

**EKSPERTHINNANG**

**0996/0423 LL**

**Hinnatav vara:**

**Hoonestatud kinnisasi registriosa nr 1422702**

**Vara tüüp:**

**Üksikelamu**

**Asukoht:**

**Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20**



**Turuväärtus väärtuse kuupäeval:** **347 000 € (kolmsada nelikümmend seitse tuhat eurot).**  
*Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu*

**Väärtuse kuupäev:** **27.03.2023**  
**Hindamisaruande kuupäev:** **05.04.2023**

**Hindamistellimuse täitja:**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa  
Maakri tn 19/1, Tallinn  
[www.uusmaa.ee](http://www.uusmaa.ee)  
[hindamine@uusmaa.ee](mailto:hindamine@uusmaa.ee)  
tel: 627 2600

**Tellijä:**

Rene Krijer  
[rene@sanistar.fi](mailto:rene@sanistar.fi)

## SISUKORD

KOKKUVÕTE .....	3
1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED JA EELDUSED.....	4
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS .....	4
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS.....	5
3.1 KINNISTUSREGISTRIOSA ANDMED JA VÕLAÕIGUSLIKUD LEPINGUD.....	5
3.2 ASUKOHA KIRJELDUS.....	6
3.3 KATASTRIÜKSUSE KIRJELDUS.....	7
3.4 HOONESTUSE KIRJELDUS .....	9
3.4.1 ELAMU KIRJELDUS.....	9
3.4.2 TEHNILISED ANDMED .....	10
3.4.3 ABIHOONE .....	10
3.5 KESTLIKKUS.....	10
4. TURUÜLEVAADE .....	11
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE .....	21
5.1 PARIM KASUTUS .....	21
5.2 HINDAMISMEETODI VALIK.....	21
5.3 HINDAMISKÄIK .....	21
5.4 HINDAMISTULEMUS.....	25
EKSPERTHINNANGU LISAD .....	26
LISA 1: FOTOD .....	26
LISA 2: KINNISTUSREGISTRIOSA VÄLJAVÕTE.....	29
LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDVAADE .....	30
LISA 4: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE .....	31

## KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Omandivorm, hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa nr 1422702, üksikelamu
Aadress	<b>Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20</b>
Omanik	Gita Kallas (isikukood 48306296518) 1/2 kaasomandist Rene Krijer (isikukood 37007120279) 1/2 kaasomandist
Katastritunnus	72702:001:0250
Katastriüksuse pindala	1021 m <sup>2</sup>
Hoonestus	Üksikelamu
Eluhoone suletud netopind	150,8 m <sup>2</sup> , sh eluruumide pind 126,3 m <sup>2</sup> <i>Üldpinnas sisaldub garaaž</i>
Hoonete üldseisukord	Väga hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale.
Ülevaatuse kuupäev	27.03.2023
Väärtuse kuupäev	27.03.2023
Hindamisaruande kuupäev	05.04.2023
Tellija	Rene Krijer
Tellimusleping	Tellimus kinnitatud tellija/kaasomaniku poolt telefoni teel 21.03.2023.
Hindamise eeldused	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;</li> <li>▪ hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama.</li> </ul>
Hinnang likviidsusele	Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt 6 kuud. <i>Hoone kasutusloa puudumine võib avaldada mõju vara likviidsusele ja müügiperioodi pikkusele tulenevalt piiratumatest finantseerimisvõimalustest sarnaste varade puhul, samuti ostjate teadlikkuse tõusust sellega kaasneva võivate kulutuste ning ajakulu osas.</i>
Hindamistulemuse täpsus	Eramuturg Saue vallad on võrdlemisi efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus tavapärase täpsusega (±10%).
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.
HINDAMISTULEMUS	
Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20 kinnisasja turuväärtus väärtuse kuupäeval 27.03.2023: <b>347 000 € (kolmsada nelikümmend seitse tuhat eurot).</b>	

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Koostaja: Liisa Laud

Kinnitaja: Kertu Ehaviir

Noorehindaja, tase 5  
Kutsetunnistus 177133  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Kinnisvara hindaja, tase 6  
Kutsetunnistus 151713  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Tel: 568 68 280  
[liisa.laud@uusmaa.ee](mailto:liisa.laud@uusmaa.ee)

Tel: 528 5645  
[kertu.ehaviir@uusmaa.ee](mailto:kertu.ehaviir@uusmaa.ee)

## 1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED JA EELDUSED

<b>Hinnatav vara:</b>	Hoonestatud kinnisasi registriosa nr 1422702, üksikelamu
<b>Hindamise eesmärk:</b>	<p>Eksperthinnang on koostatud vara <b>turuväärtuse*</b> hindamiseks, esitamiseks laenuandjale.</p> <p><i>*Turuväärtus - 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 875-3)</i></p>
<b>Tellimusleping:</b>	Tellimus kinnitatud tellija/kaasomaniku poolt telefoni teel 21.03.2023.
<b>Hindamise eeldused:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;</li> <li>▪ hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama.</li> </ul>

### Hindaja vastutust piiravad klauslid

\* Hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida hindaja ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

\* Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldustööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektile ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või olla olnud hinnatava vara suhtes saastav. Hindaja ei võta endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest ega ka oskuste ja teadmiste eest, mis on vajalikud nende avastamiseks. Juhul kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektile või naabruses eksisteerib saastaineid või -allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

\* 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. (EVS 875-4)

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

## 2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

<b>Algandmed esitanud isikud:</b>	Rene Krijer (kaasomanik, tellija)
<b>Ülevaatus kuupäev:</b>	<p>27.03.2023</p> <p>Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</p>
<b>Väärtuse kuupäev:</b>	<p>27.03.2023</p> <p>Väärtuse kuupäev - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</p>
<b>Hindamisaruande kuupäev:</b>	<p>05.04.2023</p> <p>Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)</p>
<b>Ülevaatus teostanud hindaja:</b>	<p>Liisa Laud</p> <p>Eksperthinnangu kinnitaja ei osalenud hinnatava vara ülevaatusel.</p>
<b>Ülevaatusel viibinud isik(ud):</b>	Rene Krijer (kaasomanik, tellija)
<b>Ülevaatus ulatus:</b>	Ülevaatus hõlmas vara tervikuna. Teostatud on katastriüksuse, hoone siseruumide ja väline ülevaatus.
<b>Ülevaatus põhjalikkus:</b>	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud. Hindajat ei ole teavitatud varaga seotud

võimalikest varjatud puudustest ja hinnangu koostamisel ei ole nendega arvestatud.

**Kasutatud allhanked:**

Käesoleva töö teostamisel allhanget ei kasutatud.

**Kasutatud allikad:**

Eesti vara hindamise standardisari EVS 875;  
Eesti Vabariigi seadusandlus;  
Eesti Panga majanduskommentaar;  
Eesti avalikud interaktiivsed kaardirakendused;  
Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) 05.04.2023;  
Maa-ameti tehingute andmebaas;  
Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee) 05.04.2023;  
Kinnisvaraportaalide avalikud andmed, 05.04.2023;  
Saue vald kodulehekülg ja kaardirakendused [www.sauevald.ee](http://www.sauevald.ee) 05.04.2023;  
Registriosi väljavõte e-kinnistusraamatust, 31.03.2023;  
Algandmete esitaja poolt esitatud andmed ja vara ülevaatusel tehtud märkmed, 27.03.2023.

**Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus:**

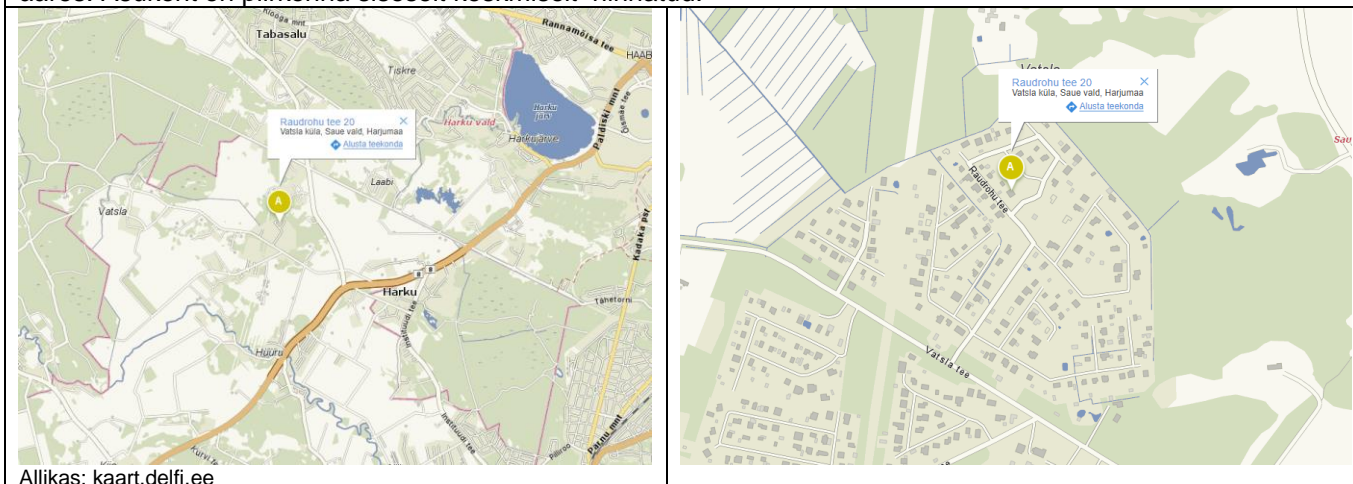
Ehitisregistri andmetel on hoone kasutusotstarve aiamaja, kuid hoonele väljastatud ehitusloa kohaselt üksikelamu, mis on ka tegelik hoone kasutus. Ehitisregistris kajastuva hoonele väljastatud ehitusloa kohaselt on hoones soojustagastusega sundventilatsioon. Tellija poolt edastatud info kohaselt tegelikkuses loomulik. Andmed ehitisregistris on võimalik korrigeerida kasutusloa taotlemisel. Muus osas vastuolusid ei tuvastatud ning andmed on usaldusväärsed.

**3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS****3.1 KINNISTUSREGISTRIOSI ANDMED JA VÕLAÕIGUSLIKUD LEPINGUD**

Registriosi nr	1422702
Kinnistu nimi	Vatsla-1, 25
Kinnistamisavaldused	Puuduvad
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20
Katastritunnus	72702:001:0250
Sihotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1021 m <sup>2</sup>
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Puuduvad
Omanik (II jagu)	Gita Kallas (isikukood 48306296518) 1/2 kaasomandist Rene Krijer (isikukood 37007120279) 1/2 kaasomandist
Koormatised, kitsendused (III jagu)	Puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	Kutsutuskanne
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	Algandmed esitanud isiku andmetel puuduvad hinnataval varal kehtivad üüri- ja /või rendilepingud.

### 3.2 ASUKOHA KIRJELDUS

Hinnatav vara paikneb Harjumaal Saue vallas Vatsla külas varasema aiandusühistu territooriumil Raudrohu tee ääres. Asukoht on piirkonna siseselt keskmiselt hinnatud.



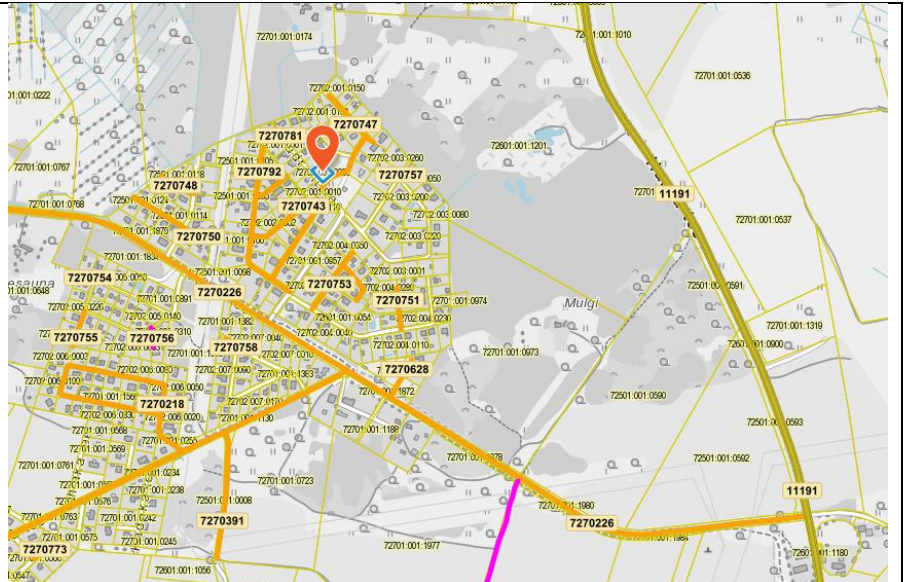
Allikas: kaart.delfi.ee

Kaugus Tallinna südalinnast	~16 km (Viru väljak).
Piirkonna hoonestus	Piirkonna hoonestuse moodustavad valdavalt uued ja uuemad eramud ning vanemad aiamajad. Tegemist on varasema aiandusühistu territooriumiga.
Taristu	Kauplus ja kool paiknevad ligikaudu 3 km kaugusel Harku alevikus. Ülejäänud teeninduspunktid paiknevad ~ 5-7 km raadiuses Saue vallas Laagri alevikus, Tallinnas Haabersti linnaosas ja Harku vallas Tabasalu alevikus. Valla keskus Saue linn on ~ 14 km kaugusel. Lähim ühistranspordipeatus jääb ~ 400 m kaugusele Vatsla tee äärde.
Piirkonna haljastus	Piirkonnas madal- ja kõrghaljastus.
Veekogu	Läheduses puudub.
Parkimine	Katastriüksusel.
Müra ja õhusaaste tase	Keskmisest madalam, paiknev eemal intensiivse liiklusega teedest. <i>Maa-ameti avalikult kättesaadav mürakaart hinnatava vara piirkonna osas puudub.</i>
	Allikas: Maa-amet
Teede, juurdepääsu kirjeldus	Maa-ameti teeregistri kaardirakenduse andmetel on juurdepääs mööda avalikult kasutatavaid teid-tänavaid. Raudrohu tee L1 ja Raudrohu üldmaa katastriüksused on munitsipaalomandis (alumistel kaartidel punase tähisega). Juurdepääs on mööda heas seisukorras asfaltkattega teed.

