



Ekspert hinnang nr 0815-26

Vara:	Kinnisasi (üksikelamu), registriosa nr 1569802
Aadress:	Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22
Väärtuse kuupäev:	31.03.2026
Hindamisaruande kuupäev:	14.04.2026
Turuväärtus:	396 000 €

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Mari Lume
Kutseline hindaja, tase 6
tunnistuse nr 176310
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon.....	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel.....	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	5
3.1. Asukoht.....	5
3.2. Õigussuhted.....	7
3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonnajuhtimise aspektid	7
3.4. Maakasutus	10
3.5. Üksikelamu.....	12
3.5.1. Üldandmed	12
3.5.2. Põhikonstruktsioonid.....	13
3.5.3. Siseviimistlus.....	13
3.5.4. Tehnosüsteemid	14
3.6. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	14
4. Turuülevaade.....	14
4.1. Majandusülevaade.....	14
4.2. Tallinna ja Harju maakonna hoonestatud elamumaa 2025.a. IV kvartali seisuga.....	15
4.2.1. Müügitehingud	19
4.2.2. Turustatavuse analüüs.....	20
4.2.3. Pakkumine	20
4.3. Parim kasutus.....	22
5. Hindamine	22
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	22
5.2. Turuväärtuse hinnang	22
6. Hindamistulemus	26
Lisa 1. Fotod.....	27
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	35
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	37
Lisa 4. Dokumendid.....	42
Lisa 5. ESG tabel.....	45
Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele:	48

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnisasi (üksiklamu)
Aadress	Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22
Omanik	No-Prob Property OÜ (registrikood 12885771)
Katastritunnus	72801:003:1660
Registriora nr.	1569802
Kinnistu liik	Kinnisasi
Kinnisasja pindala	912 m ²
Kinnisasja hoonestus	Üksiklamu
Elamu ehitisregistri kood	116064717
Elamu suletud netopind	348,1 m ² (2015.a. laiendamise ehitusloa andmed)
Elamu üldseisukord	Elamu üldseisukord väga hea, siseviimistlus väga hea/hea (1995.a. kivikonstruktsioonil ehitis, mis on renoveeritud 2016)
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	31.03.2026
Väärtuse kuupäev	31.03.2026
Hindamisaruande kuupäev	14.04.2026
Tellija	No-Prob Property OÜ, esindaja Mihkel Mereküla
Tellimusleping	Suuline, tellija esindaja poolt 30.03.2026
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 9 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±5%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda
Käibemaks	Turuväärtus sisaldab käibemaksu kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Hindaja ei tuvastanud vastuolusid lähteandmete ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul kinnisasja (üksiklamu) aadressil Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22 turuväärtus 396 000 (kolmsada üheksakümmend kuus tuhat) eurot	

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Mari Lume
Kutseline hindaja, tase 6
tunnistuse nr 176310
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Liige

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

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22
Registriosi nr	1569802
Kinnistu liik	Kinnisasi (üksikelamu)
Hindamise eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel ei ole arvestatud hüpoteekidega.

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

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

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

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

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
kontaktisiku suulised selgitused	31.03.2026
kohapealne ülevaatus	31.03.2026
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	10.04.2026
päring Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	14.04.2026
päring Keskkonnaportaalist, https://keskkonnaportaali.ee	14.04.2026
päring Geoloogiateenistusest, https://www.egt.ee	14.04.2026
päring riiklikust Ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	14.04.2026
Domus Kinnisvara ja Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas	14.04.2026
avalike kinnisvaraportaalistide andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee	14.04.2026
üldplaneeringu ja detailplaneeringu info päringud https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/planeeringud	14.04.2026
elamu laiendamise ja renoveerimise projekt (eelprojekt), koostanud Smartvent Group OÜ, 02.2015	14.04.2026
elamu korrektuurprojekt, koostanud arhitekt Hain Toss, 1992.a.	

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

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

Vastuolud
Hindaja ei tuvastanud vastuolusid lähteandmete ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

