

EKSPERTHINNANG**4101/1125 ME****Hinnatav vara:****korteriomand registriosa nr 4100001****Vara tüüp:****3-toaline korter, eluruum****Aadress:****Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a-1****Turuväärtus väärtuse kuupäeval: 223 000 € (kakssada kakskümmend kolm tuhat eurot)****Väärtuse kuupäev:****22.10.2025****Hindamisaruande kuupäev:****11.11.2025****Hindamistellimuse täitja:**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Maakri tn 19/1, Tallinn

www.uusmaa.eehindamine@uusmaa.ee

Tel: 627 2600

Tellijä:

Harju Maakohus (registrikood 74001728)

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	5
2 HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	6
3 HINNATAVA VARA KIRJELDUS	7
3.1 ÕIGUSSUHETE KIRJELDUS	7
3.2 ASUKOHA KIRJELDUS	9
3.3 MAAKASUTUSE KIRJELDUS	11
3.4 HOONESTUSE LÜHIKIRJELDUS	17
3.4.1 Korterelamu	17
3.4.2 Hinnatav eluruum	18
3.5 HINNATAVA VARA KESTLIKKUS JA VASTAVUS ESG NÕUETELE	20
4 TURUÜLEVAADE	21
4.1 MAKROMAJANDUSLIK TAUST (2025. a. II kvartali seisuga)	21
4.2 EESTI KINNISVARATURU ÜLEVAADE (2025. a. III kvartali seisuga)	28
4.3 TALLINNA KORTERITURU ÜLEVAADE (2025. a. II kvartali seisuga)	29
4.3.1 Nõmme linnaosa korterituru ülevaade (2025. a. II kvartali seisuga)	30
4.4 TURUSTATAVUSE ANALÜÜS	33
5 TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	35
5.1 PARIM KASUTUS	35
5.2 HINDAMISMEETODID JA HINDAMISMEETODI VALIK	35
5.3 HINDAMISKÄIK	36
5.4 HINDAMISTULEMUS	40
EKSPERTHINNANGU LISAD	41
LISA 1: FOTOD	41
LISA 2: E-KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE	47
LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDVAADE	48
LISA 4: ESG TEGURITE KIRJELDUS	49
LISA 5: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE	50

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	korteriomand registriosa nr 4100001 (3-toaline korter, eluruum)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a-1
Omanik	Toomas Neuman (isikukood 35304227014)
Katastritunnus	78404:401:9240
Kinnistu liik	korteriomand
Eriomandi ese ja selle üldpind	eluruum nr 1 üldpinnaga 68,10 m ²
Eluruumi pind	ehitisregistri andmeil 68,2 m ² ; hoonejaotusplaani andmeil 68,1 m ² ; hindamisel on lähtutud hoonejaotusplaanil toodud korteri eluruumi pinnast (vt ka peatükk 2)
Muud eriomandi eseme koosseisu kuuluvad pinnad	puuduvad
Erikasutusõigused	puuduvad
Notariaalse kasutamise ja valdamise kord	puudub
Korterelamu üldseisukord	hea/väga hea
Korteri üldseisukord	valdavalt hea/osaliselt rahuldav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	korteriomandi eriomandi eseme üldpinnaks on 68,10 m ² ning korteri eluruumi pinnaks on ehitisregistri andmeil 68,2 m ² , mille juures hoonejaotusplaani andmeil on korteri eluruumi pinnaks 68,1 m ² (vt ka peatükk 2)
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine kohtule esitamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	22.10.2025
Väärtuse kuupäev	22.10.2025
Hindamisaruande kuupäev	11.11.2025
Tellija	Harju Maakohus (registrikood 74001728)
Tellimusleping	06.10.2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-25-10609
Hindajale püstitatud lähteülesanne	Milline on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosa nr 4100001 kantud korteriomandi (katastritunnus 78404:401:9240, aadress Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a, eriomandi ese eluruum nr 1) harilik väärtus (turuhind) ekspertiisi teostamise hetkeseisuga?
Hindamise eeldused	- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; - hinnatavatel varadel ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega hindamisel arvestatud; - korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tuleneva pandiõigusega ei ole selle olemasolu korral hindamisel arvestatud; - vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Risto Sepp (isikukood 37612110236), Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks; - vara ei ole koormatud isikliku kasutusõigusega Rita Zobel (isikukood 45601212714) kasuks
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt 6 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks
Hindamistulemuse täpsus	arvestades, et Tallinna Nõmme linnaosa korteriturg on võrdlemisi efektiivne, on hindamistulemus esitatud hinnatava vara turusegmendi lõikes tavapärase täpsusega (±5 - 10%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käesoleval juhul Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras käibemaksuga maksustatavad)
KOMMENTAARID	
Kinnisasjal paikneva korterelamu osas esineb ehitisregistri andmetes puudusi (vt peatükk 2). Hindamistulemuses sisaldub olulist lisaväärtust omavate kohtkindlate mööbliesemete (köögmööbel, san.ruumi mööbel, garderoobkapp) väärtuskomponent, vt peatükk 5.3. Hinnatava vara turuväärtus on käesolevas eksperthinnangus lisaks hindamise tavapraktikaga seotud eeldustele	

hinnatud ka eeldustel, et vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Risto Sepp (isikukood 37612110236), Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks ning vara ei ole koormatud isikliku kasutusõigusega Rita Zobel (isikukood 45601212714) kasuks. Juhul, kui nimetatud eeldused ei realiseeru, võib neil olla hinnatava vara turuväärtusele ja likviidsusele oluline negatiivne mõju. Kuna käesoleva eksperthinnangu tellimus on kohtumäärusest nähtuvale infole tuginevalt muuhulgas seotud võlausaldajaga Omega Laen AS (registrikood 11691792), kelle kasuks on seatud hüpoteek, mis on kannete järjekorras eespool isikliku kasutusõigusega seotud kannet (vt Lisa nr 2) ning hindamine on vajalik täitemenetlusega seotud toimingute raames (vt kohtumäärus eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris), siis võib siinkohal püstitatud eelduste realiseerumist pidada õiguslikult teostatavateks. Hindaja ei ole siinkohal hinnatava vara turuväärtust olukorras, kus püstitatud eeldused ei realiseeru, hinnanud, kuna teadaolevalt puudub selleks praktiline vajadus

HINDAMISTULEMUS

Korteriomandi registriosa nr 4100001 aadressil Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a-1 (3-toaline korter, eluruum) turuväärtus¹ on väärtuse kuupäeval 22.10.2025: **223 000 € (kakssada kakskümmend kolm tuhat eurot)**

Hindaja / läbivaataja: Mihkel Eliste

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7

Kutsetunnistus 218878

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alased kohtuekspertiisid)

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Tel: 5386 3936

mihkel.eliste@uusmaa.ee

¹ Hindajale on siinkohal lähteülesandena pandud ülesandeks hinnata vara harilikku väärtust.

Harilik väärtus – eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)

1 HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED

Hinnatav vara:	korteriomand registriosa nr 4100001 (3-toaline korter, eluruum)
Hinnangu eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine kohtule esitamise eesmärgil. <i>Turuväärtus – hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-3)</i>
Tellimusleping:	06.10.2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-25-10609
Hindajale püstitatud lähteülesanne:	Milline on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatu registriosa nr 4100001 kantud korteriomandi (katastritunnus 78404:401:9240, aadress Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a, eriomandi ese eluruum nr 1) harilik väärtus (turuhind) ekspertiisi teostamise hetkeseisuga? <i>Harilik väärtus – eseme harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Hindamise praktikas mõistetakse hariliku väärtuse mõiste all turuväärtust. Kui tellija on hindamise eesmärgiks seadnud hariliku väärtuse leidmise, tuleb hindamisel lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest. (EVS 875-3)</i>
Hindamise eeldused:	- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; - hinnatavatel varadel ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega hindamisel arvestatud; - korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tuleneva pandiõigusega ei ole selle olemasolu korral hindamisel arvestatud; - vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Risto Sepp (isikukood 37612110236), Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks; - vara ei ole koormatud isikliku kasutusõigusega Rita Zobel (isikukood 45601212714) kasuks
Hindaja vastutust piiravad klauslid:	
Avalikustamise keelustamise klausel:	Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada (välja arvatud juhtudel, kui see on vajalik hinnangu eesmärgi täitmiseks ja on kooskõlas hindajale püstitatud lähteülesandega). Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)
Vastutuse välistamise klausel:	See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4)
Vara seisukorra ja keskkonna uuringute klausel:	Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust. (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

2 HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

Algandmed esitanud isik(ud):	omanik Toomas Neuman ja tema poeg Christof Neuman. Hindaja hindab algandmete esitaja(te) poolt esitatud teavet üldplaanis kvaliteetseks (heaks)																																		
Ülevaatus kuupäev:	22.10.2025 Ülevaatus kuupäev – kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1)																																		
Väärtuse kuupäev:	22.10.2025 Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1)																																		
Hindamisaruande kuupäev:	11.11.2025 Hindamisaruande kuupäev – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1)																																		
Ülevaatus teostanud hindaja:	Mihkel Eliste																																		
Ülevaatusel viibinud isik(ud):	omanik Toomas Neuman ja tema poeg Christof Neuman																																		
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas korterelamu välise vaatluse (v.a katus) ja seda teenindava maa-ala vaatluse, lisaks trepikoja vaatluse (trepikoja osas ja korruseni, kus paikneb hinnatav eluruum) ning ühtlasi hinnatava eluruumi siseruumide vaatluse tervikuna																																		
Ülevaatus põhjalikkus:	visuaalne ülevaatus. Kinnisasjal paiknevate ehitiste osas ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud. Hindamistoimingute läbiviimise käigus erivahendeid ei kasutatud. Visuaalsel ülevaatusel ei ilmnunud puudusi, mis viitaksid täiendavate uuringute vajalikkusele. Hindajat ei ole teavitatud varaga seotud võimalikest varjatud puudustest ja hinnangu koostamisel ei ole nendega arvestatud																																		
Kasutatud allhanked:	hindamistoimingute läbiviimisel ei kasutatud allhanget																																		
Kasutatud allikad ja hindajapoolne tutvumise kuupäev:	<table> <tr> <td>Eesti vara hindamise standardisari EVS 875</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Eesti Vabariigi seadusandlus</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eesti avalikud interaktiivsed kaardirakendused</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvaraportalide avalikud andmed</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Maa- ja Ruumiameti veebileht (sh kaardirakendused) www.maaruum.ee</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski rakendus www.gis.egt.ee</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Eesti keskkonna andmete portaal www.keskkonnaportal.ee/et</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet www.ttja.ee</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Elektriautode laadimiskohad www.plugshare.com</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Tallinna linna kodulehekülg (sh üldplaneeringutega seotud materjalid) www.tallinn.ee</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>Tallinna planeeringute register www.tpr.tallinn.ee</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>E-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee</td> <td>06.11.2025</td> </tr> <tr> <td>E-ehituse platvorm www.livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>E-äriregister www.ariregister.rik.ee</td> <td>10.11.2025</td> </tr> <tr> <td>06.10.2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-25-10609</td> <td></td> </tr> </table>	Eesti vara hindamise standardisari EVS 875	10.11.2025	Eesti Vabariigi seadusandlus	10.11.2025	Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium)		Eesti avalikud interaktiivsed kaardirakendused	10.11.2025	OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	10.11.2025	Kinnisvaraportalide avalikud andmed	10.11.2025	Maa- ja Ruumiameti veebileht (sh kaardirakendused) www.maaruum.ee	10.11.2025	Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski rakendus www.gis.egt.ee	10.11.2025	Eesti keskkonna andmete portaal www.keskkonnaportal.ee/et	10.11.2025	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet www.ttja.ee	10.11.2025	Elektriautode laadimiskohad www.plugshare.com	10.11.2025	Tallinna linna kodulehekülg (sh üldplaneeringutega seotud materjalid) www.tallinn.ee	10.11.2025	Tallinna planeeringute register www.tpr.tallinn.ee	10.11.2025	E-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee	06.11.2025	E-ehituse platvorm www.livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1	10.11.2025	E-äriregister www.ariregister.rik.ee	10.11.2025	06.10.2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-25-10609	
Eesti vara hindamise standardisari EVS 875	10.11.2025																																		
Eesti Vabariigi seadusandlus	10.11.2025																																		
Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Keskkonnaministeerium)																																			
Eesti avalikud interaktiivsed kaardirakendused	10.11.2025																																		
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa ja Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas	10.11.2025																																		
Kinnisvaraportalide avalikud andmed	10.11.2025																																		
Maa- ja Ruumiameti veebileht (sh kaardirakendused) www.maaruum.ee	10.11.2025																																		
Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski rakendus www.gis.egt.ee	10.11.2025																																		
Eesti keskkonna andmete portaal www.keskkonnaportal.ee/et	10.11.2025																																		
Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet www.ttja.ee	10.11.2025																																		
Elektriautode laadimiskohad www.plugshare.com	10.11.2025																																		
Tallinna linna kodulehekülg (sh üldplaneeringutega seotud materjalid) www.tallinn.ee	10.11.2025																																		
Tallinna planeeringute register www.tpr.tallinn.ee	10.11.2025																																		
E-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee	06.11.2025																																		
E-ehituse platvorm www.livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1	10.11.2025																																		
E-äriregister www.ariregister.rik.ee	10.11.2025																																		
06.10.2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-25-10609																																			

(Toomas Ventsli, Eleri Kimmel)
Põllu tn 28a korterelamuga seotud korruste plaanid
(08.04.2002, töö nr 08-01, Hannes Niineväli ja Leho Vilu)
Algandmete esitaja(te) poolt esitatud andmed ja vara
kohapealsel ülevaatusel tehtud märkmed ja fotod

Vastuolud andmetes ja andmete
usaldusväärsus:

Hinnatava korteriomandi eriomandi eseme üldpinnaks on 68,10 m² ning korteri eluruumi pinnaks on ehitisregistri andmeil 68,2 m², mille juures hoonejaotusplaani andmeil on korteri eluruumi pinnaks aga 68,1 m². Hindamisel on siinkohal lähtutud hoonejaotusplaanil toodud andmetest, mida eksperthinnangu koostaja hinnangul võib pidada usaldusväärseimaks (vt ka peatükk 3.4 ja Lisa nr 3). Registriandmete korrastamine on siinkohal arvatavalt võimalik andmete esitamise teatise alusel.

Ehitisregistris puudub teave, et kinnisasjal paiknevas korterelamus oleks kasutusel võrgugaasiühendus (vt peatükk 3.4 ja Lisa nr 3). Lisaks, registri andmeil on hoone välisseinte välisviimistluse materjali liigiks krohv ja puit (vooder), mille juures tegelikkuses on osaliselt tegemist ka metalliga (vt peatükk 3.4 ja Lisa nr 3). Registriandmete korrastamine on siinkohal arvatavalt võimalik andmete esitamise teatise alusel.

Ekspert hinnangu koostaja soovib hinnatava vara omanikul pöörduda ehitisregistri andmete korrastamiseks kohaliku omavalitsuse poole (ehitisregistri vahendusel) ja esitada selleks vajadusel nõutav dokumentatsioon.

Nimetatud asjaolud võivad mõningal negatiivsel määral mõjutada hinnatava vara likviidsust, seda ennekõike pangalaenuga ostjale võõrandamise korral, kuid ei oma olulist mõju hinnatava vara turuväärtusele, sest nimetatud vastuolude kõrvaldamine on eksperthinnangu koostaja hinnangul hinnatava vara turuväärtuse absoluutväärtust ja hindamistulemuse täpsust arvestades suhteliselt marginaalse rahalise kuluga ning ühtlasi säilib tõenäosus, et vara vabal turul võimaliku realiseerimise korral ei pruugi potentsiaalne ostja kasutada ostu sooritamiseks pangalaenu või kasutab finantseerimiseks krediidiandjat, kelle nõuetest tulenevalt ei ole nimetatud vastuolud laenu väljastamisel takistuseks. Võimalik negatiivne mõju hinnatava vara likviidsusele ei ole seetõttu täpselt ega üheselt määratletav.

Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast.

Hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes muus osas vastuolusid (sh juriidilisi puudusi ehitiste nõuetele vastavuse osas) ei tuvastatud, eksperthinnangu koostaja hindab andmed muus osas usaldusväärseteks.

3 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

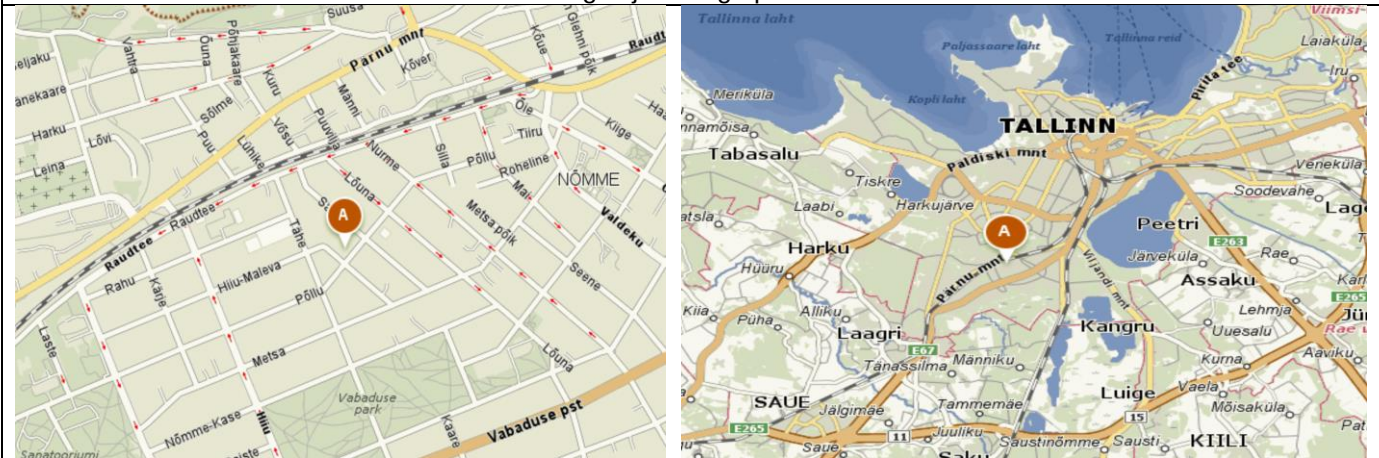
3.1 ÕIGUSSUHETE KIRJELDUS

<i>E-kinnistusraamatu andmed</i>	
Registriosa nr	4100001
Korteriühistu registrikood	80238603
Pooleliolevad kinnistamisavaldused (plommid)	puuduvad
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a-1
Katastritunnus	78404:401:9240

Sihtotstarve	elamumaa 100%
Pindala	1119 m ²
Mõttelise osa suurus	681/4012
Eriomandi ese ja selle üldpind	eluruum nr 1 üldpinnaga 68,10 m ²
Erikasutusõigused	puuduvad
Vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	puuduvad
Omanik (II jagu)	Toomas Neuman (isikukood 35304227014)
Koormatised, kitsendused (III jagu)	- Isiklik kasutusõigus Rita Zobel (isikukood 45601212714) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus. Rita Zobel'il on õigus oma elu lõpuni kasutada elamiseks korteriomandi eriomandi esemeks olevat korterit. Rita Zobel võib tema kasutusse jäävasse korterisse majutada oma perekonnaliikmeid, samuti isikuid, keda on vaja tema eest hoolitsemiseks. Kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. Asub IV jao kandest nr 6 tagapool (s.o hetkel kanne nr 1). - Keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Risto Sepp (isikukood 37612110236), Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks (s.o hetkel kanne nr 2). Hinnatava vara turuväärtus on käesolevas eksperthinnangus lisaks hindamise tavapraktikaga seotud eeldustele hinnatud ka eeldustel, et vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks kohtutäitur Risto Sepp (isikukood 37612110236), Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks ning vara ei ole koormatud isikliku kasutusõigusega Rita Zobel (isikukood 45601212714) kasuks. Juhul, kui nimetatud eeldused ei realiseeru, võib neil olla hinnatava vara turuväärtusele ja likviidsusele oluline negatiivne mõju. Kuna käesoleva eksperthinnangu tellimus on kohtumäärusest nähtuval eeldusel tuginevalt muuhulgas seotud võlausaldajaga Omega Laen AS (registrikood 11691792), kelle kasuks on seatud hüpoteek, mis on kannete järjekorras eespool isikliku kasutusõigusega seotud kannet (vt Lisa nr 2) ning hindamine on vajalik täitemenetlusega seotud toimingute raames (vt kohtumäärus eksperthinnangu allkirjastatud digikonteineris), siis võib siinkohal püstitatud eelduste realiseerumist pidada õiguslikult teostatavateks. Hindaja ei ole siinkohal hinnatava vara turuväärtust olukorras, kus püstitatud eeldused ei realiseeru, hinnanud, kuna teadaolevalt puudub selleks praktiline vajadus
Hüpoteegid (IV jagu)	- Hüpoteek summas 351 000,00 eurot AS Citadele banka (registrikood 40103303559) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks (s.o hetkel kanne nr 5). - Hüpoteek summas 144 000,00 eurot Omega Laen AS (registrikood 11691792) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Asub III jao kandest nr 1 eespool (s.o hetkel kanne nr 6). <i>Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt vara koormavate hüpoteekide ning nendest tulenevate nõuetega turuväärtuse hindamisel ei arvestata. Turul levinud praktika kohaselt rahuldatakse hüpoteekidest tulenevad nõuded vara võõrandamisel</i>
Andmed muude koormatiste kohta	
Üüri-, rendilepingud	väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt algandmete esitaja(te) poolt edastatud teabele, ei koorma hinnatavat vara kehtivad üüri- ega rendilepingud
Pandiõigus	tulenevalt korteriomandi- ja korteriühistuseadusest on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Pandiõiguse täpne sisu ja tingimused on välja toodud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, maksimaalne pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamispraktikas väljakujunenud tava kohaselt pandiõigusega turuväärtuse hindamisel ei arvestata</i>

3.2 ASUKOHA KIRJELDUS

Tallinna siseselt keskmisest kõrgemalt hinnatud asukoht Nõmme linnaosas, Nõmme linnaosa siseselt keskmiselt hinnatud asukoht Nõmme asumis loodusliku kõrghaljastusega piirkonnas sisekvartalis



Allikas: www.kaart.delfi.ee, 10.11.2025

Kaugus keskustest	Nõmme linnaosa keskusest ~ 0,9 km, Tallinn kesklinnast (Viru Väljakust) ~ 8,5 km
Naabus	korter- ja üksikelamud ning nende abiehitised, spordikeskus ja mõnevõrra eemal ka raudtee
Teenindusasutused, sotsiaalne taristu	lähim avalik kool (Hiiu Kool) ~ 0,5 km; lähim lasteaed (Tallinna Lastesõim Mõmmik) ~ 0,3 km; lähim toidukauplus (kpl Rimi) ~ 1,2 km
Ühistransport	lähim ühistranspordi bussi- kui ka rongipeatus ~ 0,6 km. Piirkondlikku ühistranspordiühendust (sh liiklussagedust ja kasutusmugavust) võib pidada väga heaks
Piirkondlik haljastus	looduslik kõrghaljastus
Veekogud	lähiumbruses olulise tähtsusega avalikult kasutatavad veekogud puuduvad
Üleujutusohu, pinnase erosioon ja maalihked	Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara üleujutusohuga maa-alal (piirkonnas ei ole väljaspool rannikualasid üleujutusmudeleid koostatud): Katastriüksust tähistab sinine piirjoon ja oranž tähis. Märkus: kaardil on aktiveeritud üleujutusrisi tõenäosus 1x1000 aasta jooksul. Allikas: Maa- ja Ruumiamet, üleujutusosalade kaardirakendus, 10.11.2025
	Hinnatav vara ei paikne ka hindajale teadaolevalt võimaliku pinnase erosiooni või ka maalihete esilekerkimise ohuga piirkonnas

Müra ja õhusaastatus

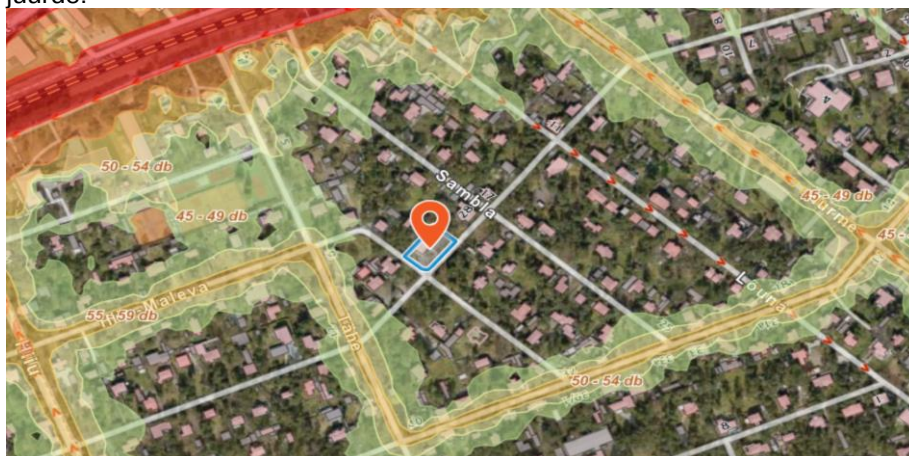
Katastriüksust tähistab sinine piirjoon ja oranž tähis.



Välisõhk on oluline komponent meie elukeskkonnas. Välisõhu kvaliteediks peetakse välisõhu puhtust - seda, kuivõrd madal on saasteainete sisaldus õhus. Peamisteks õhusaaste allikateks on liiklus (nii heitgaasid kui ka teekatte ja rehvide kulumisel tekkivad osakesed), olmekütmine (eeskätt ahiküte) ning tööstuslikku päritolu saaste. Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müraindikaatorite arvsuurused on saadud arvutuste teel. Auto-, trammi-, raudtee- ja lennuliikluse müratasemete arvutustulemused põhinevad detailsetel lähteandmetel liikluse intensiivsuse kohta. Tööstusmüra hinnangu koostamisel on kasutatud mürakaardi koostamise juhendis toodud soovituslikke müratasemeid ja tehtud mõõtmiste andmeid.

Müra- ja õhusaastatuse mõju on hindamisel arvestatud võrdlusmeetodi läbiviimisel asukohaga seotud kohanduste juures. Positiivselt on hinnatud piirkonnad, kus müra- ja saastatustase on madal. Negatiivselt mõjutavad vara turuväärtust tiheda liiklusega tänavate ääres asumine, suurema müratasemega tootmispiirkonna läheduses asumine vms tegurid, mis oluliselt suurendavad müra- ja saastatustaset.

Tuginedes Maa- ja Ruumiameti mürataseme kaardirakendusele (2022 siseriiklikud mürakaardid, summaarne müra, ööpäevane keskmine) on piirkondlik müratase tiheasustusega alade lõikes tavapärasest tunduvalt mõõdukam, jäädes ööpäevase keskmise summaarse tasemena alla 40 db juurde:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet, mürakaart, 10.11.2025

Peamisteks müraallikateks on piirkonnas Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel raudtee- kui ka tänavaliikluse müra.

Hindajale teadaolevalt ei ole lähinaabruses muid olulisi õhusaaste allikaid

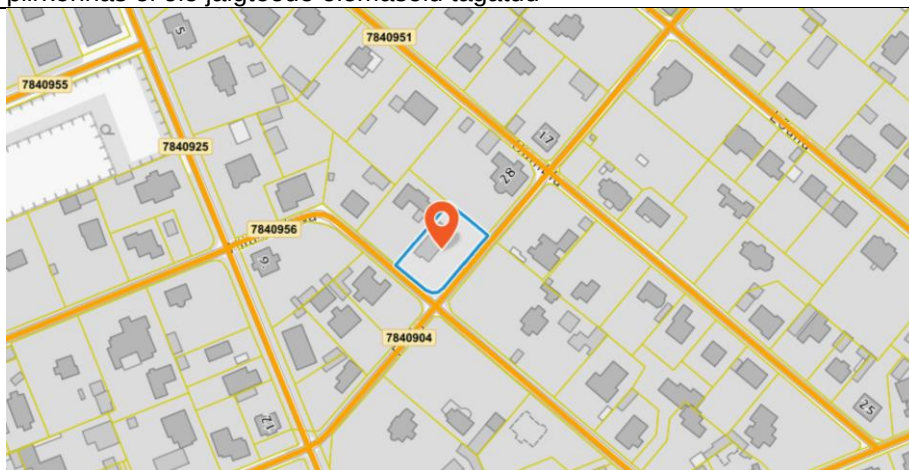
Teede, juurdepääsu kirjeldus

hinnatava maa-alani viivad kõvakattega valdavalt heas seisukorras teealad; piirkondlikud ligipääsuteed on Maa- ja Ruumiameti teeregistri kaardirakenduse andmeil avalikult kasutatavad; piirkonnas ei ole jalgteede olemasolu tagatud

Teede, juurdepääsu kaart

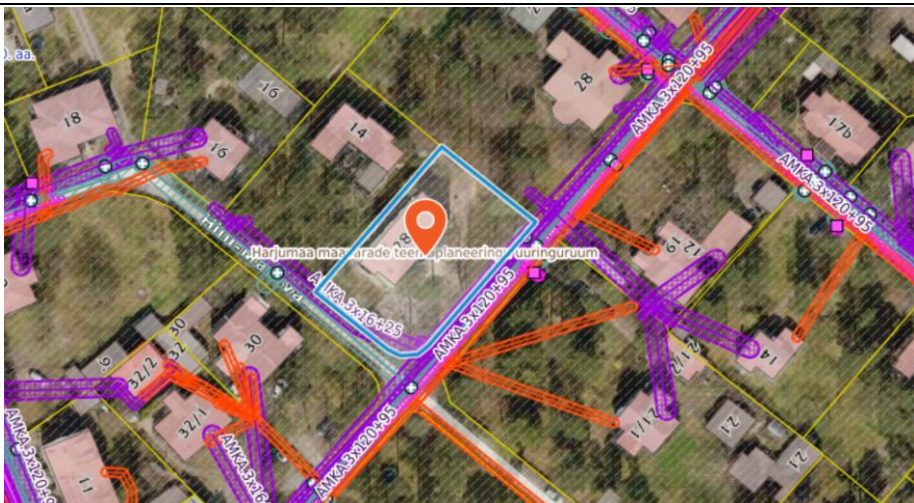
Katastriüksust tähistab sinine piirjoon ja oranž tähis.

Kihi nimi	Algsels	Legend
Riigiteed	Sees	Põhimaantee
		Tugimaantee
		Kõrvalmaantee
		Ramp, ühendustee
		Muu riigitee
Kohalik, era- ja metsatee	Sees	trassi osa
		Kohalik tee
		Eratee
		Metsatee



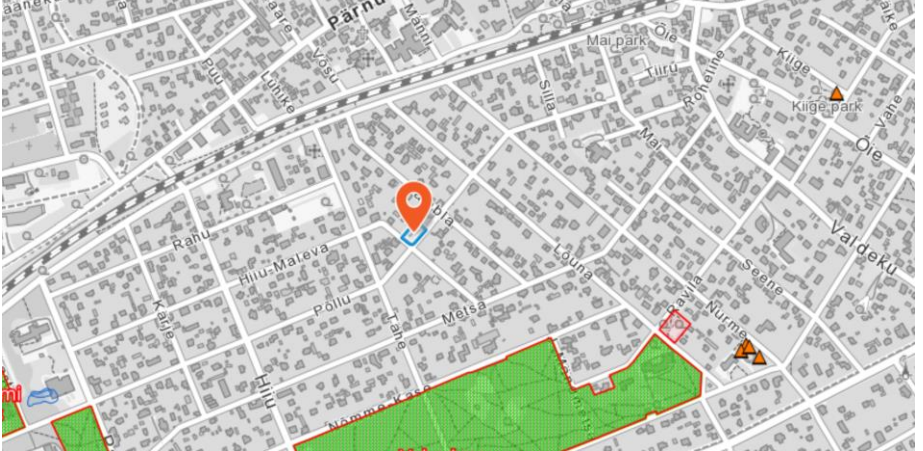
Allikas: Maa- ja Ruumiamet, teeregistri (Transpordiamet) kaardirakendus, 10.11.2025

3.3 MAAKASUTUSE KIRJELDUS

Katastritunnus	78404:401:9240															
Pindala	1119 m²															
Sihtotstarve	elamumaa 100%															
Maa- ja Ruumiameti aerofoto ja kitsendused (sh kitsenduste kaart)	 Allikas: Maa- ja Ruumiamet, kitsenduste kaardirakendus, 10.11.2025															
Kitsenduste loetelu, legend ja mõjuanalüüs	Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel on katastriüksuse kitsendusteks: <table><tr><td>Legend</td><td>Kitsenduste mõjuala nähtus</td><td>Ulatus (m2)</td></tr><tr><td></td><td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd</td><td>9.47</td></tr><tr><td></td><td>Elektripaigaldise kaitsevöönd</td><td>118.03</td></tr><tr><td></td><td>Uuringu ala</td><td>1118.68</td></tr><tr><td></td><td>Gaasipaigaldise kaitsevöönd</td><td>1.59</td></tr></table> Allikas: Maa- ja Ruumiamet, maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte, 10.11.2025 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 seega hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele käesoleval juhul kuigi märkimisväärsset mõju	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)		Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	9.47		Elektripaigaldise kaitsevöönd	118.03		Uuringu ala	1118.68		Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1.59
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)														
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	9.47														
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	118.03														
	Uuringu ala	1118.68														
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1.59														
Kuju, geomeetria	hulknurkne kompaktne kuju															
Reljeef	valdavalt tasane pinnareljeef															
Haljastus, heakorrastus	looduslik kõrghaljastus, murukate. Õueala on üldplaanis heakorrastatud															
Piirded	heas kuni heas/rahuldavas seisukorras puit- ja metallkonstruktsioonidel piirdeaiad															
Jalg- ja sõiduteed	looduskividest plaadistuskate, heas/rahuldavas seisukorras															
Parkimisvõimalused, elektriautode laadimiskohad	parkimistingimusi võib pidada heas/rahuldavaks; parkimiskohad asuvad korterelamu sisehoovi jääval parkimisalal, parkimine on sealjuures võimalik vaba parkimiskorra alusel (puuduvad otsesed korteriühistu sisesed kokkulepped kui ka puudub notariaalne kasutuskord või erikasutuskord), parkimiskohtade arv on olemasoleva hoonestuse teenindamiseks piiratud. Lisaks on võimalik parkida ka piirkondlike tänavate ääres, tasuta parkimistsoonis, kuid piirkondlikud parkimistingimused on rahuldavad (parkimiskohti napib). Kinnisasjal puuduvad elektriautode laadimisvõimalused, lähim teadaolev avalikult kasutatav elektriautode laadimisjaam jääb ~ 0,8 km kaugusele. Kinnisasjal on põhimõtteliselt võimalik parkida jalg- ja tõukerattaid, kuid otsene parkla kui selline selleks siiski puudub															
Jäätmemajandus	kinnisasjal on olemas erinevad prügikonteinerid (sh on tagatud võimalused															

Ehitised (hooned, rajatised)	jäätmete liigiti kogumiseks) kinnisasja olulisteks osadeks on korterelamu ja gaasitorustik, mis on ka ehitisregistris registreeritud: <table><thead><tr><th>⇅ EHR kood</th><th>⇅ Ehitise aadress</th><th>⇅ Ehitise nimetus</th><th>⇅ Ehitise seisund</th><th>⇅ Peamine kasutamise otstarve</th></tr></thead><tbody><tr><td>120225464</td><td>Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a</td><td>Garaaz</td><td> Kavandatud </td><td>Garaaž</td></tr><tr><td>221345987</td><td>Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a</td><td>GAASITORUSTIK</td><td> Olemas </td><td>Küttegaasi A kategooria jaotustorustik, ülerõhuga kuni 0,1 bar</td></tr><tr><td>101033791</td><td>Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a</td><td>Korterelamu</td><td> Olemas </td><td>Muu kolme või enama korteriga elamu</td></tr></tbody></table> Allikas: ehitisregister, 10.11.2025 Gaasitorustiku osas on tegemist kinnisasjal lookleva tehnorajatisega (vt ülalpool „Kitsenduste loetelu, legend ja mõjuanalüüs“), mille juures maa-ala koormab ka osaliselt gaasipaigaldise kaitsevöönd. Kuna käesoleva ehitise osas ei ole hinnatava vara turuväärtuse kontekstis siinkohal tegemist kuigi olulise ehitisega (s.t tegemist on pigem hoonestust teenindava rajatisega), ei ole seda täiendavalt käesolevas eksperthinnangus käsitletud ega kirjeldatud. Kavandatud garaaži osas ei ole teadaolevalt ehitustöid teostatud või on ajalooline seadustamata ehitis tänaseks lammutatud. Ekspert hinnangu Lisas nr 1 on toodud kinnisasja ja sellel paiknevat korterelamut iseloomustav fotomaterjal	⇅ EHR kood	⇅ Ehitise aadress	⇅ Ehitise nimetus	⇅ Ehitise seisund	⇅ Peamine kasutamise otstarve	120225464	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a	Garaaz	Kavandatud	Garaaž	221345987	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a	GAASITORUSTIK	Olemas	Küttegaasi A kategooria jaotustorustik, ülerõhuga kuni 0,1 bar	101033791	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a	Korterelamu	Olemas	Muu kolme või enama korteriga elamu
⇅ EHR kood	⇅ Ehitise aadress	⇅ Ehitise nimetus	⇅ Ehitise seisund	⇅ Peamine kasutamise otstarve																	
120225464	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a	Garaaz	Kavandatud	Garaaž																	
221345987	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a	GAASITORUSTIK	Olemas	Küttegaasi A kategooria jaotustorustik, ülerõhuga kuni 0,1 bar																	
101033791	Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a	Korterelamu	Olemas	Muu kolme või enama korteriga elamu																	
Planeeringud ja ehitusõigus																					
Üldplaneering	hinnatava maa-ala osas kehtib Nõmme linnaosa üldplaneering (kehtestatud 23.09.2021). Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on hinnatava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks märgitud väikeelamute ala (sh on lubatud analoogsete korterelamute püstitamine):  Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega. Ep - pereelamute ala Ev - väikeelamute ala Ek - korterelamute ala Ev+B - väikeelamute ala, ettevõtlusala kõrvafunktsiooniga segahoonestusala Allikas: Nõmme linnaosa üldplaneeringu põhijoonis Hinnatava vara maakasutus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas																				
Miljööala	tuginedes Tallinna miljööalade ja väärtuslike üksikobjektide kaardirakendusele paikneb hinnatav vara miljööväärtuslikul hoonestusalal ning kinnisasjal paikneva korterelamu osas on ka tegemist miljööväärtusliku hoonega:																				

	 Märkus: hinnatava vara asukoht on tähistatud musta noolega. Väga väärtuslik hoone Väärtuslik hoone ■ Miljööväärtuslik hoone ■ Vähemväärtuslik hoone ■ Perspektiivne miljööväärtuslik ala Tüüp: ■ Perspektiivne Kehtiv miljööväärtuslik ala Tüüp: ■ Kehtiv Väärtuslikud üksikhooned ■ Väärtuslik üksikhoone ■ Allikas: Tallinna miljööalade ja väärtuslike üksikobjektide kaardirakendus, 10.11.2025 Asjaolu, et kinnisasjal paikneva korterelamu näol on tegemist miljööväärtusliku ehitisega ning korterelamu paikneb omakorda miljööväärtuslikul alal, ei oma aga hetkel eksperthinnangu koostaja hinnangul hinnatava vara turuväärtusele või ka likviidsusele kuigi olulist mõju (ei positiivset ega ka negatiivset), mille juures kinnisasjal paiknev korterelamu on ajalooliselt rekonstrueeritud ning selle üldine olemus on analoogsete ehituslikult uuemate ehitistega võrdlemisi sarnane ning kinnisasi on juba optimaalses mahus hoonestatud (s.t olulisi miljööväärtusliku alaga seotud ehituslikke piiranguid enam arvatavalt ei rakendu ning hoone üldine arhitektuurne olemus ei ole kuigi erinev võrreldes muude tänapäevaste korterelamutega, seda vähemalt hetkel hindamistulemuse täpsusklassi või ka võrdlusmeetodil rakendatavate kohanduste täpsusklassi kontekstis, vt ka peatükk 5.3)
Detailplaneering	Tallinna planeeringute registri kaardirakenduse andmeil puudub
Ehitusõigus	väärtuse kuupäeva seisuga otsene täiendav kehtiv ehitusõigus kehtivate ehituslubade või ka -teatiste näol puudub (vt ka peatükk 3.4 ja Lisa nr 3). Hindamisel on lähtutud ainult olemasolevatest ehitistest ning võimaliku täiendava potentsiaalse ehitusõigusega ei ole sealjuures hinnatava vara koosseisus arvestatud (sh on kinnisasi selle olemasolevas olukorras juba optimaalses mahus hoonestatud)
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaluhtimise aspektid (sh füüsilised kliimakriiskid ja üldine keskkonnakvaliteet)	
Soojussaared Katastriüksust tähistab sinine piirjoon ja oranž tähis ■ 30-34°C ■ 35-39°C ■ 40+°C	Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem, üldiselt linnastunud, ala. Tegemist on satelliitpildidelt arvatatud kiirgus-temperatuuridega kasutades kolme lävendit: üle +30°C, üle +35°C ja üle +40°C. Neil hinnangulistel kiirgustemperatuuridel on tugev seos nii maapinna kui ka õhutemperatuuriga. Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega

	 Allikas: Maa- ja Ruumiamet, ohtlikud kaitised kaardirakendus, 10.11.2025																								
Radoonirisk	Radoon on looduslik kiirguse allikas. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisaldusega olla ka põhjavesi ning looduslikud ehitusmaterjalid. Radoonihuga alale ehitamisel tuleb rakendada hoonete projekteerimisel ja ehitamisel radooni tõkestamise meetmeid. Vajadusel tuleb projekteerimise käigus läbi viia detailsemad radooniuuringud. Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardirakenduse andmetel asub valdav osa Tallinnast kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal. Radooniriskiga piirkonnas asumine ei avalda tänases turusituatsioonis vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist negatiivset mõju																								
Natura 2000, looduskaitse Katastriüksust tähistab sinine piirjoon ja oranž tähis. <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Kaitseala</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hoiuala</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kaitstav looduse üksikobjekt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KOV kaitstav loodusobjekt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Püselupaik</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III kat. kaitsealune fauna</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III kat. kaitsealused seened ja samblikud</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III kat. kaitsealused taimed</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Liikumispirangud ja keelualad</td> <td> Liikumispiranguga ala Liikumiskeeluga ala </td> </tr> <tr> <td>Natura 2000 linnuala</td> <td> Linnuala</td> </tr> <tr> <td>Natura 2000 loodusala</td> <td> Loodusala</td> </tr> <tr> <td>Natura elupaigad (EELIS)</td> <td> Rannikelupaigad Nõmmed, liivikud ja kadastikud Mageveekogud Niidud Sood Paljandid ja koopad Metsad </td> </tr> </tbody> </table>	Kaitseala		Hoiuala		Kaitstav looduse üksikobjekt		KOV kaitstav loodusobjekt		Püselupaik		III kat. kaitsealune fauna		III kat. kaitsealused seened ja samblikud		III kat. kaitsealused taimed		Liikumispirangud ja keelualad	Liikumispiranguga ala Liikumiskeeluga ala	Natura 2000 linnuala	Linnuala	Natura 2000 loodusala	Loodusala	Natura elupaigad (EELIS)	Rannikelupaigad Nõmmed, liivikud ja kadastikud Mageveekogud Niidud Sood Paljandid ja koopad Metsad	Kaitseala on inimtegevusest puutumatusena hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Natura 2000 on üleeuroopaline kaitstavate alade võrgustik (koosneb loodusladest ja linnualadest), mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse. Maa- ja Ruumiameti looduskaitse kaardirakenduse andmeil on Tallinnas mitmeid kaitse- ja hoiualasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte, KOV kaitstavaid loodusobjekte ning kaitsealused loomad, linnud, kalad, seened, samblikud ja taimed. Samuti on linnas osaliselt ka Natura 2000 alad. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmeil hinnatava kinnisasja või ka selle vahetu lähiümbruse osas looduskaitse objektide või ka alasid ei esine:  Allikas: Maa- ja Ruumiamet, looduskaitse kaardirakendus 10.11.2025
Kaitseala																									
Hoiuala																									
Kaitstav looduse üksikobjekt																									
KOV kaitstav loodusobjekt																									
Püselupaik																									
III kat. kaitsealune fauna																									
III kat. kaitsealused seened ja samblikud																									
III kat. kaitsealused taimed																									
Liikumispirangud ja keelualad	Liikumispiranguga ala Liikumiskeeluga ala																								
Natura 2000 linnuala	Linnuala																								
Natura 2000 loodusala	Loodusala																								
Natura elupaigad (EELIS)	Rannikelupaigad Nõmmed, liivikud ja kadastikud Mageveekogud Niidud Sood Paljandid ja koopad Metsad																								
Maardlad	Maa- ja Ruumiameti maardlate rakenduse andmeil ei ole Tallinna elamualadel tegutsevaid ja kavandatavaid maardlaid (välja arvatud Nõmme linnaosas Laagri asumis paiknev Harku turbamaardla koos aktiivse reservvaruga ja Pääsküla maardla koos passiivse reservvaruga). Arvele võetud maavara kogus (edaspidi maavaravaru) jaguneb olenevalt uurituse																								

	detailsusest tarbevaruks ja reservvaruks. Maardlaga piirneval alal võidakse määrata ka prognoosvaru. Tarbevaru on maavaravaru, mille geoloogilise uurituse detailsus võimaldab saada maavaravaru kaevandamiseks ja kasutamiseks vajalikud andmed. Reservvaru on maavaravaru, mille geoloogilise uurituse detailsus võimaldab saada vajalikud andmed maavaravaru perspektiivi hindamiseks ja edasise geoloogilise uuringu suunamiseks. Tarbevaru ja reservvaru jagunevad nende kasutamisevõimalikkuse alusel aktiivseks ja passiivseks. Maavaravaru on passiivne juhul, kui selle kaevandamine ja kasutamine on õigusaktide kohaselt keelatud või ei ole selle kaevandamine ja kasutamine keskkonnakaitse vajadust arvestades võimalik. Muul juhul on maavaravaru aktiivne. Tarbevaru ja reservvaru eristamise aktiivseks ja passiivseks otsustab maavarade registri kande tegemise otsustaja, tuginedes geoloogilise uuringu tulemustele ja muule maavarade registri kande tegemise ajal saada olevale teabele. (maapõueseadus § 23)
Veevarustus, kanalisatsioon, sademevee käitlemine, veerisk	Tallinna pinnaveehaare koosneb Ülemiste järvest ning Pirita, Jägala ja Soodla jõgedele rajatud pinnaveehaarete süsteemidest, mille kaudu juhitakse vesi Ülemiste järve. Suurem osa Tallinna ühisveevärgist ja -kanalisatsioonist varustataksegi Ülemiste järve veega (nn põhitegevuspiirkond), põhjaveest toituvad Nõmme ja Pirita linnaosad ning Kakumäe. Kõikidesse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni-piirkondadesse on rajatud veetorustikke, kanalisatsioonitorustikke ja sademeveetorustikke, osaliselt puudub ühiskanalisatsioon vaid Mähe ja Udeselja piirkondades ning täielikult Aegna saarel. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuseid ei kasuta vähem kui 0,1% elanikest. Vee-ettevõtlust korraldavad Tallinnas Tallinna Vesi (põhitegevuspiirkond), Tehnovõrkude Ehituse OÜ (Kakumäe), Esmar Vesi OÜ (Mähe, Lepiku ja Udeselja piirkond, Aegna saar), Somp ja Lepiku OÜ (Mähe ja Lepiku piirkond) ja Pääsküla Vesi OÜ (Pääsküla piirkond). Tallinna Vesi kanalisatsioonisüsteem on ühendatud ka teiste Tallinna vee-ettevõtjate kanalisatsioonisüsteemidega, mis tähendab seda, et ka muude piirkondade reovesi on vastavalt lepingutele lubatud juhtida Tallinna Vee kanalisatsioonisüsteemi. Kakumäe tegevuspiirkonna kanalisatsioonisüsteem on ühendatud Rannamõisa teel (piiritluspunkt Rannamõisa tee 12a), Mähe tegevuspiirkonna kanalisatsioonisüsteem Lodjapuu teel/Lodumetsa teel, Paakspuu teel, Keskteel/Vahtramäe teel, Lehiku teel, Randvere teel. Lepiku tegevuspiirkond on ühendatud Tallinna kanalisatsiooni põhivõrguga Kiviaia teel ning Vana-Pääsküla tegevuspiirkond Pärnu maanteel (piiritluspunktid Pärnu mnt 554 ja 463). Tallinna linna ja selle kanalisatsioonisüsteemiga ühendatud asulate reovesi voolab kahe peamise tunnelkollektori kaudu Paljassaarel asuvasse reovee peapumplasse. Reovee peapumbajaamast pumbatakse reovesi Tallinna Paljassaare reoveepuhastusjaama, mis puhastatuna suunatakse Tallinna lahte. Suurem osa sademeveetorustikest on isevoolsed, vähem kasutatakse survelisi sademeveetorustikke. Enamikes piirkondades juhitakse sademeveed reoveekollektorisse ja suunatakse reoveepuhastusjaama. Sademeveekraavid kuuluvad Tallinna linnale, kes tegeleb ka nende haldusega. Hinnataval kinnisasjal on vesi ja kanalisatsioon lahendatud tsentraalselt (vt peatükk 3.4). Teadaolevalt ei ole piirkonnas kõrgendatud veepuuduse või ka -kvaliteedi riski
Muud võimalikud kliimarisikid (metsatulekahjud, tormikahjud, kuumalained, sademed)	Kliimarisik (climate risk) - kliimamuutuse tõttu inimestele ja ökoloogilistele süsteemidele negatiivsete tagajärgede esinemise võimalikkus (EVS 875-13). Erinevad võimalikud tormikahjud, metsatulekahjud, suured sademed avalduvad üle Eesti üsna juhuslikult, sõltudes pigem võimenduvast juhustest kokkusattumisest, puudulikust ehituskvaliteedist või ohtude ignoreerimisest. Hindaja hinnangul ei mõjuta nimetatud asjaolud vastavalt turult tuletatud andmetele hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust, kuna need esinevad väga juhuslikult ja harva. Hinnataval maa-alal kui ka selle läheduses esineb looduslikku kõrghaljastust üsna arvestataval määral – metsa- ja maastikutulekahjude oht on piirkonnas siiski mõõdukas, mille juures tegemist on tiheasustusalaga. Hoone tormikindlus on hoone võime vastu pidada tugeva tuule, vihma ja muude tormiga kaasnevate loodusnähtuste mõjudele. Hoonete ehitamisel on kohustus projekteerida need kohalikule ilmastikule vastupidavaks. 2005. aastal töötati välja tuulekoormuste arvestamisel standard EVS-EN 1991-1-4. Enne seda kasutati tuulekoormuse arvestamisel vanemaid NSVLi aegseid või

	üleminekuperioodi norme. Tänaseks on paljude vanemate hoonete välispiirded (katused, fassaadid, aknad) renoveeritud vastavalt kaasaegsetele nõuetele, mis on vähendanud potentsiaalseid riske tormikahjustustele. Samas ei ole visuaalse ülevaatuse käigus sageli võimalik tuvastada konstruktsioonide tegelikku vastupidavust ekstreemsetele ilmastikuoludele. Algandmed esitanud isiku(te) andmetel teadaolevaid olulisi puudujääke kinnisasjal paiknevate ehitiste ilmastikukindluses ei esine. Juhul, kui vara on kindlustamata, siis hindaja soovib siiski vara kindlustada, mis tagaks võimalike kaasnevate harvaesinevate loodusriskide kahjustuste taastamise võimaluse
--	--

3.4 HOONESTUSE LÜHIKIRJELDUS

Alljärgnevalt on ehitiste kirjeldamisel lähtutud ehitisregistri andmetest, algandmed esitanud isiku(te) informatsioonist, hindaja poolt teostatud vara kohapealsest visuaalsest vaatlusest ja ehitistega seotud võimalikest plaanidest/ehitusprojektidest (nende olemasolu korral)

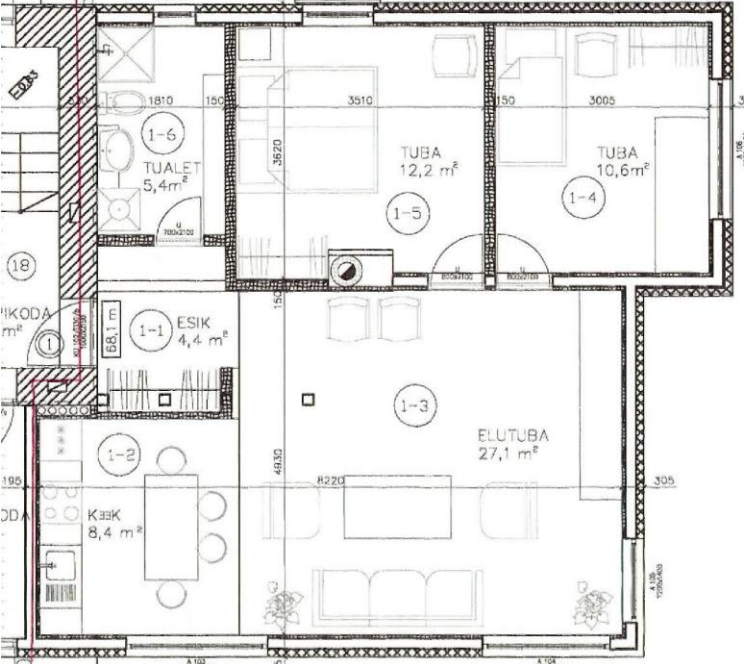
3.4.1 Korterelamu

Üldandmed	
Ehitisregistri kood	101033791
Ehitise nimetus	Korterelamu
Peamine kasutamise otstarve	muu kolme või enama korteriga elamu
Esmase kasutuselevõtu aasta	ehitisregistri andmeil 1939. Ehitist on laiapõhjaliselt rekonstrueeritud vahemikus 2002 - 2007
Ehitusluba, ehitusteatis, kirjalikud nõusolekud	- ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr 27761, 03.07.2002 (hoone kaasajastamine)
Kasutusluba, kasutusteatis	- kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel nr 6791, 10.09.2007 (hoone kaasajastamine); - kasutusteatis nr 2011301/15509, 27.01.2021 (korteri nr 5a ja 5b ümberehitamine). Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 21 lg 3 p 3 on ehitis, mis oli varasemalt kehtinud ehitusseaduse § 72-le kohaselt enne 22.07.1995. a õiguslikul alusel ehitatud ja seda võis kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (ehitise omanik võis taotleda, kuid ei pidanud, kasutusloa), vabastatud selle esmase püstitamise järgselt kasutusloa väljastamise kohustusest
Ehitise seisund	ehitisregistri andmeil „olemas“
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	0
Hooneosad	6 eluruumi, 0 mitteeluruumi, 1 üldkasutatavat pinda, 0 tehнопinda
Hoone ehitisealune pind	ehitisregistri andmeil 184,0 m ²
Hoone suletud netopind	ehitisregistri andmeil 502,6 m ²
Energiamärgis	Vastavalt kehtiva ehitusseadustiku (EhS) § 66 tõendatakse energiatõhususe miinimumnõuetele vastavust energiamärgisega, mille juures energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta. Energiamärgis väljastatakse sealjuures skaalal A'st G'ni (enne 01.06.2025 kehtis vahemik A'st H'ni), mille juures A tähistab kõige energiatõhusamat ehitist. Ehitisregistris teave energiamärgise osas puudub, eksperthinnangu koostaja soovib energiaauditi läbiviimist. Energiamärgise olemasolu või selle puudumine ei ole seni olnud hinnatava varaga samasse turusegmenti kuuluvate varade puhul kuigi laialdaselt turuväärtust mõjutav tegur
Rohemärgis	Rohemärgis (green label) - vabatahtlik märgis, mis kinnitab, et teatud toode või teenus (nt hoone) vastab vastava märgise omistamiseks kehtestatud sisulistele ja formaalsetele kriteeriumitele (EVS 875-13). Hindajale teadaolevalt hoonel rohemärgis puudub. Rohemärgise olemasolu või selle puudumine ei ole seni olnud hinnatava varaga

	samasse turusegmenti kuuluvate varade puhul turuväärtust mõjutav tegur, Eestis on see sarnaste varade puhul ka seni üsna vähe levinud										
Korteriühistu	Tallinn, Põllu tn 28a korteriühistu (registrikood 80238603). Korteriühistu on tegutsev. Majandusaasta aruanne on viimati esitatud 2024. a. kohta. Väärtuse kuupäeva seisuga juriidilisel isikul maksuvõlg puudub. <u>Väljalõige 2024. a. aruandest (31.12.2024 seisuga):</u> <table> <tr> <td>Netovara</td><td></td></tr> <tr> <td>Reservkapital</td><td>2 000</td></tr> <tr> <td>Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem</td><td>1 862</td></tr> <tr> <td>Aruandeaasta tulem</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Kokku netovara</td><td>3 862</td></tr> </table> Allikas: e-äriregister, 10.11.2025	Netovara		Reservkapital	2 000	Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 862	Aruandeaasta tulem	0	Kokku netovara	3 862
Netovara											
Reservkapital	2 000										
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	1 862										
Aruandeaasta tulem	0										
Kokku netovara	3 862										
Füüsiliste kliimariskide analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimariskidega kohanemiseks tehtud tegevustest	hindajale teadaolevalt ei ole hoone osas füüsiliste kliimariskide (veega, maapinnaga, õhuga või ka muude ohtudega ja ohuallikatega seotud riskid) analüüsi osas dokumente koostatud ning kliimariskidega kohanemiseks ei ole otseselt ka mingisuguseid tegevusi sel eesmärgil läbi viidud										
Hoone põhikonstruktsioonid ja muud andmed											
Vundamendi liik	madalvundament (soojustatud)										
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit										
Välisseina materjali liik	puit										
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv, puitlaudis, metall										
Siseseina materjali liik	puit, väikeplokk										
Vahelagede kandva osa materjali liik	puitkandjad										
Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puitkandjad										
Katusekatte materjali liik	valtsplekk										
Trepid ja liftid	monoliitsetest raudbetoonist moodulid. Kinnisasjal puuduvad otsesed võimalused puuetega inimestel hoonesse individuaalseks sissepääsuks ja ka hoones individuaalselt liikumiseks (puuduvad sh liftid või ka kaldteed inimeste transportimiseks)										
Trepikoja aknad	puit-alumiiniumraamid klaspaketiga aknad										
Trepikoja välisüksed	puitkonstruktsioonidel uks										
Hoone tehniline seisukord ja remondivajadus											
Hoone tehniline seisukord on visuaalsele vaatlusele tuginevalt hea/väga hea. Korterelamu osas ei ole hiljaaegu teadaolevalt suuremaid remonttöid teostatud, ajalooliselt on hoonestus aga laiapõhjaliselt rekonstrueeritud ning seejärel on vahepeal uuendatud välisfassaadide viimistlust. Ülevaatuse hetkel suurem remondivajadus puudub. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud korterelamut iseloomustavat fotomaterjali											

3.4.2 Hinnatav eluruum

Üldandmed	
Korruste arv / korruseline paiknemine	3/1.
Paiknemine hoones	tegemist on 1 trepikojaga korterelamuga, mille juures hinnataval korteril avanevad vaated korterelamu erinevate välispiirete suunas ning ruume jääb ka sealjuures hoone nn keskosa poole
Eriomandi ese ja selle üldpind	eluruum nr 1 üldpinnaga 68,10 m ²
Eluruumi pind	ehitisregistri andmeil 68,2 m ² ; hoonejaotusplaani andmeil 68,1 m ² ;

	hindamisel on lähtutud hoonejaotusplaanil toodud korteri eluruumi pinnast (vt ka peatükk 2)
Tubade arv	3
Ruumilahendus, planeering	esik, köök-elutuba, 2 magamistuba, tualett/duširuum:  Allikas: Põllu tn 28a korterelamuga seotud korruste plaanid (08.04.2002, töö nr 08-01, Hannes Niineväli ja Leho Vilu)
Ruumikasutuse funktsionaalsus	hea – ruumid on valdavalt optimaalse suurusega, magamistoad ei ole läbikäidavad (elutuba on läbikäidav), tualett ja duširuum on omavahel ühendatud, puudub rõdu/lodža/terrass
Rõdu/lodža/terrass	puudub
Insolatsioon	korteri akendest avanevad vaated hoone kolmele küljele – loode, kirde ja kagu suunal. Korteri osas insolatsiooni mõõdistusi teadaolevalt teostatud ei ole, kuid suhteliselt hinnates on need optimaalsed (vahetus lähikümbruses suuremad päikesevalgust takistavad tegurid puuduvad). Insolatsioon - ruumi paistev otsene päikese kiirgus. Insolatsiooni kestus on aeg tundides, mille jooksul päikese kiired pääsevad takistamatult läbi akna ruumi (EVS 875-13)
Muud ruumid (lahuspinnad)	otseselt puuduvad, algandmete esitajate sõnul on hoones ühiskasutatav panipaiga ruum, kus on panipaiga kasutus lahendatud riisüsteemi näol (riisüsteemi osade valdamine ja kasutamine toimub korteriomanike vahel ajalooliselt välja kujunenud kasutuskokkuleppe alusel)
Siseviimistlus, aknad ja uksed, kohtkindlad sisseseaded	
Põrandad	puutparkett, keraamiline plaat
Seinad	keraamiline plaat, värvkate, tapeet
Laed	värvkate
Aknad	puut-alumiiniumraamid klaaspaketiga aknad
Siseuksed	puutkonstruktsioonidel uksed
Välisuks	kaasaegne puutkonstruktsioonidel uks
Sanitaartehnika	heas seisukorras, kaasaegsed sisseseaded
Kohtkindel sisustus	kaasaegne köögmööbel koos integreeritud -tehnikaga, san.ruumi mööbel ja garderoobkapp
Tehnovõrgud ja -süsteemid	
Elektrisüsteemi liik	võrk. Kinnisasjal taastuvenergeetikaga seotud lahendused puuduvad
Veevarustuse liik	võrk. Soe vesi on lahendatud hoones keskküttesüsteemi baasil
Kanaliseerimise liik	võrk
Soojusallika liik	gaasikatel (korterelamu lokaalküte)

Keskütte soojuskandjad	kaasaegsed terasradiaatorid (igas korteris eraldiseisvalt reguleeritavad)
Majapidamisgaasi liik	võrgugaas
Ventilatsiooni liik	loomulik, lisaks mehaaniline väljatõmme
Jahutusallika liik	puudub
Sidevõrgu liik	korterelamus on erinevate telekommunikatsiooniettevõtete sidevõrgud
Signalisatsioon	lokaalne valve- ja tulekahjusignalisatsioon
Targa maja kontseptsioon	puudub
Hoone vee- ja energiakasutuse monitoorimise võimalused kasutajate kaupa	olemas
Muud tehnoseadmed	elektriline põrandaküte san.ruumis
Korteri tehniline seisukord ja remondivajadus	
Hinnatava korteri tehniline seisukord on visuaalsele vaatlusele tuginevalt valdavalt hea/osaliselt rahuldav. Ülevaatusel hetkel esineb korteri siseruumide viimistluse osas arvestatavat tavapärasest kasutusest tulenevat füüsilist kulumit, mille juures esineb ka mõningast moraalselt kulumit. Siseruumide viimistlus vajaks perspektiivis mõningases osas uuendamist (eeskätt seina- ja põrandakatete osas). Lisaks, kohtkindlate sisseadete puhul on tähele panna füüsilist kulumit eeskätt köögimööbli puhul. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on esitatud hinnatava korteriga seotud fotomaterjali	

3.5 HINNATAVA VARA KESTLIKKUS JA VASTAVUS ESG NÕUETELE

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus ja vastavus ESG nõuetele	Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Eristatakse keskkonna, majanduse ja sotsiaal-poliitilist kestlikkust. Nende mõju tuleb arvesse võtta kõigil kinnisvara elutsükli etappidel: looduslik ehk arendamata maa, planeering, ehitus, kasutamine (ja parendamine) ning lammutamine. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipäraselt kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10) Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid pelgalt mõningases osas (korterelamu püstitamisel on kasutatud kauakestvaid ehitusmaterjale, korterelamus on kasutusel tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus, hoone on köetav korterelamu lokaalküttel, hoone välispiirded on kaasaegsete lahendustega soojustatud ning hoonestuse osas üldiselt lähitulevikus suurem remondivajadus puudub, kuid hinnatava eluruumi puhul esineb siiski perspektiivis mõningast remondivajadust eeskätt eluruumi kasuliku eluea pikendamiseks). ESG hõlmab tegureid, mis kuuluvad järgmistesse valdkondadesse: keskkond (E-environment), sotsiaal (S-social) ja juhtimine (G-governance). ESGd võib tinglikult nimetada vastutustundlikkuseks. Kestlikkuse ampluaa on ESGga sama, kuid ESG näol on tegemist pigem üldisema käsitlusega. ESG koos konkreetsete mõõdikutega on üha laiemat kasutust leidnud ettevõtte ja investeeringu analüüsimisel, mille juurest on see jõudnud ka kinnisvara valdkonda, sh kinnisvara hindamisse. ESG lisab valdkonda konkreetset ja loob paremaid võimalusi varade võrdlemiseks. (EVS 875-13) Kinnisasjal paiknev hoonestus vastab eksperthinnangu koostaja hinnangul väärtuse kuupäeva seisuga kehtivatele võimalikele ESG nõuetele pelgalt mõningases osas. Läbi täiendavate korralduslike või ka kapitali- ja tegevuskulutuslike meetmete on võimalik siiski nõuetele vastavust parandada ning seda hetkel nii lühikeses, keskmises kui ka pikemas perspektiivis (lühiajalises vaates nt väljastada energიაаудити tulemusena energiamärgis, et saada vara kasutamise osas energiatarbimisest täpsem ülevaade, ning keskmises kui ka pikemas vaates rekonstrueerida ja renoveerida hoonestus täiendavalt kaasaegsemaks ja energiatõhusamaks, mille järgselt tuleks jätkata jooksvalt vara efektiivsema võimaliku juhtimisega).
---	---

	Senist kinnisvara juhtimise kvaliteeti võib üldplaanis pidada siiski juba heaks. Täpsem ESG tegurite loetelu on esitatud eksperthinnangu Lisas nr 4. Keskkonnakvaliteet - varade ja keskkonnaelementide kogumi seisund, mis kas makro- või mikrotasemel mõjutab inimesi ja muid elusorganisme. Keskkonnakvaliteet näitab, kuivõrd keskkond vastab inimese või ükskõik millise muu elusorganismi vajadustele antud keskkonnas eksisteerimiseks. Tegemist on üldterminiga, mida kasutatakse seonduvalt loodus- ja/või tehiskeskonna mõjuga inimese füüsilisele või vaimsele tervisele. (EVS 875-13) Hindajale teadaolevalt kinnisasja osas kõrvalekalded tavapärasest keskkonnakvaliteedist üldplaanis puuduvad (vt ka peatükid 3.2 ja 3.3). Kehtivad kestlikkuse ja ESG nõuetele vastavuse kriteeriumid ei mõjuta hetkel hindaja hinnangul teadaolevalt kuigi laialdasel võimalikul määral hinnatava vara turuväärtust ega likviidsust, kuid ei saa välistada, et vara võimaliku kestlikkuse muutumise (halvenemise), ESG nõuete regulatiivse karmistumise või ka hetkel ettenägematutel põhjustel keskkonnakvaliteedi võimaliku muutumise (halvenemise) korral võib vastav mõju selgemalt esineda (süveneda) ning seda eeskätt pikemas perspektiivis
--	--

4 TURUÜLEVAADE

4.1 MAKROMAJANDUSLIK TAUST (2025. a. II kvartali seisuga)

Allikas: Eesti Pank, Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 01.09.2025

Eesti Panga 2025. aasta juunis esitatud majandusproгноosi põhjal on andmed Eesti majanduse käekäigu kohta sel aastal on mõneti vastuolulised. Statistikaamet korrigeeris esimese kvartali majanduskasvu 1,2% suuruse kiirhinnangu hoopis 0,3% suuruseks languseks. Kui see näitaja osutab tagasilöögile möödunud aastal alanud majanduse taastumises, siis teisalt viitavad jõudsalt suurenenud tööstustoodang, eksport ning elektri tootmise ja ehitusmahud majanduse jätkuvalle elavnemisele. Sama kinnitavad ka erasektori suurenenud laenuaktiivsus uute tehingute rahastamiseks, hõive languse pidurdumine ja jaemüügi mahu kasv.

Majandus liigub tasapisi ülesmäge. Kuigi hakkama tuleb saada mitmete kasvu takistavate asjaoludega, nagu näiteks kaubandussõda, geopoliitiline ebakindlus, euro kursi tugevnemine ning maksude ja hindade tõus, näitab prognoos majanduse aeglast kosumist – sel aastal 1,5% ja kahel järgmisel aastal 2–3%. Kasvu soodustavad madalamad intressimäärad ja -kulud, odavam energia, aga ka alarakendatud tootmisvahendid ja töötajad, mis võimaldavad tellimuste lisandudes tootlikkusel kiirelt suureneda. Tellimuste hulga kasvu on oodata koos välisnõudluse paranemisega, ehkki kaubanduspiirangute tõttu toimub see varem oodatust aeglasemalt.

USA tolli- ja kaubanduspoliitika mõju Eestile on piiratud. Eesti otsene avatus USA turule on väike ja seega pole Ühendriikide kaubanduspoliitika vahetu mõju Eesti majandusele suur. Tajutavam on aga kaudne mõju, mis avaldub meie peamiste eksporditurgude kaudu. Erinevate mõjukanalite koostoimel pidurdab USA kaubanduspoliitika Eesti majanduskasvu umbes 0,2 protsendipunkti võrra aastas, mis põhineb eeldusel, et kaubanduskõneluste tulemusena ei toimu tollimäärade hüppelist tõusu seniselt tasemelt. Kõrgemate tollimäärade oht pole aga kadunud, mistõttu sisaldab käesolev ülevaade ka alternatiivsete stsenaariumite mõjuhinnanguid.

Üleilmsete kaubandustingimuste osas valitseb endiselt suur ebakindlus. Teadmatus USA edasiste sammude ning partnerriikide võimalike vastumeetmete suhtes varjutab ettevõtete plaane ja investeerimisotsuseid kogu maailmas. Euroala majanduskasv ületas tänava esimeses kvartalis seniseid ootusi, ent selle juures mängisid suurt rolli süvenevate kaubandustõkete hirmus tehtud etteostud, mis suurendasid tootmist ja eksporti euroalal. See ajutine tõuge asendub aasta vältel siiski aeglasema kasvuga, mis tähendab Eesti jaoks mõnevõrra vaoshoitumat nõudluse suurenemist peamistel eksporditurgudel.

Majanduse aeglane taastumine ei too kaasa hõive kiiret kasvu ja töötuse vähenemist. Kuna ettevõtted hoidusid majanduslanguse ajal võimalusel koondamistest, saavad nad nüüd suurenenud nõudluse korral suurendada tootmist olemasoleva tööjõuga. Seetõttu saab majanduse uus kasvufaas tuge eelkõige efektiivsematest töötundidest ja tööjõu tootlikkuse kasvust. Tänu sellele on ettevõtetel võimalik asuda taastama ka vahepeal ajalooliselt madalale

tasemele langenud kasumlikkust. Palgakulude ja keskmise brutokuupalga kasv jätkab aeglustumist, kuid järgmisel aastal suurendab nn maksuküüru kaotamine majapidamiste netosissetulekut. Samal ajal aitab hinnatõusu aeglustumine kaasa reaalse ostujõu kasvule.

Tänavu püsib hinnatõus tootmiskulude ja maksutõusude tõttu kiire. Ettevõtted kannavad oma toodete ja teenuste hindadesse edasi suurenenud palga- ning muud tootmiskulud ja ühes mootorsõiduki registreerimistasu kehtestamise ning käibemaksu ja aktsiiside tõusuga kerkib tänavu tarbijahindade tase 5,4%. Järgmisel aastal taandub inflatsioon 3% lähedale ja püsib eeldatavasti samal tasemel ka ülejäärgmisel aastal. Hinnasurvet aitavad leevendada palgakasvu aeglustumine, euro vahetuskursi tugevnemine, nafta odavama hinna ootus ning toidutoormete mõõdukam hinnatõus või mõnel juhul isegi langus.

Valitsuse koalitsioonileppe uuendusel on potentsiaalne mõju majanduse väljavaatele. Koalitsioonileppes kavandatud poliitikamuutustest on selge rahalise mõjuga kaitsekulude suurendamine ja julgeolekumaksu muutmine. Mõlema rakendamine annaks eelarvepuudujäägi suurenemise hinnaga majanduskasvule lisatõuke ja nende võimalikku mõju on selles väljaandes ka lähemalt käsitletud. Riigirahanduse pikemaajalist perspektiivi silmas pidades ei ole siiski vähem tähtis hoida kontrolli all võlakoorumuse ja intressikulude kasv. 2027. aastaks võib riigi intressikulu ulatuda 0,7%ni SKPst ja moodustada juba 1,6% valitsemissektori kogukuludest.

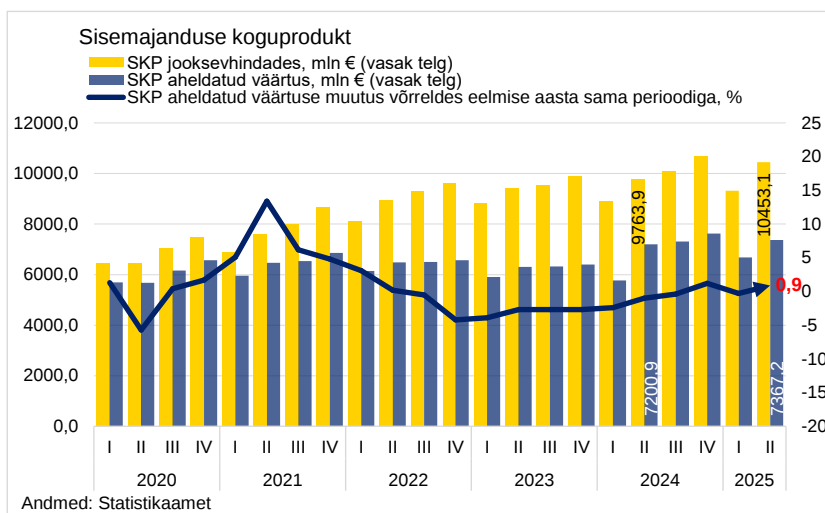
Majapidamiste tarbimine on viimastes kvartalites olnud kõikum. Eelmise aasta lõpus toetas tarbimist peamiselt sõidukite müügi järsk kasv, mida põhjustas automaksuga seotud hinnatõusuoetus. Seevastu selle aasta esimeses kvartalis jäi autoturg vaikseks ning järsult kahanenud huvi isiklike sõiduvahendite ostmise vastu vähendas kokkuvõttes ka tarbimise mahtu aastatagusega võrreldes 0,6%. Sõidukite osakaal eratarbimises kahanes tavapärase 2% juurest 1%ni ja automaksuga kohanemine võtab aega, kuid alates jaanuarist on automüük vähehaaval taastunud ning automüüjate ootused lähikuude müügikasvule võrreldes aasta algusega märgatavalt paranenud.

Statistikaameti andmetel suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta teises kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,9%. Jooksevhindades moodustas SKP teises kvartalis 10,5 miljardit eurot. Tegevusaladest mõjutasid majanduskasvu suurima panusega energeetikasektor, mille lisandväärtus kasvas 43%. Kinnisvaraalse tegevuse lisandväärtus suurenes 5,4%. Negatiivseima mõjuga oli ehitussektor, kus lisandväärtus vähenes 9,3% ning veondus ja laondus, mille lisandväärtus kahanes 11%.

Lisandväärtus kasvas teises kvartalis sarnaselt mullusele teisele kvartalile 0,3%. Lisandväärtus tekib, kui lahutada ettevõtete käibest (rahvamajanduse arvepidamises toodangust) tootmissisenditele minevad kulud. Kõige kiiremini suurenes lisandväärtus valitsemissektoris – 2,6%. Mittefinantsettevõtete lisandväärtus vähenes 0,1%, finantssektoris aga 0,7%. Maksulaekumine oli teises kvartalis kõrge, seda eelkõige käibemaksu toel. Seetõttu kasvasid netoototemaksud hinnamõjusid arvesse võttes 4,9%. Erinevalt esimese kvartali vähenemisest oli teise kvartali maksude panus SKP-sse eelmise aastaga võrreldes samal tasemel. Eratarbimine kasvas teises kvartalis 0,9%. Kõige enam suurenesid kodumajapidamiste kulutused kindlustus- ja finantsteenustele. Samuti kasvasid tuntavalt väljaminekud infole ja sidele; vabale ajale, spordile ja kultuurile ning kodusisustusele. Kahanemist näitasid vaid üksikud kulugrupid: eelkõige vähenesid kulutused majutusele ja toitlustusele ning transpordile. Valitsemissektori lõpptarbimine kasvas viimase nelja kvartali kiireimas tempos – 2,4%.

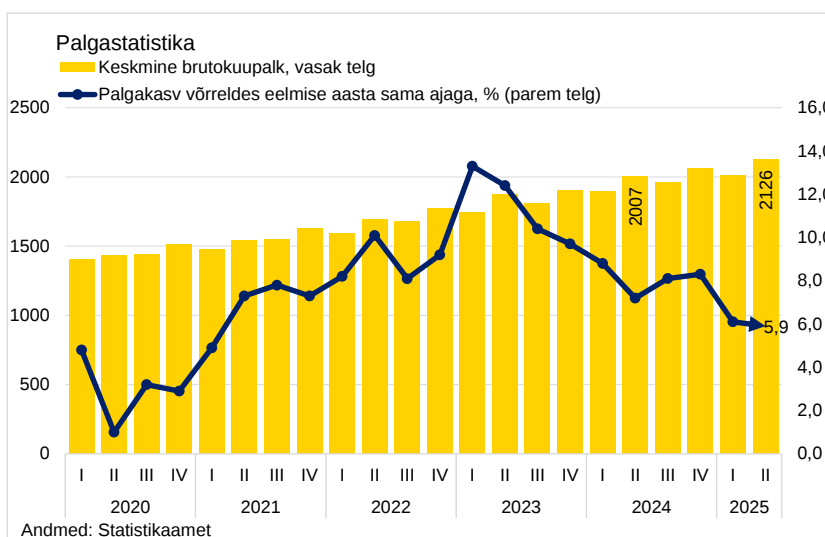
Investeeringud jäid teises kvartalis eelmise aasta sama aja tasemele, vähenedes 0,3%. Mittefinantsettevõtete investeeringud vähenesid 8,1%, teised sektorid näitasid aga kasvu. Finantsettevõtete ja valitsemissektori investeeringud suurenesid vastavalt 10% ja 10,1%. Kodumajapidamiste investeeringud kasvasid 7,2% ja mittetulundussektoris 8,5%. Suurima positiivse mõjuga olid valitsemissektori suurenenud investeeringud masinatesse ja seadmetesse (sh kaitseotstarbelised). Suurima negatiivse mõjuga olid mittefinantsettevõtete kahanenud investeeringud muudesse hoonetesse ja rajatistesse. Eksport suurenes 1,6% ja import 2,4%. Väliskaubandus on kasvanud neli kvartalit järjest ning netoeksport jäi 168 miljonit euroga plussi, mis on parim näitaja pärast 2023. aasta esimest kvartalit. Kaubaveos ületas ekspordi kasv impordi oma. Kaubavahetuse suurenemist toetasid enim mootorsõidukid ja transpordivahendid, metalltooted ja mitterahakuld. Teenuste osas jäi ekspordi 0,5% suurenemine impordi 4,5% kasvule alla. Kasvu vedasid äriteenused, arvutiteenused ja maanteetransport. Negatiivse mõjuga olid peamiselt ehitusteenused.

Sesoonselt ja tööpäevade arvuga korrigeeritud SKP kasvas võrreldes selle aasta esimese kvartaliga 0,6% ja võrreldes eelmise aasta teise kvartaliga 0,5%.



Statistikaameti parandatud andmete järgi oli 2025. aasta teises kvartalis keskmine brutokuupalk 2126 eurot, mis on 5,9% kõrgem kui 2024. aastal samal ajal. 2025. aasta teises kvartalis oli keskmine palk kõrgeim Tallinnas (2479 eurot) ja Harju (2365 eurot) ning Tartu (2175 eurot) maakonnas. Palgad kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga enim Põlva (7,7%) ning Rapla maakonnas (7%). Kõige väiksem palgakasv oli Ida-Viru maakonnas (3,8%). Kõrgeim keskmine palk oli selle aasta teises kvartalis info ja side (3704 eurot), finants- ja kindlustustegevuse (3389 eurot) ning elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamise tegevusalal (3164 eurot). Madalaim keskmine palk oli majutuse ja toitlustuse tegevusalal (1328 eurot). Suurim palgamuutus võrreldes 2024. aasta teise kvartaliga oli põllumajanduse tegevusalal (13%). Kõige väiksem keskmise brutopalka muutus võrreldes eelmise aasta teise kvartaliga oli elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamise tegevusalal (0,8%). Aastane palgatõus omaniku liigiti oli riigi ettevõtetes, organisatsioonides ja asutustes 5,7%, kohalike omavalitsuste üksustes 2,7%, Eesti eraõiguslikes üksustes 5,4% ning välismaa eraõiguslikes üksustes 8,3%. Brutopalka mediaan on näitaja, millest väiksemat ja suuremat palka teenib võrdselt sama palju töötajaid. Mediaanpalk oli teises kvartalis 1734 eurot.

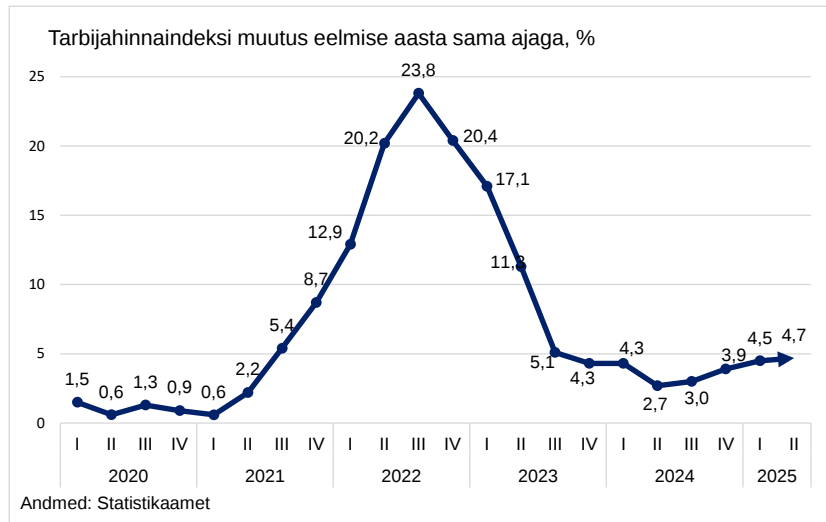
Kõige enam töötas teises kvartalis palgatöötajaid töötlevas tööstuses (100 330), kes moodustasid 16,9% kõigist töötajatest. Sellele järgnesid hulgi- ja jaekaubandus (k.a mootorsõidukite ja mootorrataste remont) 88 090 töötajaga, haridus 64 870 töötajaga ning tervishoiu ja sotsiaaltoetuste tegevusala 48 870 töötajaga.



Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aasta juunis võrreldes maiga 0,9% ning 2024. aasta sama kuuga võrreldes 5%. Eelmise aasta juuniga võrreldes olid kaubad 2,8% ja teenused 8,4% kallimad. Võrreldes mulluse juuniga mõjutasid indeksit enim 8,4% kallinenud toidukaubad. Transpordi 7,5% hinnatõus on seotud peamiselt aasta alguses kehtima hakanud automaksuga ning reisijateveo hindadega. Mais kehtima hakanud uued tervishoiuteenuste hinnakirjad, näiteks eriarstiabi visiitditsu tõus, avaldasid samuti aastases võrdluses mõju (10,1%). Odavnenud on riided ja jalatsid (4,1%) ning eluasemega seotud hinnad (0,6%). Võrreldes aastatagusega on elekter 16,7% odavam. Võrreldes maiga mõjutasid juuni indeksit kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookide (1,2%), puhkusereiside (27,7%) ning majutusteenuste (27,3%) hinnatõusud. „Viimased kaks on ilmselt ajutised hinnatõusud. Vastupidist mõju avaldasid odavnenud eluasemekulud (1,3%), kuid peamiselt siiski elektri (6,4%) ja gaasi (9,3%)

hinnalangus. Ka alkoholsete jookide (2,9%) ning riiete ja jalatsite (1,4%) hinnalangus hoidsid indeksit madalamal. Toidukaubad kallinesid juunis võrreldes maiga 1,2%. Toidu hinnatõusu panustasid enim köögiviljade (2,7%), loomaliha (5,7%), linnuliha (4,8%) ning piima, piimatoodete ja munade (1,3%) hinnatõus. Vastupidist mõju avaldasid juustu (1,7%), sealih (2,8%) ning kala ja kalatoodete (1,4%) hinnalangus. Bensiin oli juunis võrreldes maiga 1,6% ja diislikütus 3,1% kallim. Ka alanud poolaastal kujundab hindu maksupoliitika. Juuli alguses tõusis käibemaks 24%le, mis kergitab hindu käesoleval aastal kokkuvõttes ligikaudu 0,7 protsendipunkti. Lisaks tõusis bensiiniaktsiis, mis koos käibemaksutõusuga võib kergitada liitri hinda ligikaudu 6 senti võrra.

Euroala hinnakasv oli juunis 2% ning see on kooskõlas Euroopa Keskpanga rahapoliitika pikaajalise eesmärgiga. Kuigi Eestis kujundavad sel aastal hinnakasvu erinevad maksutõusud, siis on ka maksutõuse arvestamata inflatsioon Eestis olnud esimesel poolaastal euroala kiiremate seas, edestades ka näiteks Lätit ja Leedut. Käesoleva aasta kokkuvõtteks prognoosib Eesti Pank 5,4% suurust hinnakasvu.



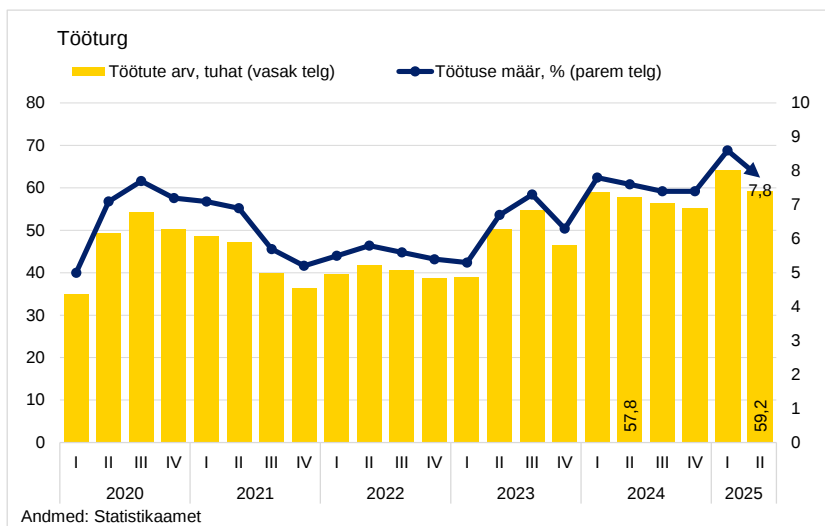
2025. aasta teises kvartalis aeglustus keskmise palga kasv 5,9%ni. Aeglasem palgakasv oli ootuspärane, sest majanduskeskkond on küll paranenud, kuid endiselt nõrk ja tööturul on rohkem vaba tööjõudu. Palgakasvu pidurdumist võis näha nii avalikus kui ka erasektoris. Statistikaameti tööjõu-uuringu küsitlusandmete põhjal oli töötuse määr 7,8%. Võrreldes esimese kvartaliga on tööturu näitajad paranenud, kuid jäävad hetkel siiski alla eelmise aasta teise kvartali näitajatele. Keskmise palga kasv aeglustus 5,9%ni, võrreldes eelneva kvartali 6,1%ga. Tuleb arvestada, et möödunud aasta viimases kvartalis kiirendasid palgakasvu mõnevõrra ka ühekordsed tegurid, nt tulumaksumäära tõus, mis pani osa eraettevõtteid palga-, preemia- ja puhkusemaksleid varasemaks tooma, et maksta madalamat maksu. Esimeses kvartalis see mõju taandus ja jaanuarikuu palgad võisid teatud puhkudel ka ettemaksete tõttu väiksemad olla. Palgakasv aeglustus esimeses kvartalis ka avalikus sektoris, kus me näeme selle trendi jätkumist ka eelseisvates kvartalites, kui mõju avaldavad tagasihoidlikud palgakokkulepped hariduses ja tervishoius. Aeglasem palgakasv aasta alguses on ootuspärane, sest majanduskeskkond on endiselt nõrk ning tööturul keskmisest rohkem vaba tööjõudu.

Mõnevõrra ootamatult suurenes tööpuudus Statistikaameti tööjõu-uuringu küsitluse järgi selle aasta esimeses kvartalis 8,6%ni, ületades isegi koroonapandeemia aegset taset. Viimati oli töötus sedavõrd suur 2013. aastal, kui Eesti tööturg veel taastus suurest finantskriisist. Suurema töötuse põhjuseks oli hõive kahanemine. Ka maksu- ja tolliameti registriandmetel palgasaajate arv väheneb endiselt. Kui varem on tööjõu-uuring näidanud hõivest pigem positiivsemat pilti kui registrid, siis seekord oli vastupidi: erinevalt küsitlustulemustest on registriandmete põhjal palgasaajate arvu kahanemine pigem pidurdumas, välja arvatud erandlik jaanuarikuu, mida mõjutas maksumuudatus. Juba pikemat aega kahaneb registreeritud töötute arv. Samas tuleb arvestada, et Eestis ei ole töötutel kohustust end töötukassas arvele võtta ja motivatsioon seda teha võib kahaneda, kui õigus töötushüvitistele on lõppenud. Seetõttu võib registreeritud töötuse määr anda tööturu olukorrast veidi parema mulje.

Ettevaates võib majanduse taastumise mõjul oodata hõive languse pidurdumist ja tööjõu tootlikkuse paranemist. Selle aasta esimene kvartal on juba toonud positiivseid uudiseid mitmest majandussektorist, näiteks väliskaubandus, tööstus, jaekaubandus ja ehitus. Prognoosi järgi jätkab Eesti majandus kasvukursil hoolimata kaubandussõjast põhjustatud tagasilöökidest.

2025. aasta II kvartalis oli töötuse määr 7,8%, tööhõive määr 68,9% ja tööjõus osalemise määr 74,8%. Võrreldes esimese kvartaliga on tööturu näitajad paranenud, kuid jäävad siiski alla eelmise aasta teise kvartali näitajatele. Töötuid oli teises kvartalis kokku 59 200, mida on 5000 võrra vähem kui eelmises kvartalis. Töötute arv vähenes teises kvartalis võrreldes esimesega kõikides piirkondades, välja arvatud Ida-Virumaal, kus oli näha mõningast

tõusu. Hõivatute arv oli tänavu teises kvartalis 697 300, mida on 9200 inimese võrra vähem kui aasta varem, kuid 15 700 võrra enam kui esimeses kvartalis. Tööhõive määr 68,9% oli 0,8 protsendipunkti võrra madalam kui aasta varem, kuid 1,5 protsendipunkti võrra kõrgem kui selle aasta esimeses kvartalis. Tegevusalati vähenes eelmise aasta teise kvartaliga võrreldes hõivatute arv kõigis sektorites. Tööstuses ja ehituses oli siiski näha palgatöötajate arvus ka väikest kasvu, ettevõtjate arv vähenes selle võrra enam. Esimese kvartaliga võrreldes kasvas nii hõivatute kui ka palgatöötajate arv põllumajanduse, metsanduse ja kalapüügi ning tööstuse ja ehituse sektoris, kuid vähenes teenuste sektoris. Täisajaga töötas I kvartalis 83,5% hõivatutest, osajaga hõivatuid oli 16,5% hõivatutest. Mitteaktiivseid inimesi oli tööturul 255 200. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga, haigused või vigastused ja õpingud.



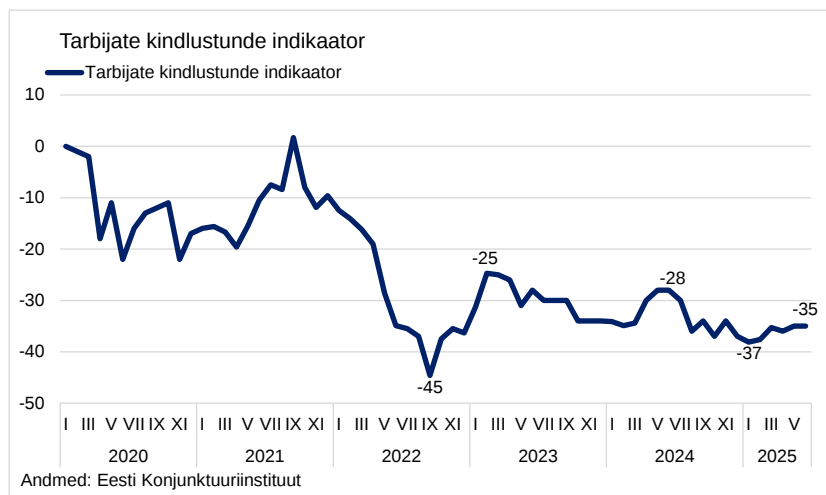
Tuginedes Eesti Konjunkturiinstituudi 2025. aasta juunis avaldatud andmetele märkis 57% peredest, et nende pere majanduslik olukord on läinud viimase 12 kuu jooksul halvemaks võrreldes sellega, mis see oli 12 kuud tagasi, 31% märkis sama olukorra püsimist, 10% peredest tõdes olukorra paranemist ja 2% ei osanud hinnangut anda. Juuni esimesel dekaadil antud hinnangud olid veidi vähem negatiivsed võrreldes maikuuga, kuid need olid halvemad aastatagusest ja oluliselt halvemad pikaajalisest keskmisest. Kvartaalses võrdluses pole tarbijate hinnangutes muutust. Ootused oma pere majandusolukorrale järgneva 12 kuu pärast olid juunis halvemad aastatagusest ja jäid tunduvalt alla pikaajalisele keskmisele ning on stabiliseerunud alates märtsist. 55% vastanutest prognoosis juunis pere majandusolukorra halvenemist, 26% olukorra samaks jäämist, 10% paranemist ja 9% ei osanud tuleviku kohta hinnangut anda. Kõikides tulukvartilides olid perede ootused enamasti negatiivsed, kõige pessimistlikumad olid I tulukvartili ja kõige positiivsemad IV tulukvartili kuuluvad pered, kellest iga kolmas prognoosis sama olukorra jätkumist.

Juunis 2025 märkis 99% vastanutest, et hinnad on viimase 12 kuu jooksul tõusnud, kusjuures tarbijate hinnangute kohaselt tõusid need aasta jooksul keskmiselt 11%. Inflatsiooni näitaja oli mais Eestis jätkuvalt euroala riikide kõrgeim ja see oli Eurostati andmetel aastavõrdluses Eestis 4,5% ja euroalal 1,9%, kusjuures Eestis kallines Statistikaameti andmetel toit aastavõrdluses 7,1%, transport 6,2% ja tervishoiuteenused 9,9%. Inflatsiooniootused olid juunis oluliselt kõrgemad kui aasta tagasi ja need on alates maist suurenenud. 95% vastanutest prognoosis hindade tõusu lähema 12 kuu jooksul, keskmiselt 10% aastas. Tarbijate hinnatõusu ootused olid juunis kõige sarnasemad kaubandusettevõtjate lähema kolme kuu hinnamuutuste kavatsustega.

Perede rahaline olukord oli juunis sarnane aastatagusele – enamasti suudetakse natuke raha säästa või kulutatakse kogu teenitu, kuid iga viies pere (20%) elas varasematest säästudest või võlgu (aasta tagasi 16%). 42% peredest säästis juunis kas palju või natuke, 35% kulutas kogu teenitu, 15% elas tänu varasematele säästudele, 5% elas võlgu ja 3% ei osanud olukorda hinnata (aasta tagasi juunis vastavalt 45%, 37%, 12%, 4% ja 2%). Perede säästmisvõime oli juunis erinevates tulugruppides erinev. Kui I tulukvartili kuuluvad pered enamasti kulutasid kogu teenitu (44%), 32% elas varasematest säästudest või võlgu ja 20% suutis natuke säästa, siis kõrgeimasse tulugruppi kuuluvad pered enamasti säästsid (64% tulugrupist), 26% kulutas kogu teenitu ja 9% tuli toime säästude abiga või elas võlgu. Raha kogumist või säästmist lähema 12 kuu jooksul hindasid pered pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks (58% ebatõenäoline, 34% tõenäoline), vaid IV tulugruppi kuuluvad pered pidasid raha säästmist tõenäolisemaks (57% tõenäoline, 37% ebatõenäoline).

Tarbijate kindlustunde indikaator oli juunis -35, mis on jääb tunduvalt alla pikaajalisele keskmisele ja pole alates märtsist muutunud (märtsis, mais ja juunis -35, aprillis -36, 2024 juunis -27, pikaajaline keskmine -10, I kvartalis -37, II kvartalis -35). Tarbijad tundsid end juunis ebakindlamalt kui aasta tagasi. Aastases võrdluses halvenesid indikaatori komponentidest perede hinnangud oma pere praegusele majanduslikule olukorrale ning pere ja riigi

majanduse tulevikuprognosis, vaid püsikaupade ostuprognosis jäi samale tasemele. Võrreldes käesoleva aasta maikuuga paranesid juunis veidi perede hinnangud oma majandusolukorrale, kuid ootustes perede majandusolukorrale ja püsikaupade ostuprognosis polnud muutust ning veidi halvenesid ootused riigi majanduse olukorrale. Tarbijate ootused riigi majandusele olid neljast indikaatori komponendist endiselt kõige madalamal tasemel. Eesti tarbijate kindlustunde püsib oluliselt madalam Euroopa Liidu riikide ja lähiriikide tarbijate kindlustundest.



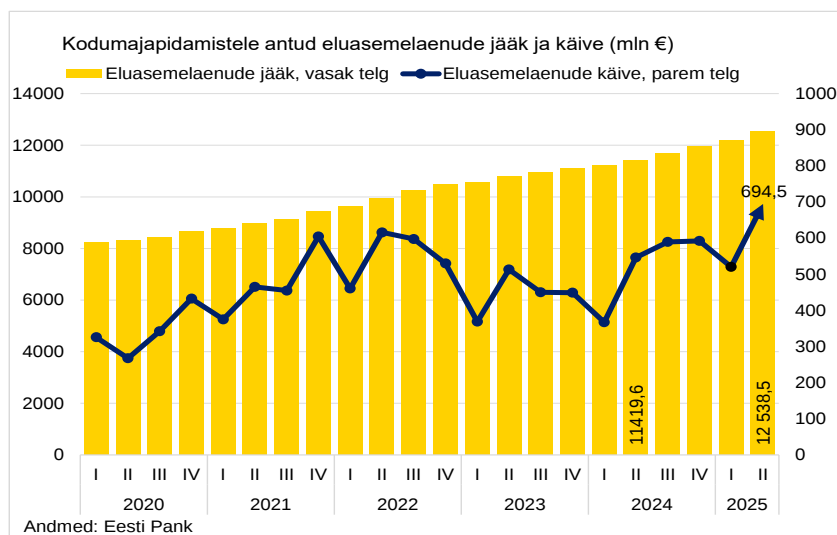
Finantspoliitika

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

Head ajad majanduses ning kiire hinnatõus suurendasid kuni 2022. aasta II kvartalini oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenu käivet, püstitades uusi rekordeid. Sealt edasi on laenuade maht järkjärgult vähenenud. 2023. aasta IV kvartalis langes laenuade maht 448,7 miljoni euroni, mis tähendab, et turul valitsenud kinnisvara ralli selleks korra lõppes. 2024. aasta I kvartalis langes eluasemelaenuade maht veelgi, jõudes 366,9 miljoni euroni. 2024. aasta II kvartalist alates on aga eluasemelaenuade maht järk-järgult tõusnud, jõudes 2024. IV kvartaliks 582,5 miljoni euroni. 2025. aasta II kvartalis eluasemelaenuade maht kasvas 27% võrra tasemeni 694,5 miljonit eurot.

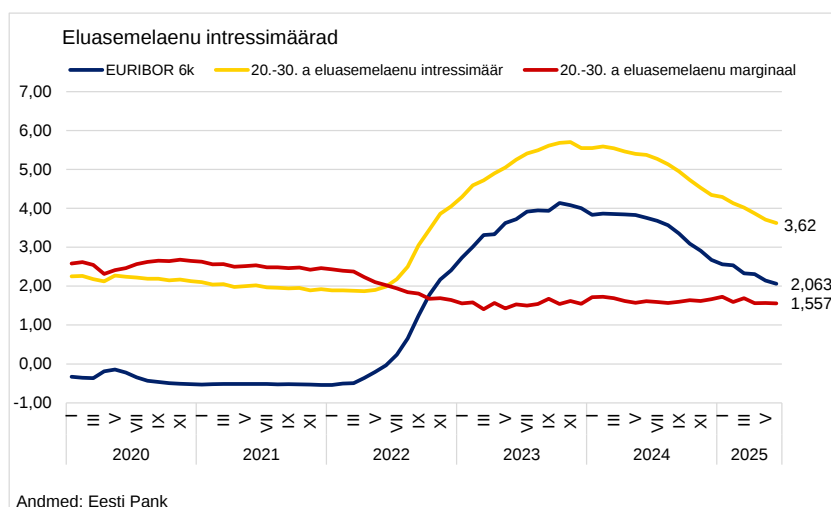
Laenujäägi kasv on jätkunud viimaste aastate lõikes suhteliselt stabiilselt: 2023. aasta IV kvartalis suurenes laenujääk eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 5,9% jõudes 11,1 miljardi euroni. 2025. aasta II kvartalis suurenes laenujääk 9,8% võrra jõudes 12,5 miljardi euroni. Üldiselt on aga eluasemelaenujäägi kasv olnud väga kiire, 2020. aastal kasvas jääk aastases võrdluses 6,6%, 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 8,8%. Hoolimata kiirest kasvust on eluasemelaenujäägi suhe SKP-sse viimastel aastatel püsunud 29-40% ümber. Hea on olnud ka laenuvõtjate kindlus ning nende kvaliteeti iseloomustab ka tähtsaks tasumata laenuade osakaal kogu laenuportfelli – 2025. aasta II kvartali lõpuks on üle 60 päeva tasumata pangalaenuade osakaal endiselt stabiilselt madal, 0,2% laenuportfelli.

Kuigi laenumaksetega hätta sattunud oli varasemast enam, moodustavad nad pangandussektori laenuportfelli väikese osa. Kui makseraskustes inimesi tuleb juurde, võib mõne laenuandja laenukahjum osutuda suureks, kuid sellest tulenev oht finantsstabiilsusele tervikuna on siiski piiratud. Prognooside kohaselt pöördub majandus vähehaaval taas kasvurajale, mistõttu ei näe keskpang ette, et laenukvaliteet edaspidi märkimisväärselt halveneks. Eluasemelaenu- ja autoliisingumaksete tegemisele pakuvad leevendust alanenud intressimäärad. Samas näitab statistika, et laenukohustused kipuvad sissetulekute suurenedes kasvama, mis tähendab, et laenumaksevõime säilitamisel jäävad kõige olulisemateks teguriteks töökoht ja sissetulek.



EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpank hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenuna peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärasid on hoidnud all ka Euroopa Keskpanga otsus käivitada suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes trükkida juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, jõudes põhjatasemele alates 2020. aasta novembrist, kui kuue kuu EURIBOR langes -0,5 protsendi peale. Inflatsiooni kontrolli alla saamise eesmärgil alustas aga Euroopa Keskpank 2022. aasta keskpaigast intressimäärade tõstmist ning kuue kuu EURIBORi määr, millega on seotud ka enamik Eesti kodulaenudest, alustas kasvamist. 2022. aasta lõpuks oli kuue kuu EURIBORi määraks 2,4% ja 2023. aasta III kvartali lõpuks tõusis kuue kuu EURIBOR juba 3,95 protsendini. IV kvartali esimestel kuudel on jõudis EURIBOR oma sellekordsesse tippu 4,14%, misjärel on see hakanud vaikselt alla tulema ning 2025. aasta II kvartali lõpuks langes see tasemeni 2,063%. Ettevaatavalt prognoositakse samuti EURIBORi jätkuvat langust või stabiliseerumist.

Hoolimata kiirest inflatsioonist sõltub EURIBORi muutus Euroala riikide poliitilisest otsusest, üheks vastuseisu põhjuseks on varaostuprogrammide suur maht, mille tagasimaksmine muutuks intressimäära tõusu tõttu kallimaks. Negatiivse EURIBORi peamised mõjud on investeringute mahu kasv ehitussektoris ning eluasemelaenu kättesaadavuse paranemine, ehkki teiselt poolt on negatiivne EURIBOR andnud panuse kinnisvarahindade kasvu, kuna see on võimaldanud senisest suuremal hulgal inimestel siseneda eluasemelaenuturule. Eesti pankade intressimäärad püsisid varasematel aastatel koos EURIBORiga stabiilsena. EURIBORi tõusuga on kasvanud ka kõige populaarsema laenutoote ehk 20.–30. aasta pikkuse eluasemelaenu intressimäär. EURIBOR'i langusega on ka eluasemelaenu intressimäär tasapisi langenud, jõudes 2025. aasta juunis 3,62% tasemele, võrreldes eelmise aasta sama ajaga on eluasemelaenu intressimäär langenud 1,75 protsendipunkti võrra.

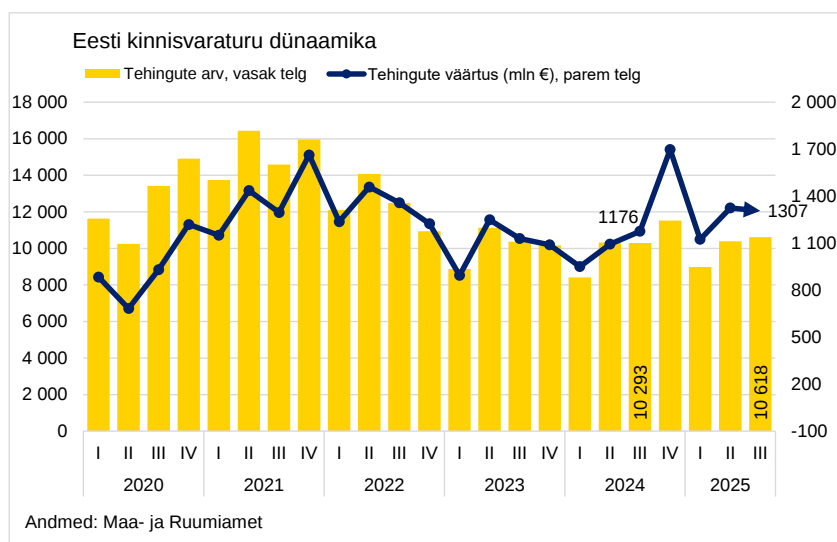


4.2 EESTI KINNISVARATURU ÜLEVAADE (2025. a. III kvartali seisuga)

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 04.11.2025

2025. aasta III kvartalis sõlmiti Maa- ja Ruumiameti andmetel 10 618 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut. Eelmise kvartaliga võrreldes oli tehinguaktiivsus 1,8% kõrgem, ning võrdlus eelmise aasta III kvartaliga näitab 1,7% kõrgemat tehingute arvu. 2025. aasta kolmanda kvartali tehingute arv oli kolme aasta kõrgeim. Peale 2023. aasta turulangust on kolmanda kvartali tehingute arv püsinud üle 10 000 tehingu. Viimastel aastatel on üle 4000 tehingu kuus tehtud vaid üksikutel kuudel, ka viimase kvartali näitajad on jäänud alla 4000 tehingu kuus. Tehingute koguhind oli III kvartalis 1,307 miljardit eurot, mis tähendab, et eelneva aasta III kvartaliga võrreldes kasvas koguhind 95 miljoni euro võrra ning aastane kasv oli 7,8%. Koguhinna kasv on endiselt kiirem kui tehingute arvu kasv. Kolmanda kvartali koguhind jäi maha vaid 2022. aasta kolmanda kvartali koguhinnast. Koguhinna suurem kasv võrreldes tehingute arvu kasvuga viitab sellele, et keskmine tehinguhind on jätkuvalt tõusmas.

2025. aastal on näha kinnisvaraturu mõõdukat elavnemist, mida toetavad langevad intressimäärad ja majanduse aeglane, kuid stabiilne taastumine. Hinnad jäävad valdavalt stabiilseks, ent teatud piirkondades ja segmentides on tõenäoline mõõdukas hinnakasv. Samuti on märgata tehinguaktiivsuse kasvu, mida toetab taastuv ostuhuvi. Täiendava mõjutegurina tuleb arvestada käibemaksumäära tõusuga kahe protsendipunkti võrra tasemeni 24% alates 2025. aasta juulist, mis on suurendanud uusarenduste hinnataset. See võib vähendada ostjate aktiivsust uusarendusturul ning soodustada nõudluse kasvu järelturu objektide suhtes. Ühtlasi avaldab käibemaksutõus laiemat mõju tarbijakindlusele ja eluasemelaenuvõtjate hinnatundlikkusele.



Kinnisasjadega sõlmiti 2025. aasta III kvartalis kokku 4064 ostu-müügi tehingut, mis on 3% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ja 5% vähem kui eelmises kvartalis. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguhind oli kolmandas kvartalis 569 miljonit eurot ning võrdluses eelmise aastaga kasvas koguhind 13%. Aastases võrdluses tehti käesoleva aasta kolmandas kvartalis hoonestamata maaga 8% vähem tehinguid. Hoonestamata maaga tehtud tehingute arv on alates 2022. aastast III kvartalis pidevalt langenud. Samuti on alates 2023. aastast vähenenud hoonestamata maa tehingute osakaal kõikidest ostu-müügitehingutest. Kui eelmise aasta kolmandas kvartalis moodustas hoonestamata maa tehingute arv 21%, siis sellel aastal 19%. Hoonestatud maaga tehti III kvartalis 34 tehingut (1,7%) rohkem kui aasta tagasi ning eluruumina müüdud korteriomanditega 266 tehingut (4,7%) rohkem. Hoonestatud maaga tehtud tehingute osakaal jäi aastases võrdluses samaks, eluruumina müüdud korterite osakaal kasvas 1%. Kortrite tehingud moodustasid 55% ja hoonestatud maa tehingud 19% kõikidest ostumüügitehingutest.

Tehingute koguhind kasvas III kvartalis võrreldes eelneva aastaga kõigis kolmes põhilises turusegmendis. Aastases võrdluses tõusis hoonestamata maa tehingute koguhind 12,7 miljonit eurot ehk 9,2% ja eluruumina müüdud korterite tehingute koguhind 16,8 miljonit eurot (2,5%). Hoonestatud maa tehingute koguhind kasvas võrreldes 2024. aasta kolmanda kvartaliga 53 miljonit eurot, mis tähendab 14,6% kõrgemat turusegmendi koguhinda. Sarnaselt tehingute arvule moodustasid 2025. aasta III kvartalis suurima koguhinna osakaalu eluruumina müüdud korteriomandid (53%). Hoonestatud maa koguhind moodustas 32% ja hoonestamata maa koguhind 12% ostu-müügitehingute koguhinnast.

Korteriomanditega (eluruumidega) tehti 2025. aasta III kvartalis kokku 5885 ostu-müügitehingut. Võrdluses aastataguse perioodiga tehti eluruumidega 4,7% rohkem tehinguid. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) arvu osakaal oli 2025. aasta III kvartalis 7% kõikide eluruumide tehingutest, võrreldes eelmise aasta

sama kvartaliga tähendab see kuue protsendilist langust. Kokku müüdi III kvartalis 430 uut korterit. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 283, sealhulgas Tallinnas 169. Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 41% kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 95 (Tartu linnas 26) ning Pärnu maakonnas 20 (Pärnu linnas 19) uut korterit.

2025. aasta kolmandas kvartalis oli Tallinna uue eluruumina müüdud korteri keskmine ruutmeetrihind 4468 €/m². Võrreldes eelmise aasta kolmanda kvartaliga on hinnatase tõusnud ligikaudu 5% ja käesoleva aasta teise kvartaliga võrreldes on hinnatase ligikaudu 2% langenud. Pealinna järelturu korteri keskmine hind oli 2025. aasta kolmandas kvartalis 2907 €/m², mis tähendab, et hinnatase aastatagusega võrreldes on kasvanud 2%. Võrreldes eelmise kvartaliga on Tallinna järelturu korterite keskmine hind 1% tõusnud. Jättes ruutmeetrihinna arvutusel välja Tallinna, siis maksis 2025. aasta III kvartali andmetele tuginedes uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 3160 eurot, aastataguse ajaga võrdluses on ruutmeetri hind samuti 1% kasvanud. Eesti (v.a Tallinn) järelturu korteri ruutmeetrihind oli III kvartali seisuga 1385 €/m², mis näitab aastast hinnataseme kasvu üle 9% ning eelmise kvartaliga võrreldes on keskmine ruutmeetri hind kasvanud natukene rohkem kui pool protsenti.

Maakondlikul tasemel oli ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus III kvartalis tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4586 tehingut), kus aastaga võrreldes kasvas tehingute arv 3,5% ning koguhind 9%. Tehingute arvu poolest järgnesid Tartu (1321 tehingut) ja Ida-Viru maakond (902 tehingut). Suurim tehingute arvu kasv oli Valga maakonnas, kus võrreldes aastatagusega tehti 26% rohkem tehinguid. Madalaim tehinguaktiivsus oli tavapäraselt Hiiu maakonnas (80 tehingut). Tehinguhindade summa oli suurim Harju maakonnas (849 miljonit eurot), mida oli võrreldes 2024. aasta III kvartaliga 9% rohkem ning vähim Hiiu maakonnas (4 miljonit eurot).

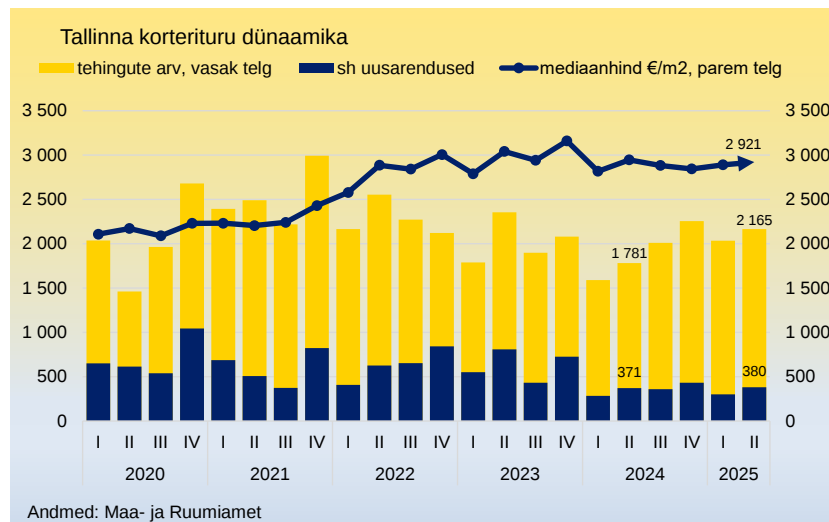
4.3 TALLINNA KORTERITURU ÜLEVAADE (2025. a. II kvartali seisuga)

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa 04.08.2025

Tallinna korteriturg on Eesti aktiivseim, viimase viie aasta jooksul sõlmiti Tallinnas 43 688 vabaturu ostu-müügitehingut. Tehingute arv suurenes jõudsalt 2017. aastani, alates 2018. aastast on toimunud turu stabiliseerumine. Koroonapandeemiast tingitud langus 2020. aastal (8134 tehingut) pöördus 2021. aastal kiireks kasvuks (10 086 tehingut), Seejärel on tehingute arv taas veidi langenud, kui 2022. aastal sõlmiti 9107 tehingut, 2023. aastal 8119 tehingut ning 2024. aasta jooksul 7361 tehingut. 2025. aasta II kvartalis sõlmiti 2165 tehingut, mida oli 384 tehingu võrra rohkem kui eelmisel aastal samal ajal. Uusarendustes sõlmiti 380 tehingut, mida oli võrreldes eelmise aasta sama ajaga üheksa tehingu võrra rohkem. 2025. aasta II kvartalis sõlmiti järelturu korteritega 1785 tehingut ja aasta varem 1410 tehingut (+375 tehingut).

Euribori langus ning ettevaatav prognoos jätkuvaks languseks võib olla üheks põhjuseks, miks tehingute aktiivsus on taastumas. Mediaanhind aga on samal perioodil saanud järgemisi jõudu juurde palgatasemete kasvu ja stabiilse tööhõive tõttu. 2023. aasta lõpuks jõudis mediaanhind Tallinna korterituru rekordilisele tasemele kui tõusis aasta viimases kvartalis 3159 €/m²-i. 2024. aastal oli näha mediaanhinna mõningast langust 2 882 €/m²-i. Viimase viie aasta jooksul on tehingute mediaanhind suurenenud keskmiselt ligi 7% aastas. 2025. aasta II kvartalis mediaanhind mõnevõrra langes, kui see langes 2024. aasta II kvartaliga võrreldes 1% võrra (2945 → 2921 €/m²). Uusarendustes on hind võrreldes eelmise aastaga tõusnud 4% võrra tasemeni 4164 €/m². Arvestada tuleb seda, et uusarenduste tehingute hindades ei peegeldu täieliku tõde kuna uusarenduste puhul on tavaks saanud nõ peidetud hinnalangus, kui hinda alandatakse läbi „tasuta parkimiskoht ja/või kööginõu“ kampaaniate. Selle tõttu võib eeldada, et tegelik mediaanhind nii uusarenduste kui ka kõikide tehingute seas on mõnevõrra madalam kui see tehingute statistikas kajastub.

Viimase viie aasta jooksul sõlmiti 20% vabaturu tehingutest Lasnamäel (8785 tehingut), üle 5000 tehingu sõlmiti veel Kesklinnas (8142 tehingut), Põhja-Tallinnas (7548 tehingut), Mustamäel (6913 tehingut) ja Haaberstis (6463 tehingut). Tehingute mediaanhind oli kõrgeim Kesklinnas (3326 €/m²), millele järgnesid Põhja-Tallinn (2938 €/m²), Kristiine (2826 €/m²) ja Haabersti linnaosa (2697 €/m²). Madalaim oli mediaanhind „mägedel“, Mustamäel oli näitaja 2293 €/m² ja Lasnamäel 2190 €/m². Uusarenduste osakaal oli viimase viie aasta jooksul 22%, alla 20% oli osakaal Lasnamäe, Mustamäe, Nõmme ja Pirita linnaosas. Kõige kõrgem, 44%, oli uusarenduste osakaal Haabersti linnaosas.



4.3.1 Nõmme linnaosa korterituru ülevaade (2025. a. II kvartali seisuga)

Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Kinnisvarabüroo Uus Maa 04.08.2025

Nõmme raudteepeatuse ümber tekkinud asula, mis aastatel 1926 - 1940 oli ka iseseisev linn, on Tallinna lõunapoolseim linnaosa. 28 km² suuruses linnaosas elab 2025. aasta 1. jaanuari seisuga 37 319 elanikku. Aasta tagasi elas Nõmmel 120 elanikku rohkem. Linnaosa koosneb 10 asumist, millest suurimad on Pääsküla (ligi 10 000 elanikku), Nõmme ja Männiku (kummaski üle 6000 elaniku).

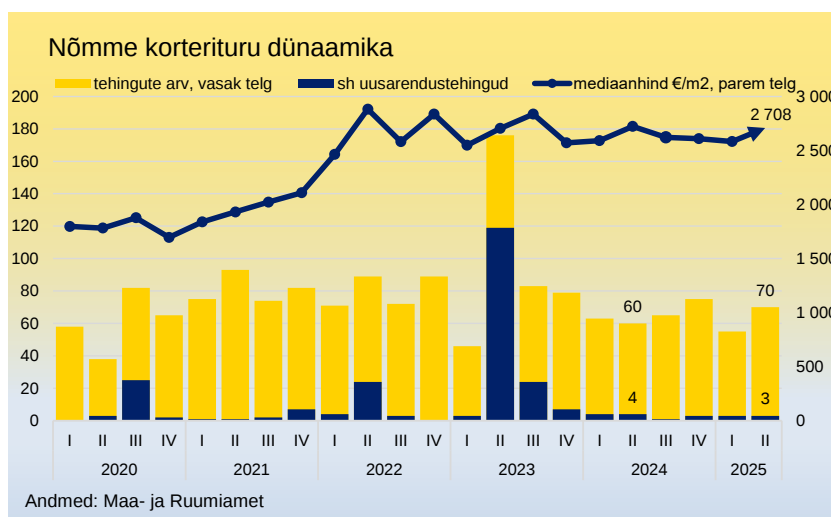
Nõmme linnaosa on kõrgelt hinnatud elamupiirkond. Valdava osa Nõmme elamufondist moodustavad väikeelamud. Korterelemute osas on Nõmmel esindatud pea kõik elamutüübid mõne korteriga puitmajadest, tüüpplaneeringuga kivi- ja paneel-elamuteni ning kaasaegse planeeringulahendusega uuselamuteni. Nõmme eelisteks on hea infrastruktuur ja enam kui sajandi jooksul välja kujunenud kõrghaljastusega elukeskkond. Eriliselt on hinnatud miljööväärtuslikus asukohas ja arhitektuuriväärtuslikes hoonetes paiknevad korterid. Tulenevalt elamufondi iseärasustest on Nõmmel olulisel määral diferentseerunud ka korterite hinnatasemed ja piirkonna statistilised keskmised näitajad on suurel määral mõjutatud juhuslikkusest.

Nõmme linnaosas on kõrgemalt hinnatud Mustamäe- ja Kesklinnapoolsemad ning vaiksed rohelised eramajade piirkonnad. Madalamalt on hinnatud Pääsküla ja Männiku asumites asuvad korterid ja majaosad. Lisaks on viimasel ajal märgata hindade senisest suuremat diferentseerumist sõltuvalt maja seisukorrast, selle ajaloolisest väärtusest, korteri paiknemisest elamus ja viimistlustasemest.

2025. aasta II kvartalis sõlmiti 70 vabaturu² ostu-müügitehingut, jäädes veidi alla viimase viie aasta keskmisele tasemele. Võrreldes eelmise aasta II kvartaliga kasvas tehingute arv 10 võrra. 2025. aasta II kvartalis sõlmiti uusarendustega kokku vaid kolm tehingut. Tehingute aktiivsuse taastumise kiirust pidurdavad nii tulumaksu kui ka 2025. aasta keskpaigas jõustuv käibemaksu tõus, kuid jätkuv intressimäärade langus võib nende mõju tasakaalustada, soodustades ostuhuvi ja tuues 2025. aasta teises pooles turule rohkem tehinguid.

2025. aasta II kvartaliga võrreldes on mediaanhind jäänud samale tasemele (2722 €/m²→2708 €/m²). Uusarenduste maht moodustas selles kvartalis 4% kõikidest tehingutest. Viimase viie aasta jooksul on mediaanhind suurenenud keskmiselt 10% aastas. Tänapäevase madala tarbijakindluse pealt on keeruline oodata hinnatõusu, samas me võime eriti järelturul seoses tehingusse läinud kinnisvara parema keskmise kvaliteediga näha statistilist hinnakasvu. See tähendab seda, et pakkumishinnad jäävad pigem samaks või isegi veidi langevad ent koduostjad soetavad meelsamini renoveeritud ja uueväärseid kortereid, mis lähevad tehingusse kõrgema m² hinnaga.

² Vabaturu leidmiseks on tehingute koguarvust lahutatud mõtteliste osade tehingud, tehingud, mille üheks osapoolaks on riik või kohalik omavalitsus ning ka omavahel seotud osapooled, samuti ühise hinnaga omanikku vahetanud plokkttehingud ning ebaloomulikest kõrge või madala hinnaga müüdud korterid.



Tulenevalt linnaosa väiksusest sõltub Nõmme korteriturg suuresti tehingute struktuurist, näiteks uusarenduste ja renoveeritud, kallima lõpphinnaga korterite hulgast tehingute koguarvust.

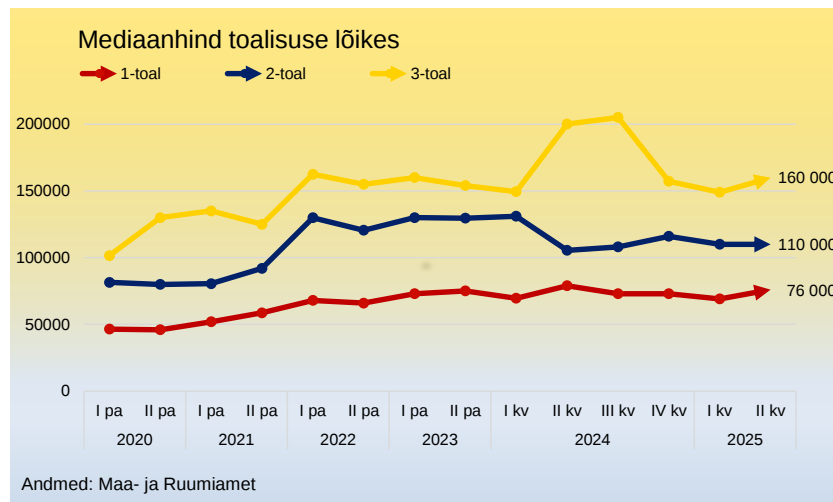
2025. aasta II kvartalis sõlmiti vanemate majade 1-toaliste korteritega 12 tehingut mediaanhinnaga 76 000 eurot, 2-toaliste korteritega sõlmiti 20 tehingut mediaanhinnaga 108 000 eurot, 3-toaliste korteritega sõlmiti 16 tehingut mediaanhinnaga 141 000 eurot ning 4-toaliste ja suuremate korteritega sõlmiti üheksa tehingut mediaanhinnaga 188 000 eurot. Kaasaegsete ja uute majade 1-toaliste korteritega ei sõlmitud ühtegi tehingut, 2-toalistega sõlmiti kolm tehingut mediaanhinnaga 175 000 eurot, 3-toalistega sõlmiti viis tehingut mediaanhinnaga 250 000 eurot ning 4-toaliste ja suuremate korteritega sõlmiti viis tehingut mediaanhinnaga 365 000 eurot.

2025. aasta II kvartali tehingute põhjal oli vanemate majade 1-toaliste korterite valdav hinnavahemik 70 000 - 91 500 eurot, hinnad algasid 57 000 eurost ning ulatusid kuni 114 000 euroni. Alla 24 m² suuruste minikorteritega sõlmiti kaks tehingut hindadega 57 000 eurot ja 79 500 eurot. Kaasaegsetes ja uutes majades ei sõlmitud I kvartalis ühtegi tehingut. Kokku sõlmiti 2025. aasta II kvartalis 1-toaliste korteritega 12 tehingut mediaanhinnaga 76 000 eurot, mis võrreldes eelmise aastaga on 4% võrra langenud.

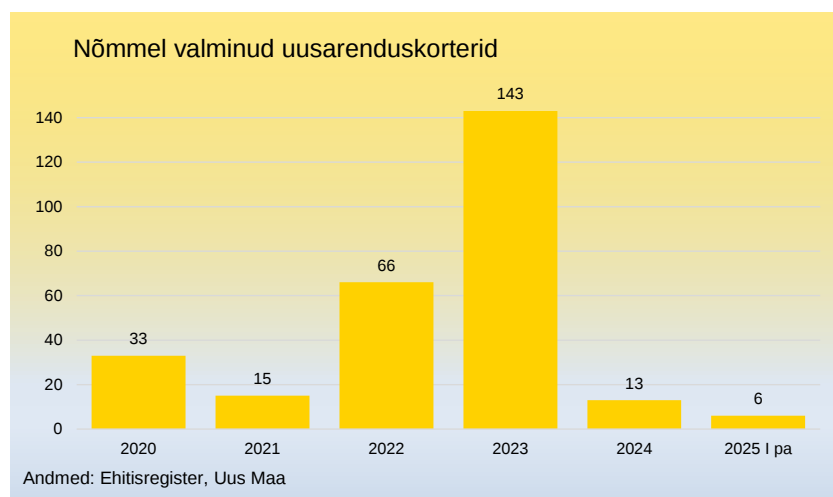
2-toaliste korterite valdav hinnavahemik oli vanemates majades 94 000 - 133 000 eurot, hinnad algasid 40 000 eurost ning ulatusid 249 000 euroni. Kaasaegsetes ja uutes majades oli valdav hinnavahemik 156 000 - 186 000 eurot, hinnad algasid 137 000 eurost, ulatudes kuni 197 000 euroni. Kokku sõlmiti 2025. aasta II kvartalis 2-toaliste korteritega 23 tehingut mediaanhinnaga 110 000 eurot, mis võrreldes eelmise aastaga on 4% võrra tõusnud.

Vanemates majades oli 3-toaliste korterite valdav hinnavahemik 130 000 - 189 000 eurot, hinnad algasid 115 000 eurost ning ulatusid 370 000 euroni. Kaasaegsetes ja uutes majades oli valdav hinnavahemik 241 000 - 278 000 eurot, hinnad algasid 192 000 eurost, ulatudes kuni 417 000 euroni. Kokku sõlmiti 2025. aasta II kvartalis 3-toaliste korteritega 21 tehingut mediaanhinnaga 160 000 eurot, mis võrreldes eelmise aastaga on langenud 20% võrra.

4-toaliste ja suuremate korterite valdav hinnavahemik oli vanemates majades 182 000 - 240 000 eurot, hinnad algasid 164 000 eurost ning ulatusid kuni 394 000 euroni. Kaasaegsetes ja uutes majades oli valdav hinnavahemik 350 000 - 367 000 eurot, hinnad algasid 348 000 eurost ulatudes kuni 550 000 euroni. Kokku sõlmiti 2025. aasta II kvartalis 4-toaliste või suuremate korteritega 14 tehingut mediaanhinnaga 265 000 eurot.

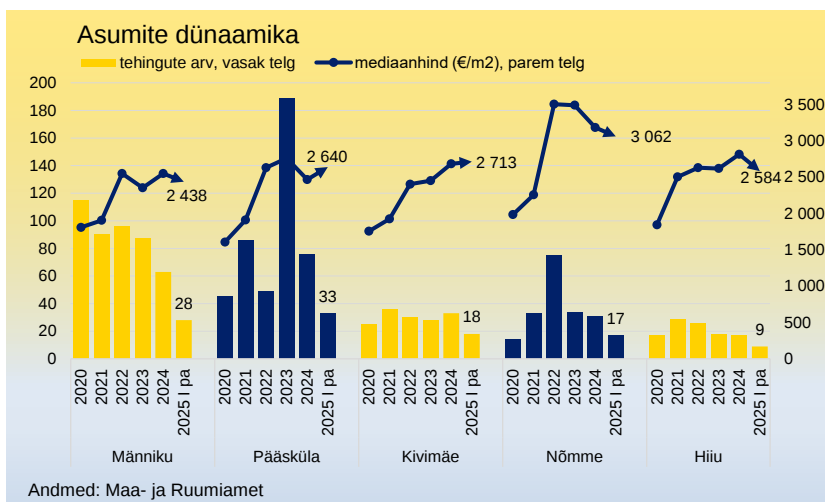


Nõmme uusarenduste maht on Tallinna üks madalamaid – arendustegevust takistab peamiselt linnaosa üldplaneering, mis võimaldab korterelamuid ehitada vaid loetud aladele. 2020. aastal valmis Nõmmel 33 uusarenduskorterit, millest 28 ehitati Remmelga tänavale ja 5 Idakaare tänavale. 2021. aastal langesid mahud veelgi – turule tuli vaid 15 uut korterit Pärnu mnt 317 hoones. 2022. aastal kasvas uusarenduste maht 66 korteri peale. 2023. aastal valmis kokku üle 140 korteri millest suurima osa moodustas Teelise arenduse korterid. 2024. aasta jooksul valmis 13 uusarenduskorterit, millest pooled Teelise arenduses. 2025. aasta I poolaasta jooksul sõlmiti uusarenduskorteritega kokku kuus tehingut Jaama tn, Põllu tn ja Teelise tn arendustes.



Nõmme korteriturul domineerivad Männiku ja Pääsküla asumid, kus alates 2015. aastast on sõlmitud üle 50% tehingutest. Valdavalt on tegemist vanematest korteritest koosnevate asumitega, kus mediaanhind on võrreldes teiste asumitega reeglina madalam ning tehingute arv sõltunud järelturu pakkumisest, ent valdavalt püsinud stabiilsena. 2022. aastal sõlmiti Männikul 96 tehingut. Tänu Vana-Mustamäe ja Turuplatsi tn uusarenduste müügile sõlmiti Nõmme asumis 75 tehingut. Pääsküla asumis, mis on varem silma paistnud kui üks suurema tehtud tehingute arvuga asum, tehti 49 tehingut. Kivimäel ja Hiiu asumis tehti üle 20 tehingu ning teistes asumites alla 20 tehingu. 2023. aastal sõlmiti enim tehinguid Pääsküla asumis (189). Järgesid 87 ja 34 tehinguga Männiku ja Nõmme asumid ning 28 tehinguga Kivimäe asum. Teistes asumites sõlmiti alla 20 tehingu. 2024. aasta jooksul sõlmiti kõige rohkem tehinguid Pääsküla (76) ning Männiku (63) asumites. Neile järgnesid Kivimäe (33), Nõmme (31) ja Hiiu (17). Ülejäänud asumites sõlmiti alla 10 tehingu. 2025. aasta I poolaasta jooksul sõlmiti kõige rohkem tehinguid Männikul (28) ja Pääskülas (33). Neile järgnesid Nõmme (17), Vana-Mustamäe (8), Kivimäe (18), Rahumäe (6), Raudalu (5) ja Hiiu (9).

Väikese pakkumise ja aktiivse turu koosmõjul nägime 2022. aastal ka asumite lõikes kiiret hinnakasvu, seda ka olukorras, kus tehingute struktuur ei muutunud. 2023. ja 2024. aastal toimus osades asumites mõningane hinnalangus ja osades hinnatõus. Nii hinnatõusud kui langused on asumites olnud võrdlemisi väikesed -8% kuni 5%. 2025. aasta I poolaasta jooksul oli kõrgeim mediaanhind jätkuvalt Nõmmel 3062 €/m², kus mediaanhind võrreldes 2024. aastaga langes 4% võrra. Nõmmele järgnesid Pääsküla (+7%, 2640 €/m²) ja Kivimäe (+1%, 2713 €/m²). Rahumäe ja Männiku asumites jäi mediaanhind vahemikku 2200 €/m² kuni 2400 €/m². Kõige enam langes mediaanhind Hiiul (-8%, 2584 €/m²).



4.4 TURUSTATAVUSE ANALÜÜS

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne kinnisvara neeldub, s.t kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajate turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakumise vahetava hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt. (EVS 875-10)

Ekspert hinnangu koostamise hetkel on kinnisvaraportaalis www.kv.ee Tallinnas müügipakkumisel 4582 korterit, sh Nõmme linnaosas 224 korterit, mille hulgas on omakorda 3-toalisi kortereid 71 tk pakkumishindadega vahemikus 99 900 - 409 760 eurot (1556 - 5200 €/m²).

Hinnatava korteriga võrreldavate varade müügipakkumised on sealjuures järgmised:

Nr	Aadress	Pakkumishind, €	Pakkumishind, €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Pakutava vara kirjeldus
1.	Hiiu-Suurtüki tn 4, Hiiu asum, Nõmme linnaosa	379 000	4075	93,0	2012. aastal ehitatud 3-korruselise kivi- ja betoonkonstruktsioonidel korterelamu 2. korrusel paiknev 3-toaline korter. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/väga hea, korteri siseruumide viimistluse seisukord on hea/väga hea. Korter on köetav keskküttel. Korteril on olemas rõdu. Korteris on olemas olulist lisaväärtust omav kööginõu. Olemas on 2 kindlat maa-alust parkimiskohta ning olemas on panipaik
2.	Pärnu mnt 328, Nõmme asum, Nõmme linnaosa	379 000	4188	90,5	2022. aastal ehitatud (osaliselt ehituslikult vanem rekonstrueeritud hoone ~ 1930ndatest) 5-korruselise kivi- ja betoonkonstruktsioonidel korterelamu 2. korrusel paiknev 3-toaline korter. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on väga hea, korteri siseruumide viimistluse seisukord on väga hea. Korter on köetav keskküttel. Korteril puudub rõdu/lodža/terrass. Korteris on olemas olulist lisaväärtust omav kööginõu. Maa-alune parkimiskoht ja panipaik maksavad lisaks täiendavad 10 000 € ja 10 000 €
3.	Vabaduse pst 181/3, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	232 000	3001	77,3	2008. aastal ehitatud 3-korruselise kivi- ja betoonkonstruktsioonidel korterelamu 3. korrusel paiknev 3-toaline korter. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea, korteri siseruumide viimistluse seisukord on hea. Korter on köetav keskküttel. Korteril on olemas rõdu. Korteris on olemas olulist lisaväärtust omav kööginõu. Olemas on 1 kindel väliparkimiskoht ning olemas on panipaik
4.	Pääsküla tn 10, Pääsküla asum, Nõmme linnaosa	189 000	2066	91,5	2002. aastal ehitatud 5-korruselise kivi-, puit- ja betoonkonstruktsioonidel korterelamu 1. korrusel paiknev 3-toaline korter. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea, korteri siseruumide viimistluse seisukord on hea. Korter on köetav kohtküttel (ahjuküte, elektriotseküte, õhk-õhk soojuspump). Korteril on olemas rõdu. Korteris on olemas olulist lisaväärtust omav kööginõu. Kindel parkimiskoht kui ka panipaik puuduvad

Allikas: kinnisvaraportaali www.kv.ee

Hinnatav vara on ülaltoodud varadega võrreldes kõige sarnasem varaga nr 3 ja kõige vähem sarnane varaga nr 2.

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

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte juba aset leidnud ostu-müügitehingu hindadega. Eksisteerib võrdlemisi tõenäoline võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügiprotsessi käigus olulisel määral langevad või enampakkumise tingimustes erandina hoopis tõusevad. Seepärast toome siinkohal eraldiseisvalt välja, et hinnatud turuväärtuse ning ülaltoodud pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

TURUSTATAVUS	
Hinnatava vara võimalikud lõppkasutajad	ennekõike füüsilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	potentsiaalne ostjaskond on eelkõige Nõmme linnaosa või ka mujalt Tallinnast/Harjumaalt pärit elanikkond (2- kuni 4-liikmelised leibkonnad), kes soovivad vara soetada alaliseks elukohaks. Vähemal määral ka üürikinnisvarasse investeerivad isikud
Hinnatava vara vastavus turusegmendi nõuetele	vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: - korterelamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/väga hea; - korteris on olemas olulist lisaväärtust omav kööginõu; - korterelamu on köetav korterelamu lokaalküttega; - korter asub 3-korruselises korterelamus; - korterelamu paikneb madala liikluskoormusega piirkonnas sisekvartalis, kus piirkonnas on laialdane looduslik kõrghaljastus. Turuväärtust negatiivselt mõjutavad tegurid: - korteri siseruumide viimistluse seisukord on valdavalt hea/osaliselt rahuldav; - korter paikneb korterelamu 1. korrusel; - korteril puudub rõdu/lodža; - puudub kindel parkimiskoht ning kinnisasjal on parkimisvõimalused piiratud; - puudub kindel panipaik
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole küll võimalik täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid üsna arvestatavas ulatuses, siis hinnanguliselt soovib vara ka üsna arvestatav hulk võimalikest lõpptarbijatest. Vara on samaaegselt kättesaadav omakorda ka võrdlemisi arvestatavale hulgale piirkondlikele potentsiaalsete ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul	eksperthinnangu koostamise hetkel on Tallinnas Nõmme linnaosas müügipakkumisel 71 3-toalist korterit, neist perioodil 2000 - 2024 on esmaselt püstitatud või ka laiapõhjaliselt rekonstrueeritud ~ 11 tk (vt täpsemalt otsesemalt konkureeriva pakkumise osas ülalpool)
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad varad	esmajärjekorras võiksid lähiperioodil pakkumisse lisanduda need projektid, millel on kehtiv detailplaneering. Selliseid arendusi on Nõmmel 12, kogumahuga ~ 200 korterit, neist kehtiva ehitusloaga on 5 arendust (~ 120 korterit). Projektidest on suurim Liveni arendus Kalda tänava ja Harku raba vahel (72 korterit), suuruselt järgmised on 20 korteriga 1Partneri arendus Heli tänaval ja 16 korteriga samuti Kalda tänaval asuv Nelja Nurga arendus. Detailplaneeringu menetlemise faasis olevatest arendustest on suurim Kontek INT arendus Nõmme ja Saue valla piiril Pärnu mnt ääres (24 korterit)
Müügiperiood	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures keskmiselt 6 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks
Neelduvus	eksperthinnangu koostamise hetkel avalikult müügipakkumisel olevate korterite hulk vastab Tallinna Nõmme linnaosa puhul ligi 9 kuu korterite müügitehingu mahule
Oodatavad müügihinnad	langevad intressimäärad on koos majanduskasvu ja tarbijakindluse paranemisega viinud kinnisvaraturu taastumise faasi. Sellest annab märku aktiivsuse kasv viimastel kuudel ning hinnastabiilsus. Vaatamata aktiivsuse kasvule on tehinguhindade kasvu veel keeruline prognoosida, kuna suure pakkumise tõttu oleme endiselt ostjaturul ning valitsuse 2025. aasta maksutõusud teevad turuosalised ettevaatlikuks. Samuti on maailma geopoliitiline olukord endiselt ebastabiilne

Alternatiivne kasutus	hinnataval varal otsesed finantsmajanduslikult otstarbekamad alternatiivsed kasutused puuduvad (vt ka peatükk 5.1)
------------------------------	--

5 TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 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 korteriomand, mille koosseisu kuuluv eriomandi ese on ehitatud eluruumiks. Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule paikneb hinnatav vara väikeelamute juhtotstarbega maa-alal (sh on lubatud analoogsete korruselamute püstitamine), mille juures hinnatava vara maakasutus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Korterelamu peamine kasutusotstarve ehitisregistris on muu kolme või enama korteriga elamu. Hinnatava korteriomandi eriomandi ese on kinnistusregistris kirjas eluruumina ning hinnatav korter on ehitisregistris kirjas eluruumina (sh on korterelamu registreeritud ehitise seisundiga „olemas“ ning hoone on algselt püstitatud enne 1995. aastat, mille juures hoone osas on aga väljastatud selle laiapõhjalise rekonstrueerimise järgselt kasutusluba). Seega on õiguslikult lubatud hoone kasutamine korterelamuna ja korteriomandi kasutamine eluruumina.

Füüsiline võimalikkus

Korterelamu on ehitatud ja seejärel rekonstrueeritud spetsiaalselt korterelamuna kasutamiseks. Hinnatav korter on ehitatud eluruumina kasutamiseks. Korterisiseruumide seisukord võimaldab selle kohest sihtotstarbepärast kasutusele võtmist.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Hinnatava vara üldisest olemusest ja väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus eluruumina ning võimalikud alternatiivsed kasutused puuduvad.

Järeldus

Arvestades vara asukohta, olemust ja seisukorda, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle elukondlik kasutus (kortarina).

Hinnatava varaga analoogsed varad ostetakse valdavalt tervikuna omakasutusse, harvem kinnisvarainvesteeringuks (vt ka peatükk 4.4).

5.2 HINDAMISMEETODID JA HINDAMISMEETODI VALIK

Hindamismeetodid:

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on:

- **võrdlusmeetod** põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara turuväärtus. 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);
- tulupõhine käsitlus ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida. (EVS 875-9);
- kulupõhine käsitlus ehk **kulumeetod** 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)

Hindamismeetodi valik:

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

Kuna hinnatava varaga analoogsed varad on enamasti müügi-(mitte üüri-) käibes ning neid soetatakse üldiselt omakasutusse, on hindamismeetodiks valitud **võrdlusmeetod** (piisavalt aktiivse turu olemasolul võib võrdlusmeetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks, EVS 875-1 p 9.4.2.3).

5.3 HINDAMISKÄIK

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav 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.

Allolevasse võrreldavate tehingute koondtabelisse (valimisse) on koondatud ostu-müügitehingud järgmiste tunnuste alusel:

- asukoha mõistes Tallinna Nõmme linnaosa;
- ostu-müügitehingu toimumise aeg perioodil jaanuar 2025 - oktoober 2025 (tagatud on optimaalne arv võrreldavaid tehinguid);
- tegemist on korteriomanditega (eluruumidega);
- tegemist on eluruumidega, millede pind on vahemikus 50 - 90 m² (võimalikult analoogne hinnatava varaga);
- tegemist on eluruumidega, mis paiknevad ehituslikult uuemates või ka laiapõhjaliselt rekonstrueeritud korterelamutes (esmise kasutuselevõtu ajaga või laiapõhjalise rekonstrueerimise ajaga 2000. a. või kaasaegsemad);
- tegemist ei ole olnud nn esmamüügiga (vaadeldud on ainult järelturukorterite turusegmenti, mis oleks hinnatava varaga kõige sarnasema olemusega);
- tegemist on vabaturutingimustele vastavate ostu-müügitehingutega;
- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega;
- hindajale on tehingute aluste varade osas teada vajaliku detailsusega informatsioon, et võrdlusmeetodit vajaduse korral rakendada.

Hindajale on teada järgmised võrreldavate korteritega teostatud ostu-müügitehingud:

VÕRRELDAVAD TEHINGUD:	1	2	3	4	5
Tehinguhind (ei sis. käibemaksu):	239 000 €	174 900 €	278 000 €	249 990 €	350 000 €
m ² hind, €:	3132 €	2915 €	4557 €	2973 €	4348 €
Tehingu aeg:	juuli.2025	mai.2025	mai.2025	apr.2025	jaan.2025
Asukoht:	Nõmme linnaosa, Pääsküla asum, Möldre tee	Nõmme linnaosa, Pääsküla asum, Möldre tee	Nõmme linnaosa, Kivimäe tn osaliselt	Nõmme linnaosa, Pääsküla asum, Möldre tee	Nõmme linnaosa, Vana-Mustamäe asum, Kivinuka tn
Ruumide seisukord:	väga hea	hea	hea/valdavalt väga hea	väga hea	väga hea
Eluruumi pind, m ² :	76,3	60,0	61,0	84,1	80,5
Tubade arv:	3	2	2	3	3
Hoone korruste arv / korteri korruselise paiknemine:	3/1.	3/2.	3/2.	3/3.	2/2.
Hoone kande- konstruktsioonide materjal:	monoliitne ja monteeritav raudbetoon, mitmekihiline raudbetoonpaneel	monteeritav raudbetoon, mitmekihiline raudbetoonpaneel, puit	väikeplokk, monteeritav raudbetoon	monteeritav ja monoliitne raudbetoon, väikeplokk	monteeritav ja monoliitne raudbetoon, väikeplokk
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord ja esmise kasutuselevõtu aeg:	hea/väga hea, 2005	hea, 2002	osaliselt hea/valdavalt väga hea, 2016	hea, 2002	väga hea, 2022
Parkimine:	1 väliparkimiskoht	1 väliparkimiskoht	kindel parkimiskoht puudub,	hea/rahuldav; parkimine on võimalik	2 väliparkimiskohta

VÖRRELDAPAVAD TEHINGUD:	1	2	3	4	5
			parkimiskohad on registreeritud eraldiseisvate korteriomanditena	kinnisasjal ja lähiümbruse tänavate ääres, parkimiskohtade arv on piiratud	
Kütte liik:	korterelamu lokaalküte (gaasiküte)	korterelamu lokaalküte (gaasiküte)	korterelamu lokaalküte (gaasiküte)	korterelamu lokaalküte (gaasiküte)	korterelamu lokaalküte (õhk-vesi), kaugküte
Rõdu/lodža:	rõdu 9,3 m ²	rõdu 7,5 m ²	rõdu 10,2 m ²	rõdu 7,5 m ²	rõdu 5,1 m ²
Panipaik:	1 panipaik	1 panipaik	1 panipaik	1 panipaik	1 panipaik
Lisaväärtus:	saun	kaasaegne köögmööbel koos integreeritud - tehnikaga, garderoobkapp	kaasaegne köögmööbel koos integreeritud - tehnikaga	kaasaegne köögmööbel koos integreeritud - tehnikaga, garderoobkapid, saun	kaasaegne köögmööbel koos integreeritud - tehnikaga, garderoobkapid

Edasiseks võrdluseks ja kohandamiseks on võrdlustehinguteks valitud võrreldavad tehingud nr 1, 4 ja 5 kui korterite eluruumi pinnalt kõige paremini võrreldavad.

Eksperthinnangu koostajale teadaolevalt ei olnud ostu-müügitehingu tegemise hetkel võrreldavad varad üüri- ega rendilepingutega koormatud.

Ehitiste seisukorra määratlus

Väga hea – kvaliteetne sise- või ka välisviimistlus (või ka teostatud kõrgetasemeline remont), kasutatud keskmisest kõrgemahinnalisi viimistlusmaterjale, keskmisest kõrgemahinnalisem san.tehnika, märgatav füüsiline või ka moraalne kulum puudub;

hea – remonditud, san.tehnika kaasaegne, esineb mõningast eeskätt tavapärasest kasutusest tulenevat füüsilist kulumit ning võib esineda ka mõningast moraalset kulumit, ehitise sihtotstarbepärane kasutuselevõtt ei eelda oluliste täiendavate kapitalikulutuste eelnevat kandmist;

rahuldav – keskmisest juba kehvem seisukord (sise- või ka välisviimistlus arvestatava kulumiga), ukse-aknad vahetamata või ka füüsiliselt/moraalselt iganenud, vajab minimaalselt nn sanitaarremonti, siiski veel üleüldiselt vähemalt valdavas osas elamis- või kasutuskõlblik;

remonti vajav – mitteamis- või ka kasutuskõlblik, ehitise kasutuselevõtt eeldab laiapõhjalist renoveerimist või ka rekonstrueerimist.

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)

Kohandamisel on aluseks võetud **eluruumi pind (m²)**.

Võrdlusühik (comparison unit) on 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)

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade **tehinguhinna pinnaühikule taandatud hinnast (€/m²)**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

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

Võrdluselementideks on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud:

Jrk nr	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Ruumide seisukord
3	Eluruumi pind, m ²
4	Tubade arv
5	Hoone korruste arv / korteri korruseline paiknemine
6	Hoone kandekonstruktsioonide materjal

7	Hoone põhikonstruktsioonide seisukord ja esmase kasutuselevõtu aeg
8	Parkimine
9	Kütte liik
10	Rõdu/lodža
11	Panipaik
12	Lisaväärtus

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 seisukohast lähtuvalt pigem väheolulised või on varad muude võimalike tegurite osas sarnased.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	4	5
Tehinguhind (ei sis. käibemaksu):	Kohandamisel lähtuti tehingu m ² hinnast	239 000 €	249 990 €	350 000 €
€/m²:		3132 €	2973 €	4348 €
Tehingu aeg:	okt.2025	juuli.2025	apr.2025	jaan.2025
Ajaldamine ³		0%	0%	0%
Ajaldatud m² hind:		3132 €	2973 €	4348 €
Asukoht:	Nõmme linnaosa, Nõmme asum, Põllu tn 28a	Nõmme linnaosa, Pääsküla asum, Möldre tee	Nõmme linnaosa, Pääsküla asum, Möldre tee	Nõmme linnaosa, Vana-Mustamäe asum, Kivinuka tn
Kohandus ⁴		20%	20%	10%
Ruumide seisukord:	valdavalt hea/osaliselt rahuldav	väga hea	väga hea	väga hea
Kohandus ⁵		-10%	-10%	-10%
Korteri eluruumi pind, m²:	68,1	76,3	84,1	80,5
Kohandus ⁶		10%	15%	10%
Tubade arv:	3	3	3	3
Kohandus ⁷		0%	0%	0%
Hoone korruste arv / korteri korruselise paiknemine:	3/1.	3/1.	3/3.	2/2.
Kohandus ⁸		0%	-10%	-10%

³ **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).

Vaadeldaval ajaperioodil ei ole hinnatava vara turupiirkonna korteriturul olnud analoogsete korterite osas olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mistõttu ei ole ajalisi kohandusi rakendatud.

⁴ Hinnatava vara asukoht on võrreldavate varade asukohtadega võrreldes mõnevõrra kõrgemalt hinnatud.

Asukohaga seotud tegurite puhul on vaadeldud eeskätt varade osas nende kaugust piirkondlikust keskusest, millele lisandub piirkondlik üldine looduslik ja tehniline iseloomustus (sh piirkondlik haljastus, teedevõrk ja teekatete seisukord, sotsiaalse ja tehnilise taristuga seotud elementide kaugus, piirkondlik mürafoon jmt mikro- kui ka makroasukohaga seotud igapäevased tegurid).

⁵ Paremas seisukorras ruumidega korterid on kõrgemalt väärtustatud.

Korterite siseruumide seisukord võib analoogsete varade puhul nende turuväärtust mõjutada skaalal remonti vajav kuni väga hea maksimaalselt kuni 30% ulatuses.

⁶ Korteri eluruumi pinna suurenedes väheneb selle pinnaühiku hind proportsionaalselt kasulikkusega ja vastupidi.

Analoogsete varade puhul on üldiselt täheldada, et mastaabiefekt esineb matemaatiliselt väljendatuna ligikaudu vastavuses, kus 1 eluruumi m² vastab mastaabiefektile suurusjärgus ~ 1%.

⁷ Korteri toalisuse suurenedes suureneb selle pinnaühiku hind proportsionaalselt kasulikkusega ja vastupidi.

Analoogsete varade puhul on üldiselt sarnase eluruumi pinna juures kõrgemalt hinnatud korterid, kus on rohkem tube, eeldades siiski sealjuures ka ratsionaalset ruumikasutuse funktsionaalsust. Üldiselt kehtib siinkohal turul põhimõte, kus iga täiendava toa väärtus avaldub osakaaluna vara turuväärtusest ~ 5% tasemel.

⁸ Üldiselt on hinnatava vara turupiirkonnas ehituslikult uuemate või ka laiapõhjaliselt rekonstrueeritud 2- ja 3-korruseliste korterelamute puhul täheldada, et kõrgematel korrustel paiknevad korterid on kõrgemalt hinnatud (sh on madalaimalt hinnatud 1. korrusel paiknevad korterid).

Hinnatava vara turupiirkonnas on täheldada, et analoogsed 3-korruselised korterelamud on samaväärselt hinnatud kui 2-korruselised korterelamud.

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	4	5
Hoone kande-konstruktsioonide materjal:	puut	monoliitne ja monteeritav raudbetoon, mitmekihiline raudbetoonpaneel	monteeritav ja monoliitne raudbetoon, väikeplakk	monteeritav ja monoliitne raudbetoon, väikeplakk
Kohandus⁹		-5%	-5%	-5%
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord ja esmase kasutuselevõtu aeg:	hea/väga hea, 1939; rek. 2002 - 2007 perioodil	hea/väga hea, 2005	hea, 2002	väga hea, 2022
Kohandus¹⁰		0%	5%	-5%
Parkimine:	hea/rahuldav; parkimine on võimalik kinnisasjal ja lähiümbruse tänavate ääres, parkimiskohtade arv on piiratud	1 väliparkimiskoht	hea/rahuldav; parkimine on võimalik kinnisasjal ja lähiümbruse tänavate ääres, parkimiskohtade arv on piiratud	2 väliparkimiskohta
Kohandus¹¹		-3,5%	0%	-5,1%
Kütte liik:	korterelamu lokaalküte (gaasiküte), elektriotseküte	korterelamu lokaalküte (gaasiküte)	korterelamu lokaalküte (gaasiküte)	korterelamu lokaalküte (õhk-vesi), kaugküte
Kohandus¹²		0%	0%	0%
Rõdu/lodža:	puudub	rõdu 9,3 m ²	rõdu 7,5 m ²	rõdu 5,1 m ²
Kohandus¹³		-5%	-5%	-5%
Panipaik:	puudub (võimalik kasutada riisustustemis ühiskasutatavat panipaika)	1 panipaik	1 panipaik	1 panipaik
Kohandus¹⁴		-2,0%	-2,1%	-1,4%
Lisaväärtus:	mõningast lisaväärtust omav kööginõu, garderoobkapp ja san.ruumi mööbel	saun	kaasaegne kööginõu koos integreeritud - tehnikaga, garderoobkapp, saun	kaasaegne kööginõu koos integreeritud - tehnikaga, garderoobkapp
Kohandus¹⁵		0%	-5%	0%
Summaarne kohandus:		5%	3%	-22%
Kohandatud m² hind:		3273 €	3059 €	3413 €

⁹ Kivi- ja betoonkonstruktsioonidel korterelamud on kõrgemalt hinnatud kui puutkonstruktsioonidel korterelamud.

Korterelamute konstruktsiooniline lahendus mõjutab üldiselt analoogsete varade turuväärtust maksimaalselt 10% ulatuses.

¹⁰ Parema korterelamu põhikonstruktsioonide seisukorraga ja ehituslikult uuemate korterelamute korterid on kõrgemalt hinnatud.

Korterelamute põhikonstruktsioonide seisukord võib analoogsete varade puhul nende turuväärtust mõjutada skaalal remonti vajav kuni väga hea üldiselt maksimaalselt kuni 30% ulatuses.

¹¹ Tasuta ja piisava arvuga parkimiskohtadega varad on kõrgemalt väärtustatud. Korterid, millede koosseisu kuulub kindel parkimiskoht või parkimiskohad, on kõrgemalt väärtustatud kui korterid, mis on ilma parkimiskohata, millele tuleb parkimiskoht lisaks juurde osta või mille kinnisasjal on parkimiskord vabalt määratletud.

Üldiselt mõjutavad parkimistingimused analoogsete varade turuväärtust kuni 10% ulatuses, sõltudes eeskätt piirkondlike parkimiskohtade turuhindadest.

Väliparkimiskohtade hinnad on hinnatava vara turupiirkonnas valdavalt vahemikus 5000 - 10 000 €, millest lähtuvalt on siinkohal teostatud ka osaliselt täpsemaid kohandusi kui tavapärase 5%line kohanduste teostamise täpsusklass.

¹² Kütteliikidest on kõrgeimalt hinnatud maaküte. Maaküttest on mõnevõrra madalamalt hinnatud õhk-vesi tüüpi soojuspumbal ja gaasil baseeruv lokaalne keskküte. Lokaalse keskküte liikidest on veelgi madalamalt hinnatud tahkekütel baseeruv lokaalne keskküte ning madalaimalt vedel- või õlikütel baseeruv lokaalne keskküte. Lokaalsetest keskküte lahendustest madalamalt on hinnatud ahjuküte ning kõige madalamalt hinnatakse elekterkütet (sh elektriotseküte, õhk-õhk soojuspumbad vmt kohtküttelahendused).

Küttesüsteemi olemuse mõju määrab analoogsete varade turuväärtust üldiselt kuni 10% ulatuses, mille juures mitmete üsna analoogse tehnilise olemusega küttesüsteemide vahelist erinevust võib siinkohal olla kohanduste teostamise täpsusklassist tulenevalt ka üsna raske täpselt määratleda (nt õhk-vesi vs gaasiküte).

¹³ Rõdu, lodžaga või terrassiga korterid on enam väärtustatud võrreldes korteritega, millel rõdu, lodža või terrass puudub.

Korterid, kus on olemas rõdu/lodža/terrass, on üldiselt ~ 5% võrra kõrgemalt hinnatud kui korterid, kus rõdu/lodža/terrass puudub.

Suurema rõduga/lodžaga/terrassiga korterid on kõrgemalt hinnatud, kuid seda teatava optimaalse kasulikkuse piirini.

¹⁴ Panipaiga olemasolu on olulist lisaväärtust omav tegur.

Üldiselt mõjutab panipaiga olemasolu analoogsete varade turuväärtust kuni 3% ulatuses, sõltuvalt piirkondlike panipaikade turuhindadest.

Panipaikade hinnad on hinnatava vara turupiirkonnas valdavalt vahemikus 3500 - 5000 €, millest lähtuvalt on siinkohal teostatud täpsemaid kohandusi kui tavapärase 5%line kohanduste teostamise täpsusklass.

¹⁵ Kaasaegne kööginõu koos köögitehnikaga või ka muu kvaliteetne kohtkindel sisseseade, kui ka saun, omab mõningast lisaväärtust, kuid seda vaid teatud optimaalse kasulikkuse piirini.

Olulist lisaväärtust omavate kohtkindlate sisseseadete olemasolu mõjutab siinkohal analoogsete varade turuväärtust üldiselt kuni 5% ulatuses.

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	4	5
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		56%	77%	62%
Osakaalud ¹⁶	100%	40%	25%	35%
Kaalutud kohandatud m ² hind:		1309 €	765 €	1195 €
Kaalutud kohandatud keskmise m ² hind:	3269 €			
Turuväärtus:	222 590 €			

5.4 HINDAMISTULEMUS

Korteriomandi registriosa nr 4100001 aadressil Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Põllu tn 28a-1 (3-toaline korter, eluruum) turuväärtus on väärtuse kuupäeval 22.10.2025: ~ **223 000 € (kakssada kakskümmend kolm tuhat eurot)** ehk ~ **3275 €/m²** taandatud hinnatava vara koosseisu kuuluva korteri eluruumi pinnale.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käesoleval juhul Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras käibemaksuga maksustatavad).

Arvestades, et Tallinna Nõmme linnaosa korteriturg on võrdlemisi efektiivne, on hindamistulemus esitatud hinnatava vara turusegmendi lõikes tavapärase täpsusega (±5 - 10%).

Hinnatava vara müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt 6 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks.

¹⁶ Osakaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et sarnasemale võrdlustehingule (väiksem absoluutkohandus) anname suurema osakaalu ja vastupidi.

Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse.

EKSPERTHINNANGU LISAD

LISA 1: FOTOD

Vaated korterelamule ja kinnisasjale





Vaade trepikotta



Vaated korterisse



Esik (1, 2)



Köök-elutuba (1, 2)



Köök-elutuba (3, 4)



Köök-elutuba (5, 6)



Köök-elutuba (7)



I magamistuba (1, 2)



I magamistuba (3)



II magamistuba (1, 2)



II magamistuba (3, 4)



Tualett/duširuum (1, 2)



Tualett/duširuum (3, 4)



Tualett/duširuum (5)

LISA 2: E-KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

E-kinnistusraamatu väljavõte on eksperthinnangu DigiDoc konteinerisse lisatud eraldi failina.

LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDVAADE

Ehitisregistri koondvaade on eksperthinnangu DigiDoc konteinerisse lisatud eraldi failina.

LISA 4: ESG TEGURITE KIRJELDUS

ESG tegurite kirjeldus on eksperthinnangu DigiDoc konteinerisse lisatud eraldi failina.

LISA 5: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

(EVS 875-4)

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindaja / läbivaataja: Mihkel Eliste

/ allkirjastatud digitaalselt /

Kutseline hindaja, vara hindaja, tase 7

Kutsetunnistus 218878

Registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise alased kohtuekspertiisid)

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Tel: 5386 3936

mihkel.eliste@uusmaa.ee