majandusnäitajad tasakaalu lähedal, kuid tasakaalust eemaldumine võib toimuda kergesti. Seetõttu on eelseisvatel aastatel Eesti majanduspoliitika peamine ülesanne hoida ja tugevdada sinise majanduskeskkonna usaldusväarsust. Usaldus Eesti majanduse vastu soodustab investeringuid ning loob pinnase kestlikuks majanduskasvuks. Samas tuleb madalate intressimäärade tingimustes vältida liialt laenukasvu. Tööturul on oluline jälgida, et palgad ülemäära ei kasvaks, kuna see põhjustaks hinnatõusurvet ning kahjustaks majanduse konkurentsivõimet. Lisaks sisemaistele teguritele on stabiilse majanduskasvu saavutamiseks oluline, et euroala võlakriis laheneks ning et taastuks Eesti peamiste ekspordi sihtriikide majandusaktiivsus.

Käesoleval aastal on euroala kriisi leevendamiseks astutud mitmeid olulisi samme. Euroopa Ülemkogu otsustas luua ühise pangajärelevalve ja kasutada pankade kapitaliseerimiseks Euroopa stabiilsusmehhanismi. Euroopa Keskpank juurutas uue rahapoliitilise instrumendi riigivõlakirjade ostmiseks. Koos struktuurireformidega ja kokkulepitud eelarvekadade täitmisega kõrge võlatasemega euroala riikides peaksid need sammud võimaldama kriisil aegamisi taanduda. Euroala keskpankade koostöös valminud prognoosi järgi pöördub euroala majanduskasv positiivseks aastal 2014. Seni on hinnakasv euroalal olnud kiirem kui seatud inflatsioonieesmärk (veidi alla kahe protsendi keskpikas perspektiivis). Alla kahe protsendi langeb euroala inflatsioonimäär aastal 2013. Turgudel oodatakse, et intressimäärad jäävad euroalal rekordmadalaks kogu prognoosisperioodi vältel, stimuleerides piirkonna majanduskasvu.

Erakordselt madal baasintressimäärade tase soosib kogu prognoosisperioodi ajal laenuvõtmist. Eesti pangandussektori kõrge kapitaliseeritus ning kiirelt kasvanud hoiused moodustavad hea aluse ettevõtete ja majapidamiste rahastamiseks. Soodsad laenuitingimused, majanduskasvu parem väljavaade euroala teiste riikidega võrreldes ja usaldusväärne majanduspoliitika loovad Eestis ettevõtetele soodsa keskkonna investeringute tegemiseks ja tootmisvõimsuse suurendamiseks. Laenuõudlus jääb aga ilmselt tagasihoidlikuks, kuna ettevõtted otsivad ebakindlates tingimustes järjest enam võimalusi rahastada investeringuid omavahenditega. Ka majapidamised jäävad üldist ebakindlust arvestades laenamise suhtes pigem ettevaatlikuks. Seetõttu kasvab laenujääk prognoosi põhistsenaariumi kohaselt nominaalsest sisemajanduse koguproduktist (SKP) aeglasemalt ning laenude suhe SKPsse väheneb ka edaspidi.

Tööturu areng on 2012. aastal olnud soodne, hõive on püsivalt suurenenud ning tööpuuduse määr alaneb jätkuvalt. Majapidamiste rahaline olukord paraneb tänu palkade ning hõive kasvule ka tulevikus, kuigi uute inimeste hõivesse lisandumine on varasemast aeglasem. Tööjõupuuduse olulisus tootmist piirava tegurina on viimasel ajal suurenenud ning kõrge struktuurse tööpuuduse püsimine võib ettevõtete arengut takistada, pidurdades edasist majanduskasvu. Tööjõunappusega võib kaasneda ka surve palkade liialt rutakaks tõusuks ning hinnakasvu hoogustumise oht. Et tööpuudus veelgi väheneks ja tööjõunappusega seotud probleemid laheneksid, on vaja toimivaid aktiivseid tööturumeetmeid ning riskirühmade naasmist hõivesse.

Inflatsioon on 2012. aastal 4,3% ning ületab energia ja toiduainete oodatust ulatuslikuma kallinemise tõttu juunis prognoositud. Kahe järgmise aasta jooksul inflatsioon aeglustub, langedes 3,6%ni aastal 2013 ja 2,4%ni aastal 2014. Hinnakasvu aeglustumiseks on tähtis, et langeks maailmaturul kõrgele tõusnud naftahind ja odavneks ka 2012. aastal kiirelt kallinenud toidutoore.

Valitsemissektori rahandus püsib euroala võrdluses jätkuvalt tugev. 2012. aasta eelarvepuudujääk on umbes üks protsent SKPst, mis on väiksem, kui juunis prognoositi. Vahe peamine põhjus on investeringukulude edasilükkumine. Aastaks 2014 jõuab valitsemissektori eelarve nominaalse tasakaalu lähedale. Majanduse olukorda arvestades oleks eelarve pidanud jõudma tasakaalu või ülejääki juba 2013. aastal, nagu see oli kavandatud 2011. aastal valminud riigieelarve strateegias. Seega peegeldab prognoos eelarvedistsipliini mõningast nõrgenemist. Valitsemissektori usaldusväarsuse säilitamiseks ei tohi taganeda 2014. aastaks seatud eelarve tasakaalu eesmärgist.

<sup>13</sup> Eesti Panga majanduskommentaari, 12.12.2012.a

#### Majandusproгноos põhinäitajate kaupa\*

|                                                            | 2011  | 2012  | 2013  | 2014 | Erinevus eelmisest prognoosist |      |      |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|------|--------------------------------|------|------|
|                                                            | 2011  | 2012  | 2013  | 2014 | 2012                           | 2013 | 2014 |
| Nominaalne SKP (mld eurot)                                 | 15,95 | 17,01 | 18,17 | 19,5 | 0                              | 0,1  | 0,1  |
| SKP püsivhindades, muutus (%)                              | 8,3   | 2,9   | 3     | 4    | 0,3                            | -0,6 | -0,1 |
| Ühtlustatud tarbijahinnaindeks, muutus (%)                 | 5,1   | 4,3   | 3,6   | 2,4  | 0,4                            | 0,4  | -0,3 |
| SKP deflaator, muutus (%)                                  | 2,9   | 3,7   | 3,8   | 3,2  | -0,3                           | 1,2  | 0,3  |
| Jooksevkonto (% SKPst)                                     | 2,1   | -1,1  | -2,1  | -2,5 | 1,5                            | -1,8 | -2,1 |
| Eratarbimine püsivhindades, muutus (%)                     | 3,5   | 2,8   | 3     | 4,1  | -1,4                           | -0,1 | 0,4  |
| Valitsussektori tarbimine püsivhindades, muutus (%)        | 1,4   | 2,2   | 1,2   | 2    | -0,2                           | 0    | 0,3  |
| Kapitali kogumahutus põhivarasse püsivhindades, muutus (%) | 25,7  | 16,3  | 5     | 7,6  | 0,7                            | 3,8  | 2    |
| Eksport püsivhindades, muutus (%)                          | 23,4  | 6,3   | 3,7   | 5,4  | 2,4                            | -2,7 | -1,2 |
| Import püsivhindades, muutus (%)                           | 25    | 7     | 2,9   | 6,2  | -0,9                           | -1,6 | -0,3 |
| Tööpuuduse määr (%)                                        | 12,5  | 10,2  | 9,4   | 8,9  | -0,3                           | -0,7 | -0,1 |
| Hõive residendist tootmisüksustes, muutus (%)              | 7     | 2,4   | 0,5   | 0,2  | 0,4                            | 0,2  | -0,7 |
| SKP töötaja kohta püsivhindades, muutus (%)                | 1,2   | 0,4   | 2,5   | 3,7  | -0,9                           | -0,5 | 0,5  |
| Palgafond palgatöötaja kohta, muutus (%)                   | 0,8   | 5,6   | 5,8   | 6,8  | -0,6                           | -0,1 | 0,6  |
| Reaalne palgafond palgatöötaja kohta, muutus (%)           | -4    | 2,1   | 2,3   | 4,3  | -0,3                           | -0,4 | 1    |
| Erasektori laenujääk perioodi lõpus, muutus (%)            | -4,3  | 1,5   | 3,2   | 5    | 2,3                            | 1,2  | 0,6  |
| Brutovälisvõlg (% SKPst)                                   | 97,2  | 100,9 | 97,2  | 93,7 | 2,3                            | 2,1  | 2,7  |
| Eelarve tasakaal (% SKPst)                                 | 1,1   | -1    | -0,5  | -0,1 | 0,5                            | 0    | -0,1 |

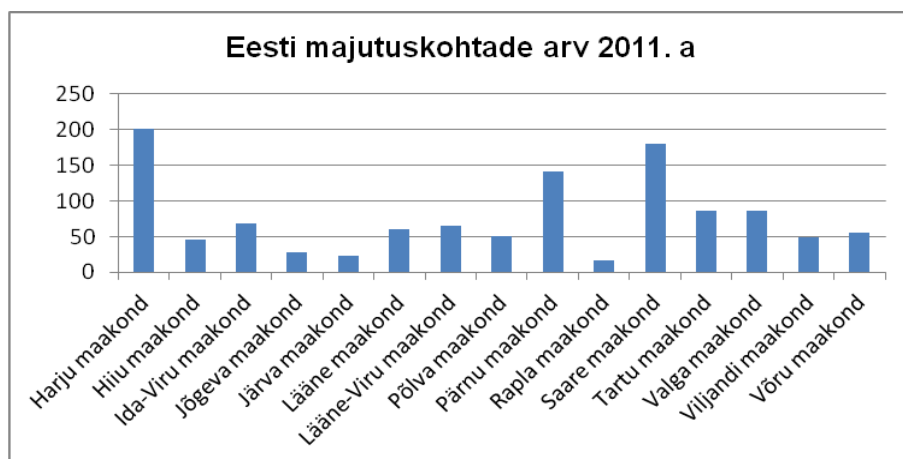
Allikas: statistikaamet, Eesti Pank

\* SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena

#### 4.4. Turuülevaade

##### Puhkekeskused

Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse Turismiarenduskeskuse loodud veebiportaali <https://www.puhkaeestis.ee> andmetel on majutusega tegelevaid ettevõtteid Eestis 1337, kusjuures Statistikaameti andmetel oli 2011nda aasta seisuga neid vähem, 1158. Allolevas tabelis on välja toodud majutuskohdade arv maakonniti üle Eesti:



Allikas: Statistikaameti andmebaas

Statistika näitab, et kõige rohkem majutusasutusi on Harjumaal. Seda seetõttu, et majutusekohtade alla kuuluvad ka hotellid, hostelid, külaliskorterid jms asutused, mida pealinnas on rohkem kui teistes linnades. Samuti on palju majutusasutusi Saare ja Pärnu maakonnas, sest sealsed mereäärsed piirkonnad on taolise sihtotstarbe jaoks eelistatuid.

Puhkekeskuste juures mängibki olulist rolli selle asukoht, sest puhkevõimaluste hindamisel on oluline mitmekesise maastiku, veekogude, puhkemetsade ja vahelduva reljeefi olemasolu.

Kinnisvaraturul on puhkeotstarbeliste varadega tehinguid suhtelist vähe, mistõttu üldist hinnataset ei ole välja kujunenud. Tehtud tehingute baasil võib järeldada, et huvi on nii kehvades seisukorras kui ka toimivate puhkekeskuste vastu. Siiski on madalamalt väärtustatud kinnistud, mis vajavad lisainvesteeringuid, kõrgemalt need, mis on igapäevaselt toimivad.

- Nõnda näiteks oli Kernu vallas, Kohatu külas selle aasta jaanuaris tehtud tehing toimiva kämpingukompleksiga. Tehingu hind oli 30 000 eurot, ilma käibemaksuta, kuid selle taust on hindajale teadmata.
- Samuti teadmata taustaga tehing oli eelmise aasta märtsis Jõelähtme vallas, Ihasalu külas, kus müüdi ca 4 ha suurune mereäärne kinnistu. Tehingu hind oli 375 000 eurot.
- Avalikus müügis olnud halvas seisukorras hoonetega 1,4 ha suurune kinnistu müüdi eelmise aasta suvel Keila vallas, Lohusalu külas. Tehingu hind oli 12 500 eurot.
- Kõue vallas, Kiruverre külas müüdi eelmise aasta detsembri kuus igapäevaselt kasutuses olev puhkekeskus. Kinnistul paiknes 14 puhkemaja, kaks saunamaja, väliköök ja kontor, peahoone ja kaubandusplakk. Tehingu hind oli 113 277 eurot.
- Eelmise aasta augustis müüdi Kuusalu vallas, Valgejõe külas renoveerimist vajav puhkemaja koos kõrvalhoonetega. Objekt oli avalikus müügis. Tehingu hind oli 53 000 eurot.

Suuremate kinnisvara müügiportaalide informatsiooni kohaselt on üle Eesti pakkumises mitmeid puhkekeskusi. Allolevalt tuuakse välja mõned City24 kinnisvaraportalist:

| Asukoht                     | Hoonestuse kirjeldus                                                                                                   | Hind, € |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Suurejõe, Suurejõe küla     | Uuemad puithooned, üp. 294,3 m <sup>2</sup> . Kinnistu 17 345 m <sup>2</sup> , kinnistu piiratud Pärnu jõega           | 89 000  |
| Kuusalu vald, Valgejõe küla | Renoveerimist vajav puithoone, 345,6 m <sup>2</sup> . Kinnistu 14 691 m <sup>2</sup> , kinnistu piiratud Valejõe jõega | 135 000 |
| Keila vald, Laulasmaa küla  | Renoveerimist vajav puithoone, 394 m <sup>2</sup> . Kinnistu 6537 m <sup>2</sup>                                       | 200 000 |

Info [www.city24.ee](http://www.city24.ee)

## Muu maa

Muu maa sihtotstarbe alla kuuluvad mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbega maa. Sellise sihtotstarbega tehinguid on tehtud küll, kuid kuna üldiselt on need osapoolte vahel sõlmitud kokkuleppeliste hindadega, siis ei ole ühtset muu maa hinnataset välja kujunenud. Muu maa sihtotstarbelisel varal üldjuhul ehitusõigus puudub.

Kõike eelnevat arvestades on tegemist eriotstarbelise varaga, mis ei kuulu nn vabaturu tingimustesse, seega ei saa nende puhul rääkida ka ühtsest turuväärtusest. Hindajatele on siiski teada hiljuti tehtud tehinguid sotsiaalmaa sihtotstarbeliste kinnistutega, millega antakse hinnatavatele objektidele hinnanguline turuväärtus.

## 5. Hindamise käik

### 5.1. Hinnang objekti konkurentsivõimele turusegmendis

Objekti positiivsed tegurid:

- paiknemine puhkekeskustele omases piirkonnas (reljeefne maastik, metsa- ja põllumaa alad, looduskaunis vaikne piirkond, lähedusese turismiline objekt- Jägala juga);
- suur kinnistu;
- kinnistu piirneb jõega, kinnistul paikneb tiik;
- kinnistul puurkaev.