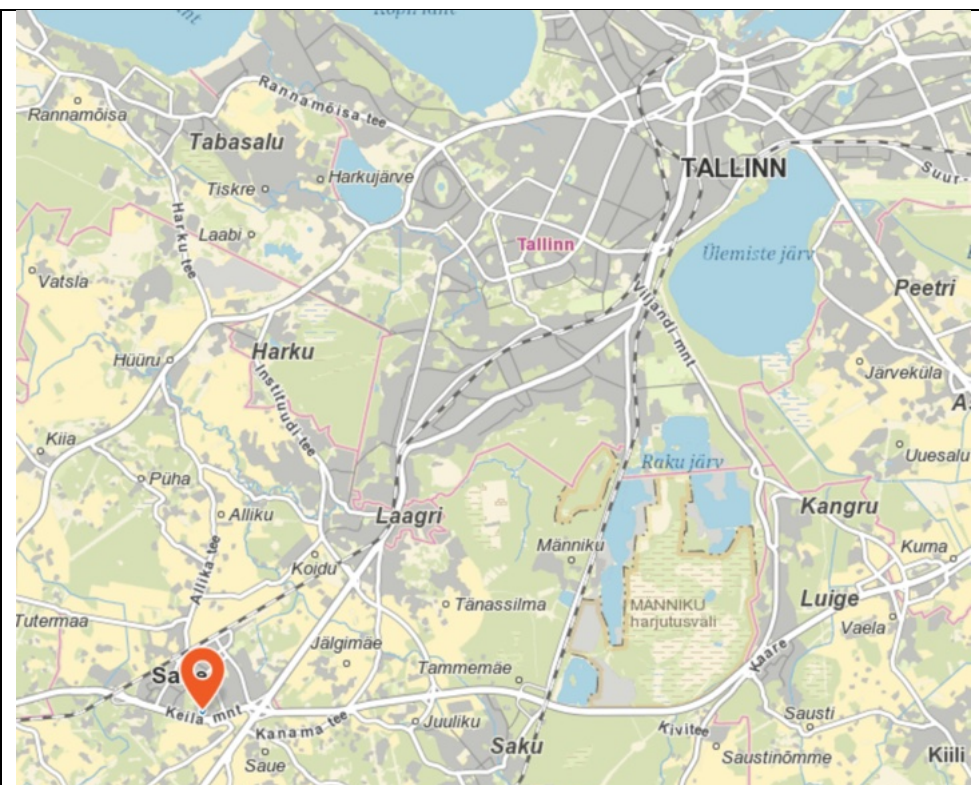
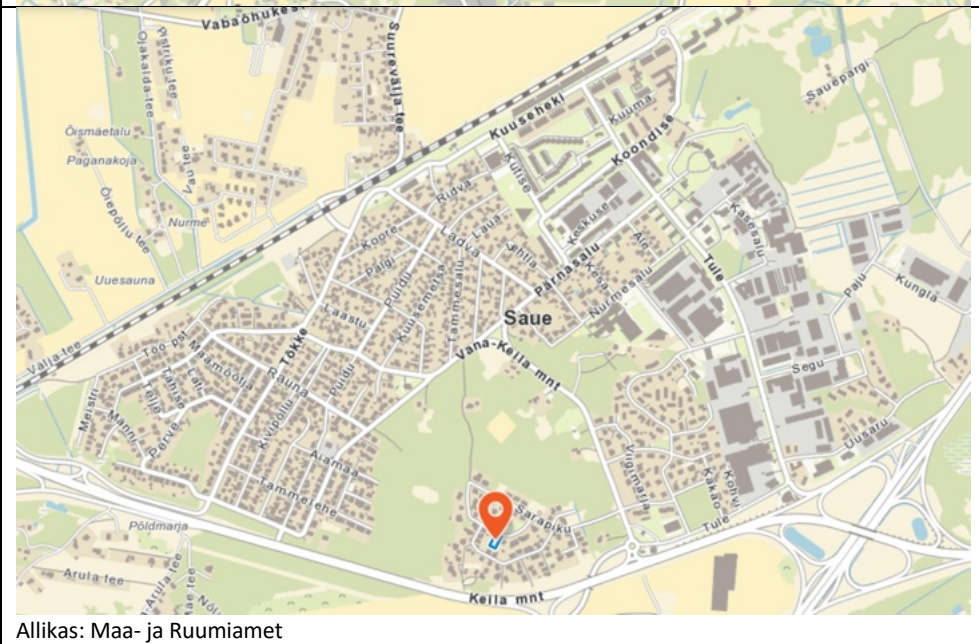
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Mari Lume
Ülevaatus juures viibinud isik	Omaniku esindaja Mihkel Mereküla
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Vara paikneb Harju maakonnas Saue vallas Saue linnas Maastiku tn ääres, Saue linna äärealal, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Asukoht on piirkonna siseselt turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud. Kaugus Tallinna kesklinnast 20 km

	
	 Allikas: Maa- ja Ruumiamet
Mikroasukoht	
Piirkonna hoonestus	Tiheasustusal, lähiümbruses valdavalt üksikelamud
Infrastruktuur	Kool, lasteaed, kauplus läheduses, ühistransport 650 m (buss), rongipeatus ca 2,2 km
Piirkonna haljastus	Elamute hoovialadel murukate, puud, ilutaimed, lähedal kõrghaljastusega Saue tammik
Veekogud	Läheduses suuremad veekogud puuduvad, Vääna jõgi ca 4 km
Konkureerivad turupiirkonnad	Sarnased suuremad asulad (Saku alevik, Kiili alev, Jüri alevik jt) ja elamupiirkonnad Tallinna lähiümbruses

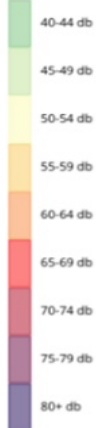
Juurdepääs	Hea, avalikult asfaltkattega Maastiku tn-lt.  Allikas: Maa- ja Ruumiameti teede kaart
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses

3.2. Õigussuhted

Kinnistu liik	Kinnisasi
Omanik	No-Prob Property OÜ (registrikood 12885771)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosas I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosas III jaos	Puuduvad
Vara hüpoteegi kanded registriosas IV jaos	- Hüpoteek summas 240 500,00 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. - Hüpoteek summas 79 000,00 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. - Hüpoteek summas 5 500,00 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. - Hüpoteek summas 19 000,00 eurot Varad 1 OÜ (registrikood 16898871) kasuks. <i>Turuväärtust vaadeldakse hüpoteekideta</i>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust

3.3. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonjunktumise aspektid

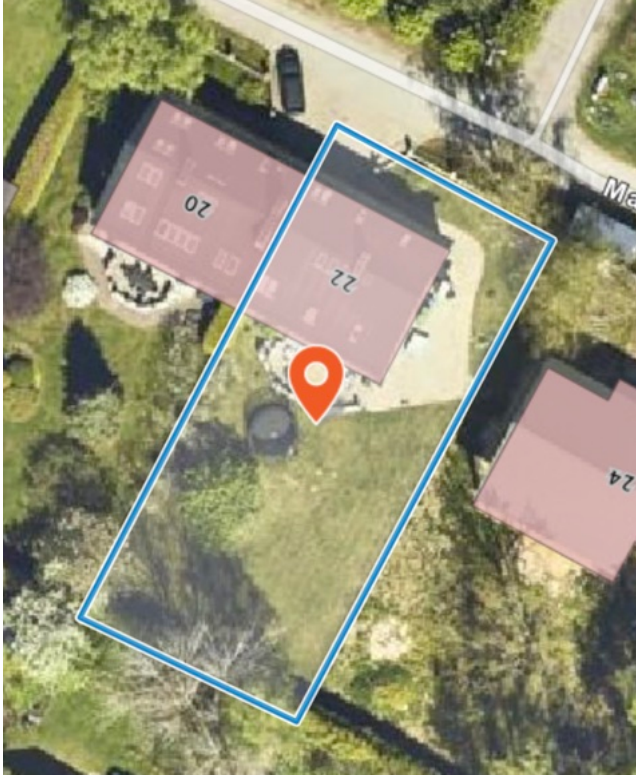
Müratase	Maa- ja Ruumiameti mürakaardi kaardirakenduse andmetel jääb kinnistu väljapoole mõõdetud müratasemeid
----------	---

	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti mürakaart (2022 strateegilised mürakaardid, ööpäevane maanteeliikluse müra, tänavaliikluse müra, raudtee müra, tööstuse müra, lennuliikluse müra)
	Hindaja hinnangul on lähiümbruse müratase madal
Liikluskoormus 	 Allikas: Transpordiameti Teeregistri kaart (liiklussageduse teemakaart)
	Hindaja hinnangul on lähiümbruse liikluskoormus madal
Maardlad 	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti maardlate kaart
	Ohtlikud käitised Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmetel ei jää kinnistu ohtliku käitise ohualasse

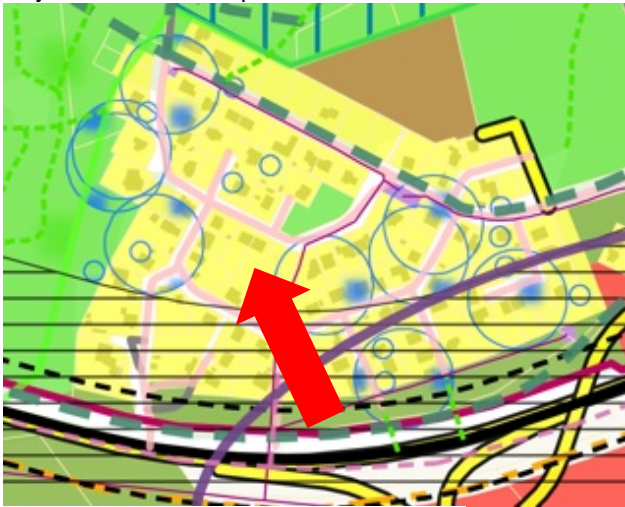
 A-kat. ohtliku käitise ohuala B-kat. ohtliku käitise ohuala C-kat. ohtliku käitise ohuala	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste kaart
Jääkreostus	Keskonnaportaali kaardirakenduse andmetel ei ole kinnistu suhtes teada võimalikku jääkreostust
	 Allikas: EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskonnaagentuur jääkreostuse kaart
Radoonirisk	Eesti pinnase radooniriski kaardirakenduse andmetel paikneb kinnistu alal, kus võib esineda keskmine või madal radoonirisk
 Rn-risk on kõrge või väga kõrge Täiendav uuringuvajadus Rn-risk on keskmine või madal	 Allikas: Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaart (Rn-risk ruutkaart)
	Hinnatavas piirkonnas ei ole üldiselt täheldada, et turuosalisel radooniriskiga seoses oma ostuotsustes erinevaid otsuseid langetaksid, mistõttu ei oma kinnistu paiknemine radooniriskiga alal hinnatava vara turuväärtusele olulist mõju
Üleujutusrisk	Kinnistu ei asu üleujutusala riskipiirkonnas (üleujutuse esinemistõenäosust üks kord 10 aasta jooksul ei esine, üleujutuse esinemistõenäosust üks kord 100 aasta jooksul ei esine)

 Riskipiirkonnad  Riskipiirkonnad	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti ülejutusala kaart
Soojusaared	Maa- ja Ruumiameti soojusaarte kaardirakenduse andmetel ei paikne kinnistu soojusaarte mõjualas
 30-34°C  35-39°C  40+°C	 Allikas: Maa- ja Ruumiameti soojusaarte kaart

