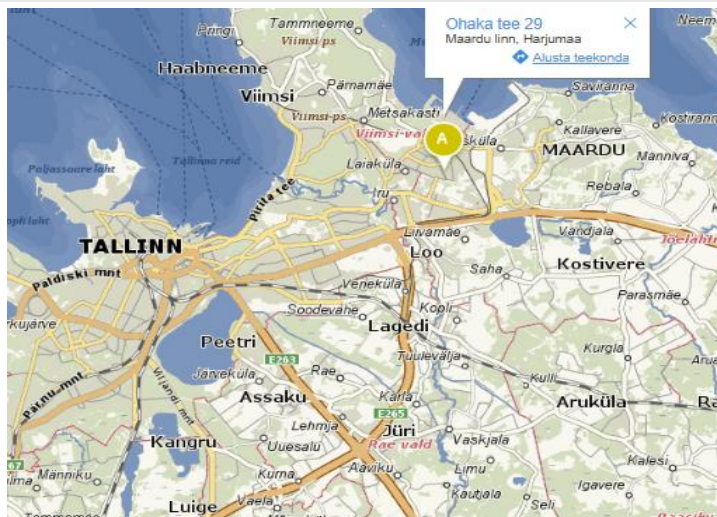




Eksperthinnang nr 250315-188-58837

Tellija	Margot Markus
Aadressid	Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106, Maardu linn, Harju maakond
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi (reg osa nr 4162202), mille koosseisu kuulub elumumaa pindalaga 869 m ² ja sellel paiknev aiamaa suletud netopinnaga 24,6 m ² . Hinnatav vara on rahuldavas/halvas üldseisukorras.
Eesmärk	Eksperthinnang on koostatud laenutagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediitdiasutusele.
Turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga	93 000 (üheksakümmend kolm tuhat) eurot. Turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Hindamisaruande kuupäev	21.03.2025



Anneli Kaldaru

koostaja, kutseline hindaja
 nooremhindaja, tase 5
 kutsetunnistuse nr 218876
 +372 5666 5500
 anneli.kaldaru@pindi.ee
 /allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eenkivi

kinnitaja/läbivaataja, kutseline hindaja
 kinnisvara hindaja, tase 6
 kutsetunnistuse nr 176309
 /allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	5
1.1	Hinnatav vara	5
1.2	Hindamise eesmärk.....	5
1.3	Hindamise alused	5
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused.....	6
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	7
3	Hinnatava vara iseloomustus.....	8
3.1	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	8
3.2	Asukoht ja keskkond	8
3.3	Katastriüksus.....	12
3.4	Aiamaja	15
3.5	Abihooned	17
3.6	Kestlikkus	18
4	Turuanalüüs	18
4.1	Makromajanduse ülevaade	18
4.2	Turusegmendi analüüs.....	22
4.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	26
4.4	Turustatavuse analüüs.....	27
5	Hindamine	28
5.1	Parim kasutus.....	28
5.2	Meetodi valik	28
5.3	Hindamine võrdlusmeetodil	28
6	Hindamistulemus	33
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod hinnatavast varast.....	34
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	39
	Lisa 3 Ehitisregistri andmed	40
	Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875.....	44

Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi (reg osa nr 4162202), mille koosseisu kuulub elamumaa pindalaga 869 m ² ja sellel paiknev aiamaja suletud netopinnaga 24,6 m ² . Hinnatav vara on rahuldavas/halvas üldseisukorras.
Aadress	Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106, Maardu linn, Harju maakond
Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanikud	Helge Reier (isikukood 45803210213) - ½ kaasomandist; Margot Markus (isikukood 46308010281) - ½ kaasomandist.
Katastritunnused	44601:005:2800
Kinnistu pindala	869 m ²
Kinnistu hoonestus	Aiamaja ja abihoone: kuur
Hoonete suletud netopind, m ²	24,6 m ² (Ehitisregistris, aiamaja), 12,3 m ² (Ehitisregistris, kuur-kasvuhoone).
Seisukorra üldhinnang	Hinnatav vara on rahuldavas/halvas üldseisukorras.
Vastuolud andmete osas	Ehitisregistris olev info - tehnovõrgud, toalisus, ehitiste kohta on tegelikust olukorrast erinev, mis vajaks korrastamist. Soovitame andmed Ehitisregistris korrastada ja tegeliku olukorraga vastavusse viia hoonete võimalikul renoveerimisel.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediitiasutusele.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	14.03.2025
Väärtuse kuupäev	14.03.2025
Hindamisaruande kuupäev	21.03.2025
Tellijä	Margot Markus
Tellimusleping	Tellimus ekspert hinnangu teostamiseks on esitatud tellija Margot Markus poolt e-kirja teel 07.03.2025.a.
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga	93 000 (üheksakümmend kolm tuhat) eurot.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, kuid turupraktika on näidanud, et mõningatel juhtudel, näiteks kui müügiperioodi sisse jääb talveperiood, võib müügiperiood ulatuda aastani.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, hoonestatud kinnisasja (reg osa nr 4162202) aadressil Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106, Maardu linn, Harju maakond, mille koosseisu kuulub elamumaa pindalaga 687 m² ja sellel paiknev aiamaja suletud netopinnaga 24,6 m², turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **93 000 (üheksakümmend kolm tuhat) eurot**.

Anneli Kaldaru

koostaja, kutseline hindaja
nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 218876
+372 5666 5500
anneli.kaldaru@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eenkivi

kinnitaja, kutseline hindaja
kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 176309
/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1 Hinnatav vara

Kinnistusregistri registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangule.

Reg osa nr	4162202
Katastritunnus	44601:005:2800
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Aadress	Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106, Maardu linn, Harju maakond
Kinnistu nimi	-
Vara liik	Kinnisasi
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kanded puuduvad.
Omanikud	Helge Reier (isikukood 45803210213) - ½ kaasomandist; Margot Markus (isikukood 46308010281) - ½ kaasomandist.
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusregistri väljavõtte III jaos kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kinnistusregistri väljavõtte IV jaos kanded hüpoteekide kohta puuduvad.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Haldamisega tegelevad omanikud ise.

1.2 Hindamise eesmärk

Experthinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks krediitiasutusele.

1.3 Hindamise alused

1.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus

1.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875

1.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

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

1.4.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

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

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

1.4.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

1.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

1.5.1 Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

1.5.2 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

1.5.3 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

1.5.4 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

1.5.5 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

1.5.6 Käesolev eksperthinnang 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.

1.5.7 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

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

1.5.9 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Margot Markus
Hindaja	Anneli Kaldaru Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija Margot Markus poolt 07.03.2025.a.
Algandmed esitanud isik	Omanik Margot Markus ülevaatusel suusõnaliselt.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte 14.03.2025 Päring ehitisregistrist www.ehr.ee 14.03.2025 Päring Maa-ametist geoportal.maaamet.ee 14.03.2025 ja 21.03.2025 Päring KV.ee müügiportaalidest seisuga 21.03.2025 Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas ja Maa-ameti kinnisvara tehingute andmebaas (seisuga 14.03.2025) Pindi Kinnisvara OÜ turuanalüüsid (seisuga 20.03.2025) Maardu linna planeeringute register seisuga 21.03.2025
Vastuolud andmetes	Ehitisregistris olev info - tehnovõrgud, toalisus, ehitiste kohta on tegelikust olukorrast erinev, mis vajaks korrastamist. Soovitame andmed Ehitisregistris korrastada ja tegeliku olukorraga vastavusse viia hoonete võimalikul renoveerimisel.
Ülevaatus kuupäev	14.03.2025
Väärtuse kuupäev	14.03.2025
Ülevaatus ulatus	Teostatud on maaüksuse, hoone väline ja siseruumide, ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud omaniku Margot Markus ülevaatusel suusõnalisest esitatud informatsioonist.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Anneli Kaldaru ja omanik Margot Markus.
Ülevaatus teostas	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Anneli Kaldaru.

3 Hinnatava vara iseloomustus

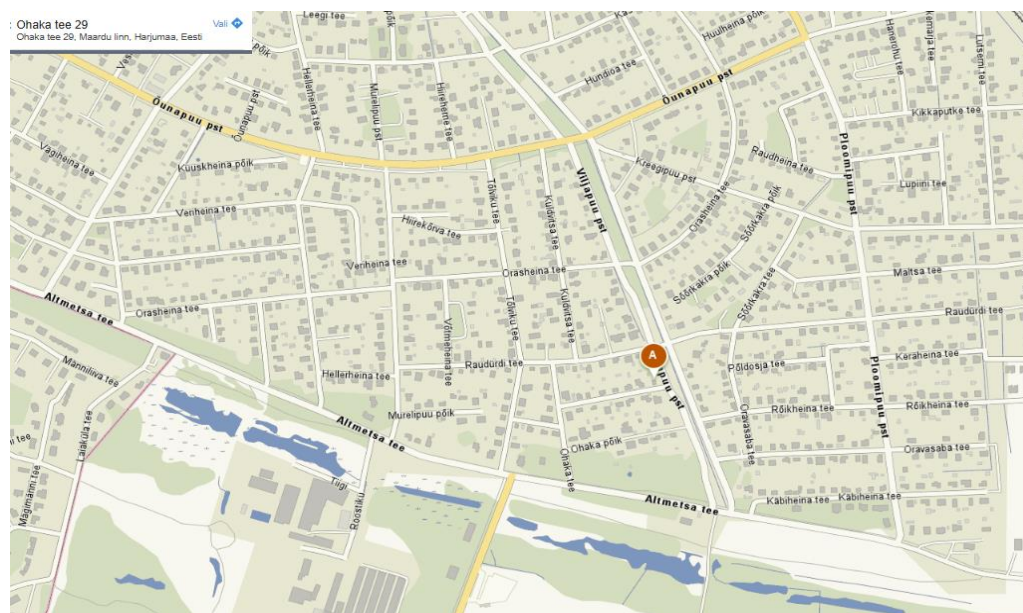
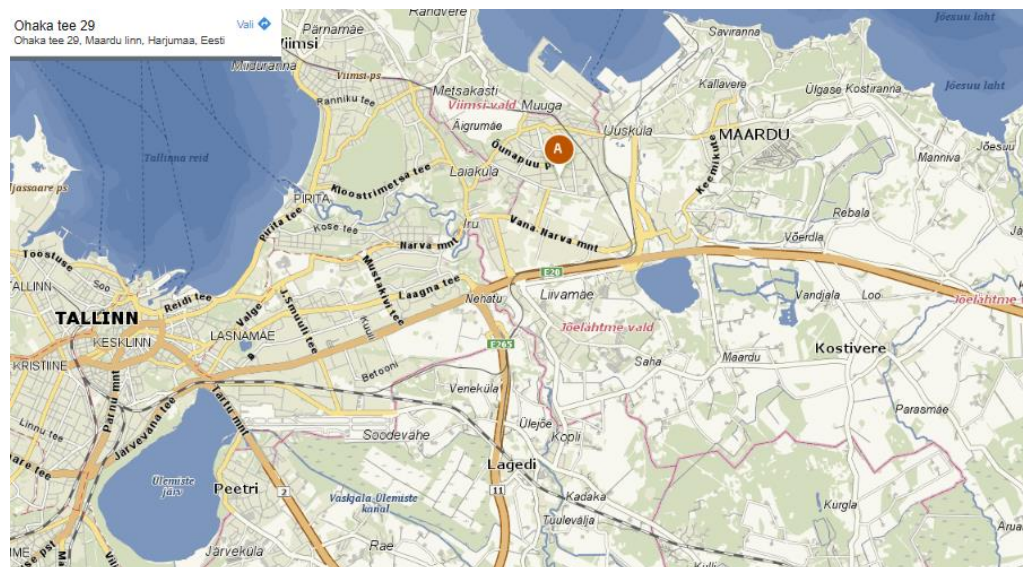
3.1 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Vara on omaniku omakasutuses.

3.2 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara asub Harjumaal, Maardu linnas, Muuga elumupiirkonnas. Viru väljakult, Tallinna kesklinnast u 14 km kaugusel, Maardu linna keskusest u 6,5 km kaugusel. Asukoht piirkonna siseselt on keskmiselt hinnatud, juurdepääs asfaltkattega teelt.



allikas: kaart.delfi.ee

Piirkonna hoonestus

Lähiümbruses on elamutega ja/või aiamajadega hoonestatud elumumaa krundid.

Infrastruktuur

Lähim lasteaed asub u 1,1 km kaugusel, lähimad koolid asuvad: Maardu Gümnaasium u 4,9 km kaugusel, Loo Keskkool u 3,6 km kaugusel, ja lähim kauplus on u 1 km kaugusel.