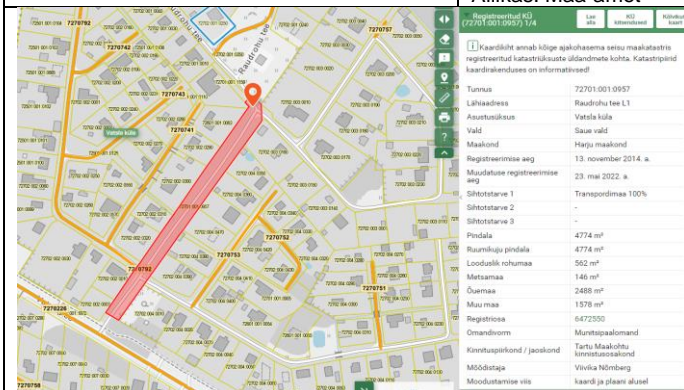
## Teede, juurdepääsu kaart

Kohalik- era- ja metsatee

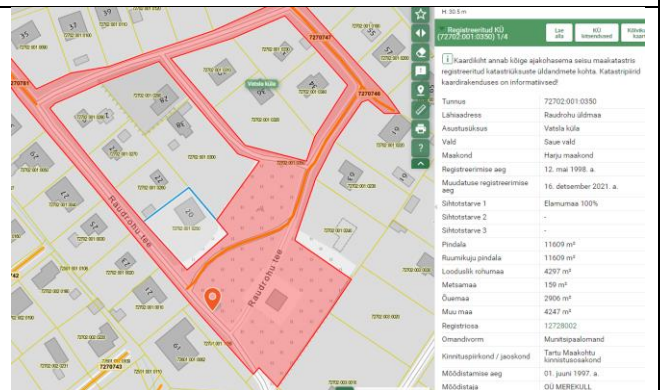
- kohalik tee
- eratee
- metsatee



Allikas: Maa-amet



Allikas: Maa-amet
















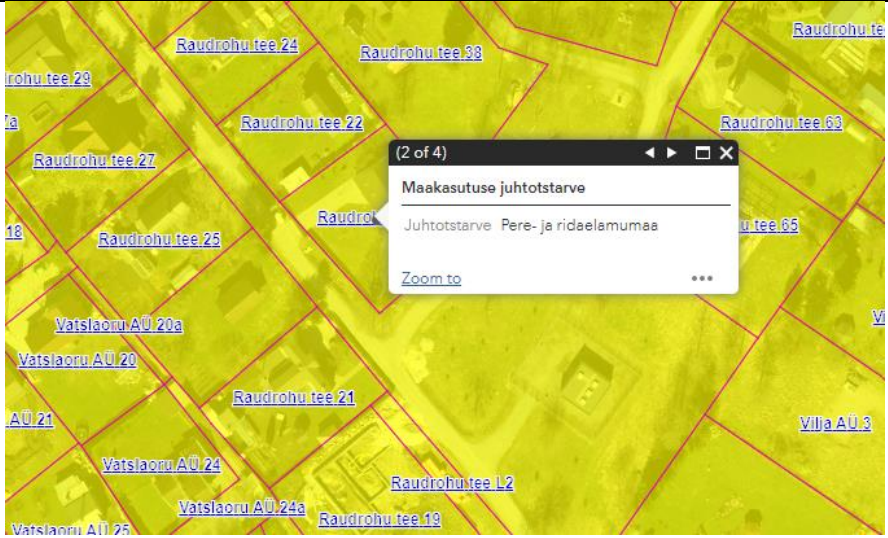
Allikas: Maa-amet

## 3.3 KATASTRIRÜKSUSE KIRJELDUS

Katastritunnus	72702:001:0250
Pindala	1021 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maa-ameti aerofoto	<p>Katastriüksus piirneb ühest suunast hoonestatud elamumaaga, ühest suunast osaliselt hoonestatud elamumaaga ja hoonestamata elamumaaga (Raudrohu üldmaa) ja kahest suunast terviklikult hoonestamata elamumaaga (Raudrohu üldmaa), millel paikneb juurdepääsutee ehk Raudrohu tee.</p>
Kuju, reljeef	Valdavalt korrapärane ja kompaktne, tasase pinnamoega.
Haljastus, heakorrastus	Katastriüksusel valdavalt madalhaljastus. Rajatud on tänavakividest sissesõidutee ja parkimisala. Tellija poolt edastatud info kohaselt on

Allikas: Maa-amet

	hooviala terviklikult heakorrasatud, olemas mitmed viljapuud. Hindamise hetkel on hooviala lumekattega kaetud.																																			
Piirded	Olemas puit- ja võrkpiirded																																			
Ehitised (hooned, rajatised)	<p><b>Ehitisregistri andmed</b></p> <p><b>Katastriüksusel 72702:001:0250 asuvad ehitised</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ehitise nimetus</th> <th>Ehitisregistri kood</th> <th>Tüüp</th> <th>Ehitisealune pind (m<sup>2</sup>)</th> <th>Korruste arv</th> <th>Omandi liik</th> <th>Ehitise staatus</th> <th>EHR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>aiamaja</td> <td>120802780</td> <td>hoone</td> <td>43,9</td> <td>1</td> <td>kinnisasi</td> <td>Olemas</td> <td><a href="#">Ava Ehitisregister</a></td> </tr> </tbody> </table> <p>Allikas: e-kinnistusraamat</p> <p>Tegelikuses on katastriüksusel paiknev aiamaja ehitusloa alusel laiendatud ja kasutuses üksikelamuna. Aiamaja laiendamise järgne kasutusluba puudub, mille tulemuses ei vasta kinnistusregistris toodud hoone ehitusalune pind tegelikkusele.</p>	Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Tüüp	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Korruste arv	Omandi liik	Ehitise staatus	EHR	aiamaja	120802780	hoone	43,9	1	kinnisasi	Olemas	<a href="#">Ava Ehitisregister</a>																			
Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Tüüp	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Korruste arv	Omandi liik	Ehitise staatus	EHR																													
aiamaja	120802780	hoone	43,9	1	kinnisasi	Olemas	<a href="#">Ava Ehitisregister</a>																													
Kitsenduste kaart																																				
Legend, kitsendused, kommentaar	<p>Allikas: Maa-amet</p> <p>Otsinguobjekt: Katastriüksus Tunnus: 72702:001:0250</p> <p><b>Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Legend</th> <th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th> <th>VID (kma)*</th> <th>Nimetus</th> <th>Utlatus (m<sup>2</sup>)</th> <th>Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus</th> <th>Seotud VID (kpo)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Maardla</td> <td>3665468/6600439</td> <td>3665468</td> <td>1021.16</td> <td>Maardla</td> <td>M161</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sideehitise kaitsevöönd</td> <td>ELA503/7115962</td> <td>ELA503</td> <td>2.7</td> <td>Sideehitise maismaal</td> <td>ELA503</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Planeeringu ala</td> <td>7252001_546445/8183253</td> <td>7252001_546445</td> <td>1021.16</td> <td>Tihedasustusala</td> <td>7252001_546445</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Planeeringu ala</td> <td>7252001_28471/8208629</td> <td>7252001_28471</td> <td>1021.16</td> <td>Kohustuslik detailplaneeringu ala</td> <td>7252001_28471</td> </tr> </tbody> </table> <p>* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator</p> <p>Kaardil kajastuvad kitsendused ei takista hindaja hinnangul hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ega ei mõjuta vara turuväärtust.</p>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Utlatus (m <sup>2</sup> )	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)		Maardla	3665468/6600439	3665468	1021.16	Maardla	M161		Sideehitise kaitsevöönd	ELA503/7115962	ELA503	2.7	Sideehitise maismaal	ELA503		Planeeringu ala	7252001_546445/8183253	7252001_546445	1021.16	Tihedasustusala	7252001_546445		Planeeringu ala	7252001_28471/8208629	7252001_28471	1021.16	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7252001_28471
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Utlatus (m <sup>2</sup> )	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)																														
	Maardla	3665468/6600439	3665468	1021.16	Maardla	M161																														
	Sideehitise kaitsevöönd	ELA503/7115962	ELA503	2.7	Sideehitise maismaal	ELA503																														
	Planeeringu ala	7252001_546445/8183253	7252001_546445	1021.16	Tihedasustusala	7252001_546445																														
	Planeeringu ala	7252001_28471/8208629	7252001_28471	1021.16	Kohustuslik detailplaneeringu ala	7252001_28471																														
Üldplaneering	<p>Saue valla kodulehel kajastub Saue valla üldplaneeringu kaart, milles on katastriüksuse kasutamise juhtotstarbeks märgitud pere- ja ridaelamumaa ala. Vastuolu olemasoleva kasutuse ja üldplaneeringu vahel puudub. Saue valla üldplaneering on kehtestatud 28.06.2021.a.</p>																																			

	 <p>Allikas: Saue valla kodulehekülg</p>
Miljöala	-
Detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusõigus	<p>Saue valla geoinfosüsteemi andmetel paikneb hinnatav vara väljaspool kehtestatud detailplaneeringu ala. Hoonele on väljastatud ehitusluba laiendamiseks. Hindajale ei ole hoone ehitusloa aluseks olev projektdokumentatsioon kättesaadav, millest tulenevalt puudub hindajal informatsioon täiendava ehitusõiguse kohta. Hindamisel on lähtutud ehitusloa alusel ehitatud üksikelamu andmetest. Võimaliku täiendava ehitusõigusega ei arvestata.</p>

### 3.4 HOONESTUSE KIRJELDUS

#### 3.4.1 ELAMU KIRJELDUS

*Kirjeldamisel on lähtutud ehitisregistri andmetest (sh ehitusloa nr 1712271/04105 andmetest), algandmed esitanud isiku informatsioonist ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsest visuaalsest vaatlusest.*

Üldandmed	
Ehitisregistri kood	120802780
Hoone tüüp	Ehitisregistri üldandmetel aiamaaja, ehitusloa alusel üksikelamu
Peamine kasutamise otstarve	Ehitisregistri üldandmetel suvila, aiamaaja, ehitusloa alusel üksikelamu
Kasutuselevõtu aeg	Ehitisregistri andmetel 2017.a
Ehitusload	<p>Ehitusluba nr. 1712271/04105, väljastatud 14.02.2017 (ehitise laiendamine).            Tellija/omaniku poolt edastatud info kohaselt on tegelikkuses rajatud uus üksikelamu, vanema aiamaaja konstruktsioone ei ole ehituse käigus säilitatud.            Ehitamise alustamise teatis nr 1711581/00830, väljastatud 20.02.2017.</p>
Kasutusload	<p>Hindamise hetkeks on hoone ehitustööd lõpetatud ning tellija poolt edastatud info kohaselt on hoone on olemasoleval kujul kasutuses alates 2017.aastast.  <i>Hindamise hetkel on ehitise seisundiks märgitud „olemas“, mis vastab ehitusloa eelsele seisukorrale.            Tegelikult on üksikelamu ehitustööd lõpetatud. Tellija poolt edastatud info kohaselt ei ole hindamise hetkeks kasutusloa taotlemisega alustatud.            Hindamisel on arvestatud kasutusloa puudumisega.</i></p>
Energiamärgis	<p>C (Olemasoleva hoone energiamärgise teatis nr 1711567/00268, väljastatud 14.02.2017).  <i>Ehitusseadustikust tulenevalt kehtib tegeliku energiatarbimise kohta antud (ehitisregistris - olemasoleva hoone) energiamärgis 10 aastat, seega on ehitisregistris kajastuv energiamärgis kehtiv.</i></p>
Hoone ehitisealune pind	124,3 m <sup>2</sup> (allikas: ehitusluba)
Korruselisus	2
Hoone suletud netopind	150,8 m <sup>2</sup> sh garaaž; eluruumide pind on 126,3 m <sup>2</sup> (allikas: ehitusluba)
Ruumijaotus	Hoone I korruse koosseisu kuuluvad esik, elutuba avatud köögiga, koridor, pesuruum, leiliruum, tualett, trepiahall, terrass, panipaik/garaaž/tehnoruum.

	Hoone katusekorruse koosseisu kuuluvad trepiahall, 4 tuba, vannituba/tualett, garderoob.
<i>Konstruksioonid, andmete allikaks on ehitusluba nr 1712271/04105</i>	
Vundamendi liik	Lintvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	Väike- või suurplokk; puit
Välisseina liik	Väike- või suurplokk; vahetäitega sõrestik
Välisseina välisviimistluse materjali liik	Puit (vooder); krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	Puit
Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	Puit
Katusekatte materjali liik	Katusekivi
<i>Siseviimistlus, avatäited, sisseseade ja seisukord</i>	
Põrandad	Keraamiline plaat, parkett
Laed	Värv
Seinad	Värv, keraamilised plaadid, leiliruumis laudis
Aknad	3x klaasiga pvc-raamid
Uksed	Siseuksed profiiluksed, välisuks turvauks.
Sanitaartehnika	Kaasaegne, väga heas seisukorras
Kohtkindel sisustus	Köögimööbel ja -tehnik, garderoobi sisseseaded, sanitaarruumide sisseseade
<i>Hoone seisukord ja remondivajadus</i>	Hindajapoolset konstruktsioonide ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid väga heas seisukorras. Vajumeid, niiskuskahjustusi või deformatsioone ülevaatuse ajal ei tuvastatud. Tegemist on 2017.aastal valminud kaasaegse kivikonstruktsioonil hoonega. Hoone on väga heas seisukorras, varustatud kaasaegsete ning energiasäästlike tehnolahendustega. Paigaldatud on kohtkindel sisseseade. Hindamise hetkel on eluruumide seintel märgata mõningast eksploatatsioonist tulenevat kulumit, kuid otsene remondivajadus hindamise hetkel puudub.
<i>Miljööst tulenevad erisused</i>	-

### 3.4.2 TEHNILISED ANDMED

*Kirjeldamisel on lähtutud ehitisregistri andmetest (ehitusluba nr 1712271/04105), algandmed esitanud isiku informatsioonist ja vara visuaalsest ülevaatusest.*

Elektrivarustus	Võrk
Veevarustus	Võrk, soe vesi elamu lokaalse keskkütte baasil
Kanalisatsioon	Võrk
Soojavarustuse liik	Lokaalküte (õhk-vesisoojuspump), vesipõrandaküte Kohtküte (kamin)
Ventilatsioon	Ehitisregistri andmetel soojustagastusega sundventilatsioon, tegelikkuses loomulik ja kohtäratõmme.
Jahutussüsteem	Puudub
Gaasivarustus	Puudub
Korstnapühkimise akt	Tellija/omaniku poolt edastatud info kohaselt puudub
Muud seadmed	Puuduvad

### 3.4.3 ABIHOONE

*Hoone kirjeldamisel on lähtutud vara ülevaatuselt, ehitisregistri andmetest.*

-

### 3.5 KESTLIKKUS

*Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus - ressurside 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).*

**Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid. Hoone on varustatud üksikelamu tänapäevaste tehnolahendustega. Kasutatud on kaasaegseid ja kauapüsivaid ehitusmaterjale. Tehnosüsteemid on projekteeritud nii, et on võimalik nende pikaajaline ja tõhus töötamine optimaalses tööpiirkonnas. Hoone kõikides ruumides on küttesüsteemidega tagatud nõuetekohane sisetemperatuur.**

#### 4. TURUÜLEVAADE

##### Makromajanduslik taust<sup>1</sup>

Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule jäi tarbijate reaktsioon kõrgetele hindadele sügiseni tagasihoidlikuks ning tarbimine suurenes nii eurodes mõõdetuna kui ka koguliselt. Hoolimata kindlustunde märkimisväärsest vähenemisest olid inimesed valmis jõudsa hinnatõusuga kaasa minema, milleks andsid võimaluse pandeemiasäästud ja teisest pensionisambast välja võetud raha. Enamus neist säästudest on praeguseks juba kasutust leidnud. Hoogne tarbimine on võimaldanud ettevõtetel kasumeid suurendada ka kiiresti kasvanud kulude keskkonnas.

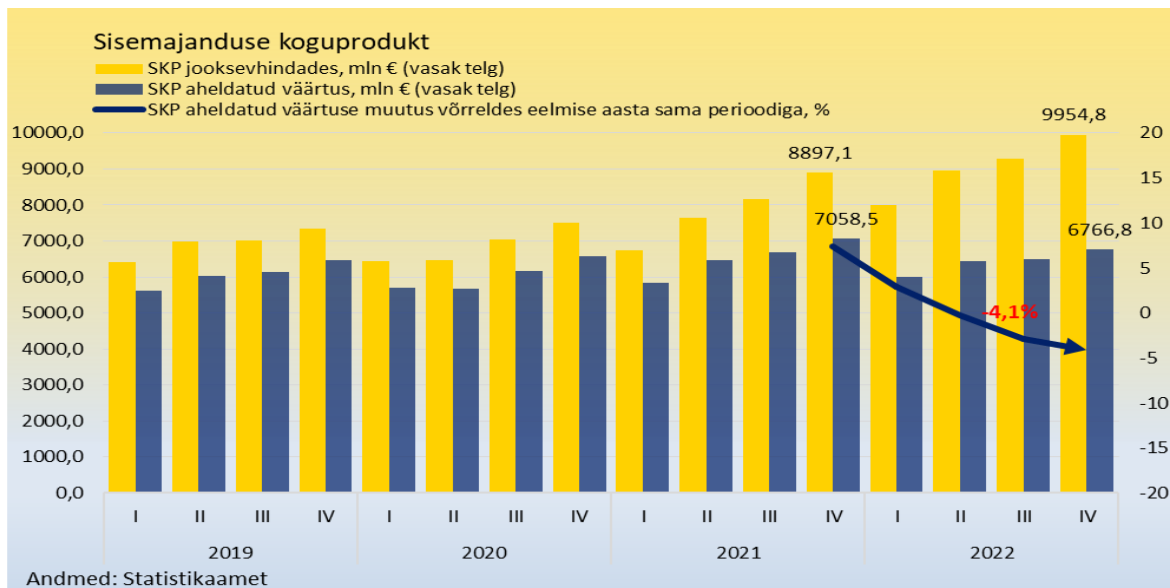
Mööduva aasta lõpus ja uue aasta esimeses pooles viivad vähenenud ostujõud ja kahanenud säästud tarbimismahu languseni ja löögi alla satub ka ettevõtete kasumlikkus. Tänavu langeb majanduse maht 0,5%, kuid järgmisel aastal kasvab majandus peamiselt valitsussektori suurenevate kulutuste najal 0,4%. Aastatel 2024–2025 võib oodata majanduskasvu kiirenemist 3-4%ni, kuid sõja tõttu on nii hinna- kui ka majanduskasvu väljavaade tavapärasest ebakindlam. Püsivalt kõrged energiahinnad ja tootmiseks vajalike kaupade ning teenuste kallinemine pole veel täies ulatuses lõpptarbijateni edasi kandunud, mistõttu hinnatõus küll raugub, kuid aegamisi. Vaatamata toidutoorme hinnalangusele maailmaturul suureneb lähiajal toidukaupade osakaal üldises hinnatõus, kuna energiakriisist rohkem mõjutatud toidutootmine alles läbib Euroopas hinnatippu. Hinnatõus jääb käesoleval aastal veidi alla 20%, taandub järgmisel aastal alla 10% ning jääb aastatel 2024–2025 eeldatavasti 2–3% vahele. Majanduse jaoks seni suurim probleem — kallis energiahind — jääb püsima, kuniks pakkumispuolsed probleemid leevenevad. Selleks kulub aastaid, mille vältel võib riik anda täiendavat abi neile, kes seda rohkem vajavad. Energia hinnatõus puudutab eri sissetulekutasemega inimesi ja eri majandusharusid erineva tugevusega ning sestap on üldise hinnatõusu ohjamise seisukohast tähtis, et riigi täiendav abi oleks täpselt suunatud ja ajutine.

Eesti majandus langes statistikaameti andmetel neljandas kvartalis aastatagusega võrreldes 4,1%. Kuigi ka majapidamiste tarbimine oli neljandas kvartalis väiksem kui aasta varem, tulenes majanduslangus siiski eeskätt eksportivast sektorist. Ekspordi kahanemise taga on erinevad tegurid: kasvanud energiahinnad, halvenenud toorainete kättesaadavus, vähenenud nõudlus sihtturgudel jne. Majanduslangusele vaatamata on kiire hinnatõus hoidnud palgatõusurvet, mistõttu on tööjõu ühikukulu kiirelt kasvanud. Samas ei jää ka ettevõtete kasumite kasv sellele palju alla. See omakorda tähendab, et Eestis on tootmiskulu hoogsalt tõusnud, mis võib ohustada konkurentsivõimet ning tulevast majanduskasvu.

2022. aasta SKPs oli ootamatu põllumajanduse ning mäetööstuse ligi 10%, energiaspektori üle 20% ja metsamajanduse üle 40% langus. Need on harud, mille konkurentsivõime kasvas sõja tõttu muutunud hindade tingimustes ja pigem oleks võinud arvata, et neil harudel läheb kriisi ajal hästi. Võrdlemisi suure panuse majanduskasvu andis mullu majutus- ja toitlustussektor, mis taastus koroonakriisist.

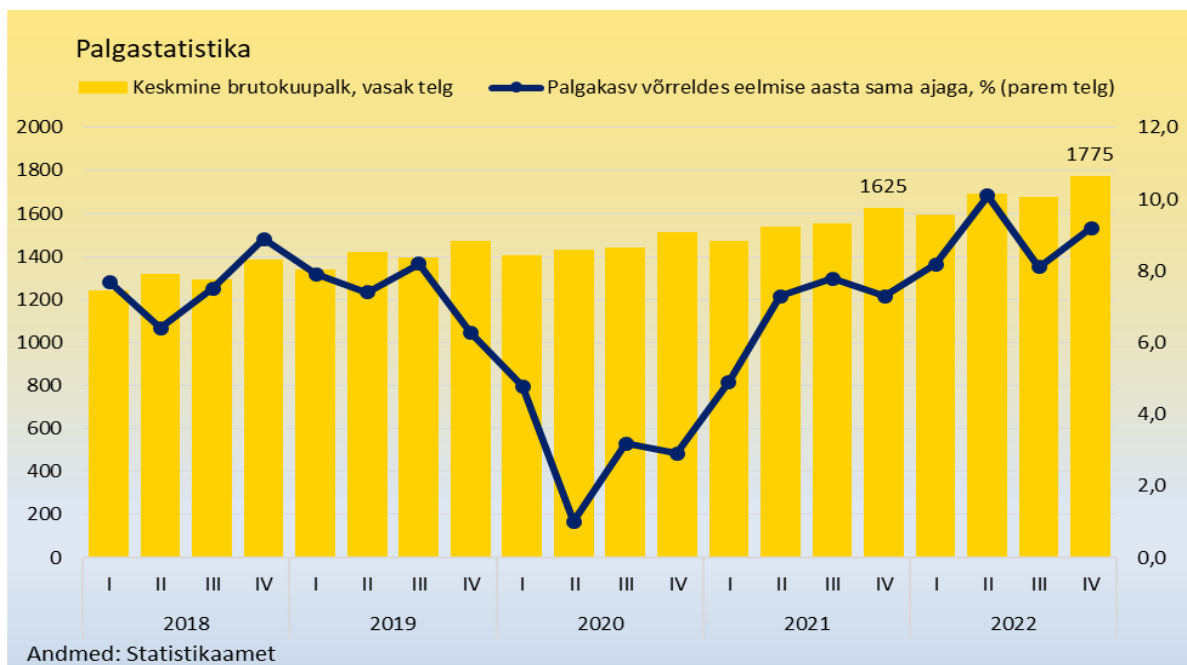
Edasise majandusarengu sõlmküsimumeks on see, kui tugevalt hakkavad kasvu piirama võimalikud konkurentsiprobleemid eksportivas sektoris, mille põhjus on tootmise kallinemine. Seni on hinnatõusu peamine põhjus olnud energia kiire kallinemine, kuid energiahinnad on viimasel ajal siiski langenud ega saa olla enam hinnatõusu päästikuks. Tootmise kallinemine ja konkurentsivõime halvenemine sõltuvad seega järjest rohkem meie enda tegevusest. Kui 2022. aastal viis toormete kallinemine paljud hinnad Eestis kiiresti üles, siis peaksime nägema, et toormete odavnemine välisurgudel toob need hinnad nüüd ruttu alla. Konkurentidest püsivalt kõrgem hinnatase halvendab meie konkurentsivõimet.

<sup>1</sup> Ülevaates on allikatena kasutatud Eesti Panka ja Statistikaametit.



Kõrge inflatsiooni ja ostujõu vähenemise tagajärjel jätkub sel aastal keskmine brutopalgas kasv. Oodata on enam kui 8% brutopalgas kasvu, kuid reaalpalgas ostujõud taastub 2021. aasta tasemele alles nelja aasta pärast.

Keskmine brutokuupalk oli 2022. aasta IV kvartalis 1775 eurot ehk 9,2% suurem kui 2021. aastal samal ajal. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk kõrgeim info ja side (3169 eurot), finants- ja kindlustustegevuse (2717 eurot) ning energeetika (2352 eurot) tegevusaladel. Võrreldes 2021. aasta IV kvartaliga kasvas palgatase enim avaliku kinnisvaraalse tegevuse (18%) ning majutuse ja toitlustuse (17%) tegevusaladel.