3.4. Maakasutus

Katastritunnus	72801:003:1660
Ortofoto	 Allikas: Maa- ja Ruumiamet

Sihtotstarve	Elamumaa 100%																		
Pindala	912 m ²																		
Kuju, reljeef	Korrapärane kuju, reljeef tasane. Kinnistu piirneb kirdesuunal Maastiku tn-ga, mujalt üksikelamu kinnistutega																		
Hooned, rajatised	Hoone – elamu. Rajatis – puudub. Allikas: www.ehr.ee																		
Hoone paiknemine	Elamu paikneb kinnistu põhjaosas Maastiku tn äärses osas. Hoone üks välissein on lääne poolt ühendatud sarnase naaberkinnistul (Maastiku 20) paikneva üksikelamu hoonega (moodustades visuaalselt paariselamu)																		
Haljastus	Murukate, mõned viljapuud, hekid. Heakorrastatud. Parkimisalal kivitarkett																		
Piirded	Võrkpiirded, tn poolt kivipostid ja sepiapiirded, naaberkinnistuga hoovi poolt (Maastiku tn 20) võrkpiirded																		
Parkimine	Kinnistul, garaažis																		
Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	 <table><tr><th>Legend</th><th>Kitsenduste mõjuala nähtus</th><th>Utlatus (m2)</th></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>912.34</td></tr><tr><td></td><td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd</td><td>1.81</td></tr><tr><td></td><td>Sideehitise kaitsevõõnd</td><td>14.36</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>912.34</td></tr><tr><td></td><td>Planeeringu ala</td><td>912.34</td></tr></table> Allikas: Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaart <i>Kitsendused ei mõjuta vara turuväärtust, kuna need ei piira selle sihipärast kasutamist</i>	Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m2)		Planeeringu ala	912.34		Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1.81		Sideehitise kaitsevõõnd	14.36		Planeeringu ala	912.34		Planeeringu ala	912.34
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Utlatus (m2)																	
	Planeeringu ala	912.34																	
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1.81																	
	Sideehitise kaitsevõõnd	14.36																	
	Planeeringu ala	912.34																	
	Planeeringu ala	912.34																	
Üldplaneering	Saue valla üldplaneeringu (kehtestatud 28.06.2021) kohaselt paikneb kinnistu pere- ja																		

	ridaelamumaa maa-alal. Kinnistu maakasutus on üldplaneeringuga kooskõlas. Väljavõte maakasutusplaanilt:  Pere- ja ridaelamumaa Allikas: Maa- ja Ruumiamet
Detailplaneering	Kehtiv detailplaneering puudub. Hindajale teadaolevalt uut detailplaneeringut ega projekteerimistingimusi täiendava ehitusõiguse saamiseks algatatud ei ole. Allikas: Maa- ja Ruumiamet
Miljööväärtuslik planeering	Puudub

3.5. Üksikelamu

3.5.1. Üldandmed

Ehitusaeg	Ca 1995 (ehitisregistris esmane kasutuselevõtu aasta oletuslik)		
Ehitisregistri kood	116064717		
Ehitusluba, ehitusteatis, kasutusluba, kasutusteatis	Ehitisregistris on registreeritud järgmised olulisemad hinnatava varaga seotud dokumendid:		
	Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimetus
	1512229/02251	27.08.2015	Ehitusluba ehitise laiendamiseks – hoone terviklik renoveerimine
	728/853(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis (hoone registreerimine ehitisregistris)
	Ehitise seisund ehitisregistris “olemas”. Allikas: www.ehr.ee.		
	Kasutusloa kohta peale ehitise laiendamist ehitisregistris andmed puuduvad. Hindaja on seisukohal, et loa saamine on võimalik ja arvestab asjaajamisega seotud kulu mõju turuväärtusele -1%		
Energiamärgis	Kehtiv energiamärgis puudub. <i>Ehitisregistris on registreeritud Energiaarvutusel põhineva energiamärgise teatis (väljastatud enne 03.05.2013) nr 1511573/00284, registreeritud ehr-is 26.08.2015, klass D (kehtetu).</i> Allikas: www.ehr.ee		
Ehitise nimetus	Elamu (ehitisregistri andmed)		
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (ehitisregistri andmed)		
Tegelik kasutamise otstarve	Üksikelamu		
Korruselisus	Maapealsete korruste arv 3 (2015.a. laiendamise ehitusloa andmed) maa-aluste korruste arv 0 (2015.a. laiendamise ehitusloa andmed)		
Ehitisealune pind	157 m ² (2015.a. laiendamise ehitusloa andmed)		
Suletud netopind	348,1 m ² (2015.a. laiendamise ehitusloa andmed), sh		

	I korrus – 119,9 m ² (garaaž moodustab 40,1 m ²) II korrus – 124,1 m ² III korrus – 104,1 m ²
Kubatuur	Hoone maht 1 320 m ³ (2015.a. laiendamise ehitusloa andmed)
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad 2015.a. laiendamise ehitusloalt ja vastavad visuaalsel vaatlusel tegelikkusele
Tubade arv	8 (ehitisregistri andmed)
Ruumiplaneering	Esimene korrus – esik/koridor/trepihall, saunaruumid (sauna eesruum, duširuum, leiliruum), wc. Garaaž, tehnoruum ja koridor. Hoovipoolne terrass uksega sauna eesruumist. Teine korrus - avatud köök ja söögituba, abiruum (sahver köögis 8,4 m ²), elutuba, 2 tuba, wc, trepihall. Kolmas korrus – 4 tuba, garderoob (9,9 m ²), san ruum, trepihall. Rõdu (9,8 m ²) uksega kahest magamistoast. Korruste plaanid vt lisa 4

3.5.2. Põhikonstruktsioonid

Vundament	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	Tellis, väikeplok (ehitisregistri andmed)
Vahelaed, katusvahelagi	Monoliitne raudbetoon, katusvahelagi puit (2015.a. ehitusloa andmed)
Katus/katusekate	Plekk (ehitisregistri andmed)
Välisviimistlus	Klombitud fassaadikivi (2015.a. ehitusloa andmed), lisaks puhta vuugiga tellis (ehitisregistri andmed)
Uksed	Välisuks puidust, garaažiuks automaatikaga tõsteuks (väga hea, hea)
Aknad	Puitraamil pakettaknad (väga hea, hea)
Hoone põhi-konstruktsioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid väga heas seisukorras. 1990ndate ehitis on peale 2015.a. tervikuna renoveeritud. Väliselt ei tuvastatud olulisi vajumisi ega pragusid. Fassaadiviimistlus on valdavalt väga heas seisukorras
Hoone üldine seisukord	Väga hea

3.5.3. Siseviimistlus

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Naturaalparkett, keraamiline plaat, ühes magamistoas laminaatparkett
Seinakatted	Värvkate, tapeet, looduskivi, dekoratiivkrohv, dekoratiivsed seinaliistud
Lagi	Värvkate, köögis pinglagi, III korruse trepihallis dekoratiivsed puittalad
Materjalide seisukord	Väga hea, hea
Siseuksed	Puidust (väga hea, hea)
Sisetrepp	Betoontrepid puitastmetel (väga hea)
San. ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamiline plaat
Seinakatted	Keraamiline plaat, värvkate, dekoratiivkrohv, tapeet
Lagi	Värvkate, ripplagi
San tehnika	Kaasaegne
Leiliruum	Keraamiline plaat, puit, looduskivi, elektrikeris
Materjalide seisukord	Väga hea
Kohtkindel sisseade	Kaasaegne kohtkindel köögitöömeel, saarega, sisseehitatud kapid (väga hea, hea)
Hinnang siseviimistlus üldisele seisukorrale	Väga hea/hea, kasutamisest tingitud kerge kulum, kuid otsene vajadus suurema sanitaarremondi järele puudub. Viimistluses on kasutatud valdavalt keskmise hinnaklassi materjale

3.5.4. Tehnosüsteemid

Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	Võrk (2015.a. ehitusloa andmed)
Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	Puudub. <i>Ehitisregistris gaasivarustuse puudumine märkimata</i>
Küttesüsteem	Lokaalne keskküte – õhk-vesi soojuspumbaga, soojuskandjaks kõikidel korrustel vesipõrandaküte (2015.a. ehitusloa andmed)
Küttekolded	Õhkküttekamin elutoas. <i>Ehitisregistris puudub märge kamina kohta; 2015.a. projektis kamin olemas</i>
Ventilatsioon	Soojustagastusega ventilatsioon (2015.a. ehitusloa andmed)
Jahutussüsteem	Võimalik õhk-õhk soojuspumpadega (2015.a. ehitusloa andmed), 4 pumpa III korruse magamistubades
Muud tehnosüsteemid	-
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel ja kontaktisiku sõnul töökorras, tehnosüsteemid uuendatud renoveerimise käigus

3.6. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

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

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majanduse taastumine kujuneb oodatust vaoshoitumaks¹.

Eesti majanduse kasvukeskkond jätkas aasta alguses paranemist. Uue energiakriisi mõju ei ole majandusaktiivsust kajastavasse statistikasse veel jõudnud, kuid erinevad näitajad kinnitavad, et enne Lähis-Ida konflikti lahvatamist püsis Eesti majandus selgelt elavnenemise kursil. Peamistes sektorites – ehituses, teeninduses, jaemüügis ja töötlevas tööstuses – liikusid ettevõtete tootmis- ja hõiveootused kuni märtsi alguseni tõusujoones, peegeldades suurenenud usku edasisesse kasvu. Viimase kahe aasta jooksul on kasvanud kaupade müügiimaht nii kodu- kui ka välisriikide ning eksportööride hinnangud oma toodangu konkurentsivõimele tegid möödunud aasta lõpus märgatava hüppe. Varasemate kriiside põhjustatud madalseisust väljumisel on suurt rolli mänginud just kaubaekspordi ja seda enim toetava töötleva tööstuse olukorra paranemine.

Maailma, Euroopa ja Eesti majanduse väljavaade sõltub suurel määral sõjategevuse kulgemisest Lähis-Idas ja sellest tekkinud energiakriisi lahenemisest. Energiakandjate hinnad tõusid pärast rünnakuid Iraani vastu, mis omakorda kergitas ka teiste oluliste toormete hindu ja nende hinnaprognose. Inflatsiooni kiirenemise ootus tõstis rahaturu tulevikutehingutes ka intressimäärasid. Veel detsembris prognoosis Eesti Pank tänavuseks majanduskasvuks 3,6%, aga energiakriisi mõjul ootavad turud nüüd kiiremat hinna- ja sellega kaasnevat intressitõusu. Kiirem hinnatõus ja sellest tulenev ostujõu aeglasem kasv ning energiakriisiga kaasnev suurem ebakindlus alandavad kokkuvõttes Eesti majanduse selle aasta kasvuprognosi 2,8%ni. Aga kuna energiaturul toimuv avaldab mõju majandusele ja on samal ajal geopoliitilistel põhjustel prognoosimatu, siis on tõenäoline, et majanduse tegelik käekäik kujuneb võrreldes käesoleva prognoosiga nii hindade kui ka majanduskasvu poolest teistsuguseks.

¹ Eesti Panga majanduskommentaari seisuga 31.03.2026.a.

Tänavust majanduskasvu veab sisenõudlus, sest suurenevad nii tarbimiskulutused kui ka investeeringud. Kõige rohkem kasvavad riiklikud kaitseotstarbelised investeeringud, millest suurema osa moodustavad imporditavad kaubad. Seetõttu liigub selleks kulutatav raha Eestist välja ega panusta otseselt majanduskasvu. Küll aga mõjutab tulumaksuseaduse muudatus tugevasti inimeste ostujõudu ja tarbimisvõimet. Keskmine brutokuupalk tõuseb sel aastal ligikaudu 6%, kuid keskmine netopalk kerkib efektiivse maksumäära langemise tulemusel märksa enam ehk umbes 10%. See tähendab, et isegi hinnatõusu arvestades suureneb reaalne sissetulek märgatavalt, mis omakorda ergutab tarbimist ja majandust tervikuna.

Lähis-Ida sõja käigus kallinenud energia ja selle kaudne mõju hoiab hinnatõusu kiiremana, kui see muidu oleks olnud. Nafta hind on peale sõjategevuse algust Lähis-Idas hüpanud kiiresti üles-alla ja määramatus energiaturul toimuva osas on märkimisväärne prognoosivea allikas, sest muutused nafta hinnas kanduvad üle ka teiste kaupade ja teenuste hindadesse. Võrreldes 2022. aasta energiakriisi ja toonase hinnahüppega on nafta hinnatõusu ülekandumine gaasi ja elektri hindadesse Euroopa riikidele tarnijate mitmekesistamise tõttu tagasihoidlikum, mida kinnitavad ka olemasolevad andmed. See vähendab nafta kallinemise mõju kogu tarbijakorvile. Prognoosi koostamise ajal tehtud tulevikutehingud naftaturul viitasid, et turgude hinnangul hakkab nafta hind alanema alates teisest poolaastast. Kui see turgude eeldus paika peab, siis ulatuks Eestis hinnatõus 2026. aastal 3,8% juurde ning kahel järgneval aastal veidi üle 2%.

Eelarvepuudujääk ja riigivõlg suurenevad ning see tõstab riigi jaoks iga-aastaseid intressimakseid. Kaitsejõude kasv enam kui 5%ni SKPst ja tulumaksuseaduse muudatusest tulenev tulude vähenemine on peamised tegurid, mis suurendavad valitsemissektori eelarvepuudujääki sel aastal 4,4%ni SKPst. Kui valitsus ja Riigikogu suunda ei muuda, siis püsib puudujääk sarnases suurusjärgus ka kahel järgmisel aastal. Kuigi Eesti riigivõla tase on rahvusvahelises võrdluses endiselt madal, teeb muret võla kiire kasvu jätkumine. Arvestades Eesti julgeolekuseisu pikka vaadet, demograafilist seisust ja üha suurenevaid intressikuluseid tasuks tõsiselt kaaluda, kuidas viia riigirahandus tagasi jätkusuutlikule kursile ja pidurdada laenukoormuse kasvu. Suures ja püsivas puudujäägis riigieelarve puhul peaksid uued otsused viima eelarve tasakaalule lähemale, mitte kaugemale. Seejuures peaksid maksupoliitilised otsused olema kaalutletud, aegsasti selgitatud, kestvad ja majanduskasvu toetavad.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad seisuga 31.03.2026. a.:

	2024	2025*	2026*	2027*	2028*
SKP jooksevhinnas (mld eurodes)	39,8	41,6	44,3	46,7	49,1
SKP muutus püsihinnas %	-0,1	0,5	2,8	2,5	2,8
hinnataseme muutus (THI) %	3,5	4,8	3,8	2,2	2,2
tööpuuduse määr %	7,6	7,5	6,8	6,7	6,6
keskmise palga muutus %	8,1	5,6	5,9	4,9	4,6
keskmine brutokuupalk eurodes	1981	2092	2215	2323	2429
eelarve puudujääk, % SKPst	-1,7	-1,2	-4,4	-4,4	-4,1

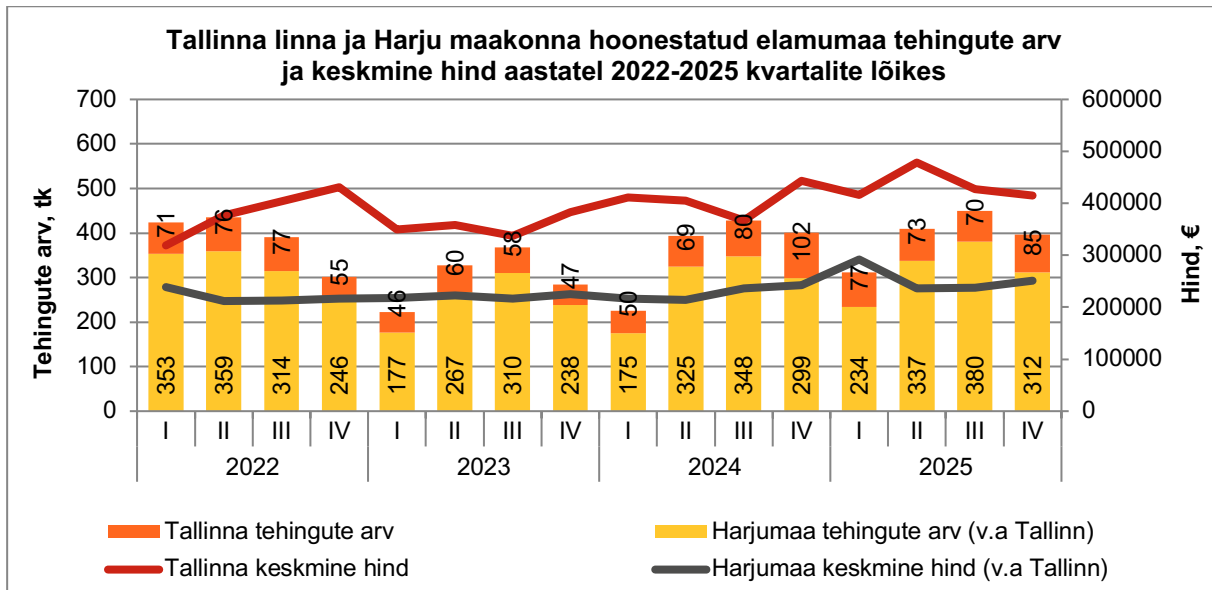
*Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Tallinna ja Harju maakonna hoonestatud elamumaa 2025.a. IV kvartali seisuga

Harju maakonna elamute tehingute arv on mõne aasta tagusest kõrgajast madalam, kuid samal ajal iseloomustab turgu suurem huvi just kallima hinnaklassi ja kvaliteetsema elamufondi vastu. Elamuturul on esile kerkinud jõulisem valikupõhine ostukäitumine ehk aktiivsemad on just need ostjad, kelle ostujõud on säilinud ning kes otsivad kaasaegseid, energiatõhusaid ja koheseks kasutamiseks sobivaid elamuid. Samal ajal on pakkumiste maht püsinud kõrgel tasemel, võimaldades ostjatel teha teadlikke ja kaalutletud otsuseid, mis pikendavad keskmisi müügiperioode, kuid suurendab turu läbipaistvust. Tööjõuturu stabiilsus, mõõdukas palgakasv, langevad intressimäärad ja inflatsiooni aeglustumine, loovad eeldused nõudluse püsimiseks ja mõõdukaks kasvaks.

Statistiliselt on elamute hinnad kasvavas trendis, kuid see ei iseloomusta otseselt elamute hindade kasvu, vaid asjaolu, et tehingus on eelkõige kõrgema hinnaga elamud. Seevastu taskukohasemate varade segment on vähem likviidsem. Elamuturu aktiivsust toetavad ostjad, kelle ostujõud on keskmisest suurem ja keda majandusraskused on suhteliselt vähem mõjutanud.



Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas, <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru>. 31.12.2025

Kõikidest Harju maakonna elamute tehingutest tehti umbes kolmveerand väljaspool Tallinna. Tehingute arvu kohaselt olid Harju maakonna aktiivsemad turupiirkonnad jätkuvalt Tallinnaga head ühendust omavad lähivallad: Harku vald, Saue vald, Saku vald ja Viimsi vald. Lähivallad olid lisaks sealse vara paremale taskukohasusele populaarsed ka uuemate elamupiirkondade tõttu, kus hoonestustihedus madalam ja privaatsus linnaga võrreldes mingil määral suurem. Samuti toetasid tehingute arvu nende piirkondade suvilate tehingud.

Umbes veerand kõikidest Harju maakonna elamute tehingutest tehakse Tallinnas. Selle erinevatest linnaosadest olid traditsiooniliselt aktiivsemad Pirital, Nõmmel ning Haaberstis ehk need piirkonnad, kus ka kõige rohkem elamuid oli pakkumises.

Harju maakonna ja Tallinna elamute tehingute hinnad näitasid jätkuvalt stabiilsust ehk hinnad püsisid suhteliselt samasugusel tasemel. Siiski oli näha sellele aina rohkem survet, sest seda survestasid elamute pakkumiste arvu suurenemine ja sealjuures küllaltki madalale jäänud ostu-müügitehingute arv. Üksikute ostu-müügitehingute põhjal võis järeldada, et müügipakkumise ja tehinguhinna vahel olid valdavalt 5 kuni 10%-lised vahed ehk müüjad olid valmis pakkumishinda langetama.

Eraldi tasub esile tõsta, et koos müügipakkumiste arvu kasvuga sagesid ka tehingud eksklusiivsemate elamutega. Eelmisel aastal alanud kõrgema hinnaklassi elamutega tehtud tehingute aktiivsus jätkus ka 2025. aastal ning saavutas I kvartali jooksul rekordtaseme. Elamutega, hinnavahemikus 650 000–1 970 000 eurot, oli ostu-müügitehinguid I poolaastal 60 korral. II poolaastal oli tehingute arv eelpool toodust umbes poole väiksem ehk eksklusiivsemate elamute tehingutempo langes. Seega oli aastases kokkuvõttes eksklusiivsemaid elamuid tehingus natuke alla saja, mis on viimaste aastate arvestuses märgiline verstepost.

Nagu tavapäraselt, toimusid enamik neist tehingutest Tallinna uuselamupiirkondades, mitmed ka Tallinna lähivaldades. Märkimisväärne on aga, et vaatamata rekordilisele tehingute arvule, oli äsja valminud uute elamute osakaal nendes tehingutes väga madal. Domineerisid hoopis järelturu elamud, valdavalt umbes 10–15 aastat tagasi ehitatud hooned.

2025.a. aasta alguseks oli uute elamute püstitamise aktiivsus selgelt kasvutrendis. Eriti märgatav oli see üksikelaamute ja lähivaldade ridaelamute puhul, vähemal määral ka kaksikelaamute osas. Samal ajal püsis ehituslubade väljastamise maht suhteliselt kõrgel tasemel, viidates arendajate ja eraisikute soovile olla valmis uueks ehitustegevuseks, kui majandustingimused paranevad. Tõenäoliselt toob majanduse pöördumine kasvule endaga kaasa ka ehitustegevuse elavnemise.

Tabel 1. Ehitusloa saanud, kasutusse lubatud ja ehitamist alustatud uued elamud 2025 III kv seisuga:

	Tallinn									Harju maakond, v.a Tallinn								
	Üksikelamud			Kaksikelamud			Ridaelamud			Üksikelamud			Kaksikelamud			Ridaelamud		
	I kv	II kv	III kv	I kv	II kv	III kv	I kv	II kv	III kv	I kv	II kv	III kv	I kv	II kv	III kv	I kv	II kv	III kv
Ehitusluba	19	14	17	2	0	4	0	0	1	157	181	145	28	42	15	77	154	19
Ehitamist alustatud	17	12	12	4	2	1	0	0	0	106	160	134	8	30	19	77	86	18
Kasutusluba	35	15	23	2	8	0	4	5	2	171	192	171	18	20	23	31	59	12

Allikas: Statistikaamet, <https://www.stat.ee/>. 31.12.2025

Nõudlus

Nõudlus elamute vastu on paranenud. Seda on toetanud suhteliselt tugev tööjõuturg, palgakasv ja intressimäärade langus.

Võrreldes varasemate perioodidega on Harju maakonnas kasvanud uute ja uuemate elamute osakaal ostu-müügitehingutes. Ligikaudu kolmandik tehingutest tehti elamute, mille esmane kasutus algas pärast 2000. aastat, mis elamufondi üldist vanuselist jaotust arvestades viitab selgelt sellele, et ostjate eelistus on jätkuvalt kaasaegse ja paremas seisukorras kinnisvara suunas.

Valdavalt olid uute ja uuemate elamute hinnad jäänud Tallinnas ja selle lähipiirkonnas vahemikku 500 000 – 850 000 €, mujal Harju maakonnas vahemikus 350 000 – 600 000 €. Atraktiivsemad on linnalähedaste ja linnasiseste uute või rekonstrueeritud väiksema pindalaga (120-150 m², min 3 magamistuba) ökonoomse kütelahendusega elamud. Elamu valikul oli tähtis, et sinna saaks kohe sisse kolida ning ostja enam täiendavaid kulusid tegema ei pea. Kui oli vaja ise ehitada või rekonstrueerida, siis oli müük veelgi keerukam, kuna ehitustegevus oli jätkuvalt üsna kulukas. Isetoimetamise üks negatiivsemaid külgi seisnes ka suurema omafinantseeringu vajaduses ehk remondiks pidi ka oma raha jätkuma.

Linna äärealadel olid nõutud 150-170 m² suurused 1-korruselised elamud, mille hinnad jäid vahemikku 350 000 - 550 000 €. Väga palju pöörati tähelepanu energiasäästule ja rahakotisõbralikele kütelahendustele, nt kõrgete energiahindade taustal oli maakütte olemasolu väga suur eelis. Samuti mõeldi päikesepaneelide paigaldamise peale. Vähenõudlikumad ostjad leppisid ka lokaalse katelseadme ja radiaatoritega küttesüsteemiga või õhk-soojuspumpadega. Oluliselt madalam huvi oli 1990-ndatel ehitatud suuremate elamute vastu, mis reeglina olid ruumilahendusel, pindalalt ja kütelahendustelt ebaratsionaalsed.

Maakonna äärealadel oli suvilate ja talude huvipakkuv hinnatase vahemikus 40 000 – 70 000 €, linnale lähemale jäävates endistes suvituspiirkondades, kuhu oli rajatud palju aastaringseid üksikelamuid, oli hinnatase oluliselt kõrgem, jäädes valdavalt vahemikku 70 000 – 120 000 €.

Elamute ostul pöörati aina suuremat tähelepanu dokumentatsiooni korrasolekule. Ilma korras dokumentideta (kasutusloata või -teatiseta) pank laenu reeglina ei anna või annab seda tähtajalisel tingimusel, et dokumentatsioon korrastataks.

II poolaasta andmetest võib järeldada, et majapidamiste laenuõudlus näitab selgeid elavnemise märke kuna väljastatud eluasemelaenuade maht oli viimase kolme aasta kõrgeimal tasemel. Näiteks oktoobris väljastatud eluasemelaenuade maht oli 12% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, samal ajal kui uute tagatisega eluasemelaenuade keskmine intressimäär stabiliseerus 3,58%-ni. Hoolimata kasvavast laenutegevusest püsib laenuandjate laenuportfelli kvaliteet stabiilsena: üle 60 päeva viivises olevate laenuade maht oli suhteliselt võike ning viivises eluasemelaenuade osakaal moodustas vaid 0,2% kogu portfelist. Paralleelselt laenuõudluse kasvuga tugevnes ka majapidamiste finantspositsioon – hoiuste kogumaht kasvas, sh ka tähtajalised hoiused. See tähendab, et eluasemenõudlus on hakanud taastuma eelkõige tugevamate ja finantsiliselt kindlustumate ostjate vedamisel.

Eesti Konjunkturiinstituudi värskemate baromeetrite järgi on majandusussaldusindeks küll endiselt alla pikaajalise keskmise, kuid alates 2025.a. II poolaastast olnud selges tõusutrendis ning analüütikute hinnangul majanduskliima paraneb. Jooksvat majandusolukorda hinnatakse endiselt pigem nõrgaks, kuid ehituse kindlustunne on juba pikaajalisest keskmisest kõrgem ning ka teeninduse ja kaubanduse indikaatorid on keskmisele lähemal võrreldes varasema aastaga.

Seetõttu võib rääkida selgelt nõudluse taastumisest – kindlustunne on küll veel habras, kuid ei pidurda enam nii palju laenu turu elavnemist, eriti eluasemelaenu segmendis.

Tõenäoliselt stabiliseerunud intressitase