Haljastus ja heakord

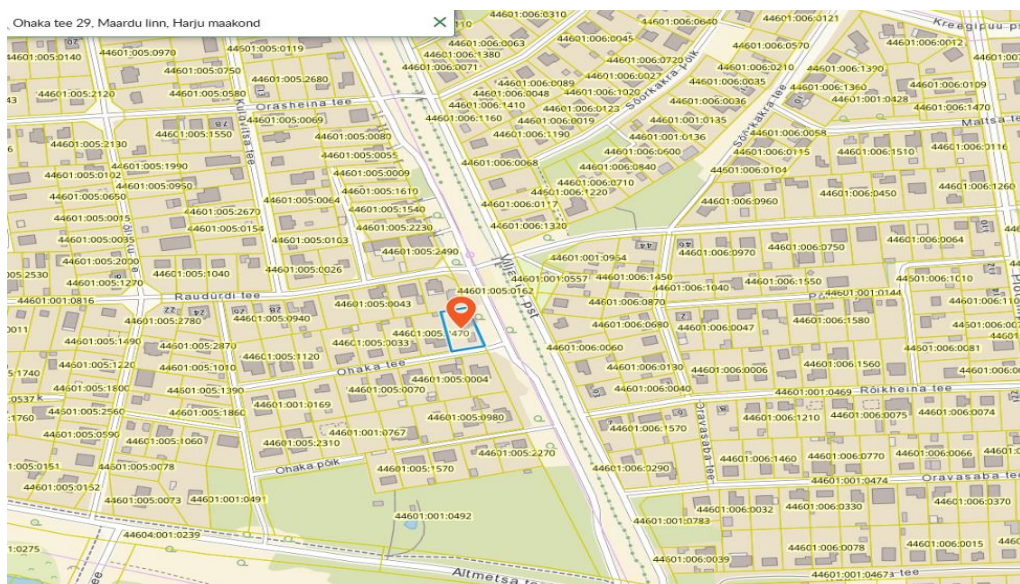
Piirkonna haljastus on kõrg- ja madalhaljastus. Heakord on hea.

Õhu saastatus ja müra



Üleujutusala kaardi väljavõtte prognoositava ulatusega, esinemistõenäosusega 1 x 1000 aasta jooksul. Hinnataval varal puudub lähima 1000 aasta jooksul üleujutusohu.

Hinnatav kinnistu asub Harjumaal, Maardu linnas, Muuga elamupiirkonnas, Ohaka tee, Raudürdi tee ja Viljapuu pst vahelisel alal. Liiklustihedus on hinnanguliselt madal. Õhu saastatuse ja müra tase on hinnanguliselt madal, aeg-ajalt kostuvad helid Muuga sadamast. Hinnatava vara alal Maa- ja Ruumiameti kaardiregistri mürakaardi andmetel müra mõõdistamisi teostatud ei ole.

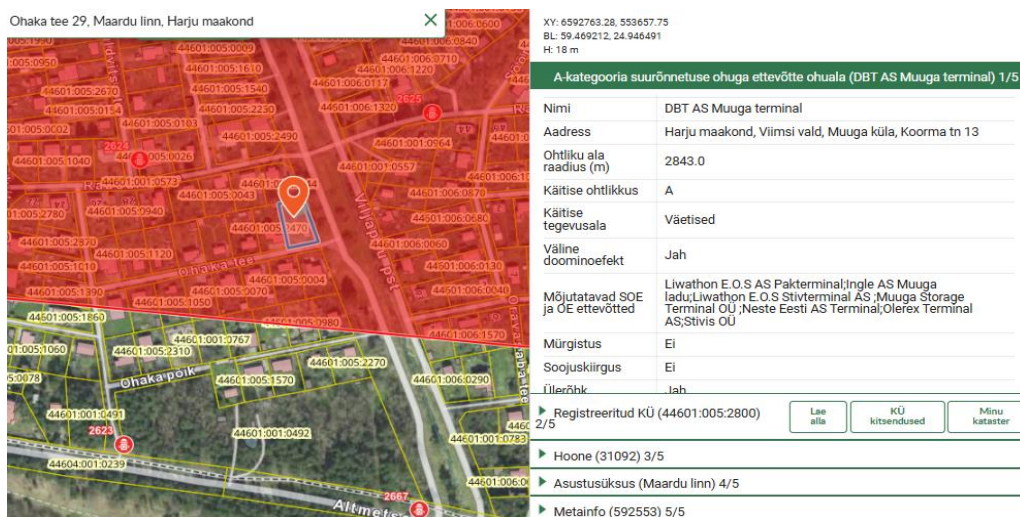


allikas: geoportaal.maaamet.ee/murakaart

Ohtlikud käitised



Hinnatav vara jääb ohtlike käitiste ohualasse - DBT AS Muuga terminal, A-kategooria ohtlikkus, oht: väline doominoefekt, ülerõhk; kemikaalid: Ammooniumnitraat (puistes); NPK mineraalväetis; Ammooniumnitraat (big-bag). Lähimad hüdrandi paiknevad u 150 m raadiuses.



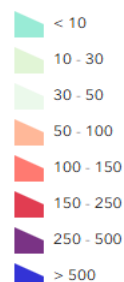
Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/päästeamet-ohtvesi>

Radoon

Hinnatav vara paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnase territooriumil, ala radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m³, läheduses on nii madalama kui kõrgema radoonisisaldusega alad, valdavalt siiski samaväärsed alad kui hinnataval varal. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Käesolevale hetkel ei ole mõju vara turuväärtusele üheselt täheldatav.

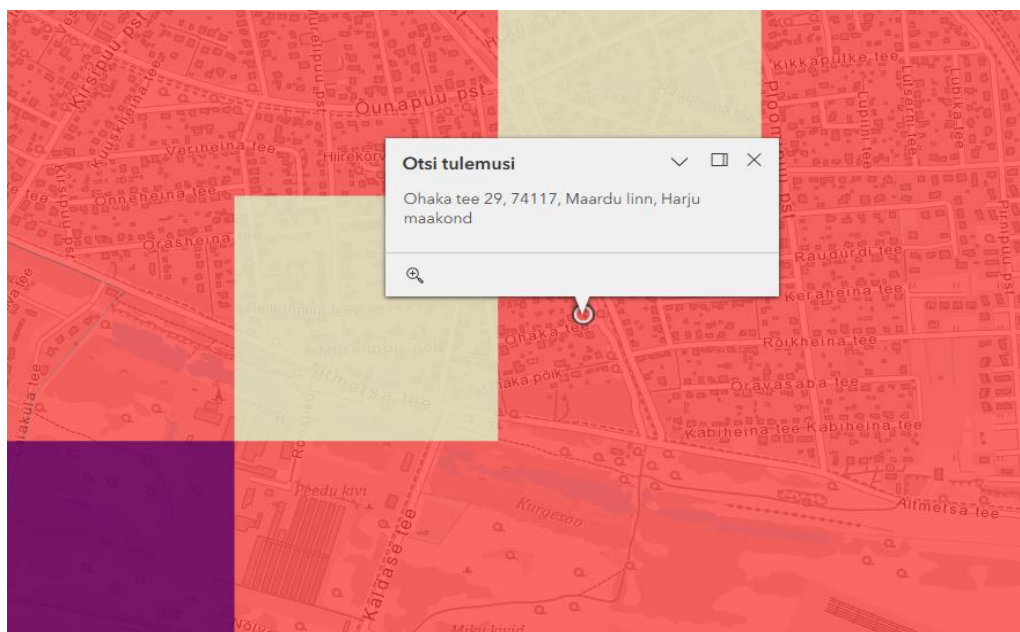
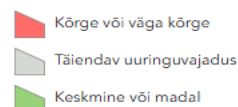
Rn-riski ruutkaart (500x500 m)

Rn-riski väärtus (kBq/m³)



Rn-risk omaevalitsuse tasemel

Omaevalitsuse klass



Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2023. aasta seisuga, 20.03.2025

Metsatulekahju oht

Hinnatav kinnistu asub piirkonnas, kus on hinnanguliselt puudub metsatulekahjude risk (piirkonna kõrghaljastuse osakaal on hinnanguliselt suhteliselt madal).

Maardlad

Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara maardlate maa-alal.

Jääkreostus

Hinnatava vara läheduses on olemas jääkreostusega alad Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmetel seisuga 21.03.2025. Ohu liik: pinnas. Tallinna naftabaasi ja TK Eesti Fosforiit osas on märgitud, et jääkreostus on suures osas likvideeritud. Ülejäänud objektide puhul on märges, et jääkreostuse likvideerimiseks ei ole meetmeid rakendatud.

Jääkreostusobjektid

[Kuva valik kaardil](#)

[Lae alla \(CSV\)](#)

☐	Nimetus	Registrikood	Ohu liik	Asukoht
☐	Tallinna naftabaas (EK terminal)	JRA0000039	Pinnas	Harjumaa, Maardu linn
☐	TK Eesti Fosforiit (endise Maardu Keemiakombinaadi ala)	JRA0000153		Harjumaa, Maardu linn
☐	Tsentraalsed mürgilad	JRA0000152	Pinnas	Harjumaa, Maardu linn
☐	Endine Vasar	JRA0000163		Harjumaa, Maardu linn
☐	Kroodi oja reostunud põhjasetted	JRA0000079	Pinnas	Harjumaa, Maardu linn
☐	Kroodi reostuskahtlusega ala	JR0000261	Pinnas	Harjumaa, Maardu linn

Allikas: register.keskkonnaportaali.ee, 21.03.2025

Juurdepääsu tee

Hea, juurdepääsuteed on asfalteeritud. Juurdepääs on avalikult kasutatavalt Ohaka teelt (transpordimaa 100%, munitsipaalomandis).

Legend: kollane - kohalik tee (avalikus kasutuses); sinepikollane - kõrvalmaantee (avalikus kasutuses); lilla ja punane - põhimaantee (avalikus kasutuses); fuksia - mitteavalikus kasutuses olev tee.

Legend

Põhimaantee

Tugimaantee

Kõrvalmaantee

Ramp, ühendustee

Muu riigitee

trassi osa

Kohalik tee

Eratee

Metsatee

Ohaka tee 29, Maardu linn, Harju maakond

XY: 6592736.84, 553668.79
BL: 59.468974, 24.946679
H: 18 m

Kohalik, era- ja metsatee (4462039) 1/6

Lae alla

Teeregister

Andmed tee kasutamise seotud lepingute kohta

Tee number	4462039
Tee nimi	Ohaka tee
Sõidutee	1
Lõigu algus (km)	0
Lõigu lõpp (km)	0.206
Lõigu pikkus (m)	206
Kasutusviis	avalik

Registreeritud KÜ (44601:001:0541) 2/6

Lae alla

KÜ kitsendused

Teeala (6593504) 3/6

Lae alla

Tänav (4699855) 4/6

Lae alla

allikas: geoportaal.maaamet.ee

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Parkimine piirkonnas

Ühistransport

Piirkonna kergliiklusteed ja avalikud puhkealad on heas seisukorras.

Parkimine on korraldatud kinnistute hoovialal või garaaži/auto varjualuse olemasolul garaažis või auto varjualuses.

Lähim ühistranspordipeatus on u 550 m kaugusel, kasutusmugavus on hinnanguliselt rahuldav.

3.3 Katastriüksus

Katastritunnused

44601:005:2800



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

Maatüki suurus

Maatüki kuju ja reljeef

Elamumaa 100%

869 m²

Korrapärase kujuga, reljeef on tasane. Kinnistu piirneb elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega maa-aladega.

Maatüki haljastus ja heakord

Parkimine

Piirded

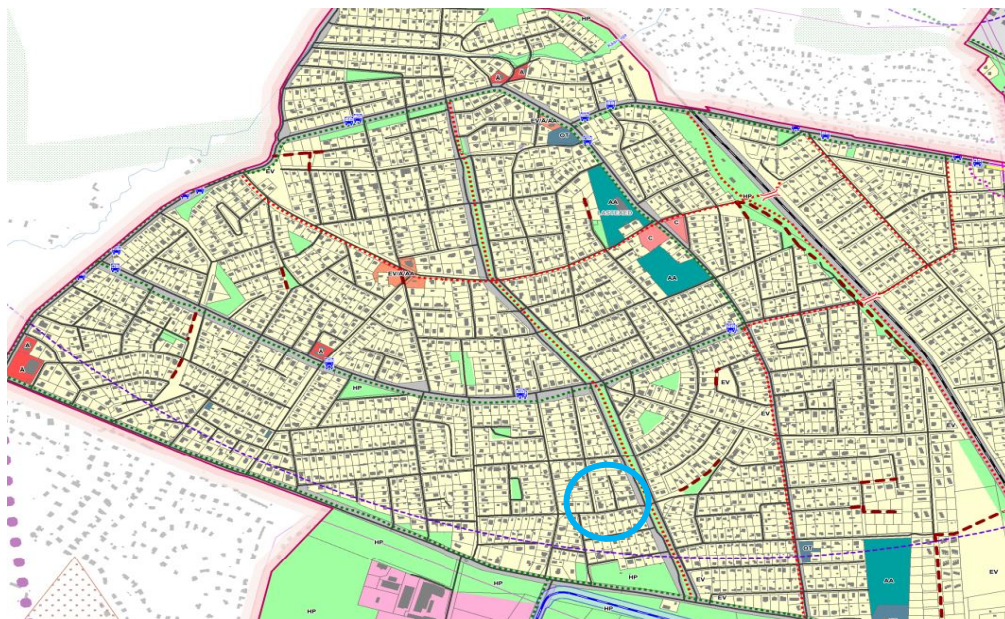
Üldplaneering

Kinnistul on kõrg- ja madalhaljastus ning kinnistu on keskmiselt heakorrastatud. Maatükil puudus ülevaatusel jäätmete konteiner prügi kogumiseks.

