



Ekspert hinnang nr ARE-224515C

Aadress:	Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tn 1, 2, 3 ja T1
Hinnatav vara:	hoonestamata kinnisasi registriosa numbriga 3677731 (hoonestamata elumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa)
Hinnangu eesmärk:	laenu tagatise turuväärtuse hindamine krediidiasutusele esitamiseks
Ülevaatuse kuupäev:	18.11.2022
Väärtuse kuupäev:	18.11.2022
Hindamisaruande kuupäev:	01.12.2022
Tellijä:	AS Erel Group (registrikood 10717532)
Hindamisaruande koostaja:	Mihkel Eliste kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 152083 riiklikult tunnustatud ekspert Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 5386 3936 mihkel.eliste@arcovara.ee

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1 HINDAMISE ALUSED.....	6
1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus.....	6
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	7
1.3 Avalikustamist piiravad klauslid	7
2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS	8
2.1 Hinnatava vara koosseis	8
2.2 Asukoha kirjeldus	9
2.3 Katastriüksuste kirjeldus.....	11
2.4 Tehnovõrgud.....	14
2.5 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta	15
3 TURUÜLEVAATED.....	16
3.1 Makromajanduse ülevaade	16
3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade.....	20
3.3 Lääne-Viru maakonna hoonestamata elamumaade turuülevaade	24
3.4 Pakkumise ülevaade	27
3.5 Turustatavuse analüüs	29
4 TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	32
4.1 Hinnatava vara parim kasutus	32
4.2 Hindamismeetodid	33
4.3 Hindamismeetodi valik	33
4.4 Võrdlusmeetodi rakendus.....	33
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	39
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	41
Lisa nr 3 Maa-ameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	43
Lisa nr 4 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	49

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	hoonestamata kinnisasi registriosa numbriga 3677731 (hoonestamata elamumaad, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa)
Aadress:	Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tn 1, 2, 3 ja T1
Omanik:	Narva Development Project OÜ (registrikood 11128755)
Katastritunnused:	77004:001:0093 77004:001:0094 77004:001:0095 77004:001:0096
Omandivorm:	kinnisasi
Kinnisasja koosseisu kuuluvate katastriüksuste pindalad:	12 633,0 m ² 2446,0 m ² 4208 m ² 5005,0 m ²
Katastriüksuste sihtotstarbed:	elamumaa 100% elamumaa 100% ühiskondlike ehitiste maa 100% transpordimaa 100%
Kinnistu hoonestus:	puudub
Detailplaneering:	hinnatava vara maa-alal kehtib Ussimäe küla Pagusoo elamupiirkonna detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on olnud: - territooriumi kruntideks jaotamine; - ehitusõiguse määramine; - tehnovõrkude paigutuse määramine; - haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; - liiklusskeemi koostamine. Lisaks muudeti detailplaneeringu alusel mõnede olemasolevate kinnistute maakasutuse sihtotstarbeid. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on hinnatava vara koosseisu kuuluvate katastriüksuste osas kavandatud järgnevad maakasutus ja -ehitustingimused: <u>Vaskussi tn 1:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa; - kinnisasja täisehitatuse osakaal: 28% (s.o maksimaalne maapealne suletud brutopind (edaspidi kui SBP) ~ 14 149 m²); - maksimaalne maapealne korruselisus: 4 tk; - maksimaalne ehitiste suhteline maapealne kõrgus: 17 m; - ehitusõiguse eesmärk: korterelamute ehitamine. <u>Vaskussi tn 2:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa; - kinnisasja täisehitatuse osakaal: 27% (s.o maksimaalne maapealne suletud brutopind (edaspidi kui SBP) ~ 2663 m²); - maksimaalne maapealne korruselisus: 4 tk; - maksimaalne hoonete arv: 1 tk; - maksimaalne ehitiste suhteline maapealne kõrgus: 17 m; - ehitusõiguse eesmärk: korterelamu ehitamine. <u>Vaskussi tn 3:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa; - kinnisasja täisehitatuse osakaal: 28%; - maksimaalne maapealne korruselisus: 4 tk; - maksimaalne hoonete arv: 1 tk;

	- maksimaalne ehitiste suhteline maapealne kõrgus: 17 m; - ehitusõiguse eesmärk: ühiskondlikku kasutusse suunatud ehitiste (nt lasteaia) ja mänguväljaku ehitamine. <u>Vaskussi tn T1:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa (ehitusõigus puudub, v.a avalikku kasutusse suunatud taristu elemendiga tänava ehitamine). Planeeringu koostaja on teinud detailplaneeringus ettepaneku ehitada planeeringala täis etapiviisiliselt, kuna tegemist on suure maa-alaga ning etapiviisilisel ehitamisel on parem jälgida arendajate tegevust elamuala väljaarendamisel. Samuti on etapiviisiliselt kergem välja ehitada teid ning tehnoõrke. Esimeses järjekorras tuleb hakata rajama teid koos tehnoõrkude ning puisteedega, rajada haljasalad ning välja ehitada mänguväljakud
Ehitusõigus:	väärtuse kuupäeva seisuga kehtiv ehitusõigus puudub (algandmete esitaja poolt on hindajale esitatud 29.10.2007 väljastatud Sõmeru Vallavalitsuse korraldus ehituslubade väljastamise osas (vt käesoleva eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris Lisa nr 6), kuid kehtivat ehitusseadustikku arvestades ei ole hinnataval maa-alal ehitustegevusega alustatud (ehitusõigusega alustamisest ei ole teavitatud) ning ehitusõigus on väärtuse kuupäeva seisuga kehtivuse kaotanud), potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimiseks oleks ennetavalt tarvilik taaskordselt ehitusprojekti(de) koostamine ja ehitusloa või -lubade taotlemine. Hinnatava vara osas esinev potentsiaalne ehitusõigus omab vara turuväärtusele ja likviidsusele olulist positiivset mõju ning turuväärtuse osas on sellega hindamisel arvestatud käesoleva eksperthinnangu peatükis 4.4
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	laenutagatise turuväärtuse hindamine krediitiasutusele esitamiseks
Ülevaatuse kuupäev:	18.11.2022
Väärtuse kuupäev:	18.11.2022
Hindamisaruande kuupäev:	01.12.2022
Tellijä:	AS Erel Group (registrikood 10717532)
Tellijä esindaja:	Enrico Levi
Tellimusleping:	elektroonne tellimus 14.11.2022
Hindamise eeldused:	- hindamisel olemasoleva hüpoteegiga ei arvestata; - varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene
Turuväärtus:	640 000 (26,3 €/m ² taandatuna kinnisasja pindalale, s.o kokku 24 292 m ²)
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida 12 kuni 24 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapärasest pikemaks
Hindamistulemuse täpsus:	analoogse ehitusõiguse hulgaga elamuarenduseks sobilike hoonestamata maade turg on Rakvere linnas ja selle vahetus ümbruses keskmisest tunduvalt madalama efektiivsusega, mistõttu on vastavast asjaolust tulenevalt esitatud hindamistulemus hinnatava vara turusegmendi tavapärasest täpsusest tunduvalt madalama täpsusega (±15 - 20%)
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu, kuid võimaliku ostu-müügitehingu tegemisel võib sellele käesoleval juhul vähemalt osaliselt lisanduda käibemaks Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras (KMS)

	mõistes on hinnatav vara vähemalt osaliselt käsitletav kui ehitusmaa)
Kommentaariid	
Puuduvad.	
Hindamistulemus	
Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas Ussimäe külas asuva kinnistu, mille koosseisu kuuluvad hoonestamata katastriüksused aadressitega Vaskussi tn 1, 2, 3 ja T1, turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 640 000 (kuussada nelikümmend tuhat) eurot	

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Mihkel Eliste

Kutseline vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 152083
riiklikult tunnustatud ekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1 HINDAMISE ALUSED

1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus

Tellija:	AS Erel Group (registrikood 10717532)
Tellija esindaja:	Enrico Levi
Tellimusleping:	elektroonne tellimus 14.11.2022
Hindamise eesmärk:	laenutagatiseks
Hinnangu kasutaja:	krediitiasutus
Väärtuse liik:	turuväärtus ¹
Ülevaatus kuupäev ² :	18.11.2022
Väärtuse kuupäev ³ :	18.11.2022
Hindamisaruande kuupäev ⁴ :	01.12.2022
Ülevaatus teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Mihkel Eliste
Ülevaatus juures viibinud isik:	hindaja teostas vara ülevaatus ainult isikuliselt
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas vara tervikuna. Ülevaatus teostaja lähtus ülevaatus tegemisel plaanimaterjalist, kuid ei tuvastanud sealjuures looduses täpseid piirimärkide asukohti
Ülevaatus põhjalikkus:	vara visuaalne vaatlus, ülevaatusel ei kasutatud erivahendeid
Algandmed esitanud isik:	tellija esindaja Enrico Levi
Hindamisaruande koostaja:	kutseline hindaja Mihkel Eliste (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 152083)
Kasutatud materjalid:	- Ehituslubade andmine (Sõmeru Vallavalitsuse korraldus 29.10.2007 nr 286); - telefonivestlus Rakvere Vallavalitsuse maanõuniku Kaire Kullikuga 15.04.2021 (eksperthinnangu koostaja on hinnatava vara turuväärtust juba varasemalt eksperthinnangu nr ARE-211401C raames hinnanud (hindamisaruande kuupäev 19.04.2021)); - Ussimäe külas Pagusoo elamupiirkonna detailplaneering (OÜ Projekteerimiskeskus, töö nr 73/1106, 02.2007, Külli Õisma); - Rakvere valla ja Sõmeru valla üldplaneeringud www.rakverevald.ee, seisuga 30.11.2022; - Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks; - Maa-amet www.maaamet.ee, seisuga 30.11.2022; - Maa-ameti tehingute andmebaas; - Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo; - algandmete esitaja poolt esitatud andmed; - kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 30.11.2022; - Eesti kaart www.kart.delfi.ee, seisuga 30.11.2022; - e-kinnistusraamat kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 30.11.2022; - vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed

¹ **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 ning ilma sunduseta (EVS 875-11).

² **Ülevaatus kuupäev** (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

³ **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

⁴ **Hindamisaruande kuupäev** (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- hindamisel olemasoleva hüpoteegiga ei arvestata;
- varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saasteohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saasteohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit 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).

1.3 Avalikustamist piiravad klauslid

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).

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 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Hinnatava vara koosseis

Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tn 1, 2, 3 ja T1, 2, 3 ja T1	
Kinnistu nimi:	Karja
Registriora number:	3677731
Vara liik:	kinnisasi
Katastritunnused:	77004:001:0093 77004:001:0094 77004:001:0095 77004:001:0096
Kinnisasja koosseisu kuuluvate katastriüksuste pindalad:	12 633,0 m ² 2446,0 m ² 4208 m ² 5005,0 m ²
Katastriüksuste sihtotstarbed:	elamumaa 100% elamumaa 100% ühiskondlike ehitiste maa 100% transpordimaa 100%
Omanik:	Narva Development Project OÜ (registrikood 11128755)
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad
Koormatised ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora III jaos toodud järgnevad kehtivad kanded: - Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt asjaõiguslepingule ja lepingu lisaks olevale plaanile. - Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 03.02.2020 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kehtivad isiklikud kasutusõigused ei oma hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist negatiivset mõju, kuna tegemist on tavapäraste tehnovõrkude kasutamiseks seatud piiratud asjaõigustega, mis ei takista ega piira kuigi märkimisväärselt hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist.
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora IV jaos toodud järgnev kehtiv hüpoteegikanne: - Hüpoteek summas 900 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4756131; 4756231; 4756331; 4756431; 4756531; 4756731; 4756831; 4756931; 4757031; 4757131; 4757231; 8258002. Hindamisel olemasoleva hüpoteegiga ei arvestata.
Hinnatavat vara koormavad	väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt algandmete esitaja ütlustele,

rendilepingud:	kehtivad rendilepingud puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad kinnisasja koosseisu kuuluvatel katastriüksustel järgmised maakasutuse kitsendused: <u>Vaskussi tn 1</u> - sideehitise kaitsevöönd; - nitraaditundlik ala; - elektripaigaldise kaitsevöönd. <u>Vaskussi tn 2</u> - nitraaditundlik ala; - elektripaigaldise kaitsevöönd. <u>Vaskussi tn 3</u> - nitraaditundlik ala; - elektripaigaldise kaitsevöönd. <u>Vaskussi tn T1</u> - nitraaditundlik ala; - elektripaigaldise kaitsevöönd. Hindamisaruande koostaja hinnangul ei piira olemasolevad kitsendused, arvestades nende olemust, ulatust ja paiknemist, kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist ja ei oma seetõttu ka vara turuväärtusele või likviidsusele märkimisväärset mõju.

2.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht		
Maakond, asustusüksus:	Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla	
Kaugus keskustest:	Rakvere kesklinnast ~ 1,5 km	
Konkureerivad turupiirkonnad:	Rakvere linna ja selle vahetu lähiümbruse teised korterelamute piirkonnad	
Mikroasukoht		
Naabus:	hinnatava kinnisasja lähiümbruses paiknevad peamiselt kuni 6-korruselised korterelamud, garaažid, lao- ja tootmishooned, kaubandushooned ja hoonestamata maad	
Müra ja saastus:	mõõdukas	
Juurdepääs:	jalakäijad	hea
	sõidukid	hea
	kommentaar	hinnatava varani kui tervikuni on tagatud ligipääs avalikult kasutatavatelt teedelt ja tänavatelt, piirkondlik teedevõrk on sealjuures heas seisukorras:

		 <table><tr><th>Kihi nimi</th><th>Algseis</th><th>Legend</th></tr><tr><td rowspan="5">Riigiteed</td><td rowspan="5">Sees</td><td> Põhimaantee</td></tr><tr><td> Tugimaantee</td></tr><tr><td> Kõrvalmaantee</td></tr><tr><td> Ramp, ühendustee</td></tr><tr><td> Muu riigitee</td></tr><tr><td></td><td></td><td> trassi osa</td></tr><tr><td rowspan="3">Kohalik-, era- ja metsatee</td><td rowspan="3">Sees</td><td> Kohalik tee</td></tr><tr><td> Eratee</td></tr><tr><td> Metsatee</td></tr><tr><td>Registreeritud KÜ</td><td>Sees</td><td> registreeritud KÜ</td></tr></table> Allikas: Maa-ameti Teeregistri kaardirakendus	Kihi nimi	Algseis	Legend	Riigiteed	Sees	Põhimaantee	Tugimaantee	Kõrvalmaantee	Ramp, ühendustee	Muu riigitee			trassi osa	Kohalik-, era- ja metsatee	Sees	Kohalik tee	Eratee	Metsatee	Registreeritud KÜ	Sees	registreeritud KÜ
Kihi nimi	Algseis	Legend																					
Riigiteed	Sees	Põhimaantee																					
		Tugimaantee																					
		Kõrvalmaantee																					
		Ramp, ühendustee																					
		Muu riigitee																					
		trassi osa																					
Kohalik-, era- ja metsatee	Sees	Kohalik tee																					
		Eratee																					
		Metsatee																					
Registreeritud KÜ	Sees	registreeritud KÜ																					
Infrastruktuur:	lähimad piirkonda teenindavad sotsiaalse infrastruktuuri elemendid (lasteaed, kool, raviuasutused) ja kaubandus-teenindushooned paiknevad valdavalt kuni 1,5 km raadiuses eelkõige Rakvere kesklinna suunal																						
Ühistransport:	lähim ühistranspordi bussipeatus asub ~ 350 m kaugusel																						
Veekogu:	lähiümbruses olulise tähtsusega veekogud puuduvad																						
Koondhinnang asukohale																							
Lääne-Viru maakonna hoonestamata elumumaade turul keskmisest kõrgemalt hinnatud asukoht maakonnakeskuse vahetus naabruses, Rakvere linna ja selle vahetu lähiümbruse siseselt keskmiselt hinnatud asukoht kesklinnast optimaalsel kaugusel tiheasustusega piirkonnas suhteliselt madala liikluskorrumusega nn Pagusoo elurajoonis.																							