Objekti negatiivsed tegurid:

- hooned vajavad kapitaalremonti ning investeeringuid kasutuselevõtuks;
- tehnosüsteemid on amortiseerunud;
- kehv juurdepääs.

### 5.2. Hinnatava objekti kvaliteediklass

Standard EVS 875-10:2008 näeb ette kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil objektide jagamist kvaliteediklassidesse (A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim). Kvaliteediklass näitab objekti konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes ning seda hinnatakse järgmiste tunnuste alusel:

- asukoht ja krundi kasutus (siinkohal hinnatakse asukohta piirkonna siseselt, üldplaneeringut ja objekti kasutusviisi, infrastruktuuri laiemas ja kitsamas tähenduses, haljastust, keskkonnatingimusi, turvalisust, juurdepääsu, parkimisvõimalusi, maatüki ehitusõigust, suurust, haljastust, kommunikatsioonidega varustatust jms tegureid);
- ehitise / ehitise osa kvaliteet (siinkohal antakse hinnang arhitektuurilisele lahendusele, funktsionaalsusele, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukorrale);
- kinnisvara juhtimine (siinkohal hinnatakse objekti haldamist, rentnike olemasolul renditasu ja vara kasutajate homogeensust ja maksejõulisust, jäätmete käitlemist, elektrienergiat säästvate meetmete rakendamist ning andmete olemasolul ka energia- ja tarbimisteenuste kulusid).

Hindamisel on analüüsitud eeltoodud mõjutegureid vara liigist lähtuvalt ja hinnatavale objektile on sellest lähtuvalt antud järgmine hinnang:

| Objekti kvaliteediklass<br>asukoha ja krundi alusel | Objekti kvaliteediklass<br>ehitise kvaliteedi alusel | Objekti kvaliteediklass<br>kinnisvarajuhtimise alusel | Objekti kvaliteedi<br>koondhinnang |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| B                                                   | C                                                    | C                                                     | BCC                                |

### 5.3. Turuväärtuse leidmine

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Hinna määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Alljärgnevalt toob hindaja välja osa tehinguid puhkekeskustega. Võrdlustehinguteks on valitud hinnatavale kõige sarnasemad:

| Aadress                         | Kirjeldus                                                                                                            | Tehingu<br>aeg | Tehingu<br>hind, € | Kinnistu suurus<br>m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|
| Kõue vald,<br>Kiruveri küla     | 14 puhkemaja, kaks saunamaja, väliköök ja kontor, peahoone, kaubandusplakk. Avalikult müügis olnud kinnistu.         | 31.12.2012     | 113 277            | 44 100                            |
| Kuusalu vald,<br>Valgejõe küla  | Puhkemaja 312,4 m <sup>2</sup> , saun, 3 abihoonet, pumbamaja. Avalikult müügis olnud kinnistu                       | 21.08.2012     | 53 000             | 5690                              |
| Keila vald,<br>Lohusalu küla    | Kasutuskõlbmatud ja kapitalremonti vajavad hooned. Avalikult müügis olnud kinnistu                                   | 31.07.2012     | 12 500             | 14 172                            |
| Jõelähtme vald,<br>Ihasalu küla | Jõesuu lahega piirnev kinnistu, personalimaja, üp. 135 m <sup>2</sup> . Tehingu taust hindajale teadmata             | 21.03.2012     | 375 000            | 39 900                            |
| Kernu vald,<br>Kohatu küla      | Kämpingu peahoone, üp. 730,4 m <sup>2</sup> , lisaks veel 12 väikest majutushoonet. Tehingu taust hindajale teadmata | 21.01.2013     | 30 000             | 78 600                            |

Välja toodud tehingutest on hindaja valinud rõhutatult välja toodud objektid, sest need on hinnatava objektiga kõige sarnasemad. Teisi ei kasutata, sest need erinevad hinnatavast enim oma seisukorra poolest või nende täpne taust ei ole teada.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust. Hindamistulemuse leidmisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse.