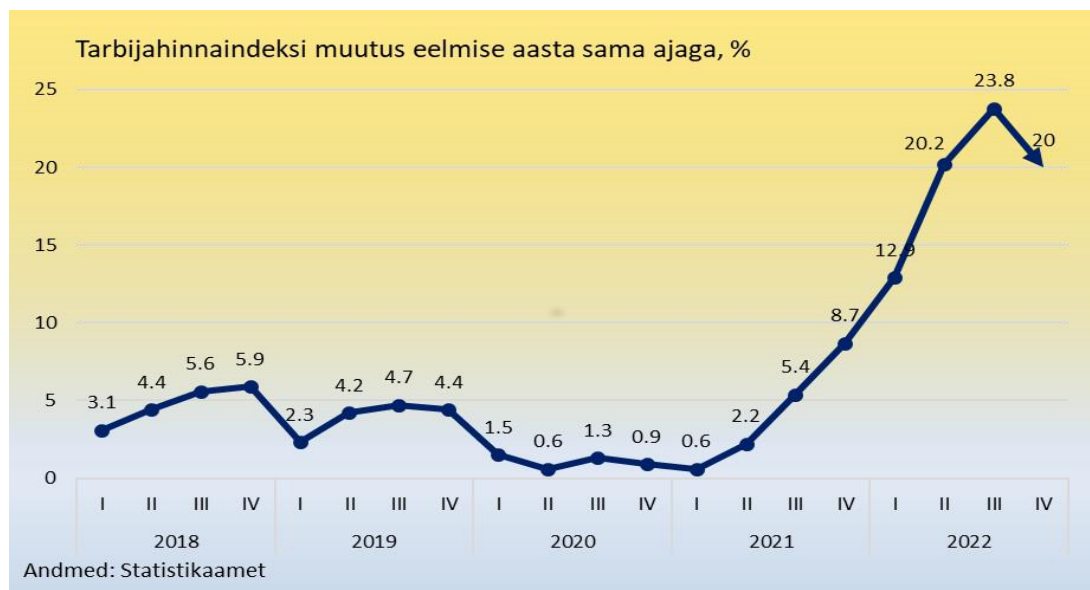


Statistikaameti andmetel tõusid jaanuaris tarbijahinnad aastataguse ajaga võrreldes 18,6%. Jaanuari hinnakasv kajastab valdavalt eelmise aasta esimeses pooles toimunud hindade hüppelist tõusu, alates mullu augustist on tarbijakorvi hinnatase püsinud enam-vähem muutumatuna. Toiduainete aastane hinnakasv ulatus jaanuaris 24%ni. Toiduhindade langustrend võib olla käeulatuses, sest mitmete põllumajandustoormete, sealhulgas teraviljade, või ja piimapulbri hinnad on Euroopa turul rekordiliselt tasemelt taandunud. Kuna soodsamate toormehindade ülekandumine tarbijahindadesse võtab aega, siis kallineb toidukorv keskmiselt tänavu umbes kümnendiku võrra. Energiahinnad olid jaanuaris aastatagusega võrreldes 33% kallimad, seda isegi hoolimata riigipoolsetest hüvitistest, mis hoidsid hinnakasvu tagasi. Kuna nii elektri kui ka gaasi turuhinnad on viimastel kuudel langenud, siis on kompensatsiooni vajadus vähenenud ning ühtlasi ka edasine kulusurve riigieelarvele.

Püsivama iseloomuga osa hinnatõusust ehk alusinflatsioon (hinnatõus, millest on välja jäetud toit ja energia) ei näita veel selgeid vaibumise märke. Rõiva- ja jalatsikaubanduses olid allahindlused tänavu väiksemad kui eelmisel aastal. Teenuste hulgas on hindu tõstnud sideteenuste pakkujad. Üldine nõudlussurve hindadele on nõrgenemas seetõttu,

et majapidamised jätkavad tarbimiskulutuste piiramist. Hinnatõusu järkjärguline alanemine lähikuudel jätkub ning aasta keskmine hinnakasv ulatub Eesti Panga prognoosis tänavu 9,3 protsendini.

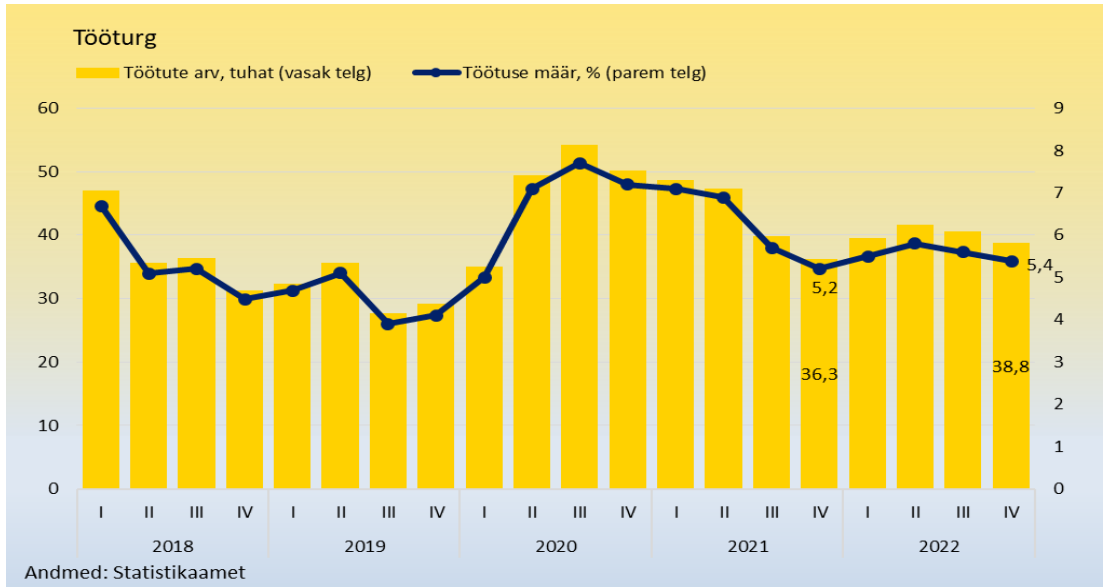
Tarbijahinnaindeksi kasv oli 2022 IV kvartalis langenud tagasi 20% juurde, olles jätkuvalt Euroopa Liidu üks suuremaid hinnatõusu näitajaid. Peamiseks hinnakasvu põhjustajaks IV kvartalis oli enim eluaseme kulutused (39%) ja toidu ja mittealkohoolsete jookide hinnamuutused (29%). Kiirelt kasvasid veel kulutused transpordile (18%), ja majapidamisele (17%). Kõige vähem tõusid kulutused sidele (1%).



Praeguseks on Eesti vastu võtnud pea 30 000 sõjapõgenikku, kellest ligikaudu kaks kolmandikku on täisealised ja kellest omakorda eeldatavasti ligi 10 000 jõuab tööturule. Lühemas perspektiivis toob see kaasa töötajate arvu suurenemise, pikas vaates võib aga eeldada, et tööturg kohaneb ja ettevõtted loovad töökohti juurde. Muutunud majanduskeskkonna mõju Eesti ettevõtete konkurentsivõimele ja seeläbi ka tööhõivele on keeruline prognoosida. Mida suurem on energia ja gaasi osakaal toote või teenuse kuludes, seda tugevam on energiakriisi mõju vastavale harule. Samas võivad majapidamiste ostujõu kahanemine ja suuremad laenuintressimaksud tähendada nõudluse langust, eeskätt nende tootjate jaoks, kes ei tooda või paku esmavajalikke kaupu või teenuseid. Mõningase viivitusega on oodata majanduskasvu aeglustumise mõjul ka hõive kasvu pidurdumist ning hõive vähenemist.

Ettevõtete kahanenud värbamissoov jõuab tööturu näitajatesse viitajaga ning 2023. aastal hõive väheneb. Tööpuudus tipneb umbes 9% juures 2024. aastal ning osa töötuse suurenemisest on seotud sellega, et Eestis rakendatust otsivad Ukraina sõjapõgenikud hakkavad kajastuma tööturu statistikas.

2022. a IV kvartalis oli töötuse määraks 5,4%, mis on väike langus võrreldes eelmise kvartaliga kui töötuse määraks oli 5,6%. Viimase aasta jooksul on töötuse määr püsinud stabiilsena. Aasta tagasi samal ajal oli töötuse määr 5,2%. Tööhõive määr oli IV kvartalis 69,6% ning registreeritud töötuid oli 38 800, mida oli ligi 2500 võrra rohkem kui mullu samal ajal. Hõivatuid oli neljandas kvartalis 15–74-aastaste seas 680 600. Täisajaga töötas IV kvartalis 84,6% hõivatutest, osajaga hõivatuid oli 109 500. Mitteaktiivseid inimesi oli tööturul 259 000. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga, haigused või vigastused ja õpingud.



Eesti Konjunktuuriinstituudi andmetel on 59% perede majanduslik olukord viimase aasta jooksul halvenenud ja 51% hinnangul halvenemine jätkub ka lähema 12 kuu jooksul. Säästa suutis 2022. aasta novembris 44% peredest, 35% tuli ots-otsaga välja, 14% kulutas varasemaid sääste ja 3% oli võlgades. Halvad on tarbijate hinnangud ka Eesti majanduse olukorrale ja ootused riigi majandusarengule. 78% vastanute arvates on majanduse olukord Eestis aasta pärast halvem.

Viimase kahe aasta madalaim tarbijate kindlustunde indikaatori tulemus oli 2022. aasta septembris -45. Aasta varem oli näitaja aga kõrgeimal tasemel +2, mis tähendab, et tarbija kindlustunde indikaator langes aastaga 47 punkti võrra. Tarbijate kindlustunde püsis 2022. aasta IV kvartalis väga madal ja kindlustunde indikaator oli aasta lõpuks -36. Uus aasta on alanud positiivsemalt kui tarbijate kindlustunde indikaator on veebruariks jõudnud tasemele -25. Aasta tagasi samal ajal oli see näitaja aga -14.



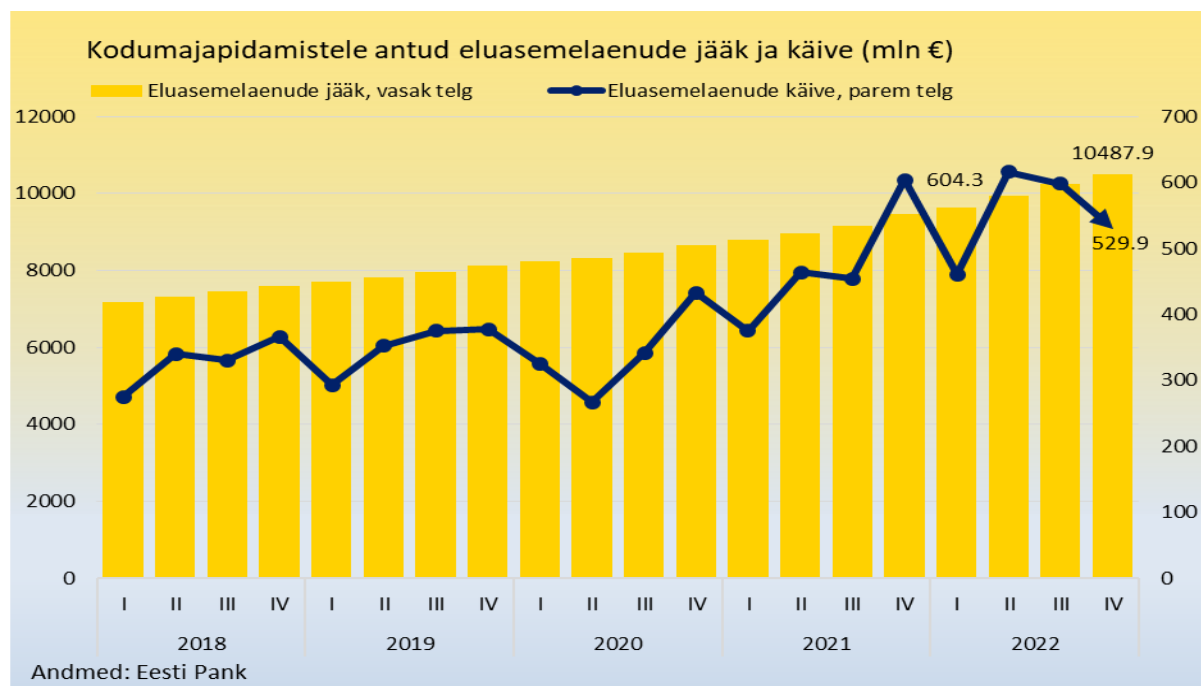
### Finantspoliitika

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

Head ajad majanduses ning kiire hinnatõus on suurendanud oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenude käivet, püstitades uusi rekordeid. Kui 2022. aasta I kvartalis anti uusi eluasemelaene välja 460,5 miljoni euro eest, siis teises kvartalis oli laenukäibe maht tõusnud jällegi üle 600 miljoni euro ja kolmandas langenud natuke alla 600 miljoni euro (597,7 miljon eurot). IV kvartalis langes eluasemelaenude käive juba märgatavalt. Pea 70 miljoni suuruse languse põhjuseks on valdavalt majanduses valitsev olukord, mis tõttu on potentsiaalsed laenu taotlejad muutunud eluaseme soetamis otsusi tehes passiivsemaks. Sellele andis omakorda hoogu juurde ka tõusev Euribori määr ja kinnisvara hindade languse ootus. Võrreldes 2021. aasta viimase kvartaliga oli laenukäive vähenenud 12,3%.

Laenujäägi kasv on seevastu jätkunud läbi 2022. aasta suhteliselt stabiilselt: 2022. aasta IV kvartali lõpuks oli eluasemelaenude laenujääk 10487,9 miljonit eurot, mida oli 11% võrra enam kui möödunud aasta samal ajal ja ka teistes kvartalites jäi kasv 10 ja 12% vahele. Üldiselt on eluasemelaenujäägi kasv olnud väga kiire, 2020. aastal kasvas jääk aastases võrdluses 6,6%, 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 8,8%. Hoolimata kiirest kasvust on eluasemelaenujäägi suhe SKP-sse viimastel aastatel püsinud 30% ümber.