Asukohaskeemid:





Allikas: www.kaart.delfi.ee

2.3 Katastriüksuste kirjeldus

Katastritunnused:	77004:001:0093 77004:001:0094 77004:001:0095 77004:001:0096
Katastritunnuste aadressid:	Vaskussi tn 1 Vaskussi tn 2 Vaskussi tn 3 Vaskussi tn T1
Kinnisasja koosseisu kuuluvate katastriüksuste pindalad:	12 633,0 m ² 2446,0 m ² 4208 m ² 5005,0 m ²
Katastriüksuste sihtotstarbed:	elamumaa 100% elamumaa 100% ühiskondlike ehitiste maa 100% transpordimaa 100%
Geomeetria:	maa-ala kui tervik on hulknurkse võrdlemisi kompaktse kujuga
Reljeef:	tasane
Haljastus:	heakorrastamata rohumaad, lehtpuud ja põõsad
Piirdeaiad:	osaliselt piiravad kinnisasja naaberkinnisasja heas seisukorras võrkpiirded, kuid valdavas osas piirded puuduvad
Jalg/sõiduteed:	maa-alal kattega teed puuduvad, kinnisasjani viivad asfaltkattega heas seisukorras teed
Parkimistingimused:	parkimine on detailplaneeringust lähtuvalt kavandatud kinnisasjal, kus võib perspektiivis pidada parkimisvõimalusi potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimise korral heaks
Üldplaneering:	hinnavara maa-alal kehtib endise Sõmeru valla üldplaneering (kehtestatud Sõmeru Vallavolikogu 20.07.2006 määrusega nr 21), mille juures hinnavara maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratletud korterelamute maa:

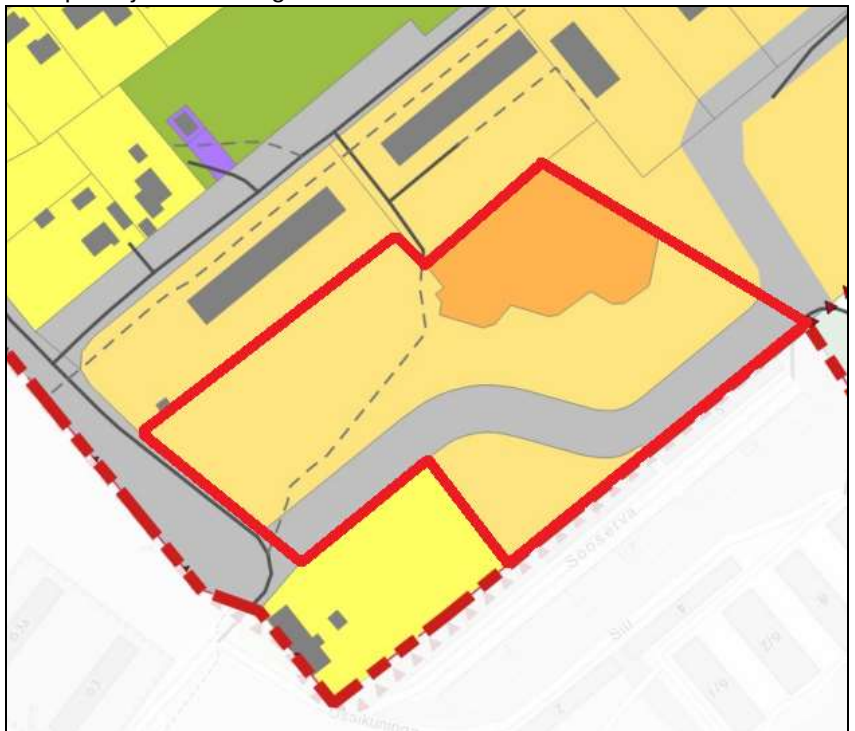


Märkus: hinnatava maa-ala asukoht on tähistatud **punase** noolega.

EK KORTERELAMUMAA - kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa; olemasolev

Allikas: Sõmeru valla kehtiv üldplaneering

Lisaks on hinnatava maa-ala osas hetkel koostamisel uus Rakvere valla üldplaneering, mille senisest põhijoonisest lähtuvalt paikneb hinnatav maa-ala nii korterelamute, ühiskondliku hoone kui ka transpordi juhtotstarbega maa-alal:



Märkus: hinnatav maa-ala on piiritletud **punase** joonega.

Korterelamu maa-ala
Ühiskondliku hoone maa-ala

	 Transpordi maa-ala Allikas: Rakvere valla koostamisel olev üldplaneering Hinnatava vara maakasutus on nii kehtiva kui ka koostamisel oleva üldplaneeringuga kooskõlas
Detailplaneering:	hinnatava vara maa-alal kehtib Ussimäe küla Pagusoo elumupiirkonna detailplaneering (kehtestatud 08.05.2007), mille koostamise eesmärgiks on olnud: - territooriumi kruntideks jaotamine; - ehitusõiguse määramine; - tehnovõrkude paigutuse määramine; - haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; - liiklusskeemi koostamine. Lisaks muudeti detailplaneeringu alusel mõnede olemasolevate kinnistute maakasutuse sihtotstarbeid. Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on hinnatava vara koosseisu kuuluvate katastriüksuste osas kavandatud järgnevad maakasutus ja -ehitustingimused: <u>Vaskussi tn 1:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% elumumaa; - kinnisasja täisehitatuse osakaal: 28% (s.o maksimaalne maapealne suletud brutopind (edaspidi kui SBP) ~ 14 149 m²); - maksimaalne maapealne korruselisus: 4 tk; - maksimaalne ehitiste suhteline maapealne kõrgus: 17 m; - ehitusõiguse eesmärk: korterelamute ehitamine. <u>Vaskussi tn 2:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% elumumaa; - kinnisasja täisehitatuse osakaal: 27% (s.o maksimaalne maapealne suletud brutopind (edaspidi kui SBP) ~ 2663 m²); - maksimaalne maapealne korruselisus: 4 tk; - maksimaalne hoonete arv: 1 tk; - maksimaalne ehitiste suhteline maapealne kõrgus: 17 m; - ehitusõiguse eesmärk: korterelamu ehitamine. <u>Vaskussi tn 3:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa; - kinnisasja täisehitatuse osakaal: 28%; - maksimaalne maapealne korruselisus: 4 tk; - maksimaalne hoonete arv: 1 tk; - maksimaalne ehitiste suhteline maapealne kõrgus: 17 m; - ehitusõiguse eesmärk: lasteaia ja mänguväljaku ehitamine. <u>Vaskussi tn T1:</u> - kinnisasja maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa (ehitusõigus puudub, v.a avalikku kasutusse suunatud taristu elemendiga tänava ehitamine).

	 Allikas: Ussimäe küla Pagusoo elamupiirkonna detailplaneering Planeeringu koostaja on teinud detailplaneeringus ettepaneku ehitada planeeringala täis etapiviisiliselt, kuna tegemist on suure maa-alaga ning etapiviisilisel ehitamisel on parem jälgida arendajate tegevust elamuala väljaarendamisel. Samuti on etapiviisiliselt kergem välja ehitada teid ning tehnovõrke. Esimeses järjekorras tuleb hakata rajama teid koos tehnovõrkude ning puisteedega (väärtuse kuupäeva seisuga kui ka lähitulevikku vaadates oleks siiski kogu Vaskussi tänava teelõigu väljaarendamine hetkel üsna otstarbetu, kuna muus osas pole piirkondlikku detailplaneeringut hinnatava arendusala vahetus naabruses samuti ellu viidud ning tegemist oleks pelgalt tupiktänavaga, mis ei olnud siiski planeeringu põhijoonisest lähtuvalt selle esialgne eesmärk. Ratsionaalsem oleks tee-ala etapiviisiline väljaehitamine paralleelselt hinnatava maa-ala osas uute korterelamute ehitamise aegselt edasiliikudes), rajada haljasalad ning välja ehitada mänguväljakud. Kehtiva detailplaneeringu põhijoonis ja seletuskiri on toodud käesoleva eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris Lisade nr 5.1 - 5.2 all
Ehitusõigus:	väärtuse kuupäeva seisuga kehtiv ehitusõigus puudub (algandmete esitaja poolt on hindajale esitatud 29.10.2007 väljastatud Sõmeru Vallavalitsuse korraldus ehituslubade väljastamise osas (vt käesoleva eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris Lisa nr 6), kuid kehtivat ehitusseadustikku arvestades ei ole hinnataval maa-alal ehitustegevusega alustatud (ehitusõigusega alustamisest ei ole teavitatud) ning ehitusõigus on väärtuse kuupäeva seisuga kehtivuse kaotanud), potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimiseks oleks ennetavalt tarvilik taaskordselt ehitusprojekti(de) koostamine ja ehitusloa või -lubade taotlemine. Hinnatava vara osas esinev potentsiaalne ehitusõigus omab vara turuväärtusele ja likviidsusele olulist positiivset mõju ning turuväärtuse osas on sellega hindamisel arvestatud käesoleva eksperthinnangu peatükis 4.4
Kinnisasja olulised osad	
Ehitised puuduvad. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud hinnatavat maa-ala iseloomustav fotomaterjal.	

2.4 Tehnovõrgud

Elektrisüsteemi liik:	puudub; lähim alajaam paikneb ~ 100 m kaugusel ning elektrivõrguga liitumine on tõenäoliselt võimalik ampritasu põhisel
-----------------------	---

Veevarustuse liik:	puudub; lähimad tsentraalse veetrassi liitumispunktid asuvad maa-ala piiril, eksperthinnangu koostajale teadaolevalt on liitumine võimalik (liitumiskulud ei ole sealjuures siiski täpselt teada, üldiselt on Pagusoo elumupiirkonnas olnud elamukruntide osas liitumine võimalik ilma täiendavat liitumistasu tasumata)
Kanaliseerimise liik:	puudub; lähimad tsentraalse kanalisatsioonitrassi liitumispunktid asuvad maa-ala piiril, eksperthinnangu koostajale teadaolevalt on liitumine võimalik (liitumiskulud ei ole sealjuures siiski täpselt teada, üldiselt on Pagusoo elumupiirkonnas olnud elamukruntide osas liitumine võimalik ilma täiendavat liitumistasu tasumata)
Võrgugaas:	puudub; lähim gaasitrass paikneb kuni mõnesaja meetri kaugusel, trassiga liitumise võimalused ei ole aga täpselt teada
Kaugküte:	puudub; lähim kaugküttetrass paikneb ~ 50 m kaugusel, liitumispunktide osas aga täpne teave puudub ning tehnovõrguga liitumise võimaluste osas samuti täpne teave puudub
Side:	puudub; lähimad sidekaablid paiknevad kuni mõnesaja meetri kaugusel, sidevõrkudega liitumine on eksperthinnangu koostajale teadaolevalt võimalik
Tehnovõrkude seisukord	
Hinnatava kinnisasja koosseisu kuuluvatel katastriüksustel tehnovõrgud puuduvad.	

2.5 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes vastuolusid ei tuvastatud, eksperthinnangu koostaja hindab andmed usaldusväärsuseks.

3 TURUÜLEVAATED

3.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunkturiinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.11.2022

Koroonaviirusega seotud põhjustel pöördus 2020. aastal Eesti varasem majanduskasv langusesse, alanedes revideeritud andmetel aga pelgalt 0,4%. Eesti majanduslangus oli euroalal üks väiksemaid, kuid koroonakriisi negatiivne mõju on jätkuvalt püsinud eeskätt turismi ja majutuse valdkonnas ka 2022. aastal. 2021. aastal kujunes majanduskasvuks seejärel 8,1%, mille juures aasta lõpus asus edasine kasv eeskätt kiirenenud hinnatõusu ja tarneraskuste tõttu aeglustuma. Kuigi majanduse kogumaht ületas kriisieelse taseme ning 2021. aasta lõpus oli pigem oht juba ülekuumenemiseks, on 2022. aasta algusest Ukraina kriisiga seotud põhjustel vastav probleem taas kadunud ning majandust ootab 2022. aasta III ja IV kvartalis taaskordne surutis. 2022. aasta I kvartalis kujunes küll majanduskasvuks 4,3% ja II kvartalis 0,3%, kuid juba aasta II pooles tuleb kasv siiski negatiivne (ligikaudu -3%). Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, kujundavad rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast järjest tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis pakkumispoolsete probleemide lahendamist tarneahelates (sh hinnatõusu pidurdamist) ja tööjõu liikumise osas ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga. Majanduse täiendav laenurahaga toetamine tooks kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal on üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest, tööjõupuuduse leevendamisest ning Ukraina sõjaga seotud tarbijakindluse halvenemise ulatusest, mis on juba viinud ettevõtete ja majapidamiste investeringute ja kulutuste vähenemiseni. Eesti Pank prognoosib 2022. aastaks Eesti majanduse reaallanguseks 0,5% ning 2023. aastal kasvuks 1,0%, mille ümber on siiski jätkuvalt palju ebakindlust ja teadmatust.

2021. aastal suurenes Eestis kaupade eksport 28% ja import 32% võrra. Olenemata koroonakriisist suutis Eesti 2020. aastal eksporditurgudel oma turuosa koguni kasvatada ning vägagi positiivne konjunktuur eksporditööridele jätkus kogu 2021. aasta vältel. 2020. aasta II pooles aset leidnud tugev ekspordikasv tulenes peamiselt üksikutest sektoritest, kuid 2021. aasta I pooles asus olukord laiapõhjaselt paranema. Kuna ekspordimahud juba enne koroonakriisi pikemat aega vähenesid, on ka võrdlusbaas olnud viimastel kvartalitel Eestis suhteliselt madal. Kiirenenud toormehindade kasvu, taaskordselt kiireneva palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis aga eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda on juba 2022. aasta II poolest olnud täheldada. Kui 2022. aasta I pooles hoidsid kaubavahetuse kasvu tagasi peamiselt pakkumispoolsed takistused just tarneahelatega seotud probleemide tõttu, siis aasta II poolest on taas oht välisnõudluse vähenemiseks. 2022. aasta septembris kasvas kaupade eksport 14% ja import 19%, mille juures taanduva nõudluse ja kiire hinnakasvu tõttu võib oodata edasise kasvu tagasitõmbumist. Kaubavahetuse puudujääk on olnud viimastel kuudel ligi kaks korda suurem kui aasta varem ning impordikasv on mitmetel kuudel taandunud tunduvalt vähem kui ekspordi puhul.

Eluasemelaenude intressimäärad olid koroonakriisi eelsetel aastatel pisut tõusnud, kuid üldplaanis püsisid intressid väga madalad. Kui veel 2019. aastal oli keskmine laenuintress 2,54% ja 2020. aastal 2,48%, siis 2021. aastal juba pelgalt 2,16%. Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenude intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud Euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt

alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine ning 2022. aasta suve algusest on asunud intressid taas kasvama, küündides septembris juba 3,18% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidev elamispiinade turu esmane jähinemine võib konkurentsi suurenedes suunata intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses, mille juures siiski põhiliselt mõjutab krediidi hinda kasvav Euribor, mille osas ootavad finantsturud 2023. aasta kevadeks 3,2% tasemele jõudmist.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud jätkuvalt väga madal, üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli septembris 0,10%, mis on viimastel kuudel veidi alanenud. Viivislaenude osakaalu vähenemist on 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest tänaseks on kinnisvaraturul jähinemine alanud ning taolisi laenuandmise piiranguid ei ole kuigi laialdaselt sisse viidud. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli marginaalne.

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2022. aasta septembris väljastatud pikaajaliste äri-laenude keskmiseks intressimääraks kujunes 3,76%, mida oli tunduvalt rohkem kui viimase 12 kuu keskmine. Viimaste aastate suhteliselt madalat intressitaset on põhjendanud ennekõike tihe konkurents suurettevõtetele suunatud laenude turul ning majandusaktiivsuse kasv. Ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäärad olid veel aasta esimese nelja kuu vältel langenud laiapõhjaliselt pea kõikides tegevusvaldkondades, seda eeskätt töötlevas tööstuses ja põllumajanduses. Krediidiasutuste vahel suurenenud konkurents oli madalate intresside keskkonnas veidi parandanud krediidi kättesaadavust ka ettevõtete jaoks. Lähikvartalitel võib asuda viivises olevate ettevõtete laenude hulk kasvama, kuna aastate 2022 - 2023 inflatsiooniline keskkond võib teatud tegevusalasid mõjutada oodatust tunduvalt enam, seda eeskätt kõrgete energiahindade taustal. Mitmed koroonakriisist kannatada saanud ettevõtted võivad omakorda juba järgneva kriisi taustal lõplikult ukseid sulgeda, kuna neid on tabanud aastast-aastasse kestvad püsivad raskused.

Oktoobri istungil otsustas Euroopa Keskpanga (EKP) nõukogu tõsta hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 1,5% tasemele, mille juures edasisele võib oodata intressimäära jätkuvat tõstmist nii 2022. aasta lõpus kui ka 2023. aasta I pooles. Positiivsete reaalinintresside keskkonna n-ö tagasitulek on siiski veel lähikuudel Euroopas jätkuvalt vähetõenäoline. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimastel kuudel asunud vähendama ning netovaraostud 1. juulist lõpetati. Eurosüsteem reinvesteerib varaostukavade raames ostetud aegumistähtajani jõudnud väärt-paberitelt laekuvaid põhiosa tagasimakseid veel siiski pikema aja vältel. EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% taseme lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda kindlasti oodata enne 2024. aastat (oktoobris oli euroala inflatsioon 10,7%). Järsult kiirenenud inflatsiooni peab siiski EKP ajutiseks, kuid inflatsiooni aeglustumist on kaasaegsemates prognoosides märkimisväärselt edasi lükatud ning ebakindlus kontrolli alt väljuda võiva inflatsiooni osas on suurenenud. Intressimäärade tõstmine jahutab viitajaga nii majandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda tänast valdavalt tarneahelate kriisist põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on reageerinud 2022. aastal Euribor, mis viitab krediidikulude kiirele kasvule ja kinnisvaraturu järsule jahtumisele eeskätt 2022. aasta IV kvartalist.

Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenuportfelli kasv 2020. aastal olenemata koroonakriisist taas kiirenes, mida vedasid eeskätt eraisikutele antud laenud eesotsas eluasemelaenudega. Madala investimisaktiivsuse tõttu laenasid ettevõtted olenemata kiirenenud majanduskasvust 2021. aasta alguses veel suhteliselt vähe, kuid investeeringute kasv sai seejärel järsult kiirenenud hoo sisse eeskätt II ja III kvartalil. Uusi mittefinantsettevõtetele suunatud laene väljastati 2020. aastal 16% vähem, mille juures laenude käive vähenes teist aastat järjest. 2021. aastal väljastati seejärel koguni 40% enam mittefinantsettevõtetele suunatud laene, mille juures laenuandmise kasv oli väljaspool turismi, meelelahutuse, majutuse, toitlustuse ja energeetika valdkonda laiapõhjaline ning 2021. aasta detsembris väljastati ajalooliselt suurimas mahus laene Eesti senise pangandusturu ajaloos. Laenukäibe kasvu vedasid detsembris siiski peamiselt energeetikasektor ja kinnisvaraalse tegevuse valdkond. Viimaste kuude pikaajaliste laenude mahu kasv võib Ukraina kriisi tõttu taas langusesse pöörduda, kuna ettevõtjate

kindlustunne investeringuid teha on halvenenud. 2022. aasta septembris suurenes veel ettevõtete laenude käive võrreldes aastatagusega 38%, mille juures kinnisvarasektoriga seotud laenude maht on juunist järsult taanduma asunud.

Ettevõtete ja majapidamiste hoiused jätkasid 2021. aastal tempokat kasvu, suurenedes 16%-lise kasvu juures ligi 21 miljardi euron. Koroonapandeemia oli hoiuste kasvule üsna laialdane mõju, mille taustal hoiuste kasv kiirenes 2020. aastast märkimisväärselt. Veel 2019. aastal kasvasid hoiused kokku 7,1%. Ettevõtete hoiuste maht kasvas 2021. aastal 15% ja majapidamistel 18%. Ettevõtete hoiuste kasvutempo aeglustus suurenenud investeringute ning kiirenes majapidamistel suurenenud ebakindluse kui ka koroonapiirangute tõttu tegemata jäänud võimalike tavapäraste kulutuste tõttu. Hoiuste maht kasvas jätkuvalt kiiremini kui pankade laenu- ja liisinguportfell. Kiirest hoiuste mahu kasvust hoolimata on Eesti majapidamiste finantssäästud sissetulekute suhtes Euroopa Liidu keskmisest jätkuvalt väiksemad. Olenemata sellest, et inimeste säästud on viimastel aastatel tugevalt kasvanud, on selle taga aga peamiselt jõukamad leibkonnad. 2022. aasta septembris suurenes ettevõtete hoiuste maht aastases võrdluses 12,2% ja majapidamistel pelgalt 1,4%. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal on olnud aasta algusest täheldada, et edasine hoiuste kasv on ettevõtetele aeglustunud ja majapidamised elavad säästude arvelt juba 2022. aasta juunist. Hoiuste kasv on aeglasem kui majapidamiste ja ettevõtete laenukohustuste kasv, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ning võimalike maksehäirete sagenemisele tulevikus.

2020. aastal võis majapidamiste laenuportfelli 5,1%-lise kasvu taustal märgata mõningast kasvutempo aeglustumist, kuid 2021. aastal kiirenes kasv seejärel 6,1% tasemele. Eluasemelaenude portfell kasvas sealjuures 2021. aastal 9,2%. Uute eluasemelaenude käive oli 2021. aastal 39% võrra suurem kui 2020. aastal. Eluasemelaenude lepingute koguarv suurenes aga 2021. aastal pelgalt 0,2%, mille juures lepingute arv vähenes eeskätt II pensionisamba raha vabanemise tõttu. Keskmine laenusumma suurenes 2021. aastal 9,0%, mille kiirenemist mõjutas eeskätt laiapõhjaline elamispindade hinnatõus. Kuni 2022. aasta keskpaigani suurenenud kinnisvara- kui ka laenuturu aktiivsust mõjutas üldine elamispindade järele kasvanud nõudlus, suurenenud kinnisvarasse investeerimine kui ka kartus kiirenenud inflatsiooni ees. Eluasemelaenude väljastamine püsib aktiivne ka veel lähikuudel, mida toetab eeskätt 2021. aasta rekordiline uute korterite broneerimine, kuid laenude järgne nõudlus siiski juba järelturul järsult väheneb. 2022. aastal üldiselt võib oodata elamispindade turul tehingute vähenemist, mida halvenenud tarbijaskonna kindlustunne omakorda 2022. aasta IV kvartalist võimendab. 2022. aasta septembris väljastati uusi eluasemelaene 7,9% võrra suuremas mahus kui aasta tagasi (-21% võrreldes maiga), mille juures laenulepingute koguarv suurenes 1,8%, keskmine laenujääk 10,0% (53 406 €) ja kogu eluasemelaenude portfelli jääk 12,0% võrra.

Olukord tööturul oli enne koroonapandeemiat pidevalt paranenud, kus mitteaktiivsete ja töötute arv oli vähenenud ja hõivatute arv oli kasvanud nii linnalistes kui ka maa-asulates. Tööturul osalemist on kasvatanud pensioniea tõus ning järk-järgult rakendunud töövõimereform. 2020. aasta märtsist kuni 2021. aasta alguseni võis tööturul märgata olukorra arvestatavat halvenemist, kuid seda peamiselt tööstus- ja teenindussektoris. Tööpuuduse tipp jäi 2021. aasta märtsi, olles seejärel kiirelt vähenenud kuni 2021. aasta detsembrini. Statistikaameti andmetel oli seejärel 2022. aasta III kvartalis töajal osalemise määr 73,7%, tööhõive määr 69,5% ja töötuse määr 5,6% tasemel. Tööturu andmed viitasid aasta I pooles küll töösuhete arvu kasvule, aga koroonakriisist enam mõjutatud tegevusalad olid jätkuvalt keerulises seisus ning Ukraina kriisi tõttu on asunud tööpuudus 2022. aastast taas suurenema, mille taustal on tööturule lisandunud rahvusvahelise kaitse taustal ka üha enam sõjapõgenikke. Eesti Pank prognoosib 2022. aastaks tööpuuduse määraks 6,5% ning 2023. aastaks 8,6%, mille juures kasv saab suures osas aset leidma aga eeskätt sõjapõgenike tööturule lisandumisest.

2020. aasta aprill tõi alates 2016. aasta sügisest taas deflatsioonilise keskkonna, mille taustal vähenesid tarbijahinnad 2020. aasta aprillist võrreldes aastatagusega detsembri seisuga üheksandat kuud järjest. Statistikaameti andmetel kujunes aastaseks hinnakasvuks 2019. aastal 2,3%, mille järgselt 2020. aastal hinnad langesid ajutiselt 0,4%. 2021. aastal kasvasid seejärel peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu tarbijahinnad 4,6%. 2022. aasta oktoobris ulatus hinnakasv võrreldes aastatagusega 22,5% tasemele, kuid hinnakasv on mitmete kaubagruppide osas olnud veelgi kiirem. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda on lisandunud üha enam ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üldise palgakasvu spiraaliga. Energiakandjate kallinemine viis eeskätt 2022.

aasta I pooles laiapõhjalise hinnatõusuni ning 2022. aastal üldiselt püsib tarbijahindade kasv tõenäoliselt ligi 20% tasemel. Edasise hinnatõusu aeglustumine on septembrist juba alanud (eelolevatel kuudel veel siiski suuresti riigipoolsete nn hinnalagede tõttu) ning see jätkub 2023. aastal, kuid hinnatõus püsib varasemast tempokam veel pikema aja vältel. Erinevate institutsioonide prognooside kohaselt võib 2023. aastal oodata ligi 8%-list inflatsiooni.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2021. aastal 1548 euron, mida oli 6,9% enam kui varasemal aastal. Koroonapiirangute leevenemise, tööpuuduse vähenemise, tööhõive kasvu, majandusaktiivsuse suurenemise kui ka kiirenenud inflatsiooni tõttu on palgakasv 2021. aastast hoogustunud. Tööealise elanikkonna vähenemise ning laiapõhjalise hinnatõusu toel jätkub perspektiivis surve edasisteks palgatõusudeks. Reaalpalga kasv on aga hetkel aeglustunud ning on 2021. aasta IV kvartalist olnud koguni negatiivne, kuna hinnatõus on olnud viimastel kvartalitel kiirem kui palgakasv. 2022. aasta II kvartalis kasvas keskmine brutopalk 10,1% (1693 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 20% tasemel. Reaalpalga kasv püsib negatiivne ka veel vähemalt 2022. aasta II pooles, mis ohustab tarbimise vähenemist ning seeläbi omakorda edasist majanduskasvu. Suurem ebakindlus ja kõrged energiahinnad pidurdavad ettevõtete soovi 2022. aastal töötajaid endises tempos juurde värvata, mis omakorda võib palgakasvusurvet tagasi hoida. Eestisse saabuval sõjapõgenikul võib senist tööjõupuudust teatud tegevusvaldkondades leevendada, mis samuti vähendab võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid prognoosivad 2022. aasta brutopalka nominaalseks kasvuks ligi 10% ning 2023. aastal samuti ~ 10%, mida toetab ka maksuvabatulu suurenemine ja miinimumpalga tõus.

Euroala majanduspoliitiliste ja julgeolekualaste probleemide, Euroopa panganduse probleemide, euroala monetaarpoliitiliste muutuste kui ka kinnisvaraturu taaskordselt realiseeruvate riskide osas on järjekordselt põhjust muret tunda, mis võib peatselt väljenduma asuda ka pankade riskide juhtimises. Olustik on 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt järsult halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldama asunud eeskätt läbi majandussanktsioonide ja julgeolekuriskide kasvu tõttu. Paralleelselt püsivad täiendavad pingekoldest endiselt ka Kesk-Aasias ning Hiina ja Taiwani vahel ja pandeemia edasine kulg põhjustab jätkuvalt ebakindlust tuleviku ees üheskoos kiirenenud inflatsiooniga, kus pikaajaliste prognooside tegemine on väga keeruline. Majandustegevuse piirangute kui ka rekordilise inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks järsult kiirenenud hindade kasv, mis nii mõneski kaubagrupis, eeskätt näiteks energiahindade osas, ei pruugi olla sugugi ajutine ning võib majandust halvemal juhul ohustada ennekõike Ukraina sõjaga seotud põhjustel 2023. aastal stagflatsioonilise keskkonnaga, kus hinnakasv püsib, kuid majanduskasv peatub ja tööpuudus suureneb.

Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud madalate intressimäärade ja kasvanud inflatsiooni tõttu realiseerus oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu- ja kinnisvaraettevõtete laenu- võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida võis nii Eestis kui ka globaalselt 2021. aastast täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aastal olid eluasemelaenu- intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi, mille järgselt 2022. aastal on laenu- raha järsult kallinema asunud. Üldplaanis oli kinnisvaraturg Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav, seda eeskätt elamispindade turu lõikes. Võib aga eeldada, et nii otseselt kui ka kaudselt läbi Ukraina kriisi avalduv tarbijakindluse negatiivne mõju osutub elamispindade turule 2023. aastal oluliselt sügavamaks, mille juures turuaktiivsus tugevalt väheneb ja pole ka välistatud nominaalne hinnalangus. Elamispindade kättesaadavus asus 2021. aastal süvendatult halvenema, kus hinnakasv oli 2022. aasta keskpaigani piirkondlikes suuremates keskustes tunduvalt kiirem kui potentsiaalse ostjaskonna sissetulekute kasv, kuid ettevaatavalt on tegemist ajutise nähtusega. Vahepealne väga tugev nõudlus kaupade ja teenuste järele on taandumas, ohustades üheskoos euroalal ekspansiivse rahapoliitika tagasitõmbamisega seoses majandusaktiivsuse edasist kasvuväljavaadet.

3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa-amet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.11.2022

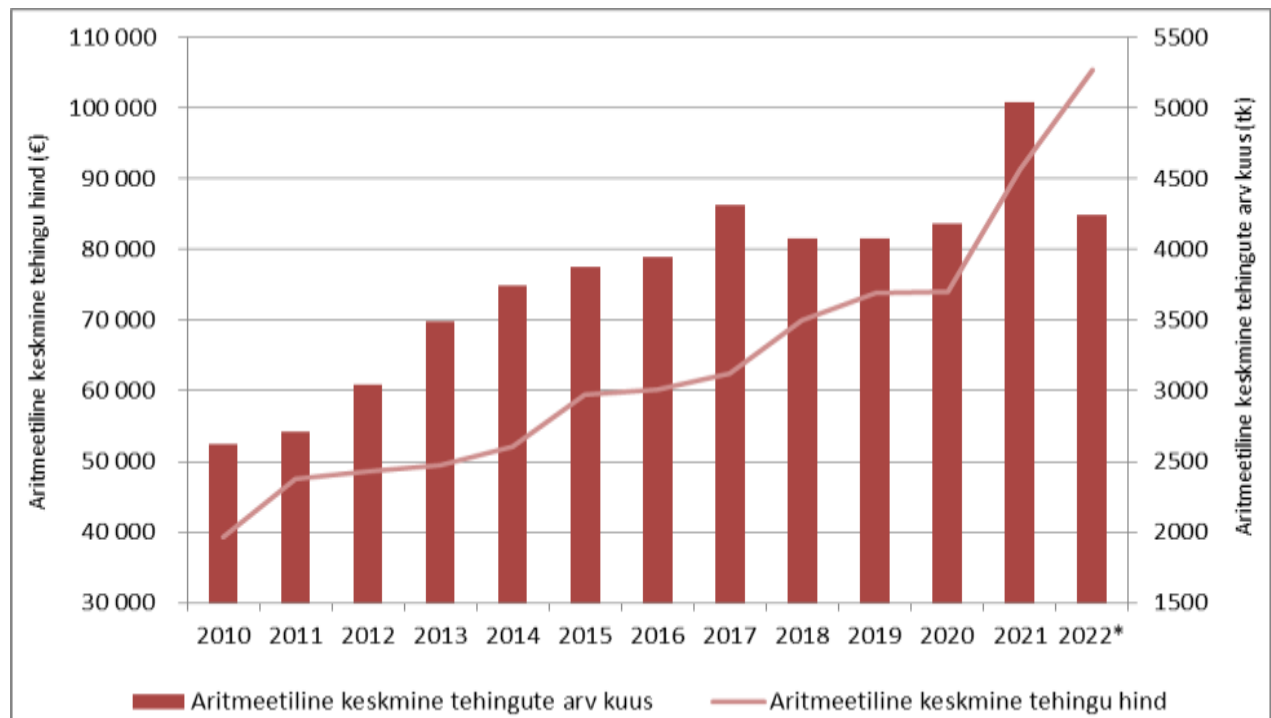
2021. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 60 498 ostu-müügitehingut, mida oli 21% enam kui varasemal aastal. Tegemist oli senise kasvutsükli vältel kõrgeima tehingute arvuga. Turuaktiivsuse kasv oli sealjuures laiapõhjaline, suurenedes nii kinnisasjade, korteriomandite kui ka hoonestusõiguste lõikes. Kunagine buumi periood on küll tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid on jäänud tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus elamispindade turgu veavad põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. Koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud 2020. aasta sündmustel Eesti väikeasumitele kuigi olulist negatiivset mõju. Kuna teenindussektori osakaal on aktiivseimatest kinnisvaraturu piirkondadest Eestis kõige suurem just Tallinnas, jäi ka suurim mõju just pealinna ning sedagi peamiselt äriotstarbelise kinnisvara osas. 2022. aastast on aga esile kerkinud juba uued kriisid seoses järsult kiirenenud hinnakasvuga, julgeolekukriisiga, energiakriisiga kui ka tarneahelate kriisiga, millel saab olema arvestatav negatiivne mõju ka kinnisvaraturule ning mis oli juba 2022. aasta esimese kolme kvartali vältel väljenduma asunud turuaktiivsuse suhteliselt laiapõhjalise langusena.

2021. aasta II poolest on kinnisvaraturul tehingute arv langema asunud

2022. aasta III kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku 12 508 ostu-müügitehingut ligikaudu 1,36 miljardi euro väärtuses. Tehingute koguväärtuse kasvu olid 2021. aastal panustanud pea kõik kinnisvaraturu sektorid, kuid eeskätt siiski elamispindade turg. Võrreldes 2022. aasta II kvartaliga vähenes tänavu III kvartalis ostu-müügitehingute arv hooajaliste tegurite tõttu 12% võrra. Kuigi pakkumine on asunud taas suurenema ja pakkumishindade kasv on enamikes turusegmentides peatunud, on kiirenenud tarbijahindade kasvuga ja laenuraha kallinemisega seotud sündmuste taustal turuosaliste kindlus halvenenud, mistõttu võis järjest kõrgema võrdlusbaasi juures täheldada võrreldes 2021. aasta III kvartaliga tehingute arvu jätkuvat vähenemist (-14%). Turuaktiivsuse taandumine oli 2022. aasta esimese kolme kvartali vältel võrreldes 2021. aastaga vägagi laiapõhjaline, indikeerides turudünaamika muutusi turul tervikuna. Edasine kasvupotentsiaal on 2021. aasta lõpust olnud ostu-müügitehingute turul järjest marginaalsem. Turuaktiivsus on viimastel kvartalitel olnud arvestataval määral üle pikaajalise potentsiaali ning selle taandumine on olnud ootuspärane ka ilma Ukraina ja euroala monetaarpoliitilisi sündmusi arvestamata.

2020. aastal võis Eesti kinnisvaraturul täheldada keskmise tehinguhinna edasise tõusu peatumist, kuna elamispindadega tehtud tehingute koguväärtuse osakaal ei suurenenud. Keskmise tehingu väärtuse kasvu aeglustumist soodustas lisaks Eesti madalamate hindadega piirkondades kasvanud tehingute arv, millesse panustasid 2020. aastal suuresti hajusa asustusega piirkondades soetatud puhkeotstarbelised varad. 2021. aastal pööras keskmine kinnisvaratehingu hind aga kiirele kasvule, mida toetas laiapõhjaline kinnisvarahindade tõus. Äri- ja tootmisotstarbeliste varade üksikud tavapärasest kallimad tehingud on periooditi koguväärtuse kujunemist oluliselt mõjutamas ning tegid seda ka aastatel 2020 - 2021, mis tulenes ennekõike üksikute ettevõtete suurematest investeeringutest. Tarbijate ja ettevõtjate kindlustunne on 2022. aasta algusest aga märkimisväärselt halvenenud, mis on väljendunud ka nii elamu- kui ka tootmis- ja ärimaade tehingute arvu vähenemise näol, viidates vähenenud ettevõtete investeeringutele ja võimalikule tööpuuduse edasisele kasvule. Ukraina sõjast tulenenud probleemid on kasvuvõimalusi tagasi hoidmas ning Eesti suhtes on oma hoiakut muutmas ka välisinvestorid, mille kõrval eraisikud tunnetavad kaupade ja teenuste kättesaadavuse negatiivseid muutusi eeskätt ligi 20%-lise inflatsiooni taustal. Võib eeldada, et negatiivse fooniga turukeskkond püsib ka veel vähemalt 2023. aasta I pooles.

Ostu-müügitehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2022



* 2022. aasta andmed on toodud oktoobri seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2022. aasta I kuni III kvartali vältel oli ainuke jätkuvalt kasvanud turusegment korteritur

2021. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 30 974 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 28 677 ja mitteeluruumidega 3297 tehingut. Korteriomandite tehingute arv suurenes võrreldes aastatagusega 24%, eluruumide puhul 24% ja mitteeluruumide osas 23% võrra. Edasise turuaktiivsuse kasvu võimalused on aga 2022. aasta II poolest vähemalt ajutiselt välistatud, seda nii Eesti suuremates kui ka mõningase viitajaga väiksemates keskustes. Pakkumiste arv on asunud suurenema ning elamispindade hinnad on kasvanud enamike potentsiaalsete ostjate sissetulekute kasvust oluliselt kiiremini, halvendades üheskoos energiakulude ja krediitkulude kasvuga elamispindade kättesaadavust. Kuigi ka Eesti väikelinnades on tehingute arv 2020. aasta IV kvartalist arvestavalt suurenenud, ei ole siiski väikelinnades lähiaastatel turuaktiivsuse suurenemist samuti oodata, sest siserändesaldo on jätkuvalt Tallinna kasuks negatiivne, iive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis üldplaanis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid.

Üleriigiliselt aktiivse korterituru taustal on olnud märgata üha enam üksikute arendusprojektide algatamist ka Tartu-, Pärnu- ja Harjumaalt väljaspool, kuid krediidiandjad on selliste projektide osas üsna pessimistlikult meelestatud. Koroonapandeemia mõjul tuli arendusprojektide külmutamist ette pigem erandlikel juhtudel, kuid ehitushindade pidev kasv on võimalikke arendusplaane aastatel 2020 - 2022 pidevalt edasi lükanud. Mitmete Eesti väikelinnade osas on lähima viie aasta vältel oodata siiski arvestataval hulgal uute korterelamute püstitamist, mida võib nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiaastatel oodata kohaliku omavalitsuse laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas soodustada.

Uute ega ka järelturu korterite hinnakasv ei olnud enne koroonakriisi enam kiirenenud, aeglustuv kasv jäi kuni 2020. aasta märtsini valdavalt 3 - 6% vahemikku ning seda võis pidada võrdlemisi jätkusuutlikuks.

2021. aastal oli mitmetes väikelinnades aastane hinnakasv tüüpikorterite lõikes aga juba kiirem kui Tallinnas (üle +35%), viidates olulisele tasakaalustamatusele. Kuigi elamispindade hinnakasv on viimastel aastatel olnud väga kiire, on suhteliselt kiire olnud ka eestlaste sissetulekute kasv, mistõttu kinnisvara kättesaadavuse halvenemine kerkis tugevamalt esile alles 2021. aastal. Kiirenenud varade ja ka üleüldine tarbijahindade kasv on viinud kiireneva palgakasvuni, mis võib tabada eeskätt väikeasumite madala lisandväärtusega tööandjate jätkusuutlikkust. Olemasolev pakkumismaht on elamispindade turul võrreldes möödunud kümnendi keskpaigaga jätkuvalt madal ning 2021. aasta sügisest vabanema asunud II pensionisamba raha on nõudlust ajutiselt veelgi soodustanud, hoides aeglasema üürihindade kasvu taustal paralleelselt ka üürikorterite tootluse jätkuvalt madalal. Olenemata 2022. aastal kiirenenud inflatsioonist võib siiski eeldada, et Eesti korteriturul jõutakse aastase hinnakasvu osas 2020. aasta märtsini kestnud turusituatsiooniga üsnagi analoogsesse taustsüsteemi peatselt tagasi, seda tõenäoliselt ligi 2024. aastal, mille juures 2023. aasta I pooles ei saa elamispindade turul välistada ka teatava viitajaga mõningast nominaalset hinnalangust (-5% kuni -15% vahemikus).

2022. aasta III kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 7299 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 6665 ja mitteiluruumidega 634 tehingut. Võrreldes 2022. aasta II kvartaliga vähenes eluruumide tehingute arv nõudluse vähenemise taustal 9,1%, kuid püsis võrreldes aastatagusega täpselt samal tasemel. Siiski, aasta esimese kolme kvartali vältel tehti jätkuvalt 1,6% võrra enam eluruumide ostu-müügitehinguid kui 2021. aastal, olles ühtlasi ka ainukeseks turusegmendiks, kus tehingute arv veel suurenes, kuid seda on viitajaga vedanud ainult väljaspool Harjumaad paiknevad piirkonnad. Möödunud aasta tehingute arvu taset on olnud järjest keerulisem ületada, sest pakkumismaht on olenemata järsust kasvust jätkuvalt pigem vähene, eluasemelaenu kui ka kinnisvaraga seotud energiakulud on asunud kallinema ning kõrgete elamispindade pakkumishindade taustal ei ole enam lihtsalt potentsiaalse ostjaskonna poolne nõudlus suutnud järele tulla.

Lähikuudel jääb korterituru hinnastatistika kujundama ennekõike uute korterite müük, mille juures uute korterite võlaõiguslike lepingute sõlmimise osas võis 2021. aastal täheldada viimase kümne aasta rekordeid, mille järgselt uute korterite pakkumishindu 2022. aasta kevadel järsult tõsteti ning Ukraina kriisist ajendatud probleemide tõttu näivad justkui uusehitiste kõrged hinnatasemed püsivat ka veel lähikvartalitel. Elamispinna kättesaadavuse halvenemine viitab asjaolule, et suuremate piirkondlike keskuste lähiümbruses aktiivne valglinnastumine 2022. aastal jätkub. Piiratud pakkumismaht, vähenenud ehituslubade ja uute kehtestatud detailplaneeringute hulk hoiab turuaktiivsuse kasvuvõimalused eelolevatel aastatel tagasihoidlikuna ning halvenenud majanduskeskkonnaga seotud põhjustel on ehitusaktiivsus taas langemas, võimaldades võimaliku hinnalanguse esilekerkimise korral väiksemat volatiilsust, seda vähemalt seniste prognooside alusel.

Elamuturg on 2020. aastast näidanud demograafiliste tegurite taustal järjest tugevamat kasvu

2021. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 7822 ostu-müügitehingut, mis oli sarnaselt korteriturule senise kasvutsükli vältel kõrgeim tehingute arv. Tehingute arv suurenes võrreldes 2020. aastaga 27%, ületades mõnevõrra ka korterituru aastast kasvu. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes sealjuures 113 150 eurot, mida oli uusehitiste osakaalu suurenemise tõttu ligi 30% enam kui aasta tagasi. Kuigi turuaktiivsuse ja hinnatasemete kasvu on vedanud eeskätt Harju maakond, on olnud siiski täheldada tehingute arvu üleriigilist suurenemist, mille taga on peamiselt demograafilised tegurid. Potentsiaalseid ostjaid on üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelumute vastu välja vahetamas ning võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest mõõdukama tehingute arvu juures. Eluhoonetega hoonestatud maade tehingute osas võis turuaktiivsuse hoogustumist täheldada ennekõike 2020. aastast, mis ühtis ka elamuehituse samaaegse äärmiselt tugeva üleriigilise kasvuga. Madal müügipakkumiste arv nii elamu- kui ka nende püstitamiseks sobilike maade turul, järjest kasvanud ehituse ja maa hinnad ning odav ja kättesaadav laenu raha hoidsid elamuturul hinnakasvu varasemast tempokamana kuni orienteeruvalt 2022. aasta I poolaastani. Vähemalt osa vastavatest trendidest on pöördumas või juba pöördunud ning 2022. aasta I pooles võis juba selle taustal täheldada, et elamuturul tehingute arv erinevalt korteriturust tugevalt vähenes.

Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänasel hetkel võrdlemisi kehvast seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel

hulgal, mis on üksikelu eelistamist korterile peale eelmist finantskriisi tagasi hoidnud. Kortrite pidev hinnakasv ning eeskätt Eesti väikeasumites vähene 4- ja enamatoaliste kortrite pakkumine on aga üha enam ostjaid suunanud just hajusa asustusega piirkondade elamute turule. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi asjaolu, et keskmise leibkonna suurus on suhteliselt väike (~ 2,35 liiget) ning nõudlus on tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga napib. Ostjaskonna huvi oli majandusliku kindlustunde pideva paranemise aegselt kasvanud just odavamate puhkeotstarbeliste varade ja maamajade vastu, seda eriti aastate 2020 - 2021 vältel. Ehitusaktiivsus oli üksikelumute puhul Eestis kuni 2022. aasta keskpaigani tugevalt suurenenud ning selle taustal võis aastatel 2020 - 2021 täheldada ka järsult kasvanud hoonestamata elamumaade soetamist. Suurenenud ehitusaktiivsuse taustal elamuturul hinnakasv 2021. aastal järsult kiirenes ning mis püsib kasvanud ehitushindade tõttu võrreldes koroonapandeemia eelse ajaga kiirem ka veel 2022. aastal, mille kõrval aga taas tugevalt vähenenud elamukruntide müük viitab ettevaatavalt ehitusaktiivsuse tugevamale tagasitõmbumisele.

Hoonestamata elamumaade vastu on nii korteri- kui ka elamuturu kasvu hoogustumise järgselt ostjaskonna huvi tõusnud ennekõike Harju- ja Tartumaal, kuid viimasele kolmele aastale tuginevalt ka juba üha enam Eesti madalama aktiivsusega piirkondades. Üksikelumukruntide turul on hinnakasvu kiirenemist takistanud möödunud buumi jooksul planeeritud, kuid seni väljaarendamata uuselamurajoonide kinnistud, mis on elamuturu aktiveerumise järgselt taas likviidsemaks muutunud. Tartu ja Tallinna lähiümbruses ning Eesti väikelinnades on ostjate poolt enimeelistatud piirkondades elamuehituseks sobilike kruntide pakkumine tugevalt vähenenud. Viimane trend soodustab uute elurajoonide kujunemist keskustest aina kaugemal. Tervikliku infrastruktuuriga uuselamurajoone on lähitulevikus ilma kohalike omavalitsuste poolse kaasfinantseerimiseta esile kerkimas aga võrdlemisi vähe. Viimast just seetõttu, et finantskriisi tulemusena on muutunud hoonestamata maa ostmisega kui ka arendamisega seotud finantseerimistingimused. Lisaks, maaturul on hinnakasv olnud seni tagasihoidlikum kui korteri- või elamuturul, mistõttu eelistab enamus kinnisvaraarendajatest pigem madalama riskiga äriplane. Üksikutes Eesti väikelinnades või nende lähiümbruses on elamuehituseks sobilikke krunte turule lisandumas kohalike omavalitsuste poolse koostöö tulemusena.

2022. aasta III kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1711 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga vähenes tehingute arv 4,2% ning võrreldes aastatagusega 18%, mille juures langustempo võrreldes II kvartaliga siiski ei süvenenud. 2021. aastal kujunes kõrgeimaks tehingute arvuga perioodiks II kvartal, mille järgselt on tehingute arv pidevalt taandunud. Üldplaanis on 2022. aasta vältel olnud täheldada, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalis ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada. Valg- ja vastulinnastumise taustal siiski mõõdukas hinnatõus hajusama asustusega piirkondades viitajaga endiselt jätkus ning see võib püsida ka veel IV kvartalis, mille juures keskmise elamutehingu hinnakasv taandus III kvartalis võrreldes aastatagusega 119 750 euro juures +8,7% tasemele (veel II kvartalis +23%). Aastataguse järjest kõrgema võrdlusbaasi ja elamispinna kättesaadavuse halvenemise tõttu on asunud edasine hinnatõus järsult aeglustuma ning olenemata tänasest rekordilisest inflatsioonist ei näi elamispindade hinnatõus sellega enam 2022. aasta keskpaigast sammu pidavat. Likviidsuse halvenemise tõttu jätkab eeskätt 2023. aasta I pooles järelturul pakkumiste arv kuhjumist, mis tugevdab survet hinnatasemetele, viies potentsiaalse nominaalse hinnalanguseni eeskätt kõrgemahinnaliste varade puhul.

Proгноosisid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma jätkuvalt ennekõike 1980ndate teises pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on varasemast marginaalsem. Nimetatud perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes tänasel ajal on moodustamas eraldi leibkondi ning soetamas oma esimest või leibkonna edasise suurenemise tõttu ka juba järgmist kinnisvara. Erinevate krediidiastutuste poolt avaldatud andmete alusel on aktiivseimaks eluasemelaenu võtvaks eagrupiks olnud viimastel aastatel just 28-32-aastased inimesed. Võib aga täheldada, et aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on vanuse osas veidi kaugemale nihkumas, mille taga on eeskätt elamispinna kättesaadavuse halvenemine. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka tänaste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt keerukamad, sest 1990ndatel vähenes järsult sündimus ning Eesti

elanikkond on järjepidevalt vananemas. Siiki, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukraina sõjaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõja- ja ka Venemaa majanduspõgenikke, kes keskpikas perspektiivis sinset kinnisvaraturgu toetavad. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb aga madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise jätkumine.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2022. aasta II poolaastaks prognoosida 2021. aastast madalamat, kuid endiselt pigem kõrget turuaktiivsust, mille juures oleme aga tõenäoliselt pikemaajalise turuaktiivsuse langusfaasis. Hinnatasemete osas võib veel 2022. aasta IV kvartali kuudel kasv jätkuda, kuid see saab olema oluliselt mõõdukam kui eelnevatel kvartalitel, kuna pakkumine on asunud likviidsuse halvenemise taustal taas suurenema, laenuuru tingimused on intressimäärade kasvu taustal tarbijate jaoks halvenenud ning kõrge inflatsioon sunnib inimesi oma tarbimiskulutusi tagasi hoidma. 2022. aasta lõpuks stabiliseerub elamispindade aastane hinnakasv tõenäoliselt nominaalse netopalga kasvuga sarnasele tasemele, mille juures ka varasem turuaktiivsuse tõus pöördus ootuspäraselt aasta keskpaigaks laiapõhjaliselt langusesse, mille taga on olnud kokkuvõtvalt üldine tarbijakindluse halvenemine. Olenemata sellest, et aastatagune võrdlusbaas on taas veidi madalam, jätkub siiski lähikvartalitel edasine tehingute arvu langus. Hinnataset jäävad elamispindade turul suunama ennekõike uusarendused. Ukraina kriis survestab ehitusaktiivsust alanema ning Eesti väikelinnades oodatud ehitusaktiivsuse kasv tuleb marginaalsem kui veel 2022. aasta alguses oodatud. Globaalselt järsult kasvanud toorainete hinnad viisid 2022. aasta I pooles uute korterite hinnakasvu kiirenemiseni, mis asus uute ja vanemate elamispindade hinnaerinevust suurendama, süvendades sotsiaalsel tasandil ka ühiskonnas ebavõrdsuse kasvu.

Hindade kasv elamispindade kui ka investeerimiseks atraktiivsete äriotstarbeliste kinnisvarade turul 2021. aastal laiapõhjaliselt kiirenes. 2021. aasta septembrist vabanema asunud II pensionsamba raha suurendas elamispindade nõudlust ajutiselt ka veel 2022. aasta I pooles, mille mõju on aga edasiselt järjest marginaalsem ning mille taustal võib tagantjärele vaadatuna öelda, et vastav poliitiline meede oli suhteliselt halvasti ajastatud. Eluasemelaene väljastavate pankade nõuded jäävad küll takistama tehingute tegemist, kuid suurenenud konkurentsi tõttu on märgata, et krediidiastutuste huvi uusi laene väljastada on olnud varasemast suurem, mis on kajastunud ka senistes üsna madalates eluasemelaenude intressimäärades, mis on soodustanud juba niigi tugevat nõudlust ja on turuosaliseks teinud liialt optimistlikuks. Globaalse finantskriisi põhjuseid ei oldud aastatel 2009 - 2019 lahendatud ning koroonakriisi ajal võimendatud ekspansiivse rahapoliitika jätkuvate mõjude taustal võib prognoosida, et järsu avaliku sektori võlakoormuse kasvu tõttu ootab maailmamajandust ja tugeva reaalarvade hinnakasvu tõttu ka üldist sotsiaalpoliitilist keskkonda peatselt veelgi keerulisem olukord kui enne koroonakriisi, mille vastu on 2022. aastast hakatud minema intressimäärade tõstmise otsustega. 2022. aasta talvel esile kerkinud Ukraina sõda on olukorda järsult halvendanud, sest me seisame silmitsi olukorraga, kus rahapoliitilised meetmed ei suuda laiapõhjalist hinnakasvu eriti allapoole tuua ning taaskordselt on oht majandussurutise tekkeks, ilma et rahapoliitikat oleks keskpankade poolt vahepeal jõutud kuigi oluliselt karmistada.

3.3 Lääne-Viru maakonna hoonestamata elamumaade turuülevaade

Lääne-Virumaal müüdi hoonestamata elamumaa krunte veel aastatel 2015 - 2019 pigem tagasihoidlikult. Nõudlus oli seejärel aga alates 2016. aastast märkimisväärselt kasvanud, siirdudes järjest kaugemale Rakvere linnast, kuid vähene sobilike müügipakkumiste arv ei võimalda olenemata toetavatest demograafilistest tergutitest lähiaastatel kuigi olulist turuaktiivsuse kasvu. Eriti järsk nõudluse kasv leidis aset aastatel 2020 - 2021 ning ka veel 2022. aasta I pooles, kuid seejärel on asunud turuaktiivsus laiapõhjaliselt sarnaselt ülejäänud Eestile taanduma ning üldiselt on märgata, et kasvanud elamuehituse hindade taustal on ka hoonestamata elamumaade järgne nõudlus vähenenud. Suur hulk kruntidest on varasematel aastatel müüdud riigi poolt enampakkumiste korras, seda eriti aastatel 2013 - 2016 Rakvere lähinaabruses Ussimäe külas ja Sõmeru alevikus, kuhu peaks ka veel lähiaastatel arvestatavas mahu uut pakkumist lisanduma just Ussimäe küla osas. Viimastest piirkondadest on seejärel saanud ühed enim nõutud elurajoonid Rakvere ümbruses, kus on avaldunud ka kiireim piirkondlik hinnatõus.

Lääne-Viru maakonnas teostatud hoonestamata elamumaade ostu-müügitehingud

		Pindala (m ²)	Tehingu summa (€)		Pinnaühiku hind (€/m ²)			
	Arv	Aritm. Keskmine	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Aritm. Keskmine
2017	92	4 039	45	64 000	0,06	88,52	2,63	5,91
2018	116	3 924	100	130 000	0,01	36,90	3,40	5,39
2019	73	5 859	63	150 000	0,06	105,35	2,52	10,82
2020	91	4 000	84	142 800	0,06	117,39	3,78	9,67
2021	156	4 230	56	160 000	0,03	118,78	3,85	8,50
2022*	74	5 062	40	200 000	0,02	148,48	3,09	8,87

* 2022. aasta andmed on toodud 30.11.2022 seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Üha enam on olnud märgata elamukruntide ostusoovi ka Kadrina alevikus ja selle lähinaabruses, kus on järjest rohkem uusehitisi esile kerkinud Kadrina paisjärve ümbruses. Kuna erasektori osas hoonestamata elamumaade projektid sisuliselt puuduvad, võib üldiselt juba ettevaatavalt prognoosida, et tehingute arv ja atraktiivsus elamuehituseks suureneb just piirkondades, kuhu kohalikud omavalitsused tehnilise infrastruktuuriga seotud investeeringuid tugevamalt suunavad. Kuni 2022. aasta keskpaigani pidevalt vähenenud sobilike müügipakkumiste arv on survestanud alates 2020. aastast ennekõike hinnakasvu, mis oli maaturul korteri- ja elamuturu kasvu järgselt mõningase viitajaga ajutiselt kiirenud kuni 2022. aasta keskpaigani. Piirkonniti on üksikelandute püstitamiseks sobilike kruntide hinnad kasvanud vabal turul viimase viie aasta vältel mõnesaja protsendi võrra, seda eeskätt Ussimäe külas Pagusoo elamupiirkonnas. Tavapärasest kiiremat hindade kasvu on olnud täheldada ka populaarsetes suvituspiirkondades Võsu alevikus ja Käsma külas, kus vähese pakkumise tõttu oli kuni 2022. aasta keskpaigani passiivne ostuhuvi pidevalt kasvanud ning mis võimaldab pikemas perspektiivis prognoosida tõenäoliselt tempoka hinnakasvu püsimist. Piirkondades, kus müügipakkumise olulist lisandumist ei ole ka likviidsuse halvenemise taustal oodata, on raske ka 2023. aastaks mingisuguseid hinnalanguse võimalusi hetkel otseselt prognoosida.

Rakvere linna lähiümbruses on krunditud ja potentsiaalselt müügipakkumisse lisanduvaid krunte ligikaudu 70 tk, samuti on kehtestatud peamiselt möödunud buumi perioodi lõpus linna piiril mitmetel maa-alade detailplaneeringud. Maade arendusprojektid, kuhu investeeriti aastatel 2006 - 2007, on enamikel juhtudel endiselt lõpuni viimata ning nende lähitulevikus turule lisandumine on olenemata kasvanud nõudlusest üsna ebatõenäoline, kuna paljude selliste arenduste omanikud tegutsevad pigem Harjumaal ning neil puudub väikelinnade osas aktiivne arendushuvi. Kui taolisi passiivseid arendusi ei proovitud nn taaselustada ka aastatel 2021 - 2022, on väga vähetõenäoline, et seda asutakse ka järgnevatel aastatel laiapõhjaliselt tegema, kuna ettevaatavalt jääb lähiaastatel tehingute arv tunduvalt madalamaks kui 2021. aastal.

Elamukruntide müügihinnad on aastail 2020 - 2022 olnud Rakvere linnas üldiselt hinnatasemel kuni 40 000 € (üksikutele juhtudel ka rohkem) ning Rakvere lähipiirkonnas enamasti kuni 30 000 €. 2021. aastal võis märgata üksikelandute püstitamiseks sobilike kinnistute osas hinnakasvu kiirenemist, mis oli tingitud eeskätt suurenenud nõudlusest ja vähenenud pakkumisest ning mille taustal oli üsna tõenäoline, et see jätkub ka veel vähemalt 2022. aasta I poolaasta jooksul. Hinnakasvu kiirenemisele viitas pidevalt ka pakkumishindade järjepidev kasv, seda eeskätt maakonnakeskuses ja selle vahetus lähiümbruses, kus pakkumishindu on jätkuvalt tõstetud ka 2022. aastal avalduva turuaktiivsuse languse taustal. Kuigi müügipakkumine on piirkonniti taas üsna kiirelt suurenenud, on pakkumisse lisandunud esialgu aga peamiselt vähelikviidsed varad, millest tõenäoliselt maaomanikud sooviksid lihtsalt senise väga positiivse kinnisvaraturu konjunktuuri taustal edukalt vabaneda (ilma tehnovõrkudeta ja liitumisvõimalustega maad, varemetega maad, ligipääsuta või ebakompaktse kujuga maad vmt).

Turul tehtud tehingute taustal ei ole aga üldiselt täheldada, et 2022. aasta keskpaigast oleksid hoonestamata elamumaade hinnad enam oluliselt tõusnud. 2022. aasta I pooles võis üldiselt märgata, et võrreldes 2021. aasta sama perioodiga jätkus endiselt ligikaudu 20%-line aastane hinnatõus sarnaselt korteri- ja elamuturule. Järsult taandunud likviidsuse taustal ja kallinevate krediitkulude kõrval ei saa

väljastada, et 2023. aasta I poolles võib ka hoonestamata elumumaade turul avalduda mõningane nominaalne hinnalangus. Ehitushindade alanemine, mis on juba 2022. aasta III kvartalist alanud, võib siiski demograafiliste tegurite tõttu ehitusaktiivsust taas mõningase viitajaga 2023. aasta keskpaigast suurendama asuda, hoides hoonestamata maa osas võimaliku hinnalanguse potentsiaali väiksema kui näiteks korterituru osas, sest pelgalt spekulatiivset müügipakkumist on suhteliselt vähesel määral.

Paariselamute, ridaelamute ja korterelamute rajamiseks sobivate kruntide likviidsus on Rakveres ja selle lähikümbruses olnud viimastel aastatel väga madal. Kõrgkonjunktuuri perioodil (2006 - 2008) arendatud uuselamute korterite müük jäi suures osas majandussurutise perioodi ning nende müük oli arendajatele üldiselt kahjumlik. 2015. a. ja 2016. a. teostati mitmed tehingud, kus realiseeriti suur osa möödunud kinnisvarabuumi perioodil ehitatud paarismajade ja ridaelamute korteritest ning alustati uute hoonete püstitamist, mille juures paarismaja osade müük oli võrdlemisi aktiivne just perioodil 2017 - 2020 ning töötab tulla aktiivne ka veel 2022. aasta vältel. Aastatel 2020 - 2022 on olnud täheldada, et Rakvere linnas on aastatel 2022 - 2023 turule lisandumas üha enam endiseid büroohooneid, mida ehitatakse osaliselt ümber korterelamuteks kas laiendamise või pelgalt kasutusotstarbe muutmise läbi (nt Kastani pst, Spordi tn ja Laada tn). Lisaks võib oodata mitmete juba varasemalt omandatud kruntide osas ehitustegevusega alustamist korterelamute püstitamiseks (sh Veski tn, F. G. Adoffi tänav, Vee tn, Parkali tn, Kastani pst kui ka mõnevõrra hiljem tõenäoliselt Võidu tn ja Rohuaia tn). Samaaegselt on turule juurde toodud mitmeid uusi korterelamute arendusprojekte, kuid nende osas on tehtud üksikuid tehinguid ning ka nende osas on pigem märgata, et turuosalisel üritavad neid omakorda spekulatiivsetel eesmärkidel edasi müüa või on arendusplaanid Ukraina kriisi esilekerkimise tõttu 2022. aasta keskpaigast vähemalt ajutiselt külmutatud.

Korterelamute arenduseks on Rakvere linnas koostatud ja kehtestatud detailplaneeringuid ning projekteeritud mitmeid hooneid, kuid viimase kolme aasta vältel on alustatud vaid üksikute projektide ehitamist, millest suurim on Mõisavälja tn 12 (kahes etapis kaks korterelamut, kõik korterid on edukalt müüdud). Mõisavälja tänaval on ühtlasi alustatud olemasoleva korterelamu laiendamist 3-korruselise hooneosaga, mille korterid võõrandatakse tõenäoliselt aastate 2022 - 2023 vältel. Lisaks on korterelamuteks rekonstrueerimisel ka Rakvere kesklinnas endise politseijaoskonna hooned, kuid nende osas arendamisel olevate korterite pakkumishinnad paistavad olevat ebarealistlikult kõrged ja nende likviidsus on madal. Täiendavalt toodi 2021. aastal turule Karja tänaval olnud väiksem korterelamu, mille korterid on 2022. aasta keskpaigaks kõik müüdud. Karja tänavahoone arendaja alustas omakorda 2022. aasta sügisel Kastani puisteel uue hoone ehitamist ning plaanib detailplaneerimise järgselt turule tuua veel mitmeid täiendavaid korterelamuid eeskätt Rakvere linna kaguosas. Kinnisvaraarendajate huvi oli aastatel 2021 - 2022 (I pool) olulisel määral kasvanud, kuid enamike võimalike projektide osas on ebatõenäoline, et nendega lähiaastatel alustatakse. Rakvere linna munitsipaalsektori poolne panus linnaruumi korrastamisse (Vallimägi, vanalinn, kesklinn) on loonud olukorra, kus mitmed võimalikud kinnisvaraarendused on siiski pikemas perspektiivis võimalik edukalt läbi viia. Nõudlus uute elamispiindade järele näib olevat varasemast tugevam, sest piirkondlik nõukogudeaegne elamufond on järk-järgult eeskätt moraalselt iganes, olenemata sellest, et Rakvere linnas on elamufondist osakaaluna rekonstrueeritud üks suuremaid või kõige suurem hulk korterelamutest Eestis.

Üksikelamute ehitamiseks on likviidseimad kommunikatsioonidega varustatud elamukrandid Rakveres või selle lähikümbruses suuremates alevikes ja nende lähikümbruses (alevike osas eelistatakse lisaks Kadrinale eeskätt Sõmerut, Vinnit ja Pajustit), samuti mainekamates suvituspiirkondades põhjarannikul. Tehinguhinnad sõltuvad ennekõike asukoha atraktiivsusest, potentsiaalsest ehitusõigusest ja olemasolevatest kommunikatsioonidest. Mõnel juhul on atraktiivses asukohas paiknevate rahuldavas kuni halvas seisukorras hoonetega kinnisasju omandatud eesmärgiga olemasolev hoonestus lammutada ja rajada selle asemel uus, kaasaja nõuetele vastav hoonestus. Nimetatud kinnistute eeliseks on kommunikatsioonide olemasolu ja sageli ka hästi arenenud infrastruktuur, seda ennekõike Rakvere linna siseselt, kus olemasolev hoonestamata maade pakkumine on suhteliselt tagasihoidlik.

Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas teostatud hoonestamata elumumaade ostu-müügitehingud

		Pindala (m ²)	Tehingu summa (€)		Pinnaühiku hind (€/m ²)			
	Arv	Aritm. Keskmine	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Aritm. Keskmine
2016	8	1277	5000	32 000	4,48	21,68	14,11	13,38

2017	10	1186	45	64 000	0,06	88,52	14,28	18,44
2018	11	1240	4500	55 000	6,63	18,74	12,56	12,49
2019	10	1411	63	28 000	0,06	22,58	14,09	12,03
2020	17	1302	84	84 000	0,06	31,87	16,49	15,77
2021	25	1090	56	84 000	0,06	70,47	19,70	21,21
2022*	14	1743	54	65 000	0,06	43,07	22,07	20,63

* 2022. aasta andmed on toodud 30.11.2022 seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Rakvere valla hoonestamata elamumaade turgu iseloomustab eeskätt lisaks Sõmeru alevikule Rakvere linna vahetus naabruses olev Ussimäe ja ka Taaravainu küla ning vähemal määral Tõrma küla, mille juures nii Ussimäe kui ka Tõrma küla osas on viimase kümnendi vältel rajatud spekulatiivsetel eesmärkidel ka erinevaid paaris- ja ridaelamuid, millede läbimüük on seni olnud võrdlemisi edukas. Piirkondlik hoonestamata elamumaade fond võimaldab analoogseid arendusprojekte veel läbi viia ka tulevikus, kuigi turul on üldiselt täheldada, et taolisi arendusi viivad läbi ühed ja samad kinnisvaraarendajad ning konkurents on turul olnud elamuarenduse lõikes seni suhteliselt vähene, mida on omakorda toetanud viimaste aastate väga kiire kapitalikasv, viimast eriti Ussimäe külas. Hoonestamata elamumaade pelgalt spekulatiivseid arendusi esineb eeskätt Taaravainu külas, kus on seni krunditud maadest siiski juba arvestatav osa müüdud ning kõik taolised projektid on teadaolevalt läbi viidud ilma laenuks kasutamata, võimaldades ka likviidsuse märkimisväärse halvenemise korral suhteliselt vähest hinnalanguse potentsiaali. Atraktiivseima elurajooni nimega Pagusoo (Ussimäe küla) osas on välja mõeldistatud krundid samuti müüdud, mille juures arendajaks on olnud eeskätt riik koos kohaliku omavalitsusega. Ühtegi uut korterelamu arendust otseselt ei ole aga seni veel Rakvere vallas läbi viidud ning teadaolevalt ei ole ühtegi taolist arendusprojekti ka hetkel menetluses (küll aga on korterelamute detailplaneeringuid menetluses Ussimäe küla vahetus naabruses Rakvere linnas Võidu tänava lõpus). Mõõdunud buumi perioodist on jätkuvalt realiseerimata suuremate hoonete lõikes eeskätt korterelamute arendusprojekte (sh hinnatav vara) ning arvestatavas osas võib Ussimäe küla osas täiendavat pakkumist läbi avalike enampakkumiste turule oodata üksikelamute püstitamiseks sobilike kruntide osas ka lähiaastatel.

Lääne-Viru maakonnas Rakvere vallas teostatud hoonestamata elamumaade ostu-müügitehingud

		Pindala (m ²)	Tehingu summa (€)		Pinnaühiku hind (€/m ²)			
	Arv	Aritm. Keskmine	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Aritm. Keskmine
2016	16	5153	500	25 900	0,05	8,93	3,30	3,56
2017	19	5728	870	28 000	0,23	7,97	2,10	2,74
2018	33	4355	1000	22 000	0,08	16,27	5,93	5,28
2019	16	4403	1000	24 505	0,20	19,16	2,93	5,02
2020	19	5249	200	25 000	0,10	7,16	1,47	2,34
2021	34	4698	500	54 000	0,05	16,54	2,15	4,58
2022*	14	8294	1000	45 000	0,07	14,41	2,04	3,87

* 2022. aasta andmed on toodud 30.11.2022 seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

3.4 Pakkumise ülevaade

Ekspert hinnangu koostamise hetkel on kinnisvaraportaalides www.kv.ee ja www.city24.ee Eesti erinevates väikelinnades ja nende lähiümbruses avalikus müügipakkumises järgmised hinnatava tervikvaraga võrreldavad hoonestamata elamumaad (kolme või enama korteriga elamute püstitamiseks sobilikud maad):



Aadress	Kinnisasja pindala, m ²	Pakkumishind, €	Pakutava vara kirjeldus
Rohuaia tn 3, Loksa linn, Harju maakond	16 264	70 000	Detailplaneering puudub. Üldplaneeringu järgselt korruselamumaa juhtotstarbega ala. Lubatud on kuni 6-korruselised korterelamud. Piirkondlikud tehnovõrgud paiknevad lähinaabruses.
Mündi tn 5a, Paide linn, Järva vald, Järva maakond	4470	83 000 (~ 52 €/m ² /sbp)	Korterelamu ehitamiseks sobilik kinnistu. Olemas on detailplaneering. Kevade edenedes algavad tööd sisetäna ning kommunikatsioonide rajamiseks. Hinnas sisalduvad liitumised tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega, samuti elektriliitumist. Ehitusõigus ~ 1600 m ² sbp.
Kasti Keskus 6, Kasti küla, Märjamaa vald, Rapla maakond	5494	150 000 (~ 100 €/m ² /sbp)	Kehtiv detailplaneering. Võimalik rajada korterelamu või koostada uus detailplaneering ning rajada 8 kuni 12 ridaelamuboksi. Kavandatud maapealne suletud brutopind hinnanguliselt ~ 1500 m ² . Kinnisasjal paikneb lammutamist vajav (või rekonstrueerimist võimaldav, ehitise tehniline seisukord on teadmata) korterelamu või selle varemed ja garaažid (8 tk).
Vabaduse tn 6, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond	2182	199 900 (~ 129 €/m ² /sbp)	Detailplaneering kehtestatud. Kinnistule on väljastatud 2019 aastal ehitusluba vaipelamu ehituseks. Vaipelamu on ridamaja erivorm, kus kokku ehitatud elamute omavaheline külgnemine on erinev. Planeeringu järgi on lubatud ehitada 9 korterit. Kokku on netopinna suurus 1328,8 m ² . Hoonete lubatud max kõrgus on 8,8 m ja täisehitatuse % 31,5. Kommunikatsioonidest on olemas liitumised: elekter 3X180A, tsentraalsed vee ja kanalisatsiooni trassid ja lisaks gaasitrassiga.
Kallasmaa tn 5b, Maardu linn, Harju maakond	5671	395 000 (~ 28,2 €/m ² /sbp)	Detailplaneering kehtestatud. Planeeringu järgi on lubatud ehitada 86 korterit. Kokku on maapealse suletud brutopinna hulk 14 000 m ² . Puuduvad liitumised tehnovõrkudega, kuid liitumine on tsentraalse vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja kaugküttevõrguga võimalik. Olemas on eskiisjoonised ehitusprojekti koostamiseks.
Parklali tn 9, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond	2350	395 000 (~ 60 €/m ² /sbp)	Detailplaneering kehtestatud. Planeeringu järgi on lubatud ehitada 41 korterit ning erinevaid äripindu. Kokku on maapealse suletud brutopinna hulk ~ 6600 m ² . Puuduvad liitumised tehnovõrkudega, kuid liitumine on tsentraalse vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja kaugküttevõrguga võimalik. Olemas on eskiisjoonised ehitusprojekti koostamiseks. Osaliselt on tegemist hoonestusõigusega.
Allika tn 7, Keila linn, Harju maakond	2062	590 000 (~ 236 €/m ² /sbp)	Kehtivad projekteerimistingimused. Planeeringu järgi on lubatud ehitada kuni 25 korterit. Kokku on maapealse suletud brutopinna hulk kuni 2500 m ² . Puuduvad liitumised tehnovõrkudega, kuid liitumine on tsentraalse vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja kaugküttevõrguga võimalik. Koostatud on ehitusprojekt. Kinnisasjal paikneb lammutamist vajav üksikelamu.
Tehnika tn 6, Paikuse alev, Pärnu linn, Pärnu maakond	6742	640 000 (~ 149 €/m ² /sbp)	Eskiisprojekt 3- kuni 4-kordsetele korterelamutele (Tehnika 6, Tehnika 8 ja Pärnade pst 7, Paikuse alev). Korterelamute maapealne brutopind kokku 4296 m ² , korterite arv 64, parkimiskohtade arv 91. Kinnistu 100% elamumaa. Hinnale lisandub käibemaks.
Jaama tn 9, Keila linn, Harju maakond	2619	765 000 (~ 392 €/m ² /sbp)	Detailplaneering kehtestatud. Planeeringu järgi on lubatud ehitada 20 korterit. Kokku on maapealse suletud brutopinna hulk 1950 m ² . Puuduvad liitumised tehnovõrkudega, kuid liitumine on tsentraalse vee-, kanalisatsiooni-,

		elektri- ja kaugküttevõrguga võimalik. Olemas on eskiisjoonised ehitusprojekti koostamiseks.
--	--	--

Allikas: kinnisvaraportaaliid www.kv.ee ja www.city24.ee

Hinnatav vara ei ole eksperthinnangu koostajale teadaolevalt eksperthinnangu koostamise hetkel avalike müügipakkumiste hulgas.

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

3.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, s.t kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrka hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	juriidilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on eelkõige Rakvere linna või laiemalt Lääne-Viru maakonna ettevõtjad, kes sooviksid vara soetada potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimiseks. Vähemal määral võib potentsiaalseks ostjaks pidada isikut, kes soovib vara soetada pelgalt spekulatiivsetel eesmärkidel, hoidmaks vara kapitalikasvu genereerimise eesmärgil pikaajalises vaates
Vastavus turusegmendi nõuetele:	vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: - asukoht Rakvere kesklinnast optimaalsel kaugusel suhteliselt madala liiklusekoormusega Pagusoo elurajoonis; - maa-ala osas on kehtestatud detailplaneering; - lähinaabruses paiknevad tsentraalsed vee-, kanalisatsiooni- ja kaugküttevõrgud; - piirkondlik teedevõrk on heas seisukorras ning tegemist on tiheasustusega piirkonnaga. Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis: - potentsiaalne ehitusõiguse maht on Rakvere linna turunõudluse mõistes optimaalsest oluliselt suurem; - potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb ennetavalt välja arendada Vaskussi tn T1 transpordimaa ja Vaskussi tn 3 ühiskondlike ehitiste maa (mänguväljak)
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid pelgalt osaliselt, siis hinnanguliselt võib vara soovida keskmisest väiksem hulk võimalikest lõpptarbijatest, vara on oma turuväärtuse absoluutväärtusest ja üldisest olemusest tulenevalt ühtlasi kättesaadav suhteliselt piiratud hulgale piirkondlikele potentsiaalsetele ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul ja neelduvus:	arvestades hinnatava vara koosseisu kuuluva kinnisasja olemust, on Rakvere linnas ja selle vahetus naabruses analoogseid müügipakkumisi suhteliselt vähe, kuid ka taoliste varade järgne nõudlus on pigem mõõdukas. Avalikke analoogseid müügipakkumisi on Rakvere linnas eksperthinnangu koostamise hetkel ligi 2 tk (vt ka peatükk 3.4), kuid eksperthinnangu

	koostajale on teada siiski veel vähemalt kolm analoogset arendusprojekti (korterelamute püstitamiseks sobilikud kinnistud), mille osas oleksid sobiva ostu-müügitehingu kokkuleppe sõlmimisel maaomanikud nõus kinnisasja lähitulevikus võõrandama. Sarnaste varade müügipakkumine on elamispindade turuaktiivsuse kasvu järgselt viitega 2022. aastal veidi suurenenud. Nii avalike kui ka mitteavalike müügipakkumiste lõikes võib arvestada, et Rakvere linnas ja selle lähiümbruses on analoogseid arendusprojektide pakkumisel ligi 1,5-aastase tehingute mahu jagu
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad varad ja nende maht:	eksperthinnangu koostamise hetkel on Rakvere linnas hoonestamata elamumaade kavandamiseks menetlusjärgus suhteliselt piiratud mahus detailplaneeringuid, enamus kehtestatud analoogseid planeeringuid pärineb ligi kümne aasta tagusest perioodist, mis on seni realiseerimata. Viimastel aastatel on täiendavalt menetletud ehituslube olemasolevate korterelamute laiendamiseks/rekonstrueerimiseks (nt 3-korruseliste hoonetele +1 korruse rajamine või büroohoonete laiendamine koos osalise ehitise kasutusotstarbe muutmisega korterelamuks), kuid üldplaanis on olemasolev arendusprojektide maht piirkondliku elamispindade turunõudluse rahuldamiseks enam kui piisav (enamus arendusprojekte on aga finantsmajanduslikult ebaotstarbeka läbiviimise olemusega, kuna arendatavate varade turuväärtused on madalamad kui nende ehitusmaksumus)
Müügiperiood:	analoogsete varade müügiperiood on viimastel aastatel olnud keskmiselt kuni 24 kuud. Elamispindade (sh nende arendamiseks sobilike maade) lõikes suurenenud nõudlus kasvas 2020. aasta lõpust märkimisväärselt ning see püsis ka veel 2022. aasta I pooles, mille juures võib lähitulevikuks prognoosida siiski müügiperioodide pikenemist (väärtuse kuupäeva seisuga võib veel hinnatavate varade müügiperioodiks prognoosida 12 kuni 24 kuud)
Oodatavad müügihinnad:	koroonakriisi negatiivsed muutused hoonestamata elamumaade turul jäid tagasihoidlikuks ning nii hindade kui ka tehingute arvu kasv viitajaga jätkus (seda ka arendusprojektide osas), mis hinnataseme puhul ka veel 2022. aasta I poolaastal kiirenes. Elamuehituse järgse kasvanud nõudluse tõttu püsis hoonestamata maade nõudlus 2021. aastal eelnevatest aastatest tunduvalt tugevam, võimaldades piirkonniti nii tehingute arvu kasvu kui ka hinnatasemete tõusu ajutiselt varasemast kiiremas tempos, kuid 2022. aasta keskpaigast näib, et pidevalt kasvanud nõudlus on pöördunud ning elamuehituse soov on asunud vähenema üheskoos nende püstitamiseks sobilike kinnistute ostusoovi vähenemisega. Mitmetes piirkondades on märkimisväärses mahus möödunud buumi perioodist n-ö virtuaalselt arendatud elamuarendusi, mille arvelt võib lisaks halvenenud likviidsusele peatselt oodata ka uute müügipakkumiste järk-järgulist lisandumist (sh korterelamute püstitamiseks sobilikke kinnistuid). 2021. aastal kujunes optimaalset arenduspotentsiaali omavate väikelinnade elamumaade (kuni 2500 m² sbp) aastaseks hinnakasvuks keskmiselt 20%, mis jätkus 2022. aasta I pooles aastases võrdluses keskmiselt 15% tasemel, kuid seejärel ei saanud enam III kvartalis taanduva turuaktiivsuse ja suureneva pakkumismahu taustal olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada.

	Ukraina sõjaga seotud sündmused on asunud 2022. aastal viitega elamispindade turgu aasta II poolest taas negatiivselt mõjutama, seda eeskätt elamuarenduse lõikes, kuna laiapõhjaline toormehindade kasv, laenuraha kallinemine ja tarbijakindluse (sh kinnisvaraarendajate tegutsemis- ja investeerimiskindluse) nõrgenemine on asunud ehitusaktiivsust ja ostusoove vähendama. 2022. aasta II pooles ja ka 2023. aasta I pooles on oodata taaskordset majanduslangust, mille taustal nii elamispindade kui ka nende arendamiseks sobilike maade järgne nõudlus tõenäoliselt täiendavalt väheneb ja edasine hinnatõus üsna järsult taandub (viimast võis täheldada juba III kvartalis), ohustades negatiivsemate stsenaariumite realiseerumise korral ka võimaliku nominaalse kinnisvarade hinnalangusega (eeskätt 2023. aasta I pooles), mis siiski kasvanud ehitushindade taustal näib vähemalt hetkeseisuga olevat uute elamispindade turusegmendis limiteeritud. Üldistatult võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida, et lähitulevikuks ei saa ei korterelamute (või ka muude kolme või enama korteriga elamute) arenduseks sobilike kruntide ega ka nende osas arendatavate elamuühikute puhul hinnatõusu prognoosida
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal alternatiivsed kasutused puuduvad

4 TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

4.1 Hinnatava vara parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa (EVS 875-1).

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on hoonestamata kinnisasi. Kinnisasja koosseisu kuuluvate katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve on kahel juhul 100% elamumaa, ühel juhul 100% ühiskondlike ehitiste maa ning ka ühel juhul 100% transpordimaa. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule paikneb hinnatav vara korterelamute juhtotstarbega maa-alal ning vastavalt koostamisel olevale üldplaneeringule paikneb vara korterelamute, ühiskondliku hoone kui ka transpordi juhtotstarbega maa-alal, mille juures kinnisasja maakasutus on kehtiva kui ka koostamisel oleva üldplaneeringuga kooskõlas. Lisaks on maa-ala osas kehtestatud detailplaneering, mis on ette näinud võimaluse korterelamute püstitamiseks, lasteaia ja mänguväljaku ehitamiseks kui ka piirkondliku teedevõrgu rajamiseks. Kinnisasja ega selle koosseisu kuuluvate katastriüksuste osas ei ole väljastatud kehtivaid ehituslube, kuid hindaja hinnangul on siiski võimaliku projekteerimise ja ehitusloa(-lubade) taotlemise järgselt kinnisasja korterelamutega hoonestamine õiguslikult võimalik.

Füüsiline võimalikkus

Kinnisasja ja selle koosseisu kuuluvate katastriüksuste üldist olemust arvestades (kinnisasja kui terviku ning eraldiseisvalt katastriüksuste kuju, reljeefi, pindala, ligipääsu, tuleohutuskujuga, maa-ala tehnovõrkudega varustamise tingimusi jmt tegureid) on eksperthinnangu koostaja hinnangul maa-ala korterelamutega hoonestamine füüsiliselt võimalik (sh on füüsiliselt võimalik ka paralleelselt ühiskondlikku kasutusse suunatuna mänguväljaku kui ka Vaskussi tänava (T1) väljaarendamine).

Finantsmajanduslik otstarbekus

Kinnisasja üldisest olemusest ja väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus selle võimalik eluotstarbeline kasutus (kinnisasja hoonestamine korterelamutega, mille juures on paralleelselt ühiskondlikku kasutusse suunatuna mänguväljaku kui ka Vaskussi tänava (T1) väljaarendamise kohustus).

Ühiskondlike ehitiste maa osas potentsiaalse ehitusõiguse realiseerimine (lasteaia ehitamine) on sealjuures väärtuse kuupäeva seisuga finantsmajanduslikult aga hindaja hinnangul ebaotstarbekas, sest piirkondlik elanike arv on võimaliku lasteaia kasumliku opereerimise taustal tõenäoliselt veel liialt vähene (suur osa Pagusoo elamupiirkonna kavandatud elamufondi mahust on seni rajamata) ning taoliste ehitiste ehitusmaksumus ületab väärtuse kuupäeva turusituatsioonis tõenäoliselt hinnatava vara turupiirkonnas arendatavate analoogsete ehitiste turuväärtuse taseme. Perspektiivis ei saa siiski aga välistada, et lasteaia ehitamine võib osutuda finantsmajanduslikult otstarbekaks määramatus tulevikus, seda eeskätt juhul, kui Pagusoo elamupiirkond jätkab kasvamist ja elanike arv jätkab suurenemist, mille juures omakorda näiteks kohalik omavalitsus loob lasteaia rajamiseks mingisuguse dotatsioonüsteemi ja paralleelselt ei suurene surve lasteaiateenuste osutamise konkuretsi osas vahetus naabruses paikneva Rakvere linna administratiivüksuse arvelt.

Järeldus

Arvestades ülaltoodut, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle võimalik elukondlik kasutus (kinnisasja hoonestamine korterelamutega, mille juures on paralleelselt ühiskondlikku kasutusse suunatuna mänguväljaku kui ka Vaskussi tänava (T1) väljaarendamise kohustus).

4.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning 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 arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Tulumetod

Tulupõhine käsitus (income approach) ehk **tulumetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul (EVS 875-9).

Kulumeetod

Kulupõhine käsitus (cost approach) 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 arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8).

4.3 Hindamismeetodi valik

Hinnatavale varale sarnased varad on enamasti müügi-(mitte üüri) käibes, mistõttu on hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks kasutatud käesolevas eksperthinnangus hindamismeetodina võrdlusmeetodit.

4.4 Võrdlusmeetodi rakendus

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

Hindajale on teada järgmised kolme või enama korteriga elamute püstitamiseks sobilike kinnistutega tehtud ostu-müügitehingud:

Võrreldavad tehingud:	1 Paide linn, Vainu tn	2 Keila linn, Posti tn	3 Pärnu linn, Vahe tn	4 Rakvere linn, Posti tn	5 Pärnu linn, Rääma tn
Tehinguhind (ei sis. käibemaksu):	69 500 €	756 250 €	135 000 €	58 000 €	391 667 €
Brutoehitusõiguse hind €/m²:	31 €	136 €	45 €	81 €	135 €
Tehingu aeg:	aug.2022	mai.2022	juuni.2021	mai.2021	nov.2020
Asukoht:	Paide linn, kesklinna lähipiirkond	Keila linn, kesklinna lähipiirkond	Pärnu linn, Ülejõe linnaosa, Vahe tn	Rakvere linn, Posti tn; vanalinna piiril kesklinna suunal	Pärnu linn, Rääma linnaosa, piirneb Pärnu jõega
Hoonestustihedus (ehitusõiguse suletud brutopind/kinnisasja pindala):	1,39	1,21	~ 1,10 (sbp ~ 3000 m² korral)	0,87	0,58



Võrreldavad tehingud:	1 Paide linn, Vainu tn	2 Keila linn, Posti tn	3 Pärnu linn, Vahe tn	4 Rakvere linn, Posti tn	5 Pärnu linn, Rääma tn
Sihtotstarve:	ärimaa 100%, DP järgselt elumumaa vähemalt 65% ja ärimaa kuni 35% (l korrus peab jääma äripindadele)	elumumaa 100%	elumumaa 100%	elumumaa 100%	elumumaa 100%
Detailplaneering (DP) ja brutoehitusõiguse pind (SBP):	DP kehtestatud; 2260 m ² maapealne SBP, maa-alune kuni 640 m ² ; ehitusluba puudub (olemas on eskiis)	DP kehtestatud; 5580 m ² maapealne SBP, maa-alune 1395 m ² ; ehitusluba puudub	DP kehtestatud; ~ 3000 m ² maapealne SBP (korruselises pole määratletud, max kõrgus kuni 18,2 m ja EAP 600 m ²); maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub	DP kehtestatud; 720 m ² maapealne SBP, maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub	DP kehtestatud; ehitusprojekti järgne maapealne SBP 2898 m ² ; maa-alune 0 m ² ; ehitusluba olemas
Kinnisasja kuju ja reljeef:	hulknurkne kompaktne kuju, tasane pinnareljeef	hulknurkne kompaktne kuju, tasane pinnareljeef	hulknurkne kompaktne kuju, tasane pinnareljeef	hulknurkne kompaktne kuju, ebatasane pinnareljeef (absoluutkõrguste vahe ~ 3,5 m)	kompaktse kujuga katastriüksused, tasane reljeef väikese kaldega jõe suunal
Haljastus:	osaline kõrghaljastus	osaline kõrghaljastus	osaline kõrghaljastus	madalhaljastus	madalhaljastus
Juurdepääs:	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-võrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), olemas 3x63A elektriliitumine	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-võrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhisel	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-võrgu liitumispunktid kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhisel	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-võrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhisel	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-trassid ja kaugküte kinnisasja piiril, liitumised tegemata, olemas elektrilepingud 3x10A
Kitsendused/muud tegurid:	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad

Võrreldavad tehingud:	6 Pärnu linn, Metsa tn	7 Keila linn, Keskväljak	8 Viljandi linn, A. Maramaa pst	9 Narva-Jõesuu linn, Hirve tn	10 Narva-Jõesuu linn, J. Poska tn
Tehinguhind (ei sis. käibemaksu):	96 000 €	246 000 €	67 500 €	55 120 €	54 480 €
Brutoehitusõiguse hind €/m²:	76 €	64 €	96 €	60 €	104 €
Tehingu aeg:	okt.2020	sept.2020	juuli.2019	sept.2018	juuli.2018
Asukoht:	Pärnu linn, Mai / Metsa tn rajoon	Keila linn, kesklinna piirkond	Viljandi linn, kesklinna lähipiirkond, ~ 1 km kesklinnast	Narva-Jõesuu linn, kesklinnast ~ 1,8 km, mererand ~ 1,9 km	Narva-Jõesuu linn, kesklinnast ~ 1,2 km, mererannast ~ 1,2 km
Hoonestustihedus (ehitusõiguse suletud brutopind/kinnisasja pindala):	1,26	2,36	0,50	0,26	0,26
Sihtotstarve:	elumumaa 100%	elumumaa 90%, ärimaa 10%	elumumaa 100%	elumumaa 100%	elumumaa 100%
Detailplaneering (DP) ja brutoehitusõiguse pind (SBP):	DP kehtestatud; 1260 m ² maapealne SBP,	DP kehtestatud; 3850 m ² maapealne SBP,	DP kehtestatud; 700 m ² maapealne SBP, maa-alune 0	DP kehtestatud; maksimaalne maapealne SBP	DP kehtestatud; maksimaalne maapealne SBP



Võrreldavad tehingud:	6 Pärnu linn, Metsa tn	7 Keila linn, Keskväljak	8 Viljandi linn, A. Maramaa pst	9 Narva-Jõesuu linn, Hirve tn	10 Narva-Jõesuu linn, J. Poska tn
	maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub	maa-alune 730 m ² ; ehitusluba puudub	m ² ; ehitusluba puudub	914 m ² , maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub	526 m ² , maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub
Kinnisasja kuju ja reljeef:	hulknurkne kompaktne kuju, tasane pinnareljeef	piklik väljavenitatud kuju, tasane pinnareljeef	korrapäratu liigendatud kuju, tasane pinnareljeef	nelinurkne kompaktne kuju, valdavalt tasane pinnareljeef	viisnurkse kujuga, kompaktne kinnisasi, tasane pinnareljeef
Haljastus:	madalhaljastus	osaline kõrghaljastus	madalhaljastus	madalhaljastus	madalhaljastus
Juurdepääs:	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	rahuldav; avalikult kasutatavatelt teedelt (teed rajamata)	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt
Tehnovõrgud:	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-võrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt	olemas elektriühendus 25A, olemas liitumine kaugküttevõrguga, puudub liitumine vee- ja kanalisatsioonitrasiga (liitumispunktid kinnisasja piiril)	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-trassid koos liitumispunktidega kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine olemas (amperaaž teadmata)	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-trassid kinnisasja piiril või lähistel, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata	tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni-trassid ning kaugküte kinnisasja piiril, elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt; liitumised tegemata
Kitsendused/muud tegurid:	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud võrreldavad varad nr 2, 4 ja 6 kui erinevatelt teguritelt kõige paremini võrreldavad. Ülejäänud võrreldavad varad on sealjuures välistatud järgnevatel põhjustel:

- vara nr 1 asub hinnatava varaga võrreldes oluliselt kehvas asukohas;
- vara nr 3 osas pole ehitusõiguse hulk täpselt määratletav;
- vara nr 5 asub hinnatava varaga võrreldes oluliselt paremas asukohas;
- varade nr 7 - 10 osas on teostatud ostu-müügitehingud väärtuse kuupäevaga võrreldes võrdlemisi ammu aega tagasi.

Ekspert hinnangu koostajale teadaolevalt ei olnud võrreldavate tehingute tabelis toodud varad ostu-müügitehingute tegemise hetkel üüri- ega rendilepingutega koormatud.

Tehingute kohandamine

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

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11).

Võrdlusühik (comparison unit) ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11).

Hindaja on lisaks tehinguga seotud võrdluselementidele (turutingimused) valinud võrdluseks **9 varaga seotud võrdluselementi**. Rohkem parameetreid ei ole võrdluselementidena käesoleval juhul vaadeldud, kuna väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara turupiirkonnas muud võimalikud väärtust mõjutavad tegurid tarbijakäitumisele tuginevalt ja hindamistulemuse täpsuse seisukohalt lähtuvalt pigem väheolulised.



Kohandamisel on aluseks võetud võrreldavate varade kinnisasjade potentsiaalne maksimaalne maaapealne brutoehitusõiguse pind (SBP, m²).

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade **tehinguhinna potentsiaalse maksimaalse maaapealse brutoehitusõiguse pinnale taandatud ühikuhinnast (SBP, €/m²)**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		2 Keila linn, Posti tn	4 Rakvere linn, Posti tn	6 Pärnu linn, Metsa tn
Tehinguhind (ei sis. käibemaksu):	Kohandamisel lähtuti tehingu brutoehitusõiguse ühikuhinnast	756 250 €	58 000 €	96 000 €
Brutoehitusõiguse hind, €/m²:		136 €	81 €	76 €
Tehingu aeg:	nov.2022	mai.2022	mai.2021	okt.2020
Ajaldamine ⁵		0%	10%	15%
Ajaldatud brutoehitusõiguse hind:		136 €	89 €	88 €
Asukoht:	Rakvere vald, Vaskussi tn 1, 2, 3 ja T1	Keila linn, kesklinna lähipiirkond	Rakvere linn, Posti tn; vanalinna piiril kesklinna suunal	Pärnu linn, Mai / Metsa tn rajoon
Kohandus ⁶		-35%	-5%	-10%
Hoonestustihedus (ehitusõiguse suletud brutopind/kinnisasja pindala):	~ 1,11 (16 812 / 15 079) (arvestatud on ainult korterelamute ehitusõigust ja elamumaade pindala, kuna ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnisasja arendamine on finantsmajanduslikult ebaotstarbekas ja transpordimaa ei kuulu hoonestamisele)	1,21	0,87	1,26
Kohandus ⁷		0%	0%	0%
Sihtotstarve:	kaks 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksust, üks 100% transpordimaa ja üks 100% ühiskondlike ehitiste	elamumaa 100%	elamumaa 100%	elamumaa 100%

⁵ Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11).

Korterelamute arenduseks sobilike kinnistute osas on vaadeldaval ajaperioodil olnud hinnatava vara turupiirkonnas kui ka Eesti väikelinnades üldiselt täheldada mõningast hinnataseme kasvu, mistõttu on osaliselt rakendatud ajalist kohandust (hinnatava varaga analoogse ehitusõiguse hulgaga kinnistute puhul on sealjuures hinnatõus olnud aeglasem kui turul keskmiselt).

⁶ Hinnatava vara asukoht on mõnevõrra madalamalt väärtustatud kui võrreldavate varade asukohad kõrgema atraktiivsusega piirkondades.

⁷ Suurema hoonestustihedusega kinnisasja koosseisu jääb väiksem hulk vaba maad parkimiskohtade, rekreatsiooniliste alade jmt rajamise ja kasutamise jaoks, mistõttu on suurema hoonestustihedusega varad mõnevõrra madalamalt väärtustatud.

Kohandus ⁸	maa	0%	0%	0%
Detailplaneering (DP) ja brutoehitusõiguse pind (SBP):	DP kehtestatud; maksimaalne maapealne SBP 16 812 m ² (arvestatud on ainult korterelamute ehitusõigust); ehitusload puuduvad	DP kehtestatud; 5580 m ² maapealne SBP, maa-alune 1395 m ² ; ehitusluba puudub	DP kehtestatud; 720 m ² maapealne SBP, maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub	DP kehtestatud; 1260 m ² maapealne SBP, maa-alune 0 m ² ; ehitusluba puudub
Kohandus ⁹		-20%	-35%	-30%
Kinnisasja kuju ja reljeef:	kinnisasja kui tervik on hulknurkse kompaktse kujuga (elamumaad eraldiseisvalt ebakompaktsed), tasane reljeef	hulknurkne kompaktne kuju, tasane pinnareljeef	hulknurkne kompaktne kuju, ebatasane pinnareljeef (absoluutkõrguste vahe ~ 3,5 m)	hulknurkne kompaktne kuju, tasane pinnareljeef
Kohandus ¹⁰		0%	10%	0%
Kinnisasja haljastus:	madalhaljastus	osaline kõrghaljastus	madalhaljastus	madalhaljastus
Kohandus ¹¹		0%	0%	0%
Juurdepääs:	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt ja tänavatelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt	hea; avalikult kasutatavatelt asfaltkattega teedelt
Kohandus ¹²		0%	0%	0%
Tehnovõrgud:	liitumised puuduvad, piirkondlik vee- ja kanalisatsioonivõrk koos liitumispunktidega kinnisasja piiril ning kaugküte ~ 50 m kaugusel (gaas – kaugemal), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt	tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrgu liitumispunktid kinnisasja piiril (liitumised tegemata), elektrivõrguga liitumine on võimalik ampritasu põhiselt
Kohandus ¹³		0%	0%	0%

⁸ Hinnatav vara ja võrreldavad varad on käesoleval juhul üldplaanis analoogse maakasutuse sihtotstarbega (hinnatava vara osas on arvestatud ainult korterelamute ehitusõigust ja elamumaade osas esinevat potentsiaalset ehitusõigust, kuna ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnisasja arendamine on finantsmajanduslikult ebaotstarbekas ning transpordimaa ei kuulu hoonestamisele ja moodustab pelgalt arendusala teenindava funktsiooniga maa-ala).

⁹ Väiksema brutoehitusõiguse pinnaga varade ehitusõiguse ühikuhind on võrreldes suurema brutoehitusõiguse pinnaga varade ehitusõiguse ühikuhinnaga mõnevõrra kõrgem (mastaabiefekt).