**Järgnevalt leitakse hoonestatud kinnistu ja selle juurde kuuluva teenindusmaa turuväärtus.**

|                                              | HINNATAV OBJEKT                                | VÕRDLUSOBJEKTID                                                          |                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                              |                                                | 1                                                                        | 2                              |
| <b>Tehingu hind (€)</b>                      | Hindamisel lähtuti tehingu hinnast             | € 53 000                                                                 | € 113 277                      |
| <b>Tehingu aeg:</b>                          |                                                | Aug '13                                                                  | Dets '12                       |
| Ajaldamine:                                  |                                                | 0%                                                                       | 0%                             |
| <b>Ajaldatud tehingu hind (€):</b>           |                                                | € 53 000                                                                 | € 113 277                      |
| <b>Asukoht:</b>                              | Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla                | Kuusalu vald, Valgejõe küla                                              | Kõue vald, Kiruvere küla       |
| Kohandus                                     |                                                | 0%                                                                       | 0%                             |
| <b>Juurdepääs:</b>                           | rahuldav                                       | väga hea                                                                 | väga hea                       |
| Kohandus <sup>14</sup>                       |                                                | -5%                                                                      | -5%                            |
| <b>Kinnistu pindala (m²):</b>                | 32 105                                         | 5 690                                                                    | 44 100                         |
| Kohandus <sup>15</sup>                       |                                                | 10%                                                                      | 0%                             |
| <b>Hoonete tüüp, ehitusaasta, seisukord:</b> | kivimajad, 1970ndad, vajavad rekonstrueerimist | vanemad puithooned, vajavad renoveerimist, kuid mõnevõrra paremas seisus | uuemad puithooned, heas seisus |
| Kohandus <sup>16</sup>                       |                                                | -5%                                                                      | -20%                           |
| <b>Siseruumide seisukord:</b>                | vajavad renoveerimist                          | vajavad renoveerimist                                                    | hea                            |
| Kohandus <sup>17</sup>                       |                                                | 0%                                                                       | -15%                           |
| <b>Hoonete suletud netopind (m²):</b>        | 1879,5 <sup>18</sup>                           | 446,5                                                                    | 915                            |
| Kohandus <sup>19</sup>                       |                                                | 30%                                                                      | 20%                            |
| <b>Tehnosüsteemid:</b>                       | lokaalsed, amortiseerunud                      | lokaalsed, amortiseerunud                                                | lokaalsed                      |
| Kohandus <sup>20</sup>                       |                                                | 0%                                                                       | -5%                            |
| <b>Küttesüsteem:</b>                         | amortiseerunud                                 | amortiseerunud                                                           | ahjuküte, elektriküte          |
| Kohandus <sup>21</sup>                       |                                                | 0%                                                                       | -5%                            |
| <b>Lisaväärtused:</b>                        | kinnistul tiik, paiknemine jõe ääres           | paiknemine jõe ääres                                                     | paiknemine järve ääres         |
| Kohandus                                     |                                                | 0%                                                                       | 0%                             |
| <b>Haljastus:</b>                            | valdavalt madalhaljastus, tiik                 | valdavalt madalhaljastus                                                 | kõrg- ja madalhaljastus        |
| Kohandus <sup>22</sup>                       |                                                | 0%                                                                       | -5%                            |
| <b>Summaarne kohandus:</b>                   |                                                | 30%                                                                      | -35%                           |
| <b>Kohandatud tehinguhind (€):</b>           |                                                | € 68 900                                                                 | € 73 630                       |
| <b>Kohanduste absoluutsumma:</b>             |                                                | 50%                                                                      | 75%                            |
| <b>Osakaal lõpphinnas:</b>                   |                                                | 0,65                                                                     | 0,35                           |
| <b>Kaalutud hind (€):</b>                    | € 75 604                                       | € 44 785                                                                 | € 25 771                       |

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutne kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hind võrdlusmeetodi põhjal:  $44\,785 + 25\,771 = 75\,604$  €

Seega saame hinnatava objekti turuväärtuseks **76 000** eurot

<sup>14</sup> Hinnatavale objektile on juurdepääs mõnevõrra keerulisem kui võrreldavatele, kuid rohkem on eelistatud parema juurdepääsuga kinnistud

<sup>15</sup> Kinnistu suurus mõjutab vara väärtust. Hetkel on kohandatud ainult esimest võrdlusobjekti, sest see on oluliselt väiksem kui hinnatav

<sup>16</sup> Hoonete seisukord mõjutab vara hinda – halvas seisukorras hooned on madalama hinnaga.

<sup>17</sup> Parema siseviimistlusega ruumid on kõrgema hinnaga.

<sup>18</sup> Hindaja on arvestanud hoonete suletud netopinna sisse puhkekorpusse nr 1 ja 2 ning söökla. Keldri pindala ei ole arvestatud, sest see on oma kasutusotstarbalt teistest hoonetest erinev ega oma kogu kinnistu seisukohast olulist lisaväärtust.

<sup>19</sup> Suurema pindalaga hooned on kõrgema hinnaga

<sup>20</sup> Amortiseerunud tehnosüsteemidega objektide hinnad on madalamad.

<sup>21</sup> Amortiseerunud küttesüsteemiga hoonete hinnad on madalamad.

<sup>22</sup> Kõrghaljastusega kinnistud on mõnevõrra kõrgema hinnaga

### Järgnevalt leitakse hoonestamata kinnistu turuväärtus

|                                               | HINNATAV                                                  | VÕRDLUSOBJEKTID          |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                               | OBJEKT                                                    | 1                        | 2                        |
|                                               | Hindamisel lähtuti                                        | 4 653                    | 2 075                    |
| <b>Tehingu hind (euro)</b>                    |                                                           |                          |                          |
| <b>Euro/m<sup>2</sup></b>                     | <b>tehtingu tervikhinnast</b>                             | 0,6                      | 0,4                      |
| <b>Tehingu aeg:</b>                           |                                                           | Jaan '12                 | Sept' 12                 |
| Ajaldamine                                    |                                                           | 0%                       | 0%                       |
| <b>Ajaldatud hind (euro):</b>                 |                                                           | 4 653                    | 2 075                    |
| <b>Asukoht:</b>                               | Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks | Kiili vald, Vaela küla   | Saku vald, Jälgimäe küla |
| Kohandus                                      |                                                           | 0%                       | 0%                       |
| <b>Sihtotstarve</b>                           | muu maa                                                   | muu maa                  | muu maa                  |
| Kohandus                                      |                                                           | 0%                       | 0%                       |
| <b>Objekti liik, pindala (m<sup>2</sup>):</b> | 3 eraldi katastriüksust, kogupindalaga 8 000              | terviklik kinnistu, 7281 | terviklik kinnistu, 5312 |
| Kohandus <sup>23</sup>                        |                                                           | -5%                      | -5%                      |
| <b>Ehitusõigus (m<sup>2</sup>):</b>           | puudub                                                    | puudub                   | puudub                   |
| Kohandus                                      |                                                           | 0%                       | 0%                       |
| <b>Haljastus:</b>                             | kõrghaljastus                                             | kõrghaljastus            | kõrghaljastus            |
| Kohandus                                      |                                                           | 0%                       | 0%                       |
| <b>Summaarne kohandus</b>                     |                                                           | -5%                      | -5%                      |
| <b>Kohandatud hind (euro):</b>                |                                                           | 4 420                    | 1 971                    |
| <b>Kohanduste absoluutsumma</b>               |                                                           | 5%                       | 5%                       |
| <b>Osakaal lõpphinnas:</b>                    |                                                           | 0,50                     | 0,50                     |
| <b>Kaalutud hind (euro):</b>                  | 3 196                                                     | 2 210                    | 986                      |

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (absoluutne kohandus) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud hind võrdlusmeetodi põhjal:  $2210 + 986 = 3\,196 \text{ €}$

Seega saame hinnatava objekti turuväärtuseks **3 000** eurot.

**NB!** Hoonestamata maa-ala ei ole sihtotstarbe, väikese pindala, maaüksuste paiknemise, ehitusõiguse puudumise tõttu kinnisvaraturul atraktiivne. Selliste varadega üldjuhul vabal turul tehinguid ei tehta, pigem on tegemist erihuvidega ostjaga. Seetõttu on hinnatava hoonestamata maa-ala turuväärtus tinglik, sest vabal turul ei ole objekt müüdav.

### 5.5. Hinnang objekti müügilikviidsusele

Hinnatava objekti likviidsust on keeruline määratleda, sest pakkumises ja tehingus olnud puhkekeskusi on suhteliselt vähe. Puhkekeskusele omaselt on objekt heas asukohas, mistõttu võib oletada, et nõudlust taoliste kinnistute vastu on. Samas, hooned vajavad kapitaalremonti, mis omakorda viib likviidsuse madalamaks.

<sup>23</sup> Kasutusotstarbe ja funktsionaalsuse poolest on terviklik kinnistu rohkem eelistatud kui kolm eraldi paiknevat katastriüksust.

## 6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul kinnistu aadressil Jägala-Joa puhkekompleks, Jägala-Joa küla, Jõelähtme vald, Harjumaa

**32 105 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga osa, milleks on kinnistul asuvate hoone juurde määratud teenindusmaa ja sellel paiknevad hooned, turuväärtus on 76 000 (seitsekümmend kuus tuhat) eurot.**

**8 000 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga osa, mis ei ole määratud kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaks, turuväärtus on 3 000 (kolm tuhat) eurot**

Leitud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks

Ekspert hinnang on koostatud 14 lehel ja sellel on 7 lisa.

Väärtuse kuupäev  
Hindamisaruande kuupäev

03. aprill 2013  
16. aprill 2013

Toomas Vaks

Kristjan Gross

*/allkirjastatud digitaalselt/*

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Hindaja assistent  
Telefon 525 3894

Kutseline hindaja  
Vara hindaja VH021212  
Tunnistuse number: 076374  
Maa hindaja litsents 051 MA-mh  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

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

Toomas Vaks

*/allkirjastatud digitaalselt/*

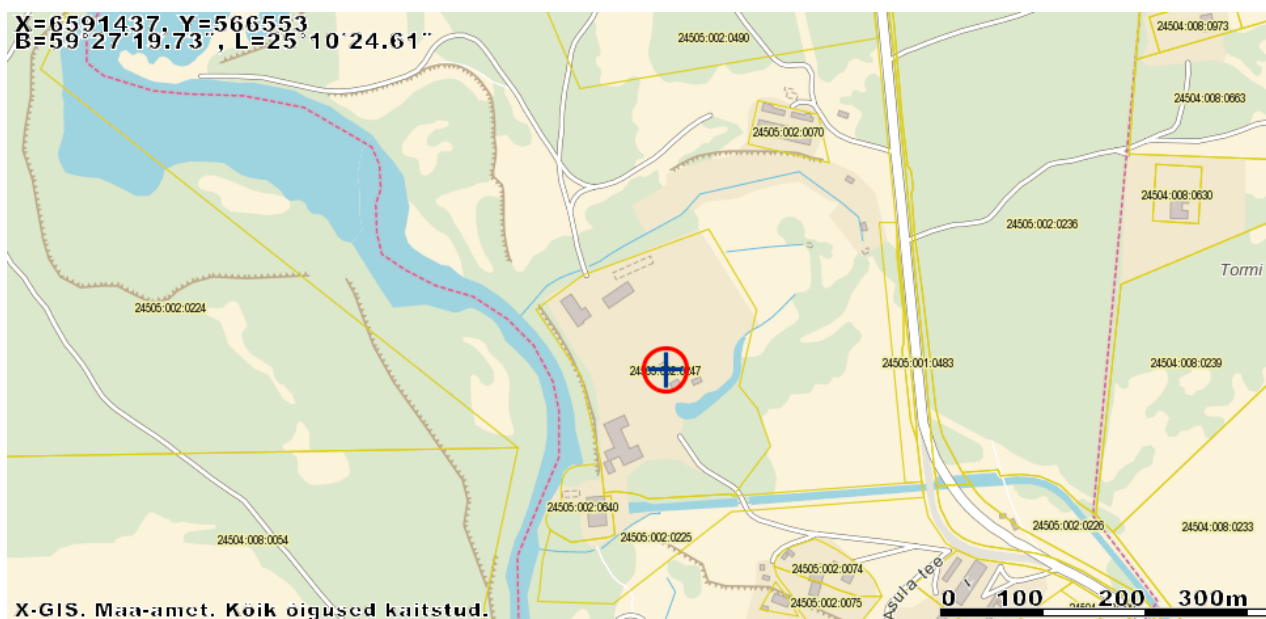
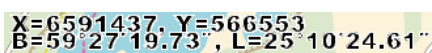
Hindaja assistent  
Telefon 525 3894

Kristjan Gross

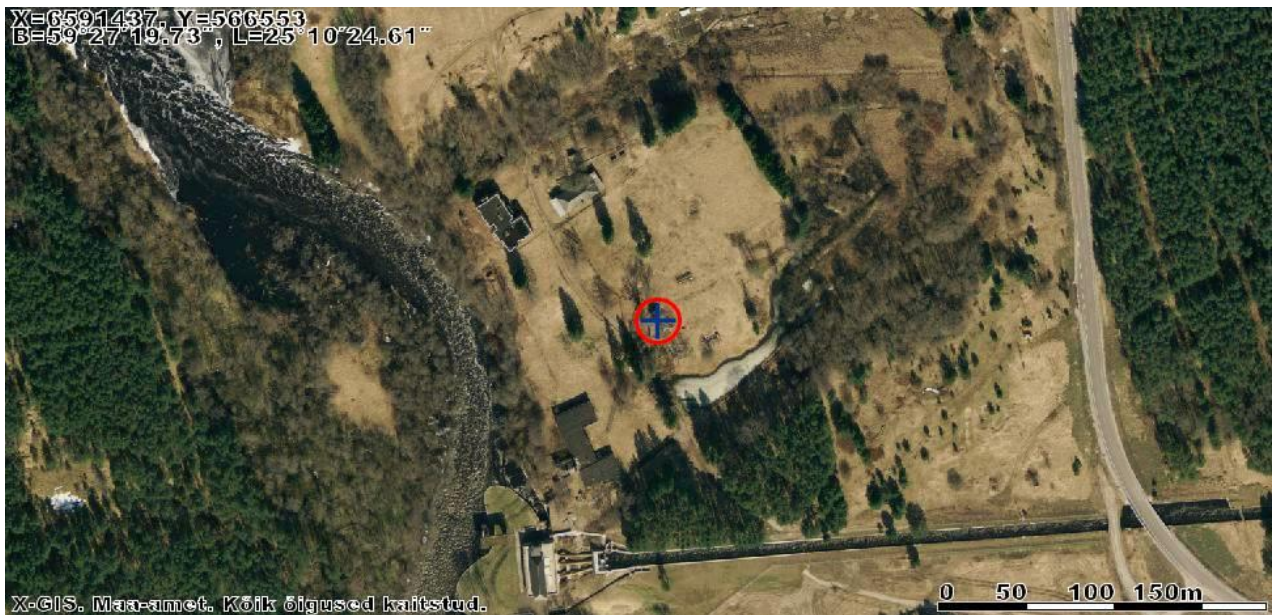
*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kutseline hindaja  
Vara hindaja VH021212  
Tunnistuse number: 076374  
Maa hindaja litsents 051 MA-mh  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

X=6591437, Y=566553  
B=59°27'19.73", L=25°10'24.61"



## Lisa 2. Maa-ameti ortofoto



## Lisa 3. Fotod





#### Lisa 4. Kinnistu registriosa väljavõtte

|                                      |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Väljavõtte tegija: Toomas Vaks       |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kuupäev: 8.04.2013 16:19:15          |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kinnistusosakond                     |                                                                                                 | Harju Maakohtu kinnistusosakond                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Jaoskond                             |                                                                                                 | Harju                                                                                                     |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Uus registriosa number               |                                                                                                 | 13976002                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Vana registriosa number              |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kinnistu nimi                        |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Korteri nr                           |                                                                                                 |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Õigsuse märged                       |                                                                                                 | Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 05.04.2012                                          |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Digitoomik                           |                                                                                                 | Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 5.04.2012                                          |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| I jagu                               | KINNISTU KOOSSEIS                                                                               |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kande number                         | Katastritunnus                                                                                  | Sihtotstarve ja asukoht                                                                                   | Pindala                                                                                                               | Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded                                                                               | Kande kehtivus |
| 1                                    | 24505:002:0247                                                                                  | Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Jägala-Joa küla, Jägala-Joa puhkekompleks. | 40105 m <sup>2</sup>                                                                                                  | Registriosa avamisel 25.01.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2012. Kinnistussekreter Karin TammetsKohtunikuabi Neeme Laane | kehtiv         |
| II jagu                              | OMANIK                                                                                          |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kande number                         | Omanik                                                                                          |                                                                                                           | Kande alus                                                                                                            |                                                                                                                                            | Kande kehtivus |
| 1                                    | Jõelähtme vald                                                                                  |                                                                                                           | 25.01.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.04.2012. Kinnistussekreter Karin TammetsKohtunikuabi Neeme Laane |                                                                                                                                            | kehtiv         |
| III jagu                             | KOORMATISED JA KITSENDUSED                                                                      |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kande number                         | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused |                                                                                                           | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised                                                 |                                                                                                                                            | Kande kehtivus |
| IV jagu                              | HÜPOTEEGID                                                                                      |                                                                                                           |                                                                                                                       |                                                                                                                                            |                |
| Kande number                         | Hüpoteegid                                                                                      |                                                                                                           | Hüpoteegi summa                                                                                                       | Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised                                                                               | Kande kehtivus |

## Lisa 5. Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramise korraldus



### JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

#### KORRALDUS

Jõelähtme

21. märts 2013 nr 169

#### Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse määramine

Aluseks võttes maareformi seaduse § 7 lg 4, 5, 5<sup>2</sup> ja § 6 lg 3<sup>3</sup>, Jõelähtme Vallavolikogu 31.03.2011 määruse nr 49 „Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piiride määramisega seotud küsimuste lahendamise delegeerimine Jõelähtme Vallavalitsusele“, Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määruse nr 144 „Ehitiste teenindamiseks vajaliku maa määramise kord“, annab Jõelähtme Vallavalitsus

#### korralduse:

1. Määrata Jõelähtme vallas Jägala-Joa külas Jägala-Joa puhkekompleksi (katastritunnus 24505:002:0247, kinnistu nr 13976002, pindala 4,01 ha) kinnistul olevate ehitiste (puhkekorpus nr 1 (ehitisregistri kood 120313022), puhkekorpus nr 2 (ehitisregistri kood 120313024), kelder (ehitisregistri kood 120313037), söökla (ehitisregistri kood 120313044), pääsla (lammutatud) (ehitisregistri kood 120313049), transpordivahendite kuur (ehitisregistri kood 120313053), piirdeaed (ehitisregistri kood 220313125), staadion (ehitisregistri kood 220608660), lava (ehitisregistri kood 220612416), vaateplatvorm (ehitisregistri kood 220612417), aiatööriistade kuur (ehitisregistri kood 120313033)) teenindamiseks vajaliku maa suuruseks 32 105 m<sup>2</sup>.
2. Käesoleva korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, korralduse teatavakstegemisest arvates.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Leho Kure  
Vallasekretär

## Lisa 6. Hoonestama maa määratlemine



Hoonestamata maa on määratletud rohelisega alal

## Lisa 7. Tellimuskiri

Tere!

Jõelähtme Vallavalitsusel on vajadus leida turuväärtus Harjumaal Jägala-Joa külas asuva hoonestatud Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu (registriora number 13976002, katastriüksuse tunnus 24505:002:0247) osas alljärgmiselt:

1. Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestatud osa (kinnistu mõtteline osa, millel paiknevad hooned ja mille suuruse moodustab nendele hoonetele määratud teenindusmaa) turuväärtus;
2. Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu hoonestamata osa (kinnistu see osa, mis jääb kinnistul asuvate hoonete teenindusmaaga määratud osast välja) turuväärtus.

Töö teostamise aeg kaks nädalat, tööde teostamise lõpptähtaeg hiljemalt 08. aprill 2013.

Lähtudes eeltoodust palume Teie või Teie ettevõtte hinnapakkumist Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu turuväärtuse leidmise tööle näidates ära sellise töö maksumuse, sealjuures näidates ära ka sellise töö maksumuse käibemaksuta hinnas.

Hinnapakkumised pealkirjaga „Jägala-Joa hindamine“ palume saata e-posti aadressile: [teet.sibrits@joelhtme.ee](mailto:teet.sibrits@joelhtme.ee) hiljemalt 25. märtsi 2013.a kella 16.00 -ks. Hinnapakkumised avatakse Jõelähtme Vallavalituse maa-, ehitus- ja keskkonnanosakonnas asuva abivallavanema kabinetis (hoone, aadressiga Postijaama tee 7, Jõelähtme küla Jõelähtme vald, II korrus) 25. märtsil 2013.a-l kell 16.05.

Lugupidamisega

Teet Sibrits  
Abivallavanem  
Jõelähtme Vallavalitsus

e-post: [teet.sibrits@joelhtme.ee](mailto:teet.sibrits@joelhtme.ee)  
telefon: 6 054 889