Kinnises hoovis või tänaval (tasuta parkimise piirkond). Elektriautode laadimispunkt puudub. Jalgratast saab kinnistul hoiustada kuuris.

Võrkaed.

Hinnatav vara paikneb Maardu linna üldplaneeringu (kehtestatud Maardu Linnavolikogu 31.01.2023 otsusega nr 42) kohaselt paikneb hinnatav vara väikeelamu (EV) maa-alal.



allikas: Maardu linna üldplaneering, väljavõteline, 21.03.2025

Detailplaneering ehitusõigus

ja Hinnatava vara kinnistul ei ole detailplaneeringut Maardu linna detailplaneeringute registris EVALD seisuga 21.03.2025.a.

Üldplaneeringu alusel on Maardu linnas ehitustingimused Muuga elamupiirkonnas väikeelamu maa-alal:

- Elamutest on lubatud rajada üksik- ja kaksikelamuid. Ridaelamuid võib ehitada kehtestatud detailplaneeringuga selleks määratud maa-alale;
- üksikelamu krundi min suurus 900 m² (krundi suuruse määramisel on lähtutud keskmisest krundi suurusest piirkonnas);
- hoonete suurim lubatud arv: üksikelamu ehitamisel 1 põhihoone + 2 abihoonet;
- hoone lubatud max kõrgus: põhihoonel kuni 2 korrust, kuid mitte kõrgem kui 9 m maapinnast, abihoonel 1 korrus, kõrgus kuni 5 m maapinnast;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast: 25%, kuid mitte rohkem kui 250 m²;

Parkimine: lahendada oma krundil;

- piirdeaed: tänavapoolse piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25%.

Ehitusõigus on realiseeritud olemasoleva hoone näol. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub.

Maatükil paiknevad hooned ja rajatised

Hooned: 116063846 (Aiamaja), 116063847 (Kuur-Kasvuhoone).

Rajatised: puuduvad.

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

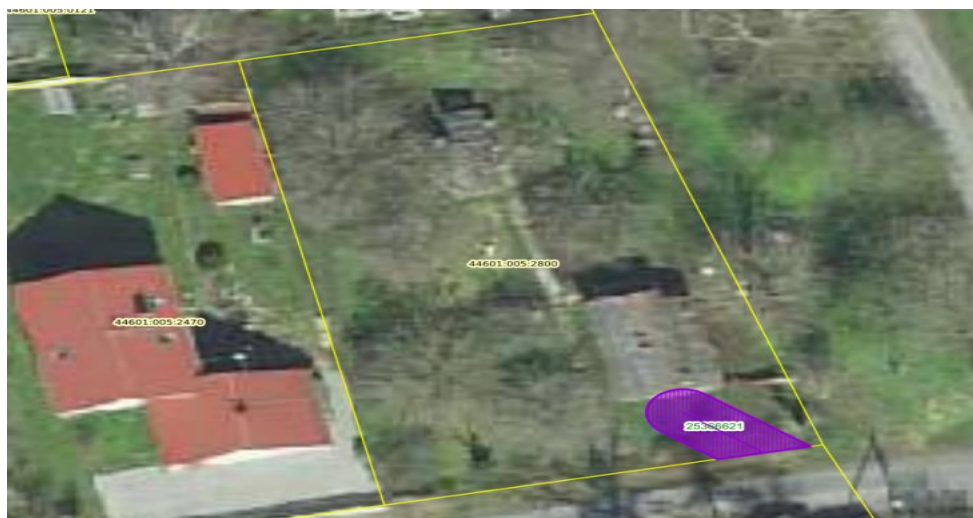
Maa- ja Ruumiameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad kinnistule järgnevad kattuva pindalaga kaitsevööndid:

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	28,85

- Elektripaigaldise kaitsevöönd.

Nimetatud kitsendus ei avalda olulist mõju hindamiskäigule ega vara turuväärtusele kuna ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ning et hoone on juba püstitatud.



allikas: Maa- ja Ruumiameti geoportaal, kitsenduste rakendus

3.4 Aiamaja

EHR kood

116063846



Hoone nimetus

Aiamaja (Ehitisregistri andmetel).

Peamine kasutamise otstarve

Suvila, aiamaja (11103) (Ehitisregistri andmetel).

Hoone paiknemine

Hoone paikneb suhteliselt kinnistu keskel, pisut enam tänavapoolses osas.

Ehitusaasta

1987 (Ehitisregistri andmetel, oletuslik). Omaniku sõnul u 1971.a.

Viimase olulise
renoveerimise või
rekonstrueerimise aeg

Hoonel on omaniku sõnul mingil ajal vahetatud katus.

Ehitus- ja kasutusluba

Ehitise seisund on olemas (Ehitisregistri andmetel).

Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr 479 (04.04.1977).

Kui enne 01.07.2015. a oli ehitis vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatisel või kasutusloal (EhSRS § 21 lg 3).

Maapealsete korruste arv

1 (Ehitisregistri andmetel).

Maa-aluste korruste arv

Info Ehitisregistris puudub, ülevaatusel ei tuvastatud maa-aluse korruse olemasolu.

Ehitisealune pind

40,0 m² (Ehitisregistri andmetel).

Hoone suletud netopind

24,6 m² (Ehitisregistris).

3.4.1 Konstruktsioonid

Vundament

Madalvundament (Ehitisregistri andmetel).

Kandekonstruktsioon

Puit (Ehitisregistri andmetel).

Vahe- ja katuslaed

Puit (Ehitisregistri andmetel).

Välisseinad

Tellis, väikeplokk (Ehitisregistri andmetel).

Välisviimistlus

Keraamiline tellis (Ehitisregistri andmetel).

Trepid

Välistrepp: betoon.

Katusekate

Eterniit (Ehitisregistri andmetel).

Välisüksed	Puituks.
Siseüksed	Puituksed.
Aknad	Lihtraamidel topelt puitraamidel, lihtklaasiga.
Konstruksioonide seisukord ja parendused	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord rahuldav, pragusid või vajumist ülevaatusel ei täheldanud.
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistlus on hinnanguliselt rahuldavas seisukorras.
Energiamärgis	Ehitisregistris energiamärgise info puudub.

3.4.2 Sisustus ja siseviimistlus

Tubade arv	1 (Ehitisregistri andmetel), ülevaatusel on tuvastatud 2 tuba.
Planeering	Planeering on hinnanguliselt rahuldav, suvemajaks sobiv, va et aiamajas puudub pesemisvõimalus. Pesemisvõimalus on loodud abihoonesse.
Ruumilahendus	Hoones on esik, köök, 2 tuba, WC (kuivkäimla). Hoone plaanid ei ole omaniku sõnul kättesaadavad.
Põrandad	Laminaatparkett, puitlaudis.
Seinad	Värv, puit, keraamiline plaat.
Laed	Penoplastist laeplaadid, värv.
Kohtkindel sisustus	Ülevaatusel on olemas üksikutest kappidest köögimööbel, mis on hinnanguliselt halvas seisukorras.



iseviimistluse, sanitaartehnika ja kohtkindla sisustuse seisukord ja parendused	Eluruumide siseviimistluse seisukord on halb ning ruumid vajaksid renoveerimist, sh pesuruumi väljaehitamist. Olemasolev sisustus ja sanitaartehnika on hinnanguliselt halvas seisukorras.
Seisukorra üldhinnang	Hinnatava vara siseviimistlus vajab renoveerimist.
Remondivajadus	Hinnatava vara siseviimistlus vajab täiendavat investeeringut seisukorra parandamiseks.

3.4.3 Tehnosüsteemid

Külm vesi	Puudub (Ehitisregistri andmetel). Ülevaatusel on tuvastatud, ja omaniku sõnul on olemas salvkaev. Aiamajas vesi puudub, kuid kaevust on vesi veetud abihoonesse.
Soe vesi	Puudub.

Kanalisatsioon	Puudub (Ehitisregistri andmetel), ülevaatusel on tuvastatud, ja omaniku selgituste kohaselt on olemas kuivkäimla ja kogumiskast.
Gaas	Puudub (Ehitisregistri andmetel).
Elekter/peakaitse	Võrk (Ehitisregistri andmetel). Peakaitse on omaniku sõnul 3x20A.
Küttesüsteem	Kohtküte: ahi, kamin, pliit. Energiaallika liik: tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt) (Ehitisregistri andmetel). Kehtiv korstnapühkimise akt ülevaatusel seisuga puudub. Soovitame tellida korstnapühkija teenus kutset omavalt korstnapühkijalt.
Ventilatsioon	Ehitisregistri andmetel info puudub, tegelikkuses loomulik – tuulutamine akende või uste kaudu.
Jahutus	Ehitisregistris info puudub, tegelikkuses puudub.
Signalisatsioon	Puudub
Sidesüsteemid	Puudub.
Tehnosüsteemide seisukord ja parendused	Olemasolevad tehnosüsteemid on omaniku sõnul kasutuskorras.

3.5 Abihooned

Hoone tüüp, EHR kood

Kuur - kasvuhoone, 116063847.



Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisregistris andmed puuduvad. Omaniku sõnul u 1970ndate algul.
Ehitisealune pind, m ²	34,0 m ² (Ehitisregistri andmetel).
Ehitise suletud netopind, m ²	12,3 m ² (Ehitisregistri andmetel).
Ruumilahendus	Hoones on 2 eraldi ruumi – panipaik ja majandusruum. Kasvuhoone osa on omaniku sõnul lammutatud.
Konstruksioonid	Madalvundament, tellis, väikeplokk. Välisseina välisviimistluse materjal: keraamiline tellis.
Tehnovõrgud	Puuduvad (Ehitisregistri andmetel). Ülevaatusel on täheldatud, et olemas on elektrivarustus ja salvkaevust on sisse veetud vesi.
Seisukord	Ehitis on hinnanguliselt rahuldavas üldseisukorras.

Ehitus-kasutusluba / ehitise seisund

Ehitise seisund on olemas (Ehitisregistri andmetel).

Hooneregistri ehitise teatis 446/179(E2) (31.12.2003, märkusega: Dokument ei vaja aktualiseerimist).

Nimetatud abihoone puhul puudub vastavalt Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt ehitusteatis või ehitusprojekti esitamise nõue.

3.6 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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 sotsiaalsed kestlikkus. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

Hindaja hinnang on hinnatava vara kestlikkusele positiivne. Tegemist on elamuga hoonestatud kinnistuga. Vara paikneb Harjumaal, Maardu linnas, Muuga elumupiirkonnas. Tegemist on nõutud piirkonnaga ja sellega kaasneb kinnisvara kõrge väärtus ning selle püsimine. Hoone ehitusel ja rekonstrueerimisel on kasutatud kauakestvaid materjale ning hoones on ahjuküte.

4 Turuanalüüs

4.1 Makromajanduse ülevaade

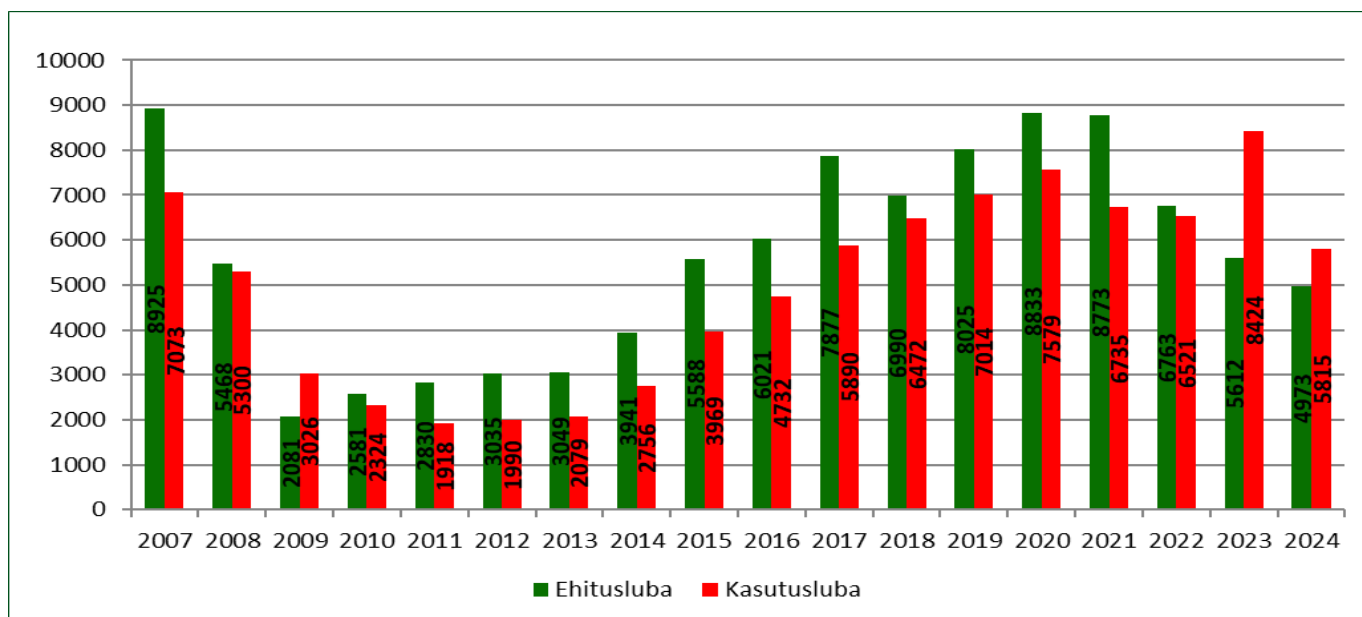
SKP muutus

Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2023. aasta sama ajaga 1,2%. Eesti SKP vähenes 2024. aastal kokku 0,3%. Jooksevhindades moodustas SKP möödunud aasta viimases kvartalis 10,6 miljardit eurot ja 2024. aastal kokku 39,5 miljardit eurot. Seega lõppes neljandas kvartalis kokku 10 kvartalit kestnud majanduslangus. Enamik tegevusalasid mõjutas majandust positiivselt – teed näitas energeetikasektor, järgnesid kinnisvaraala tegevus ning info ja side, ka töötlev tööstus väljus kriisist. Negatiivse mõjuga paistis välja ehitussektor.¹

Ehitus

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2024. aastal Eestis ja välisriikides kokku 6% vähem kui 2023. aastal. Kohalikul ehitusturul kahanes maht mullu 7%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2024. aastal 3,9 miljardi euro eest: hooneid 2,4 miljardi ja rajatisi 1,5 miljardi euro eest. Võrreldes 2023. aastaga ehitati hooneid 9% ja rajatisi 2% vähem. Ehitusmahud kahanesid kolmandat aastat järjest. Kohaliku ehitusturu madalseis on tingitud eelkõige hooneehitusmahude vähenemisest. Ehitisregistri andmetel lubati eelmisel aastal kasutusse 5815 uut eluruumi ehk ligi kolmandiku võrra vähem kui 2023. aastal. Suurem osa uutest eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarseim oli jätkuvalt kolme- kuni viiekorruseline korterelamu. Enim on vastvalminud eluruumide hulgas neljatoalisi, järgnevad kahe- ja kolmetoalised. Uus eluruum oli keskmiselt 93 ruutmeetrit suur. Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Ehitusluba väljastati 2024. aastal 4973 eluruumi ehitamiseks, mida on kümnendiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 1108 mitteamut, kus kasulikku pinda on 832 500 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.

2



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv (allikas Statistikaamet)

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli 2024. aasta keskmine brutokuupalk 1981 eurot, mis on 8,1% kõrgem kui 2023. aastal. 2024. aasta neljandas kvartalis oli keskmine brutokuupalk 2062 eurot, mis on 8,3% kõrgem kui 2023. aasta samal perioodil. 2024. aastal oli keskmine palk kõrgeim Tallinnas ning Harju ja Tartu maakondades. Palgad kasvasid võrreldes 2023. aastaga enim Hiiu ja Ida-Viru maakondades. Palgad kasvasid kõikides Eesti maakondades üle 6,5%. Kõrgeim keskmine palk oli 2024. aastal info ja side tegevusalal, madalaim aga majutuse ja toitlustuse valdkonnas. ³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2025. aasta jaanuaris -38, mis on 7 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 52 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aasta veebruaris eelmise kuuga võrreldes 1,4% ning 2024. aasta veebruariga võrreldes 5,3%. Eelmise aasta veebruariga võrreldes olid kaubad 2% ja teenused 10,6% kallimad. Aastases võrdluses olid veebruari tarbijahinnaindeksi suurimad mõjutajad elektri börsihind, automaks ja toidukaubad. Võrreldes 2024. aasta veebruariga on kasvanud peaaegu kõikide kaubagruppide ja teenuste hinnad. Võrreldes 2025. aasta jaanuariga mõjutas veebruaris indeksi tõusu enim elektri hind, samuti puhkusereisid ning toit ja mittealkohoolsed joogid. Bensiin oli 2025. aasta veebruaris võrreldes jaanuariga 0,3% ja diislikütus 0,9% odavam. ⁴

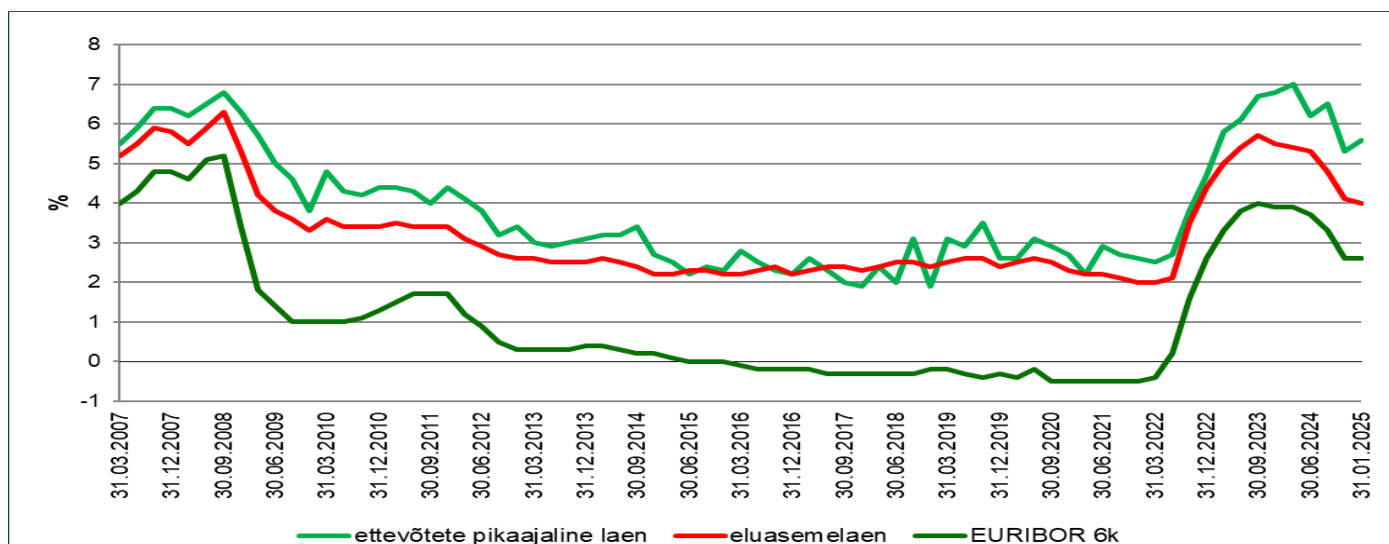
Statistikaameti andmetel oli 2024. aasta neljandas kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 9071 vaba ametikohta, mida on 1,4% võrra vähem kui eelmisel aastal samal ajal. Tööandja algatusel lahkus sel perioodil ametist 6705 inimest. Vabu ametikohti oli enim avaliku halduse ja riigikaitse ning kohustusliku sotsiaalkindlustuse tegevusalal. Hõivatud ametikohti oli aga kõige rohkem töötlevas tööstuses. Vabu ametikohti oli Eestis 2024. aasta neljandas kvartalis enim Harju maakonnas ja Tartu maakonnas. ⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis alates 2023. aastast kasv pidurdus ning 2024. aastal turg stabiliseerus. 2025. aasta veebruari seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 12% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 69% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

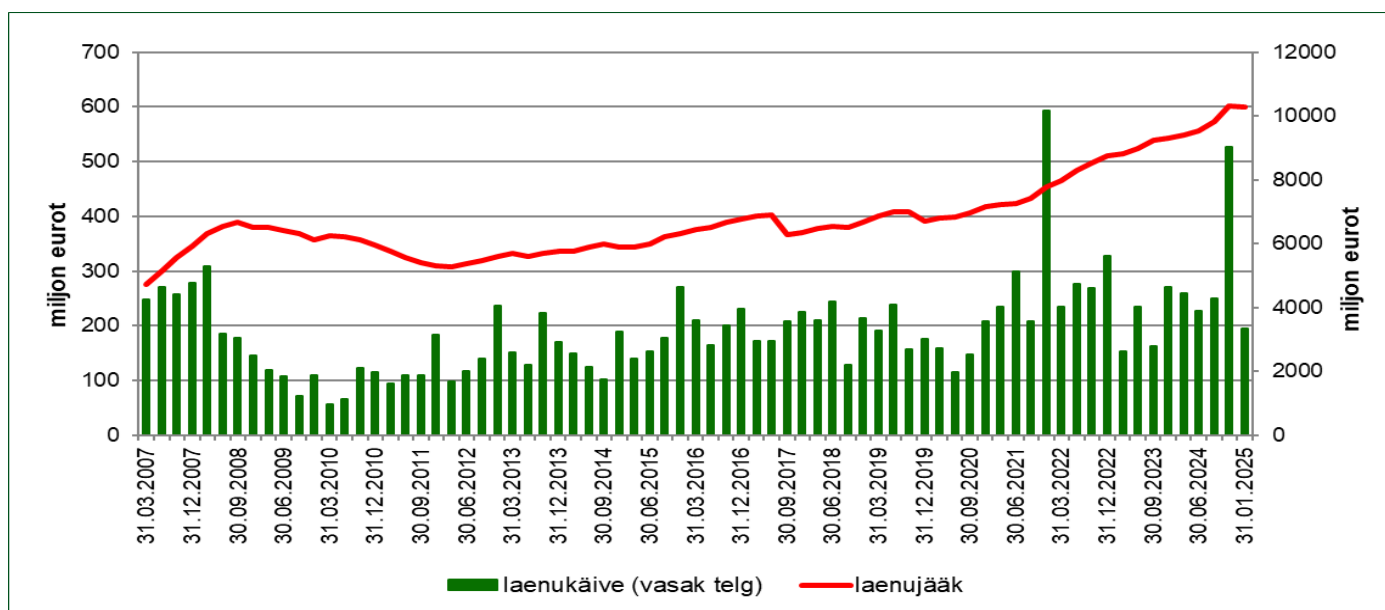
Laenumahud ja intressimäärad

2025. aasta jaanuari seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 2,6%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 4,0% ning ettevõtetele 5,6%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2025. aasta jaanuaris olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2024. aasta jaanuaris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. Järgmisel aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026-2027 umbes 3%. Eesti majandus sõltub kõige enam Euroopa majanduse käekäigust, millele prognoositakse kasvu kiirenemist, kuid üsna vaoshoitud tempos. Euroopa Keskpank ootab euroala järgmise aasta kasvuks 1,1% ja ülejäämise omaks 1,4%. Eesti majanduse väljavaate paranemisest annab tunnistust ekspordimahu kasv. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavnemine peaks ekspordivõimalusi veelgi laiendama. Riigirahanduse kordategemine pärsib küll järgmise aasta majanduskasvu, kuid see tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele ning on kokkuvõttes oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Maksutõusude mõju hinnatõusule on ajutine. Maksude arvele läheb ligikaudu kolmandik eesseisvast hinnatõusust. Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe ning kiiret muutust pole oodata ka majanduse elavnedes. Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine

jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Intressilangetused ergutavad majanduskasvu märkimisväärselt. Euroopa Keskpank on langetanud baasintressimäärasid, mille mõju on euribori kaudu juba jõudnud ka Eesti laenuvõtjateni. ⁶

Allikad:

[1] Statistikaameti pressiteade, 03.03.2025 - Majandus kasvas 2024. aasta neljandas kvartalis 1,2%

[2] Statistikaameti pressiteade, 21.02.2025 - Eelmisel aastal ehitati 6% vähem

[3] Statistikaameti pressiteade, 06.03.2025 - Keskmine palk tõusis mullu 8,1%

[4] Statistikaameti pressiteade, 07.03.2025 - Tarbijahinnaindeks kasvas veebruaris 1,4%

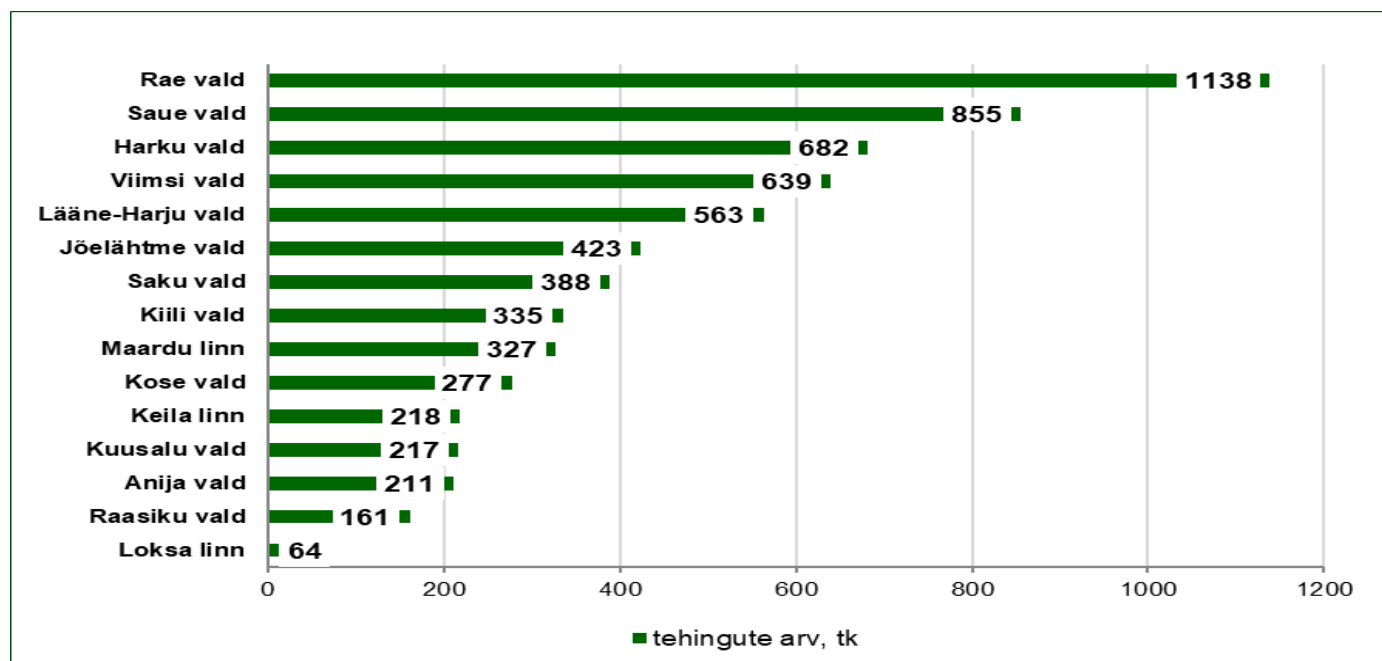
[5] Statistikaameti pressiteade, 10.03.2025 - Vabu ametikohti oli 2024. aasta viimases kvartalis 9071

[6] Eesti Panga pressiteade, 13.12.2024 - PROGNOOS. Eksport veab Eesti majanduse kasvule

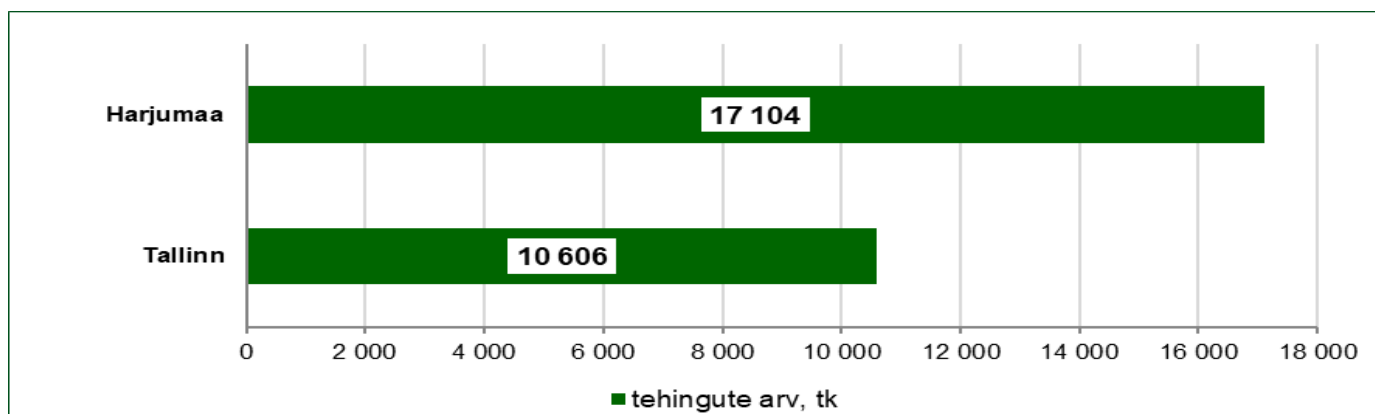
Harjumaa elukondliku kinnisvara turg

TRENDID JA PROGNOOS

- 2024. aastal oli üldine ostu-müügi tehingute aktiivsus 2023. aastaga samal tasemel – Harjumaal tõusis u 1,5% ja Tallinnas langes u 0,5%. Võrreldes 2022. aastaga oli langus u 14%.
- 2024. aastal korterite keskmise pinnauhiku hinna tõus pidurdus, keskmine hind langes võrreldes 2023. aastaga u 2%. Keskmise hinna tõusu taga on eelkõige olnud uusarenduste korterid – kui 2023. ja 2022. aastal tehti u 25% tehingutest uute korteritega, siis 2024. aastal u 15%. Kortrite keskmine pakkumishind on endiselt kõigi aegade kõrgeimal tasemel.
- Hinnatundlik klient on valmis ostma eramu väljaspool Tallinna linna kuni 50 km kaugusel ja enim otsitakse sissekolimiseks valmis eramut.
- Kõrgete energiahindade tõttu on soositud kombineeritud ja säästlike kütelahenduste ja funktsionaalse planeeringuga eramud. Vähemsoositud on vanemad suure üldpinna ja vananenud kütelahendusega eramud.



Joonis 4. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Harjumaa omavalitsustes 2024. aastal.



Joonis 5. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Harjumaal ja Tallinnas 2024. aastal.

Tehingute arv Harjumaal ja Tallinnas segmentide lõikes:

	Tehingute arv Harjumaal, tk		Tehingute arv Tallinnas, tk	
	2023	2024	2023	2024
Korteriomandid (eluruumid)	10 997	10 807	8517	8230
Hoonestatud elumumaa	1203	1455	209	302
Hoonestamata elumumaa	765	865	64	84

allikas: Maa- ja Ruumiamet (seisuga veebruar 2025)

4.2 Turusegmenti analüüs

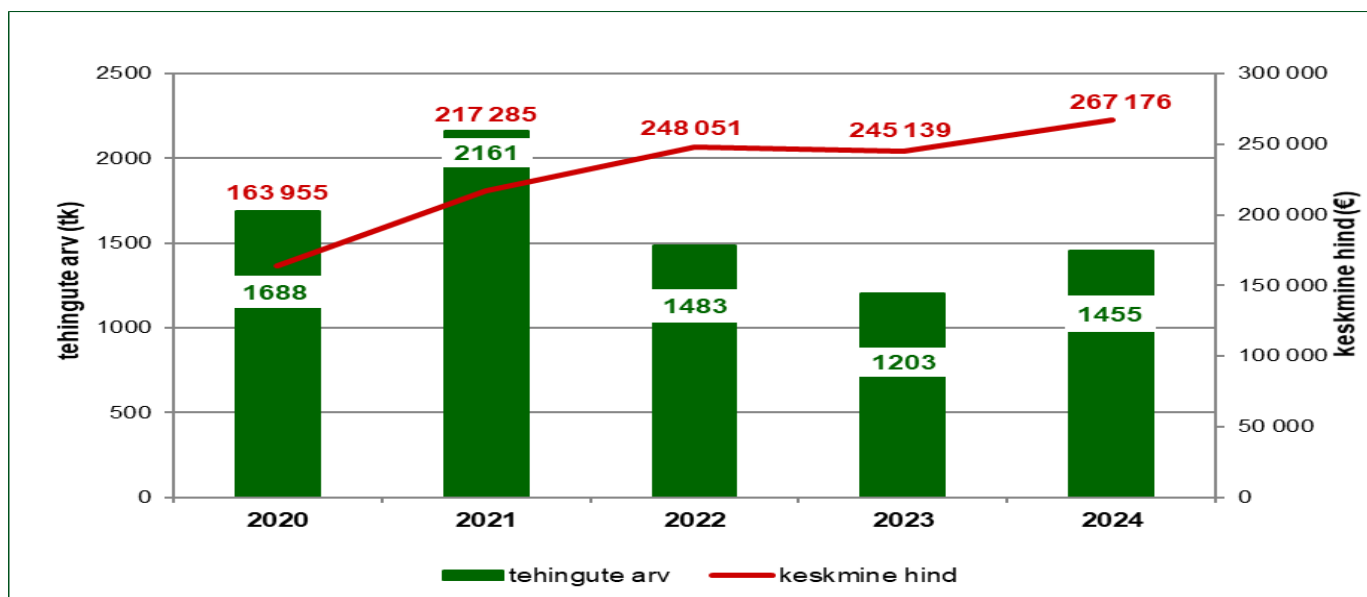
Harjumaal hoonestatud elumumaa

NÕUDLUS

Kui juba 2022. aastal langes Harju maakonnas hoonestatud elumumaadega tehtud tehingute arv 2018. aasta tasemele, langus võrreldes 2021. aastaga u 31%, siis 2023. aastal langes tehingute arv veelgi – Harju maakonnas tehti hoonestatud elumumaadega ainult 1203 tehingut (2022. aastal 1483 tehingut). Enne seda oli tehingute arv nii madal 2011. aastal, kui kogu aasta jooksul tehti 1143 tehingut. 2024. aastal oli tehingute arv taas mõnevõrra suurem, ligilähedane 2022. aasta tehingute arvuga – Harju maakonnas tehti hoonestatud elumumaadega 1455 tehingut.

2024. aastal oli hoonestatud elumumaa tehingute keskmine hind 267 176 eurot ehk u 9% kõrgem kui 2023. aastal (245 139 eurot). 2023. aastat iseloomustas üldiselt keskmise hinna ja tehingute arvu järk järguline kahanemine, keskmise hinna langus oli võrreldes 2022. aastaga u 1,5%.

Tehinguaktiivsuse languse põhjuseks 2022. ja 2023. aastal oli järsk inflatsiooni ning ehitushindade tõus, EURIBORI kaudu tõusis ka laenu hind, mis jahutas Eesti majandust. Tõenäoliselt just EURIBORI languse mõjul tõusid 2024. aastal tehingute arv ja keskmine hind.



Joonis 6. Harjumaa hoonestatud elamumaa tehinguaktiivsus ja keskmine hind.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti tehingute statistikale teostati 2024. aastal Harjumaal hoonestatud elamumaadega kokku 1455 tehingut, sh elamutega hoonestatud kinnistutega 800 tehingut ning suvilatega 332 tehingut. Võrdluseks 2023. aastal teostati hoonestatud elamumaadega kokku 1203 tehingut, sh elamutega hoonestatud kinnistutega 617 tehingut ning suvilatega 270 tehingut. Proportsionaalselt on seega enam tõusnud elamutega tehtud tehingute arv. 2021. aastal oli Harjumaa elamute keskmine pinnaühiku hind 1624 €/m², 2022. aastal 2008 €/m², 2023. aastal 2074 €/m² ja 2024. aastal 2142 €/m².

Eluhoonetega hoonestatud elamumaade maksimaalne tehingusumma ulatus 2024. aastal Harjumaal 1 860 000 euroni, tehing tehti Tallinna Kesklinna linnaosas. 2023. aastal oli maksimaalne tehingusumma 2 160 000 eurot ja tehing toimus ka Tallinnas Kesklinna linnaosas.

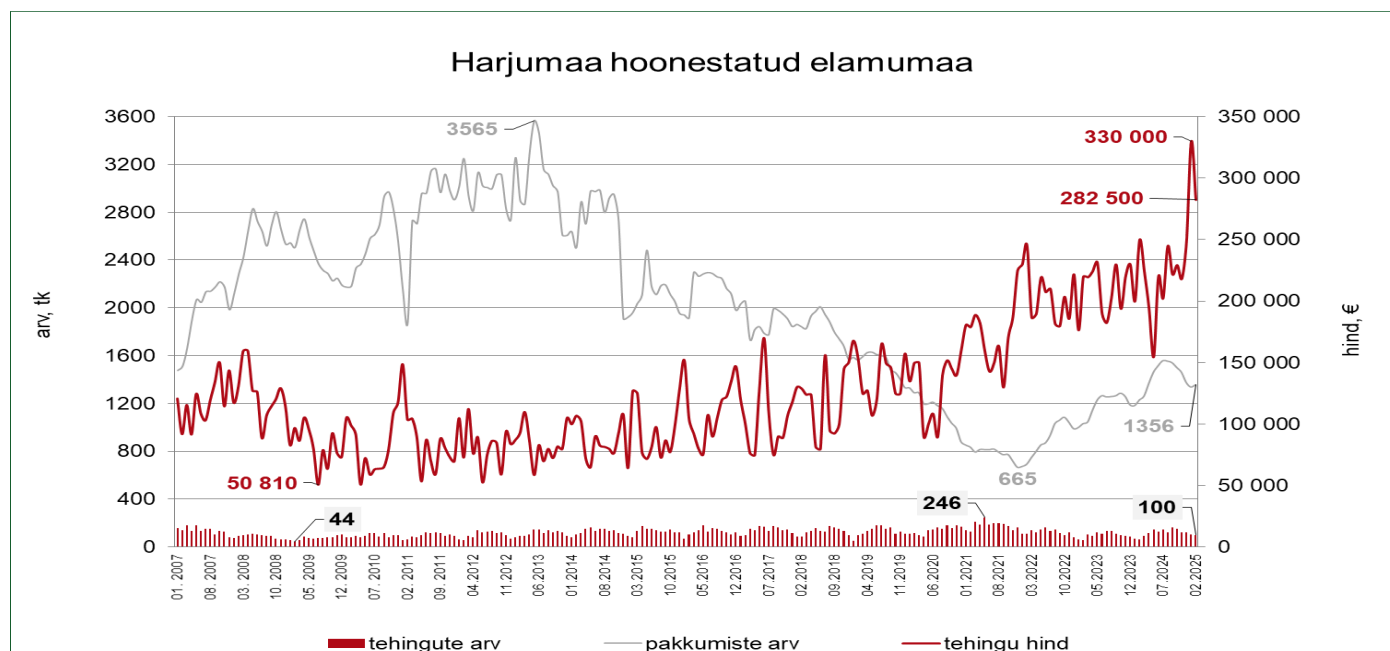
Uute eluhoonetega hoonestatud kinnistute müügimaht tõusis 2024. aastal oluliselt võrreldes 2023. aastaga, kuid ei ole veel jõudnud 2021. aasta tasemele. 2024. aastal teostati Harjumaal hoonetega ehitusaastaga alates 2021 115 tehingut, mida on oluliselt rohkem kui 2023. aastal, kui hoonetega ehitusaastaga 2016-2020 tehti 88 tehingut ja hoonetega ehitusaastaga alates 2021 32 tehingut. 2022. aastal tehti hoonetega ehitusaastaga 2016-2019 73 tehingut ja hoonetega ehitusaastaga alates 2020 97 tehingut. 2021. aastal tehti hoonetega ehitusaastaga 2016-2019 123 tehingut ja hoonetega ehitusaastaga alates 2020 152 tehingut. Märkus: Maa- ja Ruumiameti tehingute statistikas on hoonete andmete aluseks ehitisregister ning aruannetel esitatakse vaid nende tehingute andmed, mille kohta on ehitisregistris vastavad hoonete andmed registreeritud ning hoone staatus registris on kasutusel.

Tallinna linnas ja enamustes linna lähivaldades tehakse suurem osa tehingutest vanemate elamutega, teistest piirkondadest mõnevõrra rohkem tehakse Rae vallas tehinguid ka uusehitistega. Kadunud ei ole ka ostjate huvi elamute vastu, mis paiknevad väljaspool Tallinna linna lähivaldasid ja maakonna suuremate keskuste lähipiirkonnas.

Harjumaal on enimnõutud u 1000 m² krundiga kuni 150 m² suurused uued kaasaegsed majad hinnatasemel 400 000-450 000 eurot. Uute hoonete puhul on märgata, et hoone üldpind väheneb, ruumikasutus on väga optimaalne. Väiksemad 4-magamistoaga hooned, mis on pindalaga 100-130 m², võivad kohati olla samas hinnaklassis suuremate kuid kehvema planeeringuga hoonetega. Uute kaasaegsete optimaalse pinnaga ning madala energiatarbega elamute puhul võib pinnaühiku hind olenevalt asukohast ja siseviimistlusest olla 2500-3500 €/m². Maa- ja Ruumiameti tehingute statistika andmetel oli 2024. aastal hoonete ehitusaastaga alates 2021 keskmine pinnaühiku hind 2725 €/m², 2023. aastal 2529 €/m².

Hoone konstruktsioonid ja arhitektuur, võimalikult kaasaegne küttesüsteem ning haljastus on aspektid, mida ostjad kodu valides enim hindavad. Turul sobiva hinnataseme või kvaliteediga eramu pakkumise puudumisel eelistatakse soetada paarismaja või ridaelamu osa.

Harjumaal on üksikelanute ehituseks väljastatud ehituslubade arv endiselt languses. 2021. aastal väljastati Harjumaal üksikelanute püstitamiseks 1145 ehitusluba, 2022. aastal 931 ehitusluba, 2023. aastal 800 ehitusluba ning 2024. aastal 678 ehitusluba (I pa 331, II pa 347).



Joonis 7. Harjumaal hoonestatud elamumaa pakkumised vs tehingud. allikad: www.kv.ee, Maa- ja Ruumiamet (02.2025 andmed seisuga 10.03.2025)

Hoonestatud elamumaade ja maatulundusmaade tehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind Harjumaal omavalitsustes 2024. aastal:

	Sihtotstarve	Tehingute arv, tk	Mediaanhind, €	Keskmine hind, €
Anija vald	elamumaa	34	87 500	117 228
	maatulundusmaa	7	270 000	255 621
Harku vald	elamumaa	176	176 000	219 161
	maatulundusmaa	6	150 000	421 250
Jõelähtme vald	elamumaa	61	249 000	268 757
	maatulundusmaa	7	45 000	65 143
Keila linn	elamumaa	30	215 500	226 600
Kiili vald	elamumaa	65	345 400	302 391
Kose vald	elamumaa	26	265 000	202 127
	maatulundusmaa	20	87 500	138 365
Kuusalu vald	elamumaa	27	109 000	144 332
	maatulundusmaa	6	137 000	123 317
Loksa linn	elamumaa	4	*	*
Lääne-Harju vald	elamumaa	112	122 500	138 957
	maatulundusmaa	8	45 500	102 000
Maardu linn	elamumaa	90	123 350	181 227
Raasiku vald	elamumaa	25	142 500	168 058
	maatulundusmaa	2	*	*
Rae vald	elamumaa	79	345 000	361 390

	maatulundusmaa	1	*	*
Saku vald	elamumaa	107	200 000	237 600
	maatulundusmaa	11	225 000	195 185
Saue vald	elamumaa	194	109 500	182 038
	maatulundusmaa	10	62 500	117 050
Tallinn	elamumaa	302	310 000	408 870
Viimsi vald	elamumaa	123	330 000	362 824

allikas: Maa- ja Ruumiamet

* tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse Maa- ja Ruumiameti statistikas vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Harjumaal paiknevate valdade lõikes on elamuturu mõistes kõige aktiivsemad piirkonnad ennekõike Tallinna linna vahetus läheduses asuvad vallad. Sellisteks valdadeks on Harku, Saue, Viimsi, Lääne-Harju, Saku ja Rae vald – neid kõiki iseloomustab Tallinna linna lähedusest tulenev linnastumine ning ehitustegevuse kõrge aktiivsus. Ostjate eelistuseks on kaugus Tallinnast kuni 25 km, mida võib ühtlasi pidada ka Tallinnas tööl käimise tsooniks.

Teiste valdade lõikes tehtud tehingute arvu ega mediaanhinna osas ei saa erinevalt eelnimetatud aktiivseimatest piirkondadest põhjalikemaid järeldusi kinnisvaraturul toimuvast teha, sest piirkondlik tehinguaktiivsus on kujunevate trendide kajastamiseks liialt madal.

Hoonestatud elamumaa tehingute arv, mediaanhind ja keskmine hind Harjumaal väikelinnades ja alevikes 2024. aastal:

	Tehingute arv, tk	Mediaanhind, €	Keskmine hind, €
Aruküla alevik	10	158 750	204 860
Haabneeme alevik	17	400 000	423 029
Kehra linn	8	121 244	139 686
Kiili alev	20	350 000	356 746
Kose-Uuemõisa alevik	4	*	*
Kuusalu alevik	2	*	*
Laagri alevik	10	345 000	277 800
Lagedi alevik	5	426 000	374 200
Paldiski linn	17	24 000	51 613
Raasiku alevik	7	135 000	150 264
Saku alevik	28	289 000	317 370
Saue linn	15	229 000	295 739
Tabasalu alevik	14	360 500	325 014
Viimsi alevik	5	15 000	94 600

allikas: Maa- ja Ruumiamet

* tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse Maa- ja Ruumiameti statistikas vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

PAKKUMINE

Harjumaal asuvate elamute müügipakkumiste koguarvu ja keskmise soovitud müügihinna dünaamika (kinnisvaraportaalis www.kv.ee avaldatud müügipakkumised) *:

Aeg	Pakkumiste arv, tk	Muutus võrreldes eelmise perioodiga	Soovitud müügihind, €/m ²	Muutus võrreldes eelmise perioodiga
2020 I pa	1366		1482	
2020 II pa	1220	-11%	1533	+3%
2021 I pa	900	-26%	1702	+11%

2021 II pa	785	-13%	1824	+7%
2022 I pa	838	+7%	2125	+17%
2022 II pa	1248	+49%	2304	+8%
2023 I pa	1550	+24%	2296	0%
2023 II pa	1930	+25%	2217	-3%
2024 I pa	2001	+4%	2291	+3%
2024 II pa	2311	+15%	2286	-0,2%

* kinnisvaraportaalis avaldatud kuulutustes kasutatakse parema kajastuse ja kasutajatele nähtavuse saavutamiseks pakutava vara aadressiandmete puhul väga sageli asukoha määratlust „Harjumaa“ ka varade puhul, mis asuvad faktiliselt Harjumaa halduspiiridest väljaspool.

2024 II poolaastal võrreldes 2024 I poolaastaga tõusis olulisel määral pakkumiste arv, kuid pakkumiste keskmine hind jäi samaks.

4.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

Kinnisvaraportaali kv.ee andmetel 21.03.2025 seisuga on Harjumaal, Maardu linnas hoonestatud kinnistute pakkumisi kokku 67. Pakkumishinnad jäävad vahemikku 98 000 eurost kuni 575 000 euron. Odavamad on vanemad ja renoveerimata hoonetega/hooneosadega ja/või aiamajadega hoonestatud kinnistud ning kallimad uued või renoveeritud hoonetega/hooneosadega kinnistud.

Hinnatava varaga kaudselt võrreldavad pakkumised:



Maardu, Ränikivi tn 10

2 24,9 m² **99 000 €**
3 976 €/m²

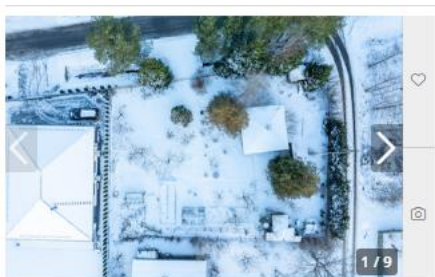
KLIENDIPÄEV 30.03 KELL 10.00-14.00.

1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, ehitusaasta 1987, krunt 1002, puupliit, köök ...

KLIENDIPÄEV 30.03 kell 10.00-14.00. Müüa suvila Muuga rohelistes aedlinnas. Suur ...

Kuumakse 402 €

Puitehitis, rahuldavas seisukorras. Hoone on samaväärse pinnaga, siseviimistlus on rahuldavas seisukorras. Kinnistu on veidi suurema pinnaga. Tehnovõrgud: elekter tsentraalne, vesi lokaalne, kanalisatsioon puudub, tsentraalsed liitumispunktid kinnistu piiril. Ahjuküte (ahi ja puupliit). Abihoone: saun ja puukuur. Piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus. Hinnanguliselt parem hinnatavast varast.



Maardu, Muuga, Õunapuu pst 164

2 20 m² **114 000 €**
5 700 €/m²

TUPIKTÄNAVA OTSAKRUNT, ROHELINE ÜMBRUS!

1 korrust, ehitusaasta 1987, elamispind 20 m², krunt 987, puupliit, parkimine tasuta, ...

Müüa väikese suvilaga ilus tupiktänava otsakrunt Muugal, mille sissepääs on ääristatud ...

Kuumakse 463 €

Puitehitis, rahuldavas seisukorras. Hoone on samaväärse pinnaga, siseviimistlus on halvas seisukorras. Kinnistu on veidi suurema pinnaga. Tehnovõrgud: elekter tsentraalne, vesi lokaalne, kanalisatsioon puudub, tsentraalsed liitumispunktid kinnistu piiril. Ahjuküte (ahi ja puupliit). Abihoone: kuur. Piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus. Hinnanguliselt samaväärne hinnatava varaga.



Maardu, Muuga, Lutserni tee 12

2 25 m²

129 000 €

5 160 €/m²

AASTARINGSELT ELAMISEKS

1 korrust, Kinnistu, puitmaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1979, krunt 900, ...

Müüa suvila Muuga aedlinnasMaja on heas seisukorras, võimalik elada ...

Kuumakse 524 €

Puithitis, rahuldavas seisukorras. Hoone on samaväärse pinnaga, siseviimistlus on hinnanguliselt rahuldavas seisukorras. Kinnistu pind on hinnanguliselt samaväärne. Tehnovõrgud: tsentraalsed, veevarustus ja kanalisatsioon on hoones olemas. Elektriküte (õhksoojuspump), ahjuküte (puupliit). Abihoone: kuur - kasvuhoone. Piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus. Hinnanguliselt parem hinnatavast varast.

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalsest tehinguhindadest.

4.4 Turustatavuse analüüs

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks on erineva sissetulekuga isikud ja perekonnad, kes soovivad elada Maardu linnas, Muuga elamupiirkonnas, linnalähedases maapiirkonnas ning on selleks valmis tegelema hoonete uuendamisega.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid	Hinnatav vara vastab keskmisele turunõudmisele. Olemasolev seisukord ja planeering vastab turunõudmisele. Tegemist on elamuga hoonestatud kinnistuga. Hinnatav vara paikneb Harjumaal, Maardu linnas, Muuga elamupiirkonnas. Tegemist on elamiseks vajaliku taristuga piirkonnaga ja sellega kaasneb kinnisvara kõrge väärtus ning selle püsimine.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on hinnatavaga konkureerivaid objekte 67 ühikut. Perioodil 01.03.2024 – 28.02.2025 on müüdud Harjumaal, Maardu linnas elumumaa sihtotstarbega hoonestatud kinnistuid 83 keskmise hinnaga 188 565 eurot (statistika sisaldab nii elamute kui aiamajadega, nii vanemate kui uuemate ehitistega hoonestatud kinnistute tehinguid).
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Vara likviidsuse võib hinnata heaks. Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuud, kuid turupraktika on näidanud, et mõningatel juhtudel, näiteks kui müügiperioodi sisse jääb talveperiood, võib müügiperiood ulatuda aastani.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Hinnataval varal puuduvad alternatiivsed kasutused. Hinnatava vara parim kasutus on kasutus aiamajaga hoonestatud kinnistuna, kuid ka elamu ja abihoone(te)ga hoonestatud kinnistuna.

5 Hindamine

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Füüsiliselt võimalik kasutus on kasutus elamuga hoonestamiseks. Vajalikud tehnovõrgud osaliselt olemas, tsentraalsed paiknevad kinnistu piiril. Vara paikneb Harjumaal, Maardu linnas, hinnanguliselt keskmiselt hinnatud ja nõutud piirkonnas. Käsitletav turusegment hindab piirkonna hästi arenenud infrastruktuuri.
Õiguslikult lubatav	100% elamumaa, hoone on ehtisregistri andmetel olemas. Ehtisregistris ja kinnistusregistris registreeritud kui abihoone.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus on kasutus aiamajaga hoonestatud kinnistuna.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Arvestades teadaolevat informatsiooni, omandab vara kõrgeima väärtuse aiamajaga hoonestatuna.

5.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvesse võtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on asenduspõhimõte, et potentsiaalne ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Käesolevas eksperthinnangus on turuväärtuse hindamiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod, mis on elukondliku kinnisvara hindamisel kõige levinum, põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil ning annab seeläbi täpseima tulemuse.

5.3 Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Valimisse on valitud sarnase turusegmendi müügitehingud, mis on teostatud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti, sarnases turusituatsioonis ja sarnases turupiirkonnas.

Valim võrreldavaid tehinguid (valimis olevad tehingud ei sisalda käibemaksu)

Jrk nr	Asukoht	Tehingu kuupäev	Tehingu hind (€)	Kinnistu pindala (m ²)	Hoone tüüp, ehitusaasta ja kandekonstruktsioon	Hoone seisukord	Hoone snp (m ²)	Siseviimistluse seisukord	Tehno-võrgud	Küttesüsteem	Haljastus ja piirded	Muud tegurid
1	Harju maakond, Maardu linn	dets.24	92 000	844	1994 ehit 1-k aiamaja, puit/kiviehitis	rahuldavas seisukorras	17,3	halvas seisukorras	elekter tsentraalne, vesi (salvkaev) ja kanal (kogumismahuti) lokaalsed, tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu piiril	ahjuküte (puupliit)	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud	juurdepääs avalikult teelt; abihoone: puudub
2	Harju maakond, Maardu linn	okt.24	95 000	1 027	1980 ehit 1-k aiamaja, puitehitis	rahuldavas seisukorras	38,6	rahuldavas seisukorras	elekter ja vesi tsentraalsed, kanal lokaalne (mahuti), kinnistu piiril tsentraalne liitumispunkt	elektriküte, ahjuküte (kamin)	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud	juurdepääs avalikult teelt; abihoone: saunamaja
3	Harju maakond, Maardu linn	okt.24	93 000	830	1987 ehit 1-k aiamaja, segakonstruktsioonil ehitis	rahuldavas seisukorras	34,5	halvas seisukorras	elekter tsentraalne, vesi (salvkaev) ja kanal (kogumismahuti) lokaalsed, tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu piiril	ahjuküte	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on keskmiselt heakorrastatud	juurdepääs avalikult teelt; abihoone: puudub
4	Harju maakond, Maardu linn	jaan.25	120 000	1 113	u 1970ndatel ehitatud aiamaja, puitehitis	rahuldavas seisukorras	44,8	rahuldavas seisukorras, lihtsad viimistlusmaterjalid	elekter ja vesi tsentraalsed, kanal lokaalne, liitumispunkt kinnistu piiril	ahjuküte (kamin)	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud	juurdepääs avalikult teelt; abihoone: kasvuhoone kuuriga
5	Harju maakond, Maardu linn	nov.24	100 000	869	ehitusaeg teadmata, 1-k aiamaja, puitehitis	halvas seisukorras	74,9	halvas seisukorras	tsentraalsed, olemas liitumislepingud	ahjuküte	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud	juurdepääs avalikult teelt; abihoone: kuur; lisategurid: olemas uue maja ehitusprojekt ja ehitusluba ning suvilahoone lammutusprojekt ning lammutusluba
6	Harju maakond, Maardu linn	okt.24	98 000	1 170	1990ndatel ehit 1-k aiamaja, puitehitis	halvas seisukorras	31,9	halvas seisukorras	elekter tsentraalne, vesi (salvkaev) lokaalne ja kanal puudub, tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu piiril	ahjuküte	piirded olemas, üksikud puud ja madalhaljastus, kinnistu on keskmiselt heakorrastatud	juurdepääs avalikult teelt; abihoone: puudub

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 1, 2 ja 3 mille tehinguinformatsioon on usaldusväärseim ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite osas hinnatava varaga paremini võrreldavad. Tehingud 4-6 ei ole valitud, sest tehingule ei ole usaldusväärset tõendusmaterjali või erinev ehitusaasta või hoone pind.

Hinnatava vara positiivsed ja negatiivsed tegurid

Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + Teenused on piirkonna keskselt mõistlikus kauguses
- + Kõrghaljastus ja madalhaljastus
- + Tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti krundi piiril, piirkonnas on liitumine tasuta

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- Hoone vajab täiendavaid investeeringuid seisukorra parandamiseks
- Puuduvad tsentraalne vesi ja kanalisatsioon

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks koguhind (€), kuna see ühik, mis iseloomustab hästi turu toimemehhanisme ja mille abil hinnatava vara puhul turul kaubeldakse.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul oleme lähtunud selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg

turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Maa-ameti tehinguregistri statistikale tuginedes ei ole vaadeldavas turupiirkonnas hinnatavas kinnisvarasektoris hinnatava vara väärtuse kuupäeva ja võrdlustehingute tehingu kuupäeva ajavahemikul hinnad muutunud, pakkumiste arv on hinnatavas segmendis stabiilne.

Kõik võrdlustehingud on piisavalt värsked, mistõttu ajalist kohandamist ei ole rakendatud.

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. <i>Kõikide võrdlusvarade asukoht on hinnanguliselt ja seetõttu kohandamisi teostatud ei ole.</i>
Hoone ehitusaeg, põhikonstruktsioonid, korruselisus	Hoone tüübi, ehitusaja, kandekonstruktsiooni materjalide, põhihoone konstruktsioonide mõju turuväärtusele. Tavapäraselt on kivikonstruktsioonist hooned puitkonstruktsioonist hoonetega võrreldes enameelistatud. <i>Kõikide võrdlusvarade hoone on hinnanguliselt samaväärne konstruktsioonilt ja seetõttu kohandamisi teostatud ei ole</i>
Hoone seisukorra kirjeldus	seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, hoone vanusest ja hoones viimaste aastate jooksul teostatud remonttööde mahust. <i>Kõikide võrdlusvarade hoonete seisukord on hinnanguliselt samaväärne ja seetõttu kohandusi teostatud ei ole.</i>
Hoone siseviimistluse kirjeldus	seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, viimistluseks kasutatud materjalide kvaliteedist, hinnaklassist, hoones viimaste aastate jooksul teostatud remondiinvesteeringute mahust. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 40 %. <i>1. ja 3. võrdlusvara siseviimistlus on hinnanguliselt samaväärne ja seetõttu kohandusi teostatud ei ole. 2. võrdlusvara siseviimistlus on hinnanguliselt parem ja seetõttu oleme teostanud kohanduse.</i>
Kinnistu suurus (m ²)	mida suurem on eramu juurde kuuluva kinnistu pind, seda kõrgem on eramu väärtus. Optimaalse krundi pinnaga kinnistud on enam hinnatud kui liiga väikese krundiga varad. Optimaalne krundi pindala on 1 200 – 1 500 m ² . Kinnistute puhul, mille pindala ületab 1 500 m ² on iga järgnev ruutmeeter ühe vähem väärtuslik kui eelmine ruutmeeter. Kohandamisel oleme arvesse võtnud võrdlustehingu juurde kuuluva aiaosa suurust ja kas on notariaalse kasutuskorraga. <i>1. ja 3. võrdlusvarade kinnistud on hinnanguliselt samaväärsed ja seetõttu kohandamisi teostatud ei ole. 2. võrdlusvara kinnistu on suurem, mis on hinnanguliselt suhteliselt parem ja seetõttu oleme teostanud kohanduse.</i>
Hoone suletud pind (m ²)	üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatuna ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem mõju avaldavalt suurem. <i>1. võrdlusvara hoone suletud netopind on hinnanguliselt samaväärne ja seetõttu kohandamist teostatud ei ole. 2. ja 3. võrdlusvara hoone suletud netopind on hinnanguliselt mõju avaldavalt suuremad ja seetõttu oleme teostanud kohandused.</i>
Tehnovõrgud	Tsentraalsete ja kaasaegsete tehnovõrkudega eramud on üldjuhul kallima m ² hinnaga. Kõikide võrdlustehingute tehnovõrgud on hinnanguliselt samaväärsed ning seetõttu kohandusi teostatud ei ole. <i>1. ja 3. võrdlusvara tehnovõrgud on samaväärsed ja seetõttu kohandamisi teostatud ei ole. 2. võrdlusvaral on olemas tsentraalne elekter ja vesi, mis on parem hinnatavast ja seetõttu oleme teostanud kohanduse.</i>

Küttesüsteem	efektiivsete küttesüsteemidega varustatud eramud on kallimad. Maaküte ja õhk-vesi soojuspumba baasil küttesüsteemid on eelistatumad ostjate seas, kui kütteõli ja tahkekütte katlaga küttesüsteemid. Vähem eelistatud on ainult elektri otseküttega ja ahiküttega hooned. <i>Kõikide võrdlusvarade küttesüsteem on hinnanguliselt samaväärne ja seetõttu kohandamisi teostatud ei ole.</i>
Piirded / haljastus	Piirdeaedade ja kõnniteede, parkimisalade kivisillutis ning kõrghaljastuse olemasolu ja aia kujundus ja heakord tõstab vara väärtust. <i>Kõikide võrdlusvarade haljastus ja piirded on hinnanguliselt samaväärsed ja seetõttu kohandamisi teostatud ei ole.</i>
Abihooned	Abihooned on üldjuhul väärtust positiivselt mõjutavad tegurid, amortiseerunud hoonete olemasolu korral võib neil olla ka negatiivne väärtus. <i>1. ja 3. võrdlusvaradel abihoone puudub ning seetõttu oleme teostanud kohandused.</i> <i>2. võrdlusvaral on hinnanguliselt samaväärne ja seetõttu kohandamist teostatud ei ole.</i>

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga. Võrdluselemendid, mis on kõikidel võrreldavatel varadel hinnatava varaga sarnased ja kohandusprotsent puudub, on välja toodud ülevaatlikkuse põhimõttest lähtuvalt.

Võrdlustabel

	Võrdlustehing nr. 1	Võrdlustehing nr. 2	Võrdlustehing nr. 3	Hinnatav vara
Hind (€)	92 000 €	120 000 €	93 000 €	
Tehingu aeg	12.2024	01.2025	10.2024	03.2025
Aja kohandus	0%	0%	0%	
Ajaldatud hind (€)	92 000 €	120 000 €	93 000 €	
Asukoht piirkonna siseselt	Harju maakond, Maardu linn, Muuga elumupiirkond	Harju maakond, Maardu linn, Muuga elumupiirkond	Harju maakond, Maardu linn, Muuga elumupiirkond	Harju maakond, Maardu linn, Muuga elumupiirkond - hinnatud piirkond
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne, keskmiselt hinnatud piirkond</i>	<i>samaväärne, keskmiselt hinnatud piirkond</i>	<i>samaväärne, keskmiselt hinnatud piirkond</i>	
Kohandus	0%	0%	0%	
Hoone ehitusaeg, põhikonstruktsioonid, korruselisus	1994 ehit 1-k aiamaja, puit/kiviehitus	u 1970ndatel ehitatud aiamaja, puitehitus	1987 ehit 1-k aiamaja, segakonstruktsioonil ehitus	1971 ehit 1-k aiamaja, puit/kiviehitus
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	0%	0%	
Hoone seisukorra kirjeldus	rahuldavas seisukorras	rahuldavas seisukorras	rahuldavas seisukorras	rahuldavas seisukorras
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	0%	0%	
Hoone siseviimistluse kirjeldus	halvas seisukorras	rahuldavas seisukorras	halvas seisukorras	halvas seisukorras
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	-10%	0%	
Kinnistu suurus (m²)	844	1 113	830	869
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>suurem, suhteliselt parem</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	-5%	0%	
Hoone suletud netopind (m²)	17,3	44,8	34,5	24,6
<i>Võrdlus</i>	<i>hinnanguliselt samaväärne</i>	<i>suurem, hinnanguliselt parem</i>	<i>suurem, hinnanguliselt parem</i>	
Kohandus	0%	-10%	-5%	
Tehnovõrgud	elektter tsentraalne, vesi (salvkaev) ja kanal (kogumismahuti) lokaalsed, tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu piiril	elektter ja vesi tsentraalsed, kanal lokaalne, liitumispunkt kinnistu piiril	elektter tsentraalne, vesi (salvkaev) ja kanal (kogumismahuti) lokaalsed, tsentraalse vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistu piiril	elektter tsentraalne, vesi (salvkaev) ja kanal (kogumiskaev) lokaalsed, tsentraalsed liitumispunktid kinnistu piiril
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	-5%	0%	
Küttesüsteem	ahjuküte (puupliit)	ahjuküte (kamin)	ahjuküte	ahjuküte (puupliit soojamüüriaga)
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	0%	0%	
Piirded / haljastus	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on heakorrastatud	piirded olemas, kõrg- ja madalhaljastus, kinnistu on keskmiselt heakorrastatud	piirded olemas, kõrg ja madalhaljastus, kinnistu on keskmiselt heakorrastatud
<i>Võrdlus</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	
Kohandus	0%	0%	0%	
Abihooned	abihoone: puudub	abihoone: kasvuhoone kuuriga	abihoone: puudub	abihoone: kuur/panipaik
<i>Võrdlus</i>	<i>kehvem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>kehvem</i>	
Kohandus	5%	0%	5%	
Kohanduste summa	5%	-30%	0%	
Kohandatud hind (€)	96 600 €	84 000 €	93 000 €	
Kohanduste absoluutväärtuste summa	5%	30%	10%	
Osakaal	0,50	0,20	0,30	
Kaalutud ühikuhind, €	48 300	16 800	27 900	
Kaalutud keskmine ehk vara turuväärtus ümmardatult (€)				93 000 €

Hindamistulemus:

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust.

Hinnatava vara turuväärtus (ümardatuna tuhandeliteni) on **93 000 (üheksakümmend kolm tuhat) eurot**.

Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased

6 Hindamistulemus

Hinnatava vara, hoonestatud kinnisasja (reg osa nr 4162202) aadressil Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106, Maardu linn, Harju maakond, mille koosseisu kuulub elamumaa pindalaga 687 m² ja sellel paiknev aiamaja suletud netopinnaga 24,6 m², turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **93 000 (üheksakümmend kolm tuhat) eurot**.

- Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased. Hinnatud turuväärtused ei sisalda ja neile ei lisandu käibemaksu.
- Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 10%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
- Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, kuid turupraktika on näidanud, et mõningatel juhtudel, näiteks kui müügiperioodi sisse jääb talveperiood, võib müügiperiood ulatuda aastani.
- Likviidsust hindame heaks.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Ehitisregistri väljavõte

Lisa nr 4 Vastavuskinnitus

ESG lisa C (eraldi manusena digikonteineris)

Anneli Kaldaru

koostaja, kutseline hindaja

nooremhindaja, tase 5

kutsetunnistuse nr 218876

+372 5666 5500

anneli.kaldaru@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eenkivi

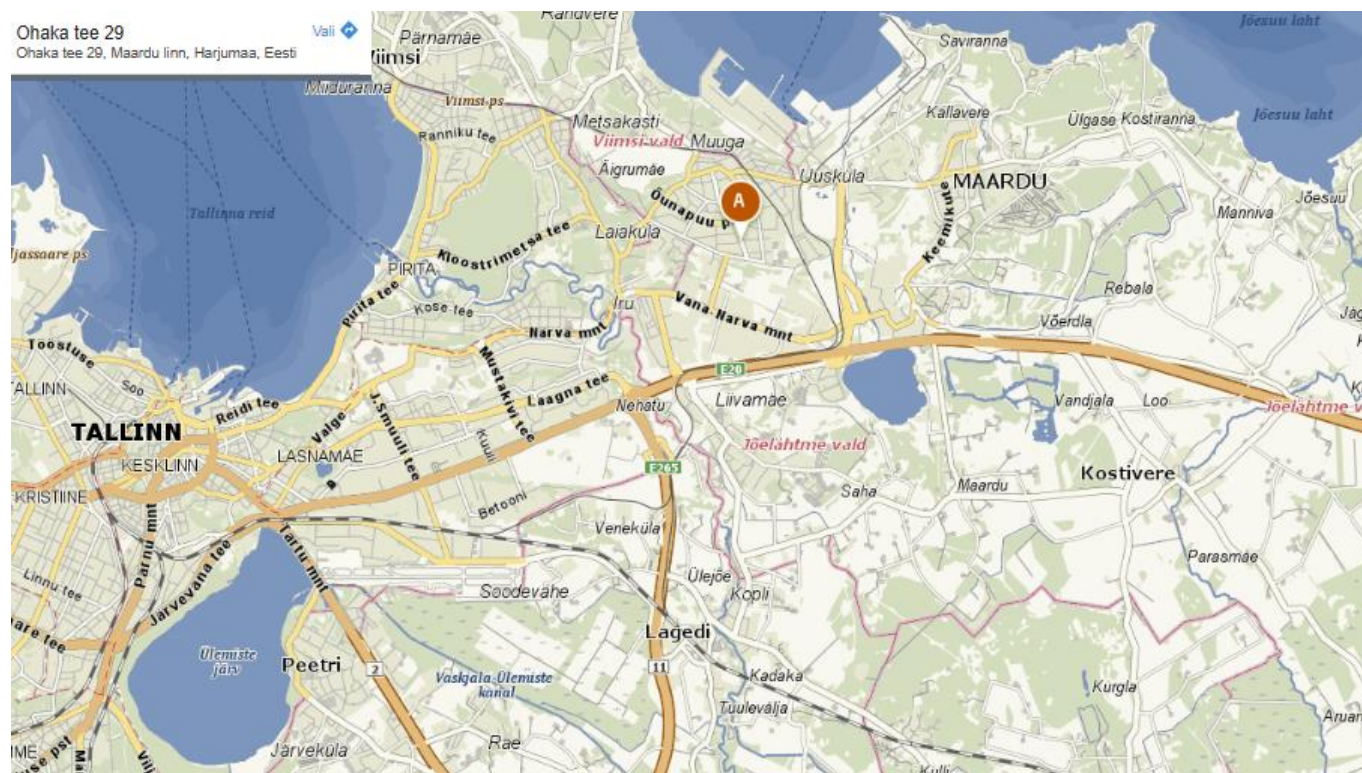
kinnitaja/läbivaataja, kutseline hindaja

kinnisvara hindaja, tase 6

kutsetunnistuse nr 176309

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod hinnatavast varast

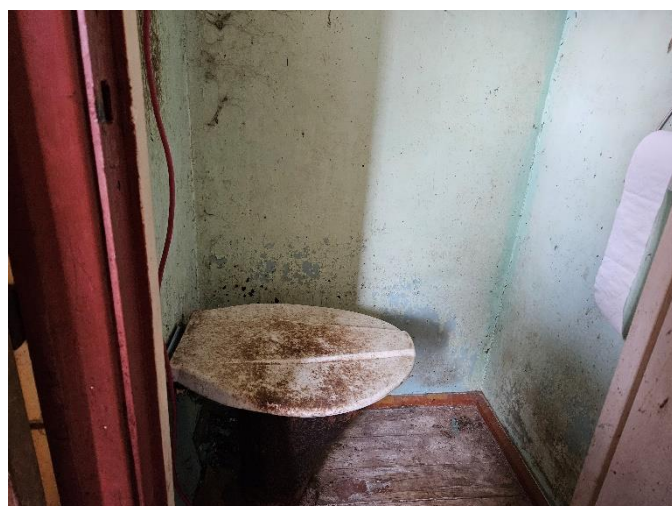
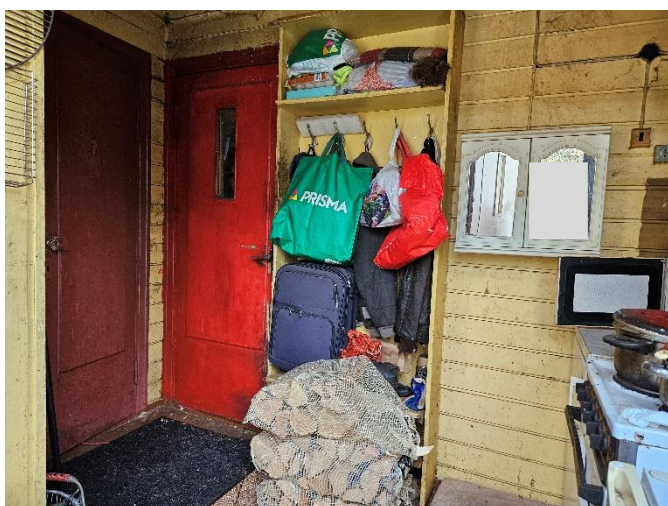




Abihoone



Vaade aiamajale abihoone juurest





Hoone aknad



Vaated kinnistust



Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 4162202
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastridaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	44601:005:2800	Elamumaa 100%, Harju maakond, Maardu linn, Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	869,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1.1 1.2	Helge Reier (isikukood 45803210213) - 1/2 kaasomandist; Margot Markus (isikukood 46308010281) - 1/2 kaasomandist	17.11.2000 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.01.2001.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ
Nimi: Anneli Kaldaru
Kuupäev: 14.03.2025 10:39:33
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3 Ehitisregistri andmed

Aiamaja (EHR kood 116063846)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Maardu linn, Ohaka tee 29
Ehitisregistri kood	116063846
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Aiamaja
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1987
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Suvila, aiamaja (11103) 24,6
Eluruumide pind kokku	24,6
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	40,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	24,6
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)	83,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

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

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	24,6
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Kuur-kasvuhoone (EHR kood 116063847)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Maardu linn, Ohaka tee 29 // Viljapuu pst 106
Ehitisregistri kood	116063847
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Kuur-kasvuhoone
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m2)	12,3
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	12,3

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	34,0
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Kõetav pind (m ²)	
Suletud netopind (m ²)	12,3
Üldkasutatav pind (m ²)	
Tehnopind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m ²)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	27,0
Maapealse osa maht (m ³)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplok
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis
Vahelagede kandva osa materjali liik	
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Ehitise osa nimetus	Kuur-kasvuhuone
	Kasutamise otstarve	Elamu, kooli vms abihoone
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	12,3
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Lisa 4 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, va 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 poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Anneli Kaldaru

koostaja, kutseline hindaja
nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 218876
+372 5666 5500
anneli.kaldaru@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Margus Eenkivi

kinnitaja/läbivaataja, kutseline hindaja
kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 176309
/allkirjastatud digitaalselt/