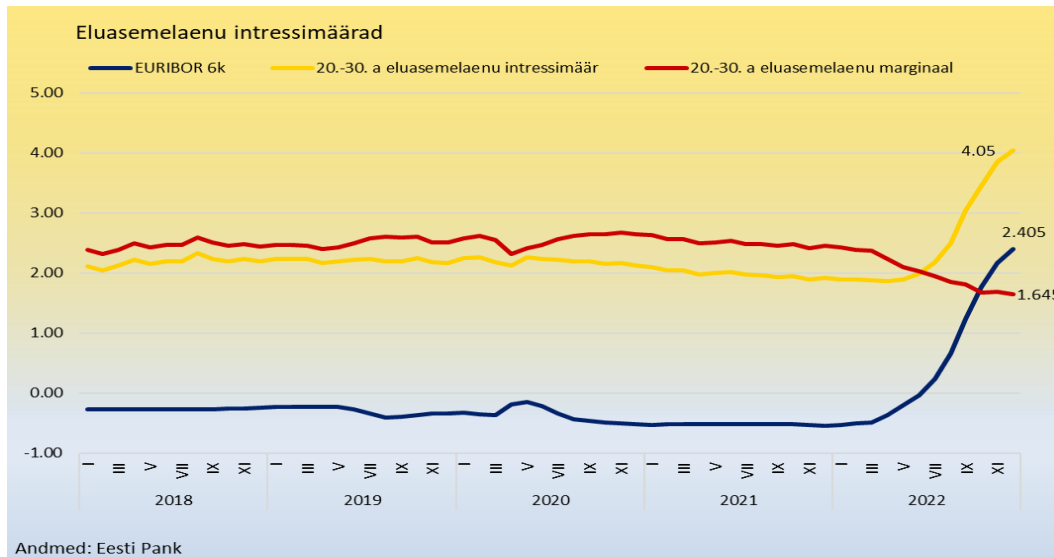
Hea on olnud ka laenuvõtjate kindlus ning nende kvaliteeti iseloomustab ka tähtjaks tasumata laenude osakaal kogu laenuportfellist – 2022. aasta IV kvartali lõpuks moodustas eluasemelaenude turul vähemalt 60 päeva tasumata laenude osakaal vaid 0,1%.



Majapidamiste võime oma eluasemelaene tagasi maksta on vaatamata intressitõusudele Eesti Panga hinnangul endiselt üsna hea ja probleemsete laenude tase nihkub 2023. aastal eeldatavasti 0,3% juurde. Võrdluseks kasvas sama näitaja 2008.-2010. aasta kriisi ajal 5 protsendi lähedale. Inimeste laenumaksevõime sõltub eelkõige olukorrast tööturul ning Eesti Panga prognoosi kohaselt suureneb tööpuudus järgmisel aastal vaid natuke. Probleemsete tarbimislaiendude osa kasvab järgmisel aastal eeldatavasti 2% juurde.

EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpank hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenuna peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärasid on hoidnud all ka Euroopa Keskpanga otsus käivitada suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes trükkida juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, jõudes põhjatasemele alates 2020. aasta novembrist, kui kuue kuu EURIBOR langes -0,5 protsendi peale. 2022. aasta lõpuks oli kuue kuu EURIBORI määraks 2,4%.

Hoolimata kiirest inflatsioonist sõltub EURIBORi kasv Euroala riikide poliitilisest otsusest, üheks vastuseisu põhjuseks on varaostuprogrammide suur maht, mille tagasimaksmine muutuks intressimäära tõusu tõttu kallimaks. Negatiivse EURIBORi peamised mõjud on investeringute mahu kasv ehitussektoris ning eluasemelaenu kättesaadavuse paranemine, ehkki teiselt poolt on negatiivne EURIBOR andnud panuse kinnisvarahindade kasvu, kuna see on võimaldanud senisest suuremal hulgal inimestel siseneda eluasemelaenuturule. Eesti pankade intressimäärad on viimastel aastatel püsinud stabiilsena, kõige populaarsema laenutoote ehk 20.–30. aasta pikkuse eluasemelaenu intressimäär oli tõusnud 2022. aasta detsembris 4,05% tasemele, võrreldes eelmise aasta sama ajaga on intressimäär keskmiselt tõusnud juba 2,1 protsendipunkti võrra.

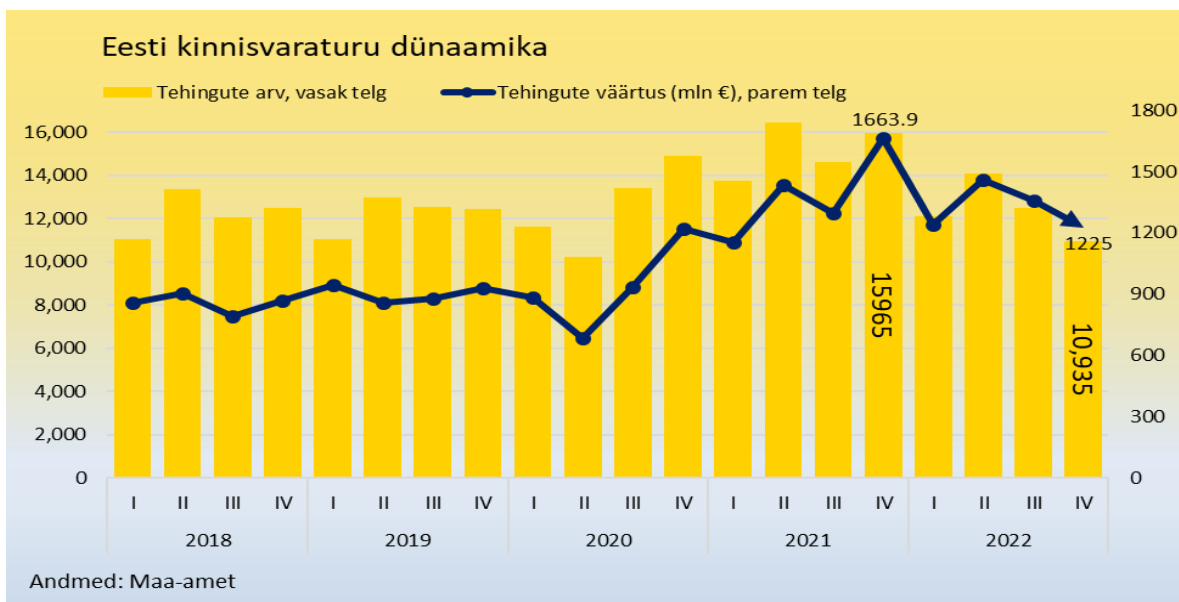


### Eesti kinnisvaraturg

2022. aasta IV kvartalis sõlmiti Maa-ameti andmetel 10 935 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut, mis jäi eelmise aasta sama kvartali tulemusele alla enam kui 5000 tehinguga. Talvel alanud kiire energiakandjate hinnakasv ja tarbijakindluse vähenemine ning veebruaris alanud Ukraina sõda on kinnisvara aktiivsuse allapoole viinud. Kõrgenevate intressimäärade mõjul on turg jahtunud ning IV kvartalis oli tehingute väärtus 1225 mln €, mis oli lausa 440 mln € suurune langus eelmise aasta sama aja tasemest.

Kinnisasjadega sõlmiti IV kvartalis kokku 4860 ostu-müügi tehingut 480 miljonilise käibe juures. Enim tehinguid sõlmiti maatulundusmaadega (2572 tehingut) ja elamumaadega (1659 tehingut), elumumaa tehingukäive oli 181,8 miljonit eurot, ärimaal 77 miljonit eurot. Hoonestatud elamumaadega sõlmiti 1193 tehingut (-717 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaan hind oli 75 000 eurot ehk 7% kõrgem kui mullu samal ajal. Hoonestamata elamumaadega sõlmiti 441 tehingut (-649 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhinnaks oli 35 725 € ehk 15% madalam kui eelmine aasta.

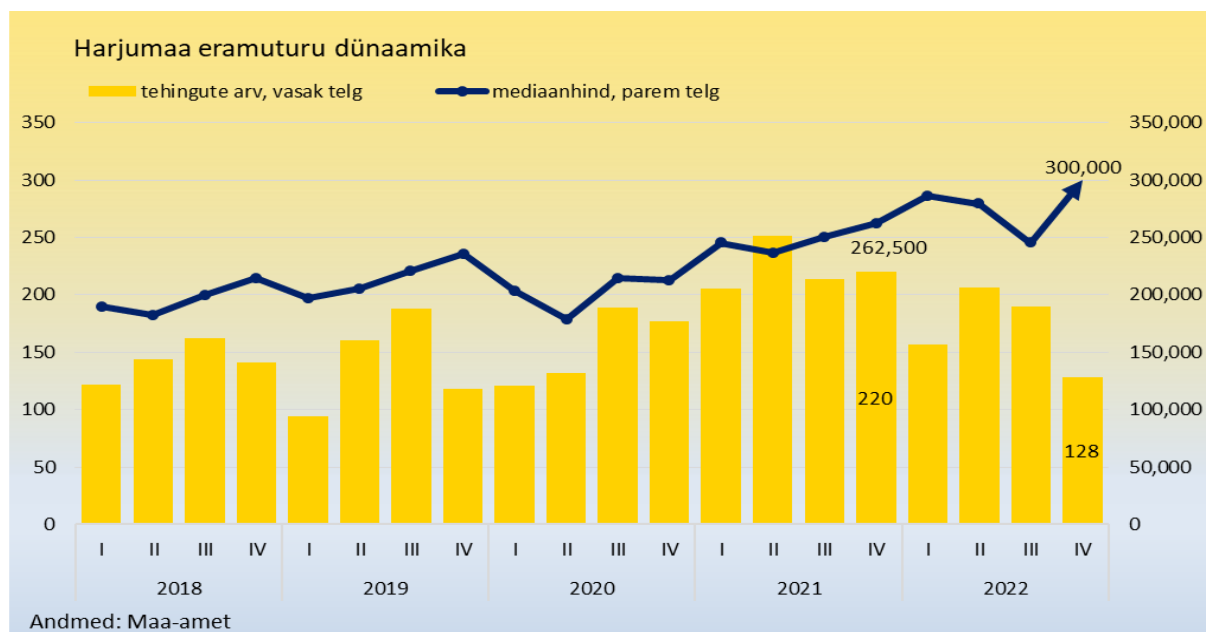
Korteriomanditega (eluruumid) sõlmiti IV kvartalis 5340 tehingut, mulluse tehingute arvuga võrreldes vähenes tehingute arv 2500 võrra ja eelmise kvartaliga võrreldes 1000 tehingu võrra. Tehingute mediaanhind kasvas aastaga 21% (1758→2140 €/m<sup>2</sup>). Korteriomandituru tehingute käive oli IV kvartalis 636 miljonit eurot, mis tänu tehingute arvu vähenemisele jäi eelmise aasta sama ajaga võrreldes 17% võrra alla. Kõige enam eluruumide tehinguid sõlmiti Harjumaal (2866 tehingut, -1353 tehingut võrreldes 2021. aasta IV kvartaliga), millele järgnesid 645 tehinguga Ida-Virumaa (-263), 618 tehinguga Tartumaa (-368) ja 306 tehinguga Pärnumaa (-76). Kõige suurem oli tehingute kogukäive samuti Harjumaal, kus see oli 491 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga vähenes käive Harjumaal 92 miljoni euro võrra. Tartumaal oli tehingute kogukäive 76 miljonit eurot (-20 miljonit), Pärnumaal 24 miljonit eurot (-6 miljonit) ja Ida-Virumaal 10,5 miljonit eurot (-4 miljonit).



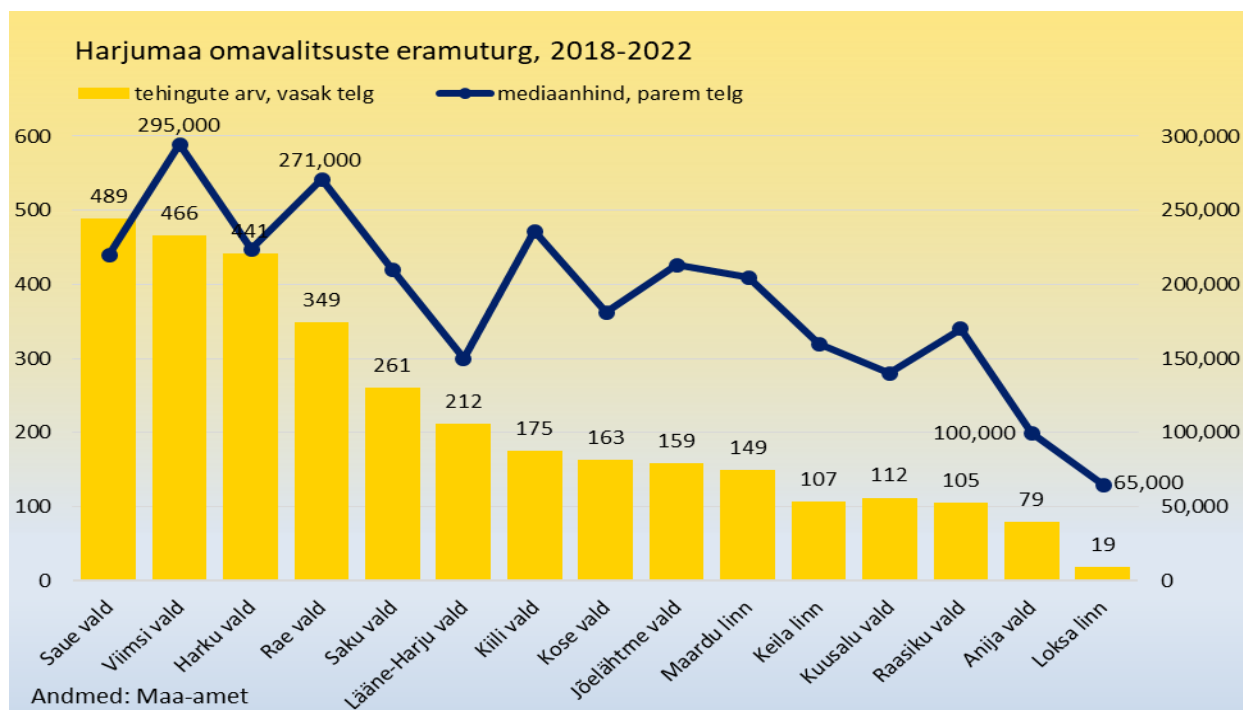
## Harjumaa eramute turg

Harjumaa eramuturg on käinud käsikäes Eesti kinnasvaraturu kasvuga, vaadeldaval perioodil on suurenenud nii tehingute arv kui ka mediaanhind. Aastatel 2016–2019 kasvas elamiskõlbulike üksikelamute tehtud tehingute arv 489lt 560ni. Koroonapandeemia tõstis veelgi huvi maal elamise vastu, 2020. aastal sõlmiti 620 tehingut. Kõrge nõudlus ning kiire majanduskasv suurendas 2021. aastal tehingute arvu 890ni (+43,5%). Kõige aktiivsem oli 2021. aasta II kvartal, mil sõlmiti 251 tehingut, aga ka ülejäänud kvartalites sõlmiti üle 200 tehingu, samas kui varasematel aastatel pole üheski kvartalis sellise tulemuseni jõutud. 2022. aasta IV kvartalis sõlmiti 128 tehingut mida oli 92 võrra vähem kui eelmise aasta samal ajal. Tehingute arvu langust näeme võrreldes mullusega kogu tänavuse aasta läbi ning peamiselt on see tingitud tarbijakindluse langusest, mille taga on kõrged energiahinnad ja intressimäärad.

Tehingute mediaanhind on hoolimata turu kontrastsusest tänu jõukusele ja hinnakasvule vaadeldaval perioodil suurenenud. Kiirest hinnakasvust annab märku 2021. aasta statistika, kui aastatel 2016 – 2020 suurenes tehingute mediaanhind 35 000 euro võrra 165 000 eurolt 200 000 euroni, siis ainuüksi 2021. aastal suurenes mediaanhind 2020. aastaga võrreldes 46 000 euro võrra. Vähemalt 300 000 eurose lõpphinnaga tehinguid sõlmiti 277 (31% tehingute arvust), mida oli sama palju kui neljal varasemal aastal kokku. Hoolimata sellest erinevad eramute hinnad Harjumaal kordades: kaugemates piirkondades on paljude vanemate eramute hinnad jäänud alla 100 000 euro, samas kui hinnatud asukohtades on hinnad ulatunud üle 500 000 euro. 2022. aasta IV kvartalis oli tehingute mediaanhind 300 000 eurot ehk 40 000 euro võrra suurem kui mullu samal ajal. Ka selle aasta Energiakriisi ja kõrgete intressimäärade mõjul jahtub nõudlus ning selle tagajärjel võivad ka hinnad langeda.



Vaadeldaval perioodil sõlmiti enim tehinguid Tallinna äärsetes, suuremates ja rikkamates omavalitsustes. Üle 300 tehingu sõlmiti Viimsi, Saue, Harku ja Rae vallas, vähemalt 100 tehingut üheksas omavalitsuses. Nelja suurema omavalitsuse osakaal oli seega ligi 55%. Teistest jäi maha Loksa linn, kus sõlmiti 19 tehingut. Tehingute mediaanhind oli kõrgeim omavalitsustes, mis asusid Tallinna vahetus läheduses ning kus turg toetas kallimate eramute soetamist. Üle 200 000 euro kerkis mediaanhind Viimsi vallas (295 000 eurot), Rae vallas (271 000), Kiili vallas (236 000), Harku vallas (224 000) ja Saue vallas (220 000 eurot). Saku vallas, Maardu linnas ja Jõelähtme vallas jäi mediaanhind 205 000 ja 213 000 euro vahele. Järgmise hinnaklassi moodustasid omavalitsused kus hinnatase jäi 160 000 ja 180 000 euro vahele. Nendeks olid Kose vald (181 000 eurot), Raasiku vald (170 000 eurot) ja Keila linn (160 000 eurot). Kaugemates ning suurema vanemate majade osakaaluga omavalitsustes jäi tehingute mediaanhind alla 150 000 euro (Kuusalu vald, Lääne-Harju vald), Anija valla ja Loksa linna puhul isegi alla 100 000 euro.



### Saue valla eramute turuülevaade

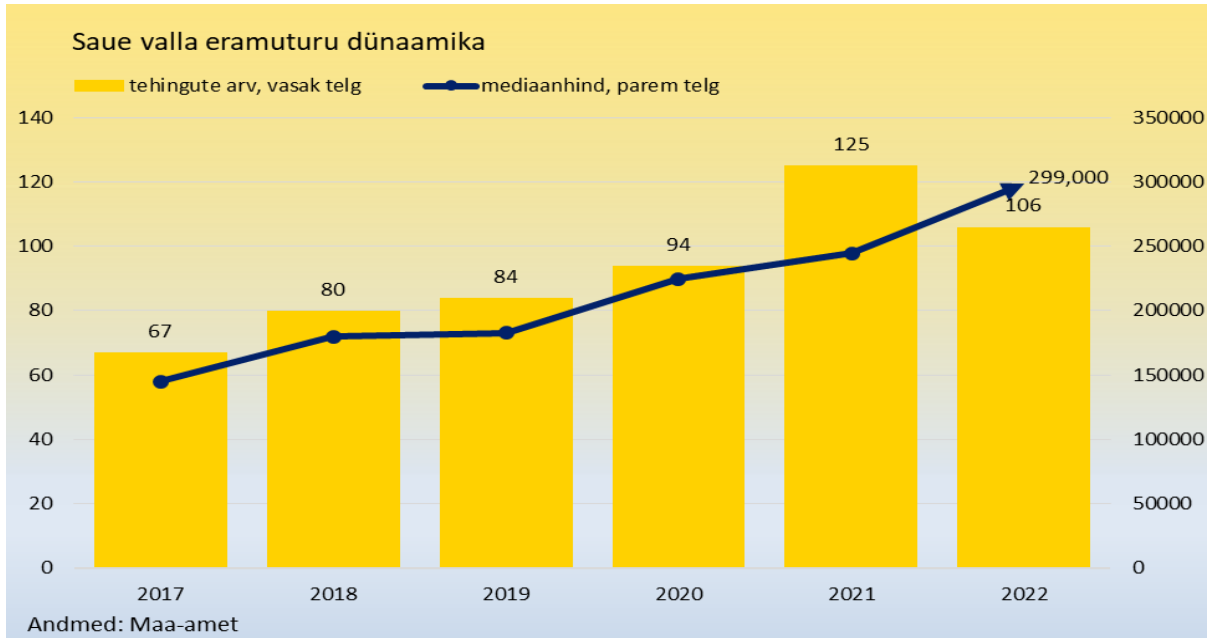
Saue vald tekkis tänastes piirides 2017. aastal, kui haldusreformi käigus ühinesid Saue vald, Saue linn, Kernu vald ja Nissi vald. Harjumaa edelaosas paiknev omavalitsus piirneb loodest Lääne-Harju vallaga, põhjast Harku valla ja Tallinna linnaga, läänes Saku ja Kohila vallaga ning lõunas Märjamaa vallaga. Saue valla pindala on 640 km<sup>2</sup> ning vallas elab 2023. aasta 1. jaanuari seisuga 25 571 inimest. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga on elanike arv suurenenud 3,7% ehk 925 inimese võrra. Valla keskuseks on Saue linn, lisaks asuvad vallas Laagri, Riisipere ja Turba alevikud ning 51 küla. Valla suurimad asulad on 5865 elanikuga Saue linn, 5780 elanikuga Laagri alevik ja 2124 elanikuga Alliku küla. Tihedam asustus on koondunud valla põhjaossa Tallinna linnaga piirnevatele ja Tallinn–Keila–Paldiski maantee äärsetele aladele. Valda läbivad kaks Tallinnast väljuvat riikliku tähtsusega maanteed: Tallinn–Pärnu–Ikla maantee ja Tallinn–Paldiski maantee ning Paldiski linna ja Riisipere alevikku suunduvad raudteeliinid. Hõredalt on asustatud valla lõunaosa, endised Kernu ja Nissi valla maad. Saue valla ettevõtluse arengut toetavaks teguriks on tema soodne geograafiline asend: pealinna, Keila ja Saue linna lähedus ning Harku ja Saku valla naabus. Saue vallas annavad tooni mitmetes tööstusparkides asuvad ettevõtted, millest olulisemad on Paulig, E-Betoonelement, aga ka mitmed esimeses ja kolmandas sektoris tegutsevad ettevõtted nagu Kadarbiku Talu.

Tulenevalt oma suurusest on Saue valla piirkonnad kinnisvaraturul hinnatud võrdlemisi erinevalt. Enim on hinnatud valla põhjaosa, mis asub Tallinnale lähemal ning kus kinnisvarahinnad on võrreldavad sarnaste piirkondadega, samas kui valla lõunaosa on Harjumaa mõistest üks vähemhinnatumaid piirkondi. Valla hinnatuimad asulad on Laagri alevik ja Saue linn, kus on lisaks headele transpordihendustele Tallinnaga kõrgel tasemel avalikud teenused, puhas keskkond ning heatasemelised üld- ning huvihariduse võimalused. Valda ostavad kinnisvara peamiselt kohalikud inimesed, kes soovivad parandada oma elamistingimusi, aga ka Tallinnast rahulikuma keskkonna kasuks valinud inimesed.

Saue vald on tehingute arvu poolest Harjumaa üks kõige aktiivsemaid omavalitsusi. Selle taga on nii valla suurus kui ka kontrastne elamufond, mis vastab praktiliselt igasugustele eelistustele ja hinnatasemele. Tehingute arv on viimaste aastate jooksul tänu uusarendustehingutele stabiilselt suurenenud, kui veel aastatel 2015–2017 sõlmiti 70 vabaturutehingu<sup>2</sup> ümber aastas, siis 2018 sõlmiti 80 tehingut, 2019 sõlmiti 84 tehingut ning 2020 juba 94 tehingut. 2021. aastal sõlmiti 125 tehingut ja 2022. aastal tehingute arv langes saja tehingu kanti.

Uute eramute osakaalu suurenemine on kasvatanud ka mediaanhinda, mis on siiski kerkinud läbi kogu vaadeldava perioodi. 2017. aastal oli tehingute mediaanhind 145 000 eurot, 2018. aastal 180 000 eurot ning 2019. aastal 182 500 eurot. 2020. aastal ulatus tehingute mediaanhind esmakordselt üle 200 000 eurot (täpsemalt 224 500 eurot), 2021. aastal aga 245 000 eurot. Viimase viie aasta jooksul on tehingute mediaanhind suurenenud veidi alla 10% aastas. Sarnaselt eramuturu üldisele tendentsile, on ka Saue valla puhul koronaepideemia mõju olnud väga väike ning tulenevalt suurest nõudlusest on turg püsinud stabiilsena ning väikese pakkumise ja kiire inflatsiooni tingimustes jätkus senini kiire hinnatõus (2022.aasta tehingute mediaanhind oli 299 000 eurot.).

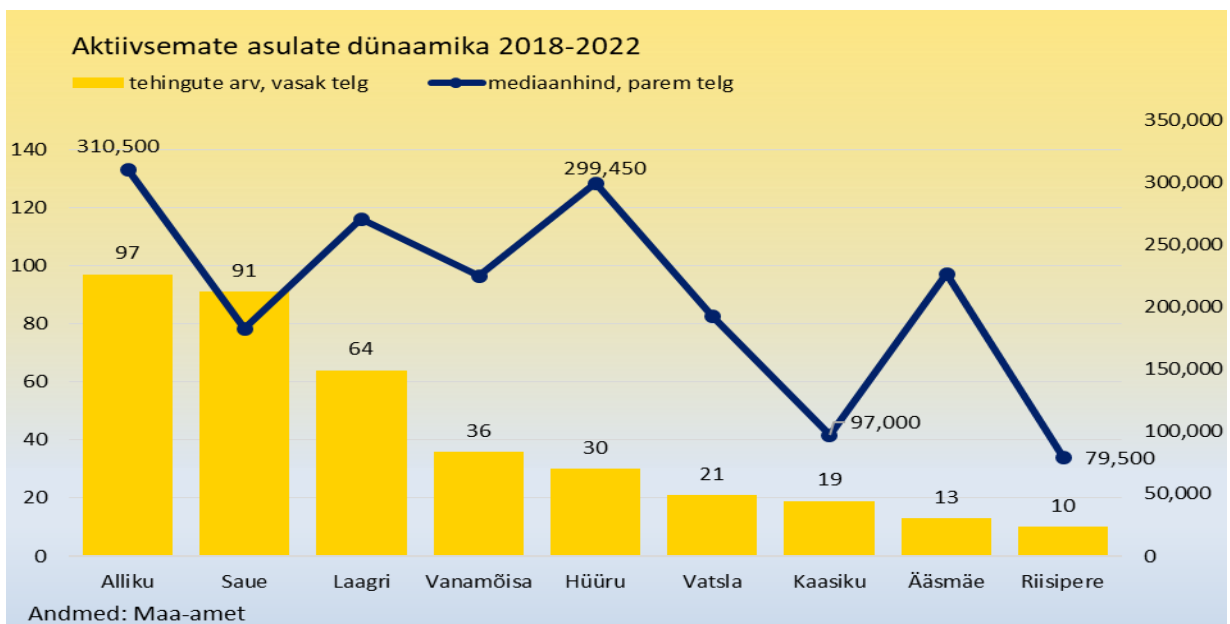
<sup>2</sup> Vabaturu leidmiseks on tehingute koguarvust lahutatud tehingud, mille üheks osapooliks on riik või kohalik omavalitsus ning omavahel seotud osapoolte vaheliste tehingud, samuti ühise hinnaga omanikku vahetanud plokktehingud ning ebaloogiliselt kõrge või madala hinnaga müüdid majaosad.



Viimase kahe aasta tehingute põhjal algas kõige vanemate ehk enne 2001. aastat ehitatud eramute hinnatase 70 000–80 000 eurost, mis valdavalt tähendas rahuldavas seisukorras väiksema üldpinnaga eramut või endisest suvilast ümberehitatud hoonet Harjumaa äärealal, peamiselt endises Kernu ja Nissi vallas. Heas seisukorras eramute hinnad algasid vanemate hoonete puhul 185 000 eurost, ulatudes suurema üldpinnaga hoonete puhul 320 000 euroni (tipphind 570 000 eurot). Tehingute mediaanhind oli 149 250 eurot ja valdav hinnavahe 100 000–220 000 eurot.

Viimase 20 aasta jooksul ehitatud majade hinnatase algas reeglina 200 000 eurost, suurema üldpinnaga hoonete (vähemalt 150 m<sup>2</sup>) tehinguhinnad algasid 270 000–280 000 eurost, ulatudes väljaspool Alliku küla ja Laagri alevikku enamasti 330 000 euroni. Viimases kahes asulas ulatus hinnatase 500 000 euroni (tipphind 720 000 eurot). Tehingute mediaanhind oli viimase kahe aasta lõikes 308 000 eurot ja valdav hinnavahe 237 500–345 000 eurot.

Vähemalt 10 tehingut sõlmiti viimasel viiel aastal koguni 9 asulas, ehkki vähemalt 25 tehingut ehk viis tehingut aastas sõlmiti vaid viies asulas – Alliku külas (97 tehingut), Saue linnas (91), Laagri alevikus (64) ja Vanamõisa külas (36). Kõrgeim mediaanhind oli reeglina asulates, mis paiknesid kas kõrgelt hinnatud piirkondades (Laagri, Saue) ja selle vahetus läheduses, kus suurem osa tehinguid on sõlmitud uute eramutega (Alliku, Vanamõisa) või suurema üldpinnaga eramutega (Hüüru). Tehingute mediaanhind oli madalaim nendes asulates, mis asusid tõmbekeskustest kaugemal, endistes Kernu ja Nissi valdades, kus hoonete seisukord oli reeglina halvem. Iseloomulik on ka suur hinnavahe – valla madalamalt hinnatud asulate hinnatase oli enam kui kolm korda madalam kõrgemalt hinnatud asulate hinnatasemest.








## Turustatavuse analüüs

Hinnatava vara puhul on tegemist Harjumaal Saue vallas Vatsla külas varasema aiandusühistu territooriumil uuemate eramute piirkonnas paikneva 2017.aastal valminud kivikonstruktsioonil üksikelamuga. Hoone on valdavalt väga heas seisukorras. Olemas on kohtkindel sisseseade. Hoones on lokaalne keskküte maasoojuspumba baasil. Peamised keskused, kus paiknevad koolid, lasteaiad ja muud esmavajalikud teenindusasutused, asuvad hinnatavast varast 3-7 km kaugusel.

- Analoogete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt 6 kuud.
- Hinnatava vara lõppkasutajateks on teist last planeerivad või kahe lapsega ja suuremad leibkonnad. Vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole küll võimalik täpselt määratleda, ostjateks on nii kohalikud kui ka lähipiirkondade keskmise või keskmisest kõrgema sissetulekuga inimesed, kuna hinnatav vara rahuldab valdavas osas turusegmeni nõudeid.
- Pärast 2021.a ja 2022. aasta esimese poole rekordilist tehingute mahtu ning tehinguhindade kasvu on pakkumise suurenemise, tehingute arvu vähenemise ja müügiperioodide pikeneduse taustal toimumas hindade kasvu pidurdumine. Seda toetab nii Euroala intressimäärade tõus, Euroopas valitsev energiakriis ja majanduse üldine jahtumine. Nendest asjaoludest tulenevalt ei ole välistatud ka mõningane turu korrigeerimine eelseisvaks perioodiks. Vara alternatiivne kasutus ei ole tõenäoline.

Hindamise hetke seisuga on kinnisvaraportaali kv.ee andmetel Saue vallas uusi ja uuemaid eramuid kokku pakkumises ~50 tk. Pakkumishinnad on valdavalt vahemikus 315 000 kuni 700 000 eurot. Pakkumises on ka mõned kõrgema hinnaga eramud. Hinnatav vara ei ole avalike müügipakkumiste hulgas.

Järgnevalt on välja toodud piirkonnas hinnatava varaga sarnaste hoonestatud kinnistute pakkumised kinnisvaraportaalis:

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
 <p><b>★1 Harjumaal, Saue vald, Saue linn, Kakao tn 1</b></p> <p><b>VÄIKE KUID RUUMIKAS MAJA SAUEL</b></p> <p>1 korrust. Kinnistu, puitmaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2003, elamispiind 92 m<sup>2</sup>, ... Maja on aktiivselt kasutusele võetud 2016 sügisest. Siselahenduses on kasutatud ...</p> <p>Maja plaaniga</p> <p># Otse omanikult</p>	4	118.4 m <sup>2</sup>		<b>315 000 €</b> 2 660 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 361 €
 <p><b>★1 Harjumaal, Saue vald, Saue linn, Kesklinn, Ridva 6a</b></p> <p><b>PÄIKESEPANEELIDE JA TALVEAIAGA UUS MAJA!</b></p> <p>1 korrust. Kinnistu, kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2019, elamispiind 93.8 m<sup>2</sup>, krunt ... Müüa Tallinna külje all hinnatud Saue keskkonnas uus 4-toaline ökonoomne ja moderne ...</p> <p>Maja plaaniga</p> <p># Otse omanikult</p>	4	116.9 m <sup>2</sup>		<b>347 000 €</b> 2 968 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 499 €
 <p><b>Harjumaal, Saue vald, Jõgisoo, Vesiveski tee 16</b></p> <p><b>UUS FUNKSTILIS KIVIMAJA LINNA KÜLJE ALL</b></p> <p>1 korrust. Kinnistu, kivimaja, valmis, uus, ehitusaasta 2023, krunt 6 219 m<sup>2</sup>, wc ja ... Maja valmib 2023 aasta kevadel, hetkel veel võimalik arvesse võtta ka ostja erisoove ...</p> <p>Maja plaaniga</p>	4	114 m <sup>2</sup>		<b>368 000 €</b> 3 228 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 589 €
 <p><b>Harjumaal, Saue vald, Hüüru, Kodasema tee 9</b></p> <p>2 korrust. Kinnistu, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 2016, elamispiind 155 ... Väga ilus ja värske viimistlusega maja. On olemas kasutuslubal! Elamu on hea ...</p>	5	176 m <sup>2</sup>		<b>388 000 €</b> 2 205 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 676 €
 <p><b>Harjumaal, Saue vald, Hüüru, Väljamaa tee 5 (Broneeritud)</b></p> <p><b>SERVAPEALNE KRUNT, MIS ANNAB ROHKEM PRIVAATSUST!</b></p> <p>1 korrust. Kinnistu, kivimaja, uus, ehitusaasta 2023, krunt 1500, köök 20.84 m<sup>2</sup>, ... VÄGA MADALATE KOMMUNAALIDEGA A-KLASSI MAJAKVALITEETNE ARENSI KÖÖGIMÖBEL ...</p>	4	155.8 m <sup>2</sup>		<b>390 000 €</b> 2 503 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 1 684 €

Toodud pakkumishindade puhul on reaalne võimalus, et avaliku müügi jooksul pakkumishinnad nii langevad kui enamipakkumiste puhul ka tõusevad. Seega ei ole võimalik garanteerida, et pakkumisel olevad varad realiseeruvad kinnisvaraportaalides toodud pakkumishindadega, millest tulenevalt on hindaja seisukohal, et vara turuväärtuse ja pakkumishindade võrdlemine ei mõjuta hinnatud vara turuväärtuse täpsusklassi.

## 5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

### 5.1 PARIM KASUTUS

*Parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1)*

*Hinnatava vara puhul on tegemist 100% elamumaa katastriüksusele ehitatud üksikelamuga. Elamu kasutamise otstarve ehtisregistri üldandmetes on „suvila, aiamaa“. Aiamaa laiendamiseks on väljastatud ehitusluba, mille kohaselt on tegemist üksikelamuga. Kasutusotstarve vastab üldplaneeringus kehtestatud. Hoone seisukord võimaldab kohest sihipärast kasutusele võtmist.*

**Arvestades hinnatava vara asukohta, olemust (maa sihtotstarve, ehitiste projektlahendus ja kasutusotstarve) ning kinnisvaraturu hetkeolukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatud, on vara parim kasutus\* olemasolev kasutus üksikelamuna, kuna selle tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima turuväärtuse.**

### 5.2 HINDAMISMEETODI VALIK

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on:

- *võrdlusmeetod* põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara turuväärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11);
- tulupõhine käsitlus ehk *tulumeetod* põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hooldmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida (EVS 875-9);
- kulupõhine käsitlus ehk *kulumeetod* lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8)

Üks levinumaid hindamise meetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihti peale käsitletakse eraldi meetodina, on *jäägi- ehk residuaalmeetod*. Seda kasutatakse maa hindamisel ja ka renoveerimist vajava ning poolelioleva (ehitusjärgus) hoonega kinnisvara kui terviku hindamisel. (EVS 875-8)

Hinnatava vara näol on pigem tegemist müügiobjektiga kui üüriobjektiga ning tõenäolisem on vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt on käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardisarjale EVS 875 vastav **võrdlusmeetod**.

### 5.3 HINDAMISKÄIK

Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid:

Positiivsed tegurid:	Negatiivsed tegurid:
Paiknemine Tallinna mõjusfääris; Optimaalse suurusega katastriüksus; Väga heas seisukorras kivikonstruktsioonil elamu, olemas kõögi sisseseade; Optimaalse suurusega hoone suletud netopind; Hinnatud küttelahendus (maasoojuspump); Garaaž/tehnoruum hoone üldpinnas.	Piirkondlik taristu; Paiknemine varasema aiandusühistu territooriumil; Puudub ehitusloa järgne kasutusluba;

Hindamisel on võetud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest. Kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. Hindamisel on kasutatud OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa andmebaasis ja Maa-ameti tehingute andmebaasis leiduvat tehinguinfot.

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel on lähiminevikus Saue vallas toimunud järgmised võrreldavad eramute ostu-müügitehingud:

Asukoht	Tänav	Kuupäev	Tehingu hind (€)	Hoone suletud netopind (m <sup>2</sup> )	Katastriüksuse pindala (m <sup>2</sup> )	Elamu üldseisukord
Laagri alevik	Vanasilla tn	01.02.2023	387 000	163,9	1199	Hea, 2008.a
<b>Vatsla küla</b>	<b>Vatslaveere AÜ</b>	<b>18.01.2023</b>	<b>350 000</b>	<b>119,9</b>	<b>915</b>	<b>Väga hea, 2021.a</b>
Alliku küla	Tiirisule tee	Või 01.12.2022, AÕL 09.01.2023	360 000	126,7	1572	Väga hea, 2022.a
Aila küla	Kevade põik	Või 05.09.2022, Aõl 12.12.2022	355 000	109,2	1667	Väga hea, 2022.a
<b>Hüüru küla</b>	<b>Väljamaa tee</b>	<b>23.11.2022</b>	<b>390 000</b>	<b>127,6</b>	<b>1503</b>	<b>Väga hea, 2021.a</b>
<b>Vanamõisa küla</b>	<b>Ojakalda tee</b>	<b>01.11.2022</b>	<b>389 900</b>	<b>144,8</b>	<b>1505</b>	<b>Väga hea, 2022.a</b>
Aila küla	Heina tee	27.10.2022	420 000	141,1	1452	Väga hea, 2022.a
Hüüru küla	Kadaka tee	06.10.2022	271 000	168,4	1715	Hea, 2006.a
Alliku küla	Tammelehe tee	14.09.2022	359 000	179,8	1637	Hea, 2007.a
Vatsla küla	Vatslaoru AÜ	24.08.2022	303 000	189,9	1218	Hea, 2006.a
Alliku küla	Tiirisule tee	VÕL 15.06.2022, AÕL 27.07.2022	449 000	167,2	1553	Väga hea, 2022.a
Alliku küla	Metsapargi tn	Või 31.05.2022, Aõl 15.07.2022	465 400	173,2	1720	Väga hea, 2022.a
Vatsla küla	Vatslaoru AÜ	22.06.2022	435 000	190,6	1435	Täpsem tehinguinfo puudub
Alliku küla	Piigipuu tn	15.06.2022	410 000	149,7	1650	Väga hea, 2019.a
Hüüru küla	Allikalohu tee	14.06.2022	309 000	114,3	2413	Väga hea, 2021.a kaksikelamuosa
Alliku küla	Tiirisule tee	01.06.2022	359 000	126,7	1506	Väga hea, 2022.a
Vanamõisa küla	Viirpuu tee	13.05.2022	308 000	111,6	1500	Väga hea, 2018.a
Vanamõisa küla	Pistriku tee	27.04.2022	400 300	137,7	1541	Väga hea, uus, võlaõiguslik tehing
Kiia küla	Kiia tee	18.02.2022	289 900	168,2	1527	Hea, 2007.a
Hüüru küla	Väljamaa tee	04.02.2022	345 000	158,8	1512	Täpsem tehinguinfo puudub
Äasmäe küla	Kasemäe tee	04.01.2022	295 000	141,8	1504	Väga hea, 2021.a

Märkus: Hoone pinnaandmete puhul on tuginetud ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmetele.

Käibemaks: tehingusummasid käsitletakse nõ lõpphindadena. Elukondliku vara ostjaskonna moodustavad valdavas osas eraisikud, kes ei ole käibemaksukohustuslased ning seetõttu on ostjaskonna jaoks oluline eelkõige vara eest tasutav lõppsumma, mitte selles sisalduvad maksud, seega ei ole käesoleval juhul käibemaksu sisaldumisega või mitte sisaldumisega tehinguhinnas arvestatud.

### Võrdlustehingute valik

Edasisel kohandamisel on kasutatud tumedamalt märgitud võrdlustehinguid, kuna need sobivad hindaja hinnangul võrdluseks kõige paremini (tehingu aja, asukoha, hoone seisukorra, eluruumide pinna poolest kõige sarnasemad ja nende kohta on teada usaldusväärne tehinguinformatsioon). Valikust on välja jäetud tehingud, mis on mõnelt parameetritelt hinnatavast varast oluliselt erinev (asukohtalt, hoone üldpinnalt, seisukorralt) või on tegemist võlaõiguslike müügitehingutega. Hindamisel on lähtutud piirkonna keskmistest tehinguhindadest (valikust jäetud välja piirkonna kõige odavam ja kõige kallim ostu-müügitehing).

### Võrdlusühiku valik

Võrdlusühikuks on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara turuväärtus võrdlusmeetodil ja mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-4)

Võrdlusühikuks on valitud vara tervikhind, kuna asjaosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt varade tervikhinnast.

### Kohandamise põhimõtted

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. (EVS 875-11)

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

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

Kõigepealt teostatakse tehinguga seonduvad kohandused, milleks tavaliselt on eelkõige ajaline kohandus ehk ajaldamine, seejärel teostatakse varaga seonduvad kohandused.

Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrreldavate varade iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrreldava vara turuväärtust. Võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga.

Välja on toodud hindaja hinnangul kõige olulisemad hinnatava vara turuväärtust mõjutavad varaga seotud võrdluselemendid: asukoht; katastriüksuse suurus; hoone tüüp ja konstruktsioonid; hoone ehitusaeg/seisukord; hoone suletud- ja eluruumide pind; siseviimistluse seisukord; tehno lahendused; abiruumid/ -hooned; haljastus. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null), kuid antud read on välja toodud informatiivsuse eesmärgil. Ülejäänud parameetreid hindamisel ei kohandata, kuna need on kas samaväärsed või ei avalda hindaja hinnangul märkimisväärset mõju vara turuväärtusele.

Võrdlusmeetodi rakendamisel on enamikul juhtudel aktsepteeritav 5-protsendiline kohanduse täpsus. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Rahalises väärtuses mõõdetavaid suuruseid (tehno lahendused, kohtkindel sisseseade) on võimalik hindamisel arvestada kõrgema täpsusastmega.

Võrdluselementide valik ning selgitused:

- **ajaline kohandus** – võrdlustehingud pärinevad hinnatava varaga sarnasest turusituatsioonist, ajalist kohandust ei rakendata;
- **asukoht** – hinnatumad on kesklinnale lähemal, vaiksemas piirkonnas ja piirkonna keskustele lähemal paiknevad varad. Asukohta mõjutab kaugus Tallinna südalinnast, kohalik kaupade ja teenuste kättesaadavus ning piirkondlik hoonestus, samuti mere lähedus;
- **katastriüksuse pindala** – pindalalt suuremad katastriüksused on hinnatumad. Samas ei suurene kinnisasja turuväärtus proportsionaalselt katastriüksuse suurusega;
- **hoone tüüp ja konstruktsioon** – kivikonstruktsioonile elamud on turustatistikal tuginedes keskmiselt 5% hinnatumad kui puitkonstruktsioonil hooned. Hoone tüübilt on varad samaväärsed (üksikelamud);
- **hoone ehitusaeg, seisukord** – hinnatumad on uuemad ja paremas seisukorras hooned;
- **siseviimistluse seisukord** – elamu siseviimistluse seisukord ja kasutatud materjalid mõjutavad turuväärtust kuni 20%, kohati enam. Samuti mõjutab turuväärtust kohtkindla sisseseade (köögimööbel, garderoobikapid) olemasolu kuni 5%;
- **hoone üld- ja eluruumide pind** – hinnatumad on suurema eluruumi pinnaga hooned. Suletud netopinnas sisalduvaid suuremaid abiruumi on arvesse võetud eraldi abiruumide kohanduse juures;
- **tehno lahendused** – hinnatumad on elamud, kus on lokaalne keskküte. Turustatistikal tuginedes on õhk-veisisoojuspumba ja maakütte baasil elamud hinnatumad kui kohtküttega elamud. Õhk-veisi- ja maasoojuspumba küttekatla maksumuseks arvestame antud tüüpi varade puhul ~ 8000 – 10 000 € (tervikliku keskküttesüsteemi paigalduse maksumuseks arvestame suurusjärgus ~20 000 €). Antud kuludes sisalduvad katla soetamise ja paigaldamise maksumus, küttesüsteemi väljaehitamise maksumus, samuti töödega kaasnev osaline viimistluse uuendamise vajadus ja selle maksumus. hinnatumad on soojustagastusega ventilatsiooniga (soetus- ja paigalduskulu ~ 8000 €);
- **abihooned ja -ruumid** – väärtuslike abihoonete ja -ruumide olemasolu tõstab vara turuväärtust kuni 15%;
- **haljastus** – hinnatumad on hooldatud ja heakorrastatud hoovialadega varad;

**Võrdlustabel (eeldusel, et hinnatavale üksikelamule on väljastatud ehitusloa järgne kasutusluba):**

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3
Adress	Raudrohu tee 20 Vatsla küla, Saue vald	Vatslaveere AÜ, Vatsla küla, Saue vald	Väljamaa tee, Hüüru küla, Saue vald	Ojakalda tee, Vanamõisa küla, Saue vald
Tehinguhind (€)		350 000	390 000	389 900
Tehingu aeg		01.2023	11.2022	11.2022
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
<b>Ajaldatud tehinguhind (€)</b>		<b>350 000</b>	<b>390 000</b>	<b>389 900</b>
<b>Asukoht</b>	Paikneb Saue vallas Vatsla külas varasema aiandusühistu territooriumil Raudrohu tee ääres: asukoht on piirkonnasiseselt keskmiselt hinnatud	Paikneb Saue vallas Vatsla külas Vatslaveere varasema aiandusühistu territooriumil; asukoht samaväärne	Paikneb Hüüru külas Väljamaa tee ääres, asukoht samaväärne	Paikneb Saue vallas Vanamõisa külas Ojakalda tee ääres, asukoht eelistatum, lähemal Saue linnale
Kohandus (%)		0%	0%	-5%
<b>Katastriüksuse pindala (m<sup>2</sup>)</b>	1021	915	1503	1505
Võrdlus		Samaväärne	Parem, suurem	Parem, suurem

Kohandus (%)		0%	-5%	-5%
<b>Hoone tüüp ja konstruktsioon</b>	Ühepereelamu, kivikonstruktsioon	Ühepereelamu, kivikonstruktsioon	Ühepereelamu, puitkonstruktsioon	Ühepereelamu, puitkonstruktsioon
Võrdlus		Samaväärne	Halvem	Halvem
Kohandus (%)		0%	5%	5%
<b>Hoone seisukord</b>	Väga hea, 2017.a	Väga hea, 2021.a	Väga hea, 2021.a	Väga hea, 2022.a
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
<b>Siseviimistluse seisukord</b>	Valdavalt väga hea, mõningane kulum, köögimööbel ja garderoobi sisseseade	Väga hea, köögimööbel olemas	Väga hea seisukord, elutoas ja köögis kõrged laed (kuni ca 3,8 m), olemas köögimööbel ja muu kohtkindel sisseseade	Väga hea, uus, puudub kohtkindel sisseseade
Võrdlus		Samaväärne	Parem, kõrged laed ja kogu sisseseade	Halvem
Kohandus (%)		0%	-5%	5%
<b>Hoone suletud netopind, eluruumide pind (m<sup>2</sup>)</b>	150,8, sh eluruumide pind 126,3	119,9, sh väiksem tehnoruum	127,6, sh väiksem tehnoruum	144,8, sh väiksem tehnoruum
Võrdlus		Samaväärne eluruumide pind	Samaväärne eluruumide pind	Parem, suurem eluruumide pind
Kohandus (%)		0%	0%	-10%
<b>Küttesüsteem, ventilatsioon</b>	Lokaalne keskküte (maasoojuspump), loomulik ventilatsioon	Lokaalne keskküte (õhk-vesisoojuspump), loomulik ventilatsioon	Lokaalne keskküte (õhk-vesisoojuspump), soojustagastusega ventilatsioon	Lokaalne keskküte (õhk-vesisoojuspump), soojustagastusega ventilatsioon
Võrdlus		Samaväärne	Parem	Parem
Kohandus(%)		0%	-2%	-2%
<b>Abiruumid, kõrvalhooned</b>	Garaaž/tehnoruum (kasutatav panipaigana), panipaik hoone üldpinnas	Väiksem tehnoruum hoone üldpinnas	Garaaž 39,5 m <sup>2</sup> (kütteta, kergkonstruktsioonil, algne kinniehitatud varjualune)	Kuur ~ 15 m <sup>2</sup> , tehnoruum hoone üldpinnas
Võrdlus		Halvem	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus(%)		5%	0%	0%
<b>Haljastus</b>	Madalhaljastus, tänavakivi, piirded	Madalhaljastus, tänavakivi, piirded	Madalhaljastus, tänavakivi, piirded olemas	Madalhaljastus, tänavakivi puudub, osalised piirded
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Halvem
Kohandus(%)		0%	0%	5%
Summaarne kohandus		5%	-7%	-7%
<b>Kohandatud tehinguhind (€)</b>		<b>367 500</b>	<b>362 700</b>	<b>362 607</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		5%	17%	37%
Kaalud		0,45	0,35	0,20

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse aritmeetilise keskmise asemel kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud eri määral ning kaalumisel saab tasandada kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kohandatud tehinguhindadele osakaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et kohanduste absoluutväärtuste summalt väikseima summaarse kohandusega tehingule antakse suurim osakaal ning suurima summaarse kohandusega tehingule väiksem osakaal. Kaalutud kohandatud tehinguhind saadakse korrutades kohandatud tehinguhind vastava kaaluga ning kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind summeerides kaalutud kohandatud tehinguhinnad.

Eeltoodud tabelis hinnatud varade kohandatud tehinguhindade kaalutud keskmine:

$$367\,500\text{ €} \times 0,45 + 362\,700\text{ €} \times 0,35 + 362\,607\text{ €} \times 0,20 = 364\,841\text{ €}$$

#### Katastriüksuse turuväärtuse hindamise hetkel:

Hindamise hetke puudub ehitusloa järgne kasutusloa. Tellija poolt edastatud info kohaselt kasutusloa taotlemisega alustatud ei ole. Seega on tegemist seadustamist vajava ehitusega, millest tulenevalt on vara müügilikviidsus madalam ning ostja risk suurem. Hindajal puudub informatsioon, kas kasutusloa taotlemiseks on tarvis lisaks dokumentatsiooni komplekteerimisele (erinevad projektid, auditid) teha ka täiendavaid ehituslikke investeeringuid. Lisaks on kasutusloa taotlemine seotud ajakuluga. Keskmiselt jääb dokumentatsiooni korrastamisega seotud rahaline kulu ~ 5 000 euro ulatusse, sõltuvalt teostamist vajavatest töödest. Samas on projektdokumentide koostamine, kasutuslubade taotlemine seotud ka ajakuluga. Kuna antud juhul ei ole teada nimetatud toimingutega seotud ajaline perspektiiv, siis konservatiivsuse põhimõttest lähtuvalt arvestame, et kasutusloa puudumine mõjutab turuväärtust negatiivselt 5%.

Kinnisasja turuväärtuseks hetkeseisus saame:

364 841 € – 5% = 346 599 €.

Seega on hinnatud vara turuväärtus väärtuse kuupäeval ümardatult **347 000 €** (hindamistulemus kajastub ka maaüksuse väärtus).

#### 5.4 HINDAMISTULEMUS

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangul on hinnatava kinnisasja registriosa nr 1422702 asukohaga Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20 (üksikelamu) turuväärtus väärtuse kuupäeval 27.03.2023:

**347 000 € (kolmsada nelikümmend seitse tuhat eurot).**

Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

**Arvestades vara asukohta, suurust ja seisukorda, võib likviidsust pidada keskmiseks. Hindamistulemus on selle turusegmendi jaoks tavapärase (±10%) täpsusega. Ehitusloa järgse kasutusloa puudumine võib avaldada mõju vara likviidsusele ja müügiperioodi pikkusele tulenevalt piiratumatest finantseerimisvõimalustest sarnaste varade puhul, samuti ostjate teadlikkuse tõusust sellega kaasneda võivate kulutuste ning ajakulu osas.**

**EKSPERTHINNANGU LISAD**

**LISA 1: FOTOD**







**LISA 2: KINNISTUSREGISTRIOSA VÄLJAVÕTE**

Registriosa:

Registriosa number	1422702
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Vatsla-1, 25
Õiguse märke	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 01.04.2008
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 02.02.2012

## I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	72702:001:0250	Elamumaa 100%, Harju maakond, Saue vald, Vatsla küla, Raudrohu tee 20.	1021,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 4.09.2020.	kehtiv

## II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kahde alus	Kande kehtivus
4.1 4.2	Gita Kallas (isikukood 48306298518) 1/2 kaasomandist Rene Krijer (isikukood 37007120279) 1/2 kaasomandist	5.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.08.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv

## III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märke; 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
1			Kustutatud 5.08.2021 kinnistamisavalduse alusel 12.08.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend	kehtiv

Asutus: OÜ KINNISVARABÜROO UUS MAA

Nimi: Liisa Laud

Kuupäev: 31.03.2023 12:04:19

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

**LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDVAADE**

*Ehitisregistri koondvaade on lisatud eraldi failina digi-doc konteinerisse.*

**LISA 4: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE**

(EVS 875-4)

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

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Koostaja: Liisa Laud

Kinnitaja: Kertu Ehaviir

Noorehindaja, tase 5  
Kutsetunnistus 177133  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Kinnisvara hindaja, tase 6  
Kutsetunnistus 151713  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige  
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Tel: 568 68 280  
[liisa.laud@uusmaa.ee](mailto:liisa.laud@uusmaa.ee)

Tel: 528 5645  
[kertu.ehaviir@uusmaa.ee](mailto:kertu.ehaviir@uusmaa.ee)