Koostamisel oleva või ühtlasi üleüldse algatamata detailplaneeringuga kinnisasjad on mõnevõrra madalamalt hinnatud kui kehtestatud detailplaneeringuga kinnisasjad (või kehtivate projekteerimistingimustega kinnisasjad), sest detailplaneeringu koostamisega kaasneb oluline ajaline ja rahaline kulu, samuti teatud risk ehk teadmatus võimalike ehitusõiguse mahtude osas.

Varad, mille puhul on ette nähtud maa-alus(t)e korrus(t)e rajamine, on mõnevõrra madalamalt väärtustatud kui kinnisasjad, kus on võimalik parkimine lahendada maa peal, sest maa-aluste korruste rajamine on rahaliselt tunduvalt kulukam ja ehitustehniliselt keerukam.

Kinnistud, mille osas on väljastatud ehitusload, on üldiselt kõrgemalt hinnatud kui varad, millel kehtiv ehitusluba puudub või ehitusluba on alles taotlemisel.

¹⁰ Kompaktsed ning korrapärase kujuga kinnisasjad on parema võimaliku maakasutuse tingimuste tõttu mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui korrapärase või liigendatud kujuga kinnisasjad. Tasase või valdavalt tasase pinnareljeefiga kinnisasjad on kõrgemalt hinnatud kui kinnisasjad, mis vajaksid enne ehitustöödega alustamist olulises mahu pinnasetööde läbiviimist.

¹¹ Kõrghaljastusega või olulist rekreatsioonilist väärtust omava madalhaljastusega kinnisasjad on mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui kõrghaljastusega või haljastamata kinnisasjad, kuid hetkel on kõikide varade (sh hinnatava vara) osas tegemist väheväärtuslikku väärtust omava haljastusega.

¹² Asfaltkattega ning avalikult kasutatavatelt teedelt ja tänavatelt otselipipääsu omavad kinnisasjad on mõnevõrra kõrgemalt hinnatud kui kinnisasjad, milleni ei vii kõvakattega teed või milleni on ligipääs kas otseselt või kaudselt takistatud.

¹³ Kõrgeimalt on hinnatud kinnisasjad, mille puhul on tasutud kommunikatsioonidega liitumised. Mõnevõrra madalamalt on hinnatud kinnisasjad, mille osas on liitumised tegemata, kuid olemasolevad tehnovõrgud paiknevad kinnisasja piiril või selle vahetus läheduses. Madalaimalt on hinnatud kinnisasjad, mille lähisel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nendega liitumise võimalused on sellest tulenevalt rahaliselt ning sageli ka ajaliselt kulukamad.



Kitsendused/muud tegurid:	ehitusõiguse realiseerimiseks tuleb ennetavalt välja arendada katastriüksuse Vaskussi tn T1 osas tänavaala (perspektiivis siiski tõenäoliselt etapiviisiliselt, sest hetkel oleks tegemist pelgalt tupiktänavaga ning planeeringu kehtestamisest alates pole naabruses ehitusõigusi samuti realiseeritud) ja Vaskussi tn 3 osas mänguväljak	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad	olulised maakasutust piiravad kitsendused puuduvad
Kohandus ¹⁴		-10%	-35%	-30%
Summaarne kohandus:		-65%	-65%	-70%
Kohandatud brutoehitusõiguse m² hind:		47 €	31 €	26 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		65%	95%	85%
Kaalud ¹⁵	100%	50%	20%	30%
Kaalutud kohandatud brutoehitusõiguse m² hind:		24 €	6 €	8 €
Kaalutud kohandatud keskmise brutoehitusõiguse m² turuväärtus:	38 €			
Hinnatava vara turuväärtus:	635 595 €			

Seega, võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, kujuneb hinnatava vara turuväärtuseks:

635 596 € ehk ~ **640 000 €**, s.o ~ **26,3 €/m²** kinnisasja pindala arvestuses (s.o kokku 24 292 m²).

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu.

Arvestades, et analoogse ehitusõiguse hulgaga elamuarenduseks sobilike hoonestamata maade turg on Rakvere linnas ja selle vahetus ümbruses keskmisest tunduvalt madalama efektiivsusega, on vastavast asjaolust tulenevalt esitatud hindamistulemus hinnatava vara turusegmendi tavapärasest täpsusest tunduvalt madalama täpsusega (±15 - 20%).

Hinnatava vara müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida 12 kuni 24 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapärasest pikemaks.

¹⁴ Oluliste maakasutust piiravate kitsenduste olemasolu ning nende tavapärasest suurem osakaal kinnisasja pindalas on oluline turuväärtust negatiivselt mõjutav tegur. Kõrgeimalt on hinnatud varad, mille puhul kas maakasutust potentsiaalselt piiravate kitsenduste mõju ja ulatus on väike või kitsendused üldse puuduvad.

¹⁵ Osakaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et sarnasemale võrdlustehingule (väiksem absoluutkohandus) anname suurema kaalu ja vastupidi. Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse.

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast





Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number 3677731
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
 Kinnistu nimi KARJA
 Õigsuse märged Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 01.01.2006
 Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 14.05.2013

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	77004:001:0093 77004:001:0094 77004:001:0095 77004:001:0096	Elumumaa 100%, Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tn 1. Elumumaa 100%, Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tn 2. Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tn 3. Transpordimaa 100%, Lääne-Viru maakond, Rakvere vald, Ussimäe küla, Vaskussi tänav T1.	12633,0 m2 2448,0 m2 4208 m2 5005,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Narva Development Project OÜ (registrikood 11128755, Tallinna linn)	8.12.2005 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 3.01.2006.Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt asjaõiguslepingule ja lepingu lisaks olevale plaanile.	Sisse kantud 7.07.2008. 16.02.2011 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 16.02.2011. Kanne asendab eelmist kannet.Kohtunikuabi Ilona Kirm	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; kasutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektri- ja OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 03.02.2020 lepingu punktile 2 ja 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile, 3.02.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 5.02.2020. Kohtunikuabi Hele Olli		kehtiv
3		Kustutatud 28.04.2021 kohtutäituri avalduse alusel 3.05.2021. Kohtunikuabi Katrin Kokk	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 22.06.2021 kinnistamisavalduse alusel 1.07.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
2	Hüpoteek summas 900 000,00 eurot Estateguru tagatisagent OÜ (registrikood 12766368) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 4756131; 4756231; 4756331; 4756431; 4756531; 4756731; 4756831; 4756931; 4757031; 4757131; 4757231; 8258002.	900 000,00 EUR	Sisse kantud 1.07.2021, 12.01.2022 kinnistamisavalduse alusel muudetud 17.01.2022. Kohtunikuabi Reet Kesküla	kehtiv

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Nimi: Mihkel Eliste

Kuupäev: 30.11.2022 17:46:46

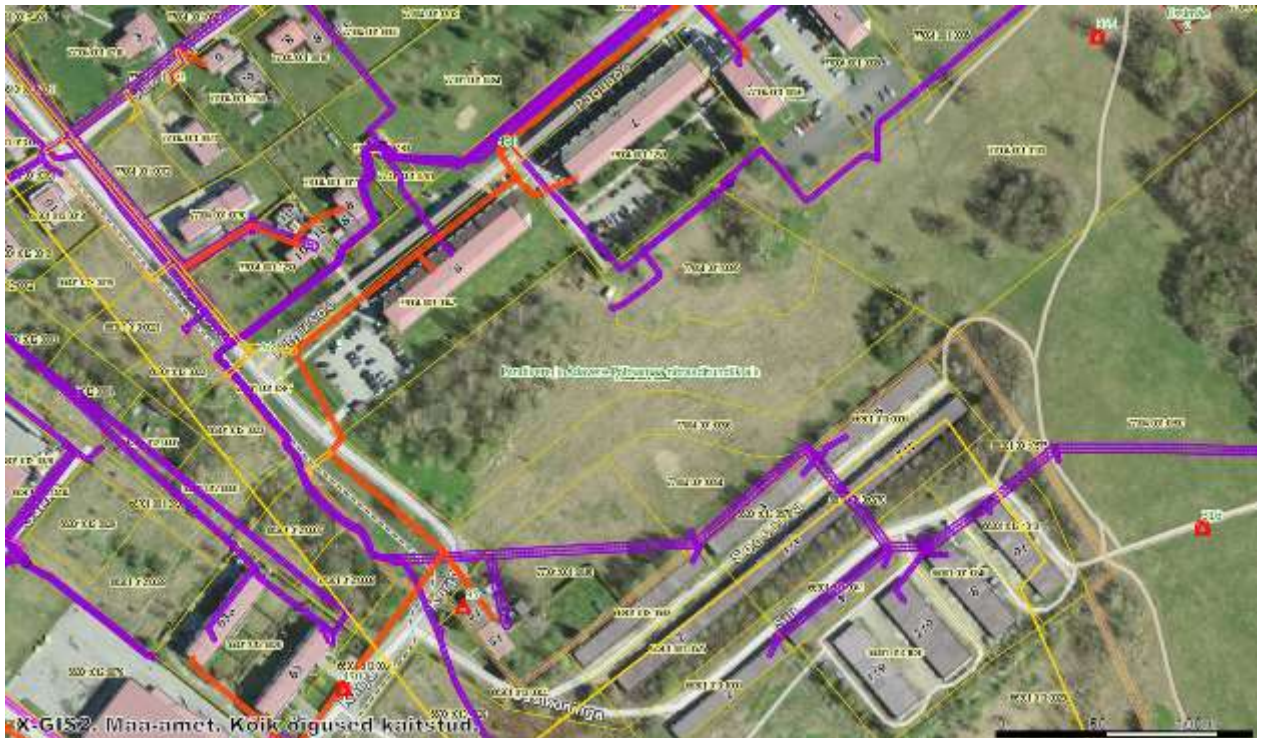
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa-ameti avalike kaardirakenduste väljavõtte

Katastriüksuste ortofoto



Katastriüksuste kitsenduste kaart



Katastriüksuste kitsenduste loetelu

Vaskussi tn 1

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd	86245001/4842470	86245001	2.04	Sideehitis maismaal	86245001
	Sideehitise kaitsevöönd	47045801/4876389	47045801	1.9	Sideehitis maismaal	47045801
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL167510119/5825809	MKL167510119	5.18	Elektrimaakaabelliin	MKL167510119
	Nitraaditundlik ala	7289065/7097742	7289065	12632.77	Nitraaditundlik ala	LTA1000001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Sideehitise kaitsevöönd	2.05
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	5.18
	Nitraaditundlik ala	12632.77

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001	Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala	12632.77	Keskkonnaregister - tundlikud alad	15.02.2022		10.0
	Tihasustusala	7702001_734	Sõmeru valla üldplaneering	12632.77	Planeeringute andmebaas	20.01.2021	10.02.2017	10.0
	Sideehitis maismaal	86245001		0.79	Telia Eesti AS	04.05.2021	31.03.2021	2.0
	Sideehitis maismaal	47045801		0.26	Telia Eesti AS	04.05.2021	31.03.2021	2.0
	Elektrimaakaabelliin	MKL167510119	LK Karja	1.87	Elektrilevi OÜ	06.10.2021	05.10.2021	1.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Vaskussi tn 2

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m ²)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevoond	22359963/5739669	22359963	15.01	Elektriõhuliini mastitõmmits või tug	22359963
	Elektripaigaldise kaitsevoond	M226376722/5767858	M226376722	278.41	Elektriõhuliin alla 1 kV	M226376722
	Elektripaigaldise kaitsevoond	MKL226376722/5821720	MKL226376722	4.59	Elektrimaakaabelliin	MKL226376722
	Nitraaditundlik ala	7289065/7097742	7289065	2446.1	Nitraaditundlik ala	LTA1000001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Elektripaigaldise kaitsevoond	287.37
	Nitraaditundlik ala	2446.1

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m ²)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001	Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala	2446.1	Keskonnaregister - tundlikud alad	15.02.2022		10.0
	Tihasustusala	7702001_734	Sõmeru valla üldplaneering	2446.1	Planeeringute andmebaas	20.01.2021	10.02.2017	10.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	M226376722	Garaazide ÕL	74.61	Elektrilevi OÜ	29.09.2021	26.09.2021	1.0
	Elektrimaakaabelliin	MKL226376722	Garaazide ÕL	0.85	Elektrilevi OÜ	06.10.2021	05.10.2021	1.0
	Elektriõhuliini mastitõmmits või tug	22359963		6.0	Elektrilevi OÜ	30.09.2021	16.03.2017	5.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Vaskussi tn 3

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL1997369/5621205	KKL1997369	124.89	Elektrimaakaabelliin	KKL1997369
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL167510119 /5825809	MKL167510119	167.0	Elektrimaakaabelliin	MKL167510119
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	KKL291484646 /6426499	KKL291484646	90.52	Elektrimaakaabelliin	KKL291484646
	Nitraaditundlik ala	7289065/7097742	7289065	4208.02	Nitraaditundlik ala	LTA1000001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	205.52
	Nitraaditundlik ala	4208.02

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001	Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala	4208.02	Keskkonnaregister - tundlikud alad	15.02.2022		10.0
	Tihasustusala	7702001_734	Sõmeru valla üldplaneering	4208.02	Planeeringute andmebaas	20.01.2021	10.02.2017	10.0
	Elektrimaakaabelliin	KKL1997369	HEINA-RP0	62.53	Elektrilevi OÜ	28.09.2021	26.09.2021	1.0
	Elektrimaakaabelliin	MKL167510119	LK Karja	83.55	Elektrilevi OÜ	06.10.2021	05.10.2021	1.0
	Elektrimaakaabelliin	KKL291484646	Tundmati kaabelliin	44.49	Elektrilevi OÜ	05.07.2022	04.07.2022	1.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Vaskussi tn T1

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	M226376722/5767858	M226376722	20.34	Elektriõhuliin alla 1 kV	M226376722
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL226376722/5821720	MKL226376722	7.36	Elektrimaakaabelliin	MKL226376722
	Nitraaditundlik ala	7289065/7097742	7289065	5005.36	Nitraaditundlik ala	LTA1000001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	20.34
	Nitraaditundlik ala	5005.36

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Nitraaditundlik ala	LTA1000001	Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala	5005.36	Keskkonnaregister - tundlikud alad	15.02.2022		10.0
	Tiheasustusala	7702001_734	Sõmeru valla üldplaneering	5005.36	Planeeringute andmebaas	20.01.2021	10.02.2017	10.0
	Elektriõhuliin alla 1 kV	M226376722	Garaazide ÕL	3.72	Elektrilevi OÜ	29.09.2021	26.09.2021	1.0
	Elektrimaakaabelliin	MKL226376722	Garaazide ÕL	3.57	Elektrilevi OÜ	06.10.2021	05.10.2021	1.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Legend

Keskkonnakaitselised objektid - kaitstav loodusobjekt - nitraaditundlik ala - vääriselupaik - kaitstav loodusobjekt - keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid - geoloogilised piirangud - kultuurimälestis - planeeringuala - riigikaitse maa - geodeetiline märk - kultuurimälestis - saasteallikas Veekaitse objektid - allikas, karst - maaparanduse reg. võrk - sanitaarkaitseala - veehaare - veekogu - eesvool - rannajoon - allikas, karst - sanitaarkaitseala - veehaare	Tehnorajatised - alajaam - gaasiehitis - lennuväli - surveehitis - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis - elektriliin - gaasitorustik - raudtee - surveehitis - survetorustik - tee - telekom. liin - vee- ja kanal. torustik - talumiskohustusega tehnorajatis - alajaam - gaasiehitis - surveehitis - telekom. mast - vee- ja kanal. ehitis - talumiskohustusega tehnorajatis Katastrikaart - registreeritud KÜ - toimikuga seotud LÜ - piiriettepanek - aeguv LÜ Halduspiirid - Omavalitsus - Maakond - Riigipiir - Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitse piirangud - maaparandushoiuala - matmispaiga sanitaarkaitseala - ranna või kalda piirangud - veehaarde piirangud Keskkonnakaitselised piirangud - kaitseobjekti piirangud - kaitsmata põhjaveega ala - metsa kitsendused - paikne saasteallikas - valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud - geod. märgi kaitsevöönd - geoloogilised piirangud - muinsuskaitse kitsendused - planeeringuala - riigikaitse kitsendused Tehnorajatistest tulenevad piirangud - elektripaigaldise kaitsevöönd - gaasipaigaldise kaitsevöönd - lennuvälja lähimbrus - liinirajatis kaitsevöönd - raudtee kaitsevöönd - surveeadme kaitsevöönd - talumiskohustusega ala - tee kaitsevöönd - vee- ja kanal. kaitsevöönd
--	--	--

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. 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.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Mihkel Eliste

Kutseline vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 152083
riiklikult tunnustatud ekspert
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige