



Ekspert hinnang nr 1420-23

Vara: Hoonestamata kinnistu, registriosa nr 3488402 (elamumaa 100%)
Aadress: Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87

Väärtuse kuupäev: 21.08.2023
Hindamisaruande kuupäev: 30.08.2023

Turuväärtus: 88 000 €

Koostaja ja kinnitaja: /allkirjastatud digitaalselt/
Krista Õigus
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistus nr 189553
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise alandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	6
3.3. Maakasutus	7
3.4. Hoone tehnosüsteemid	9
3.5. Hinnang vara kestlikkuse väärtusele	9
4. Turuülevaade	9
4.1. Majandusülevaade	9
4.2. Harjumaa hoonestamata elamumaade turuülevaade 2023. I kvartali seisuga.....	10
4.2.1. Müügitehingud	14
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	14
4.2.3. Pakkumine	15
4.3. Parim kasutus	16
5. Hindamine.....	16
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	16
5.2. Turuväärtuse hinnang	16
6. Hindamistulemus	18
Lisa 1. Fotod	20
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	23
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte*	25
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	27

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnistu, registriosa nr 3488402 (elamumaa 100%)
Aadress	Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87
Omanik	Marko Tatter (isikukood 38009060247)
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	Keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703), kohtutäitur Elin Vilippus (isikukood 46806280279) kasuks. <i>Hindamisel ei arvestata vara koormava keelumärkega.</i>
Katastritunnus	44601:006:0016
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	847,0 m ²
Hinnatava kinnistu hoonestus	Väärtuse kuupäeva seisuga aiamaja (lammutamisele kuuluv), abihoone (lammutamisele kuuluv)
DP, ehitusõigus	Kehtiv detailplaneering puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse ulatuses
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	21.08.2023
Väärtuse kuupäev	21.08.2023
Hindamisaruande kuupäev	30.08.2023
Tellijä	Marko Tatter
Tellimusleping	Tellimus e-kirja teel 17.08.2023
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad Hindamisel ei arvestata vara koormavate hüpoteekidega Hindamisel ei arvestata vara koormava keelumärkega
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6 kuni 9 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ning hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Riiklikus ehitisregistris on märgitud kinnistu veevarustuseks ja kanalisatsiooniks lokaalne. Tegelikult on kinnistul olemas tsentraalsed võrgud (omaniku suuline info). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga.	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87 asuva hoonestamata elamumaa turuväärtus väärtuse kuupäeval 88 000 (kaheksakümmend kaheksa tuhat) eurot .	

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Krista Õigus
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistuse nr 189553
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87
Registriosi nr	3488402
Vara liik	Kinnisasi (hoonestamata elamumaa)
Hindamise eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruanne avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

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

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

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

Seda hindamisaruanne ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruanne soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruanne sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei arvestata vara koormava hüpoteegiga;
- hindamisel ei arvestata keelumärkega;
- teised tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruanne koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa

avaldatakse mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Omaniku suulised selgitused vara ülevaatusel	21.08.2023
Kohapealne ülevaatus	21.08.2023
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	29.08.2023
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	30.08.2023
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	29.08.2023
Üldplaneeringu info https://maardu.ee/uldplaneering	29.08.2023
Detailplaneeringute info https://maardu.ee/detailplaneeringud	29.08.2023
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	28.08.2023
Avalike kinnisvaraportalide andmed, https://www2.kv.ee	29.08.2023
Hindajale esitatud tegeliku olukorra kirjeldus (omaniku poolt esitatud plaan), 08.2023	29.08.2023

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel

Vastuolud
Riiklikus ehitisregistris on märgitud kinnistu veevarustuseks ja kanalisatsiooniks lokaalne. Tegelikult on kinnistul olemas tsentraalsed võrgud (omaniku suuline info). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga.

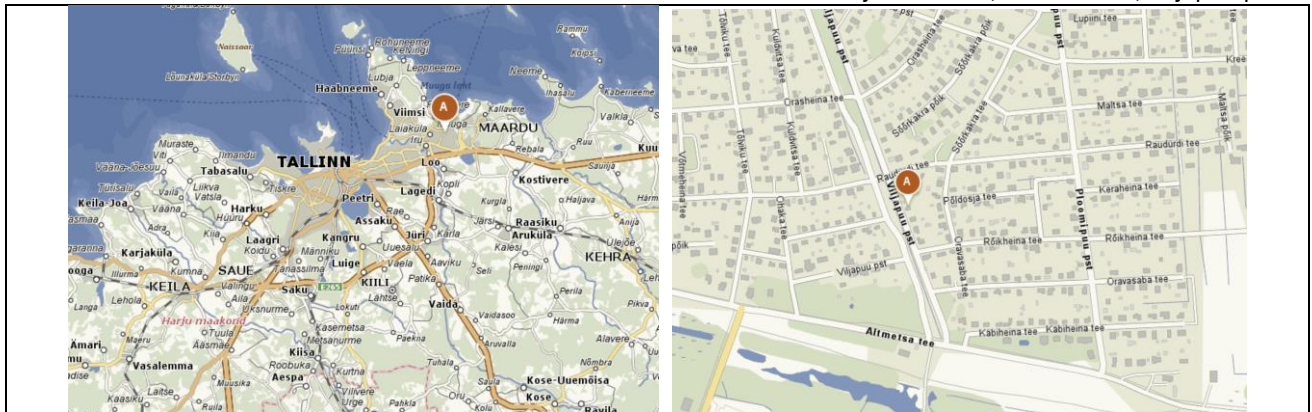
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	21.08.2023
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline kinnisvara hindaja Krista Õigus (kutsetunnistus nr 189553)
Ülevaatus juures viibinud isik	Vara omanik Marko Tatter
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas vara ülevaatus tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

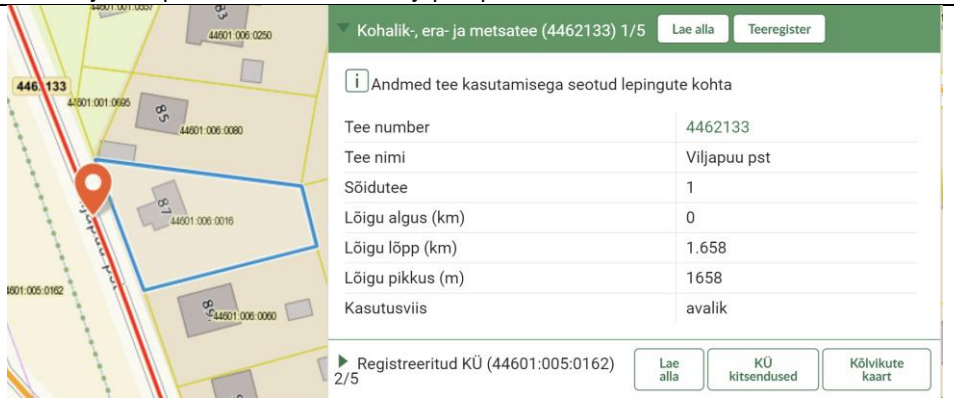
3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Vara asub Harju maakonnas Maardu linnas. Tallinna kesklinnast ca 20 km kaugusel. Asukoht on piirkonna siseselt hea, turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud.



Allikas: <https://kaart.delfi.ee>

Mikroasukoht

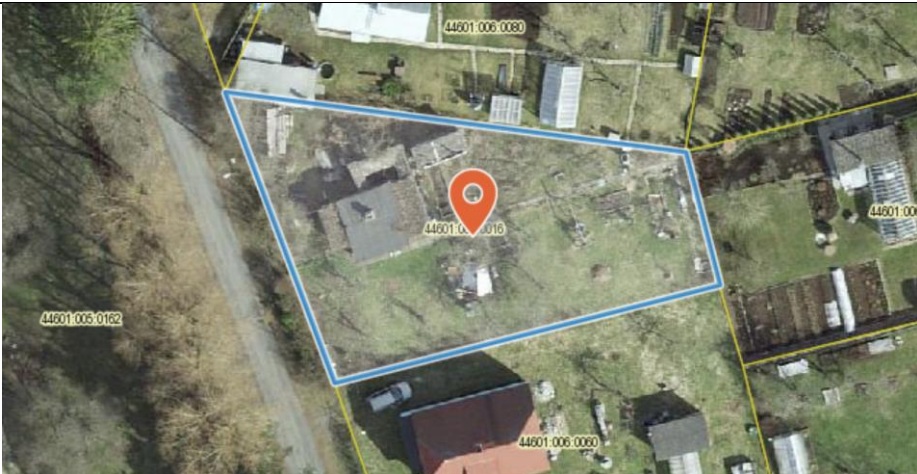
Konkureerivad turupiirkonnad	Otseselt Maardu linn, kaudselt Tallinna mõjusfääri jäävad asumid teistes valdades
Piirkonna hoonestus	Aiamaja paikneb Maardu linnas väljakujunenud suvilate, aiamajade ning aastaringseteks eramuteks kohandatud hoonete piirkonnas, mõnevõrra eemal asuvad korterelamud, kaubandusettevõtted
Infrastruktuur	Lähim lasteaed, kauplus ja kool asuvad ca 4 km raadiuses
Haljastus ja heakord	Piirkonnas valdavas osas nii madal- kui kõrghaljastus. Ümbruskond on heakorrastatud
Veekogud	Hinnatava vara vahetus läheduses veekogud puuduvad, meri ca 3 km kaugusel
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on madal, kuna elamu asub väiksema liiklusaktiivsusega teede läheduses
Juurdepääs	Hinnatava varani pääseb mööda avalikult kasutatavaid asfaltkattega teid mööda. Otsene juurdepääs toimub mööda Viljapuu puiesteed.
Tee skeem	 Allikas: geoportal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses kergliiklusteed ja puhkealad olemas, heas seisukorras
Parkimine	Piirkonnas on tasuta parkimine hoonete hoovides, avalike teede ääres
Ühistransport	Lähim bussipeatas asub ca 570 m kaugusel

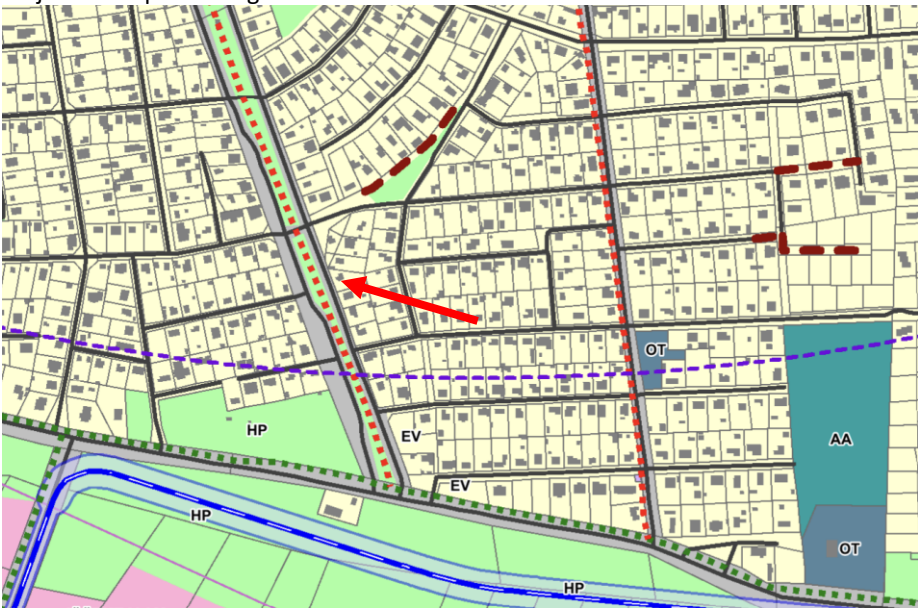
3.2. Omandisuhted

Registriora number	3488402
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Marko Tatter (isikukood 38009060247)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga puuduvad <i>Registriora väljavõte on esitatud lisa nr 2</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriora III jaos üks kehtiv kanne: Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703), kohtutäitur Elin Vilippus (isikukood 46806280279) kasuks.

	<i>Hindamisel ei arvestata vara koormava keelumärkega.</i> <i>Registriora väljavõte on esitatud lisas nr 2</i>
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriora IV jaos järgmised kehtivad hüpoteegikanded ja pandid: • summas 18 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks; <i>Hüpoteek on koormatud pandiga AS Inbank (registrikood 12001988) kasuks. 03.06.2015 sõlmitud krediidi liini lepingust nr 1-6-1-6-2015 tulenevate pandipidaja nõuete täitmise tagamiseks.</i> • summas 24 750,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. <i>Hüpoteek on koormatud pandiga AS Inbank (registrikood 12001988) kasuks. 03.06.2015 leping nr 1-6-1-6-2015. 19.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.05.2022.</i> <i>Hindamisel ei arvestata vara koormava hüpoteegiga.</i> <i>Kinnistusregistriora väljavõte on esitatud Lisas nr.2</i>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust

3.3. Maakasutus

Katastritunnus:	44601:006:0016
Ortofoto	 <i>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</i>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil on märgitud kitsenduseks elektripaigaldise kaitsevöönd

	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee Kitsendus ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei piira vara sihipärasest kasutust
Üldplaneering	Kehtestatud Maardu linna üldplaneering, 20.03.2008 Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel on tegemist väikeelamu maa-ala juhtotstarbega maa- alaga. Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:  Väikeelamu maa-ala (EV) Allikas: https://maardu.ee/uldplaneering
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse ulatuses Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud
Miljööväärtuslik planeering	puudub Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud
Pindala	847,0 m²

Kuju, reljeef	maatükk on suhteliselt korrapärase kujuga, reljeefilt tasane
Parkimine	parkimine kinnisasjal, lisaks avalike tänavate ääres
Hooned ja rajatised	aiamaja, abihoone ja kasvuhoone. Kuna väärtuse kuupäeva seisuga on aiamaja ja abihoone väga halvas seisukorras ning kasutuskõlbmatud, on need planeeritud lammutada. <i>Omaniku suulise info kohaselt on kasvuhoone alla 20 m² suuruse ehitusaluse pinnaga, mistõttu ei vaja hoone riiklikus ehitisregistris registreerimist.</i>
Haljastus	madalhaljastus, üksikud puud, hoone läheduses murukate, lillepeenrad, hoov on heakorrastatud ja hooldatud
Piirded	puit- ja võrkaed
Vastuolud andmetes	puuduvad

3.4. Hoone tehnosüsteemid

Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Veevarustus	Võrk (omaniku suuline info), ehitisregistris puudub
Kanalisatsioon	Võrk (omaniku suuline info), ehitisregistris puudub
Vastuolud andmetes	Riiklikus ehitisregistris on märgitud kinnistu veevarustuseks ja kanalisatsiooniks lokaalne. Tegelikuses on kinnistul olemas tsentraalsed võrgud (omaniku suuline info). Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga.

3.5. Hinnang vara kestlikkuse väärtusele

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. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Aeglasem hinnatõus aasta teises pooles toetab majanduskasvu¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalkasvatust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapäraselt toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmise palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulurusve ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul

¹ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 20.06.2023

paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunud 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustuval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsimist eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanka intressitõusud kergitavad laenude hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väikseks püsiv halbade laenude osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänavu aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud, julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakoorumus Eesti konkurentsi- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023*	2024*	2025*
SKP jooksevhindades miljardites eurodes	36,2	39,4	41,2	43,4
majanduskasv püsihindades %	-1,0%	-1,0%	2,4%	3,5%
hinnatõus % (THI)	19,4%	9,1%	3,9%	2,5%
töötus %	5,5%	6,5%	7,1%	6,2%
keskmine brutopalk eurodes	1 645	1 832	1 974	2 086
keskmise palga muutus %	11,6%	11,4%	7,8%	5,6%
eelarvetasakaal % SKPst	-0,9%	-3,4%	-1,7%	-1,3%

* Prognoos

Märkus. Arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid.

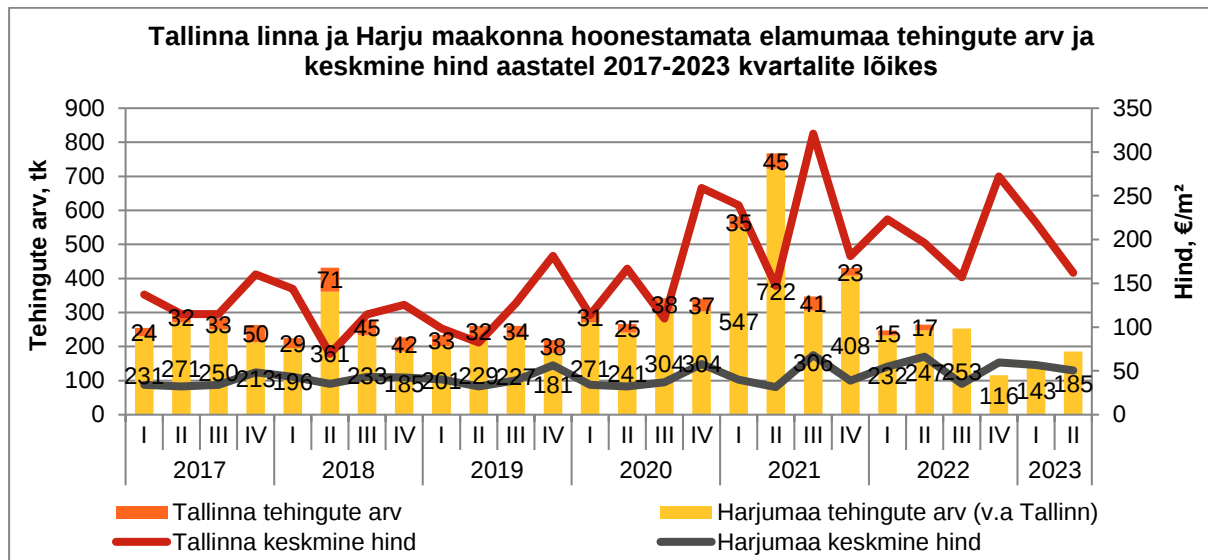
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Harjumaa hoonestamata elamumaade turuülevaade 2023. I kvartali seisuga

Suhteliselt aktiivne elamumaade turg näitas alates 2022. aasta lõpust jahtumise märke, sest muutused majanduskeskkonnas mõjutasid maade ostjaid negatiivselt. Tarbijate kindlustunde madalseis, laenu hinda mõjutava euribori kasv ja inflatsioonist tulenevad kõrged hinnad sundisid ostjaid rohkem ja pikaajalisemalt kaaluma oma valikuid, mis viis ostu-müügitehingute languseni. Kuigi see maht on tugevalt langenud, siis ometi ole see väga olulist mõju tehinguhindadele veel avaldanud, sest turu madalam aktiivsus on toonud kaasa ainult mõnel pool mõningase tehinguhindade languse. Seda näitavad ka pakkumishinnad, mis väikeste ülesse-alla kõikumistega on siiski keskmiselt 2023. aastal püsinud sellele eelnenud aastaga samal tasemel. Viimane siis ilmselge näide ka sellest, kuidas müüjatel tegelikult ei ole veel olulist vajadust hinda langetada, ent tuleb tõdeda, et siin-seal siiski pakkumishindades allapoole

tullakse. Tõenäoliselt madala tehinguaktiivsuse jätkumisel ja sellega seotud pakkumismahtude kasvamisest hinnade langetamise vajadus aina kasvab.

2022.aastal oli Harju maakonna hoonestamata elumumaa tehingute maht kokku 901 ja keskmine hind 53 €/m². Sama perioodi näitajad Tallinna linnas olid 52 ja 205 €/m². Võrreldes 2021.aastaga on mediaanhind kasvanud Harju maakonnas umbes 50% ja Tallinnas 15%. Tõenäoliselt on selle taga ka asjaolu, et elumumaa alla kuuluvad lisaks üksikelumute kruntidele ka korter- ja ridaelamu ehitusõiguse krundid, mis on suurema ehitusõiguse tõttu oluliselt kallimad ja seepärast ei saa statistilist hinnakasvu otseselt üle kanda kõikide elumumaa keskmisele hinnakasvule. Kui 2022. aasta lõpu poole tehingute maht langema hakkas, siis selline suhteliselt väheaktiivne turg jätkus ka 2023. aastal.



Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Tallinnas jäävad kommunikatsioonidega korralike üksikelumute kruntide hinnad valdavalt vahemikku 175 000 - 300 000 €, maakonnas 50 000-200 000 €, olenevalt kui kaugel krunt Tallinnast paikneb. Linnas ja linnalähedaste ridaelamuboksides ehitusõigusehinnad jäävad vahemikku 35 000 – 100 000 €/boksi arvestuses. Kruntide hinnatase on Domus Kinnisvara konsultantide hinnangul 2022. aasta I kv. jooksul väga tugevalt kasvanud. II kvartalis olulist hinnakasvu ei täheldatud, sest majanduskeskkonnast tingitud riskid ei soosinud müügis olevate maatükkide hinnakasvu. Ülejäänud II poolaastal oli hindades pigem külglibisemine ehk omanikud ei soovinud hindades teha soodustusi, aga ostjatel tekkis aina suurem ootus hindade langetamiseks. 2023. aasta seisuga on turu madalam aktiivsus toonud kaasa ainult mõnel pool mõningase hindade languse. Seda näitavad ka pakkumishinnad, mis väikeste ülesse-alla kõikumistega on siiski keskmiselt 2023. aastal püsinud sellele eelnenud aastaga samal tasemel. Viimane siis ilmselge näide ka sellest, kuidas müüjatel tegelikult ei ole veel olulist vajadust hinda langetada, ent tuleb tõdeda, et siin-seal siiski pakkumishindades allapoole tullakse. Tõenäoliselt madala tehinguaktiivsuse jätkumisel ja sellega seotud pakkumismahtude kasvamisest hinnade langetamise vajadus aina kasvab.

Maakonnas olid 2023. aasta I poolaasta seisuga aktiivseimad piirkonnad Rae vald (27 tehingut, keskmine hind 92 €/m²), Kiili vald (24 tehingut, keskmine hind 41 €/m²), Saue vald (31 tehingut, keskmine hind 39 €/m²), Viimsi vald (34 tehingut, keskmine hind 84 €/m²) ja Harku vald (29 tehingut, 47 €/m²). Tehinguaktiivsus on võrreldes eelmise poolaastaga oluliselt vähenenud. Hinnatase on statistiliselt kohati isegi kõrgem, kuid selle põhjuseks ei saa pidada hindade kasvu, vaid tehingute struktuuri – tehingus on olnud rohkem maatükke, mis on kallimates piirkondades ehk mille hinnatase on kõrgem. Toome välja Harjumaa hoonestamata elumumaa müügitehingud aktiivsemates turupiirkondades aastatel 2018-2023 poolaasta arvestuses:

5.

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Lää-ne Harju vald	Kiili vald	Kuu - salu vald	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald

2018	I	69	33	31	18	13	13	72	35	103	179
	I	42	26	33	17	14	17	29	32	55	54
2019	I	48	28	31	14	21	10	96	38	77	40
	I	56	31	46	18	8	15	32	27	77	72
2020	I	66	31	47	81	22	9	95	22	56	33
	I	91	59	68	50	27	16	50	30	72	93
2021	I	102	82	155	111	69	10	324	49	104	222
	I	62	108	116	54	37	17	104	18	84	44
2022	I	40	49	60	47	20	16	49	18	63	61
	I	26	21	79	21	25	16	26	7	37	58
2023	I	29	42	41	24	14	12	27	11	31	34

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

Nõudlus

Kuivõrd turu konjunktuuriline olukord on muutunud, siis sellega seoses on muutunud ka nõudlus elamumaade vastu. Üldistatult võib öelda, et nõudlus elamu ehitamiseks sobivate maade vastu on suhteliselt langenud kogu Harjumaal ent siiski suhteliselt vähem Tallinna linnas, selle lähipiirkonnas, aga ka veekogude-äärsetes piirkondades. Viimaste puhul võib jätkuvalt hea nõudluse põhjuseks pidada ajalooliselt kõrget defitsiiti ehk kui koguaeg oli nendes piirkondades maade defitsiit, siis nüüd tekkinud pakkumine on vähegi turutasemel oleva hinna juures suhteliselt hea neelduvusvõimega. Ülejäänud piirkondades peab nõudluse tekitamiseks eristuma hinnaga, mis tänasel turul peab eduka tehingute tegemiseks olema suhteliselt madal.

Huvi nõ toormaade vastu on suhteliselt madal, nõudlus on suurem hea ligipääsetavusega asfalteeritud ja tänavavalgustusega teelt ning kaasaegsete kommunikatsioonidega maade vastu.

Nõudlust on mõjutanud ka ostjate laenuvõimekus ning pankade jätkuv soov väljastada rohkem laenusid. Eesti majapidamistele antud kodulaenude maht kahanes 2023. märtsis mullusega võrreldes 34 miljoni võrra 154 miljonile eurole. Majapidamised võtsid 2023. aasta esimeses kvartalis eluasemelaene 20 protsenti vähem. 2022. aastaga võrreldes tuleb siiski arvestada, et mullune laenukasv oli Eesti majanduse kasvuvõimekust arvestades ka liiga kiire ning selle mõningane aeglustumine on tervitatav. Statistika kohaselt on pankade võime laene väljastada hea ja pangad näeksid oma laenuportfelli jätkuvalt kasvamas, sest intressimäärade praegune tase ei tohiks majapidamistele üle jõu käia. Majandusväljavaate selginemise ja intressimäärade stabiliseerumise korral kosuvad tõenäoliselt taas ka laenu nõudlus ja -kasv. Kommertspangad on täheldanud esimesi märke laenu nõudluse taastumisest, ettevõtted ja majapidamised on seni oma laenukohustuste täitmisega hästi hakkama saanud (keskpanga andmetel oli märtsi lõpu seisuga üle 60 päeva maksetähtaega ületanud eluasemelaene 0,12 protsenti ja majapidamiste muid laene 1,3 protsenti).

Pakkumine

Üksik elamu ehituseks sobilike maade pakkumiste maht on 2023. aastal mõnevõrra kasvanud, kuid viimase viie aasta tasemeid vaadates oleme siiski suhtelises defitsiidis – maade pakkumist on turul endiselt suhteliselt vähe ning see aitab hoida pakkumishindasid üsna kõrgel tasemel.

Kõige rohkem on elamumaa krunte pakkumises 2023. aastal Tallinna linnas Pirital, Haaberstis ja Nõmmel. Väljaspool Tallinnat jätkuvalt linnalähedased ja hea ühendusega vallad nagu Jõelähtme vald, Harku vald, Lääne-Harju vald ja Saue vald.

Pakkumishindade statistikas on täheldada erisuunalisust, mis selgelt viitab sellele, et nõ jämedam ots on ostja käes. Viimane on andnud põhjust maade omanikele hinnastada pakkumisi rohkem turutasemele vastavalt, aga kuna leidub endiselt ka neid, kes elavad eelmiste aastate tõusulainetel, siis üksikud ebanormaalselt kõrged pakkumishinnad tekitavadki suuremaid kõikumisi keskmises pakkumishindades.

Keskmine kruntide müügi periood on 2022. aastaga võrreldes pikenenud, kuid üldiselt jääb see atraktiivsetel varadel mõne kuu ja vähematraktiivsetel varadel kuni 9 kuu vahemikku. Reeglina on linnas ja selle lähialal olevad krundid parema likviidsusega kui linnast kaugemale hajaasustuspriirkonda jäävad krundid.

2023 I kv seisuga on üksikelamute ehitamist alustatud aastatagusega võrreldes suhteliselt samasuguses mahus ja asukohta lõikes ka suhteliselt sarnases proportsioonis. Aga tõenäoliselt on oodata üksikelamute ehitusaktiivsuse langust, sest väljastatud uute elamute püstitamise ehituslubade maht on aastataguse ajaga oluliselt langenud.

			Tallinn		Harju maakond, v.a Tallinn	
			Üksikelamud		Üksikelamud	
			2022 I kvartal	2023 I kvartal	2022 I kvartal	2023 I kvartal
Elamute arv	Uusehitus	Ehitusluba	32	20	224	157
		Ehitamist alustatud	15	13	112	121
		Kasutusluba	19	27	160	193

Allikas: Statistikaamet

Prognoos: Prognoosi andmisel on oluline arvesse võtta väljakujunenud olukorda ning selle põhjal ettevaatavalt järeldada turul toimuvat. Üldistatult võib öelda, et 2022. II p.a.-l toimunud muutused majanduskeskkonnas ja sellest tingitud mõjud kinnisvaraturule on tõenäoliselt suuremad muutused jätnud selja taha ning seetõttu on lähituleviku väljavaated mõnevõrra selgemad. Viimast on täheldada ka kinnisvaraturu osalejate seas.

Levinud arusaama kohaselt prognoositakse Eesti majanduse taastumist 2023. II poolaastal, millele viitavad kindlustunde indikaatorite selja taha jäänud „põhjad“, hinnakasvu aeglustumine, heal tasemel tööhõive ja jätkuv palkade kasv. Kõik see lubab näha kinnisvaraturgu 2023. II poolaastal ilusamates toonides võrreldes sellele eelnenu langeva poolaastaga.

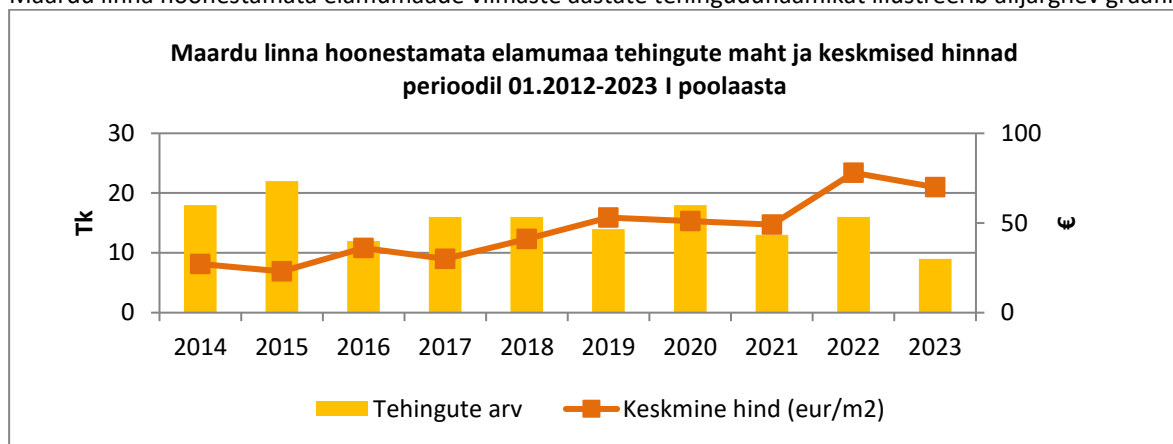
On tõenäoline, et 2023.aasta tuleb tervikuna nõ peegelpildis 2022.aastaga ehk nüüd on oodata eriti aktiivse I p.a. asemel taastumisperioodi, misjärel II p.a.-l turuaktiivsuse kiiremat kasvu. Siisk on tõenäoline, et aastases kokkuvõttes jääb tehingute maht lähiajaloo keskmise taseme juurde ning hinnad saavad olema rohkem võrreldavad 2021. aasta hinnatasemega. Pakkumiste maht tõenäoliselt kasvab suhteliselt aeglaselt, sest üheltpoolt ei lase sellel juhtuda uusarenduste vähenemine pealekasv ning teisalt ka normaliseerunud tehingute maht.

Maardu linna hoonestamata elamumaa

Nõudlus hoonestamata elamumaa järele piirkonnas on keskmine. Tehingute arv piirkonnas sõltub paljugi pakkumiste mahust ja Tallinna linna ning teiste Tallinna lähedaste omavalitsuste hinnatasemest. Paljud ostjad on suunanud pilgud Maardu linna ja Jõelähtme valla hoonestamata elamumaaadele, mille hinnaklassid on olnud võrreldes Viimsi, Rae, Harku ja teiste Tallinna lähi omavalitsuste ja asulate hinnatasemest taskukohasem. Viimase 5 aasta keskmine tehingute arv aastas jääb 13-26 vahele. See arv on olnud stabiilne ja ei erine palju ka eelneva 5 aasta tehingute mahust. Keskmiste hindade osas on samuti püsinud stabiilsus. Kõige rohkem tehinguid tehakse Maardu linnas Muuga asumis, põhjuseks see, et piirkonnas on hoonestamata elamumaaade hulk kõige suurem. Samuti on selles piirkonnas suurem hulk kinnistuid, kus hoonestuseks on valdavas osas elamiskõlblikud aiamaad ja suvilad, mida ostetakse eesmärgiga lammutada olemasolev hoonestus ning hoonestada maa uue elamuga.

2019. aastal on piirkonnas müüdud 14 hoonestamata elamumaa kinnistut, keskmise ühikuhinnaga 52,69 €/m². 2020. aastal on piirkonnas müüdud 18 hoonestamata elamumaa kinnistut, keskmise ühikuhinnaga 51,23 €/m². 2021. aastal müüdi piirkonnas 13 hoonestamata elamumaa kinnistut, keskmise ühikuhinnaga 49,22 €/m². 2022. aastal on tehtud 36 tehingut. Käesoleva aasta algusest on Maardu linnas tehtud 9tehingut keskmise ühikuhinnaga 69,80 €/m².

Maardu linna hoonestamata elamumaa viimaste aastate tehingudünaamikat illustreerib alljärgnev graafik:



Allikas: Maa-amet

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud hoonestamata maade tehinguid, mis paiknevad Maardu linnas väljakujunenud elumupiirkonnas. Välja on toodud tehingud, mis on teostatud kinnistutega, kus ootavad lammutamist elamiskõlbmatud aiamajad ning mis on toimunud 2022-2023. aastal:

Asukoht	Tehinguaeg	Koguhind	Pind m ²	Lisainfo
Harju maakond, Maardu linn	oktoober 2022	99 000	909	elamumaa 100%, üksikelu ja abihoone ehitusõigus, viljapuu ja üksikud kõrgemad puud, kommunikatsioonide liitumispunktid kinnistu piiril, liitumised tasumata, juurdepääs avalikult kasutatavalt kõvakattega teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja
Harju maakond, Maardu linn	november 2022	100 000	814	elamumaa 100%, juurdepääs avalikult kasutatavalt kõvakattega teelt, muu info puudub
Harju maakond, Maardu linn	märts 2023	88 000	840	elamumaa 100%, DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus, kommunikatsioonide liitumispunktid kinnistu piiril, liitumised tasumata, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja
Harju maakond, Maardu linn	mai 2023	87 500	856	elamumaa 100%, DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja
Harju maakond, Maardu linn	juuli 2023	74 000	845	elamumaa 100%, DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus, lokaalne vesi ja kanal, elektriliitumine puudub, juurdepääs avalikult teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs²

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne lõppkasutaja on tõenäoliselt kohaliku elanikkonna hulgast, kes soovivad omandada maad hilisema elamu ehitamise sooviga. Samuti võib selleks olla ka pere kaugemast piirkonnast, kes näiteks soovib soetada elamu ehitamiseks kinnistut
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Ostjateks on valdavalt keskmise sissetulekuga Tallinna ja Harjumaa elanikud, kes soovivad ehitada üksikelu

² Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Vara rahuldab turusegmendi nõudeid, kuna enamhinnatud on Tallinna lähistel asuvad väljakujunenud elamupiirkonnas paiknevad elamukrundid, millele on võimalik püstitada üksikelamu
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Keskmine hulk. Ostjaskond, kes eelistab privaatset elukeskkonda looduslikus piirkonnas suuremate keskuste läheduses
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem keskmine osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama
Konkureeriv pakkumine turul	vt p 4.2.3
Müügiperiood	Keskmsed müügiperioodid on sarnastel varadel kuni 6 kuud
Müügihinnad	Müügihindade kasvu lähitulevikuks ei prognoosita. Pigem on nüüd turg tasakaalu otsiv ja seetõttu prognoosime hindade stabiliseerumist
Alternatiivsed kasutused	Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Kuna hindamise hetkel on Maardu linnas avalikus pakkumises 22 hoonestamata elumumaad. Kinnisvaraportaalides on antud piirkonnas hinnatavaga analoogsete varade pakkumishinnad vahemikus 80 000 – 102 300 €, sõltudes asukohast, ehitusõigusest, krundi suurusest, juurdepääsust ja kommunikatsioonide olemasolust.

Toome välja mõned hinnatava varaga analoogsed pakkumised:

	KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
	Maardu, Orasheina tee 51 (Broneeritud) UUS PAKKUMINE MUUGA AEDLINNAS! Elekter, äärelinnas, teed heas seisukorras, naabrid kõrval Müüa elamukinnistu Muuga aedlinna hinnatud rajoonis, vaid 20-minutilise autosõidu ...	elamumaa	868 m ²		80 000 € 92.2 €/m ² Kuumakse 368 €
	Maardu, Raudkivi 13 TEE OMA PAKKUMINE! Kanaliseatsioon MÜÜA ELAMUMAA MUUGA AEDLINNAS+ linna piirini 3 km + hooldatud ja haljastatud, aiaga ...	elamumaa	962 m ²		98 000 € 102 €/m ² Kuumakse 451 €
	Maardu, Järvevaade, Nooda tn 4 VALGUSKÜLLANE KINNISTU KODU VÕI SUVILA RAJAMISEKS Detailplaneering tehtud, elekter, ühistransport, kanalisatsioon, vesi, asulast väljas, ... Müüa hoonestusõigusega kinnistu Maardu järve kaldal olevas Järvevaade elurajoonis. ...	elamumaa	1883 m ²		99 800 € 53 €/m ² Kuumakse 460 € Uusarendus
	Maardu, Putke tee 8 REGISTREERU TUTVUMA! OIED VÄGA OODATUD! KINNISTU JA KOMMUNIKATSIOONID: Müüa Muuga aedlinnas asuv elamumaa krunt. (100% ...	elamumaa	854 m ²		102 300 € 120 €/m ² Kuumakse 471 €

Allikas: www.kv.ee

Hinnatav vara ei ole väärtuse kuupäeva seisuga avalikus müügipakkumises.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemusel täpsust.

4.3. Parim kasutus

Vara parim kasutus: Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on selle kasutamine elamumaana, mis on füüsiliselt võimalik (võimalik ehitise (üksikelamu ja abihoone) püstitamine), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab kinnistu sihtotstarve, milleks on 100% elamumaa), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete kinnistute vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspehmoite: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

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

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Tehinguaeg	Koguhind	Pind m ²	Lisainfo
Harju maakond, Maardu linn	märts 2023	88 000	840	elamumaa 100%, DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus, kommunikatsioonide liitumispunktid kinnistu piiril, liitumised tasumata, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja
Harju maakond, Maardu linn	mai 2023	87 500	856	elamumaa 100%, DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja
Harju maakond, Maardu linn	juuli 2023	74 000	845	elamumaa 100%, DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus, lokaalne vesi ja kanal, elektriliitumine puudub, juurdepääs avalikult teelt, kinnistul paikneb lammutamisele kuuluv aiamaja

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Ülejäänuid tehinguid ei ole kasutatud, sest nende tehingute puhul on tegemist ajaliselt vanemate tehingutega, lisaks puudub ühe tehingu kohta hindajal täpne tehinguinfo.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. - Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijate jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ³	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁴	Ajaline kohandus – turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügi aja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Antud juhul erinevused puuduvad. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Asukoha kohandus – Varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, kaugus merest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Juurdepääs – Rohkem on hinnatud avalikelt teedelt hea juurdepääsuga kinnistud. Kinnistu pindala, m² – Suurema pindalaga kinnistud on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Ehitusõigus – Kehtestatud detailplaneeringuga kinnistud on kõrgemalt hinnatud võrreldes kinnistutega, kus detailplaneeringut ei ole, sest ehitusõiguse saamine on aegavõttev toiming. Tehnovõrgud – Tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud krundid on enamväärtustatud. Kuna viimasel võrdlustehingul puudub elektriliitumine ning hindajale teadaolevalt on liitumistasu ca 2 500 eurot, on kasutatud lisaks ka faktilist kohandust. Lammutuskulu - Kuna hinnataval kinnistul paiknevad hooned, mis on ehitusõiguse realiseerimiseks tarvis lammutada ning lammutuskulude maksumus on hindaja hinnangul ca 5 000 eurot, kuid ka võrdlusvaradel on samas suurusjärgus lammutuskulu, siis kohandusi teostatud ei ole. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRRELDAVAD TEHINGUD		
		1	2	3

³ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁴ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Tehinguhind, €	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	88 000	87 500	74 000
Tehinguhind, €/m²/maatüki pindala arvestuses		104,76	102,22	87,57
Tehingu aeg	August 2023	Märts 2023	Mai 2023	Juuli 2023
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud teinguhind, €		88 000	87 500	74 000
Asukoht	Harjumaa, Maardu linn, Viljapuu pst 87	Harju maakond, Maardu linn	Harju maakond, Maardu linn	Harju maakond, Maardu linn
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Juurdepääs, ümbruskond	hea, asfaltkattega teedelt	hea, asfaltkattega teelt	hea, asfaltkattega teelt	hea, asfaltkattega teelt
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu pindala, m²	847	840	856	845
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Ehitusõigus	DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus	DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus	DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus	DP puudub, ehitusõigus olemasoleva hoonestuse mahus
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Tehnovõrgud	tsentraalne vesi ja kanalisatsioon	liitumised kinnistu piiril, tasumata	lokaalne vesi ja kanalisatsioon	lokaalne vesi ja kanalisatsioon, elektriliitumine puudub
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>kehvem</i>	<i>kehvem</i>	<i>kehvem</i>
Kohandus		3%	5%	8%
Lammutuskulu:	aiamaja lammutamine ca 5000 eurot	aiamaja lammutamine ca 5000 eurot	aiamaja lammutamine ca 5000 eurot	aiamaja lammutamine ca 5000 eurot
<i>Võrdlus hinnatava varaga</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		3%	5%	8%
Kohandatud tehinguhind, €		90 640	91 875	79 920
Kohanduste absoluutväärtuste summa		3%	5%	8%
Osakaal lõpphinnas		40%	35%	25%
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €		36 256	32 156	19 980
Kaalutud kohandatud keskmine tehinguhind:	88 392 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 88 392 €, s. o ümardatult **88 000 € (104 €/m² maatüki pindala arvestuses)**.

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna elamumaade turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87** asuva hoonestamata kinnistu turuväärtus väärtuse kuupäeval

88 000 (kaheksakümmend kaheksa tuhat) eurot.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ning sellele ei lisandu käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

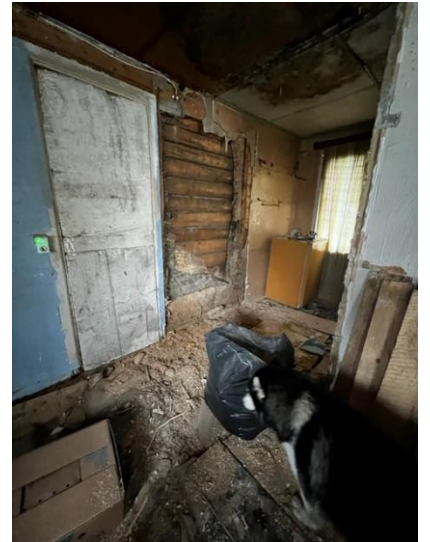
Vaated aiamaiale ja kinnistule



Siseruumid
Köögiaosa



Üks suur ruum



Vesi ja kanalisatsioon



Allikas: hindaja kohapeale ülevaatus

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	3488402
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 19.06.2008
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 10.11.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastridaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	44601:006:0016	Elumumaa 100%, Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	847,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Marko Tatter (isikukood 38009060247)	26.06.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.07.2008. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Keelumärgi kinnisasja kasutamise keelamiseks Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703), kohtutäitur Elin Vilippus (isikukood 46806280279) kasuks.	7.06.2023 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 8.06.2023. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 18 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 29.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.08.2021. Kohtunikuabi Anu Raidla-Kuljus	18 000,00 EUR		kehtiv
1			Hüpoteek on koormatud pandiga AS Inbank (registrikood 12001988) kasuks. 03.06.2015 sõlmitud krediidiliini lepingust nr 1-6-1-6-2015 tulenevate pandipidaja nõuete täitmise tagamiseks. 29.07.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.08.2021. Kohtunikuabi Anu Raidla-Kuljus	kehtiv
2	Hüpoteek summas 24 750,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	24 750,00 EUR	19.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.05.2022. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv
2			Hüpoteek on koormatud pandiga AS Inbank (registrikood 12001988) kasuks. 03.06.2015 leping nr 1-6-1-6-2015. 19.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.05.2022. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Krista Õigus

Kuupäev: 28.08.2023 12:49:21

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx).

Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx>

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte*

Aiamaja (EHR kood 116066737)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Aiamaja
Ehitisregistri kood	116066737
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmase kasutusaasta	1987
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	
Ehitise aadress	Harju maakond, Maardu linn, Viljapuu pst 87

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Suvila, aiamaja (11103) 19,9
Kasutamise otstarve, mitteiluruumi pind (m2)	
Eluruumide pind kokku	19,9
Mitteiluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	25,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	19,9
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	63,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	puit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	0

Allikas: ehr.ee

*Riikliku ehitisregistri väljavõte on esitatud 30.08.2023 seisuga.

Vastavuskinnitus standardi nõuetele

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

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Krista Õigus
Kutseline hindaja
Kinnisvara hindaja, tase 6, kutsetunnistuse nr 189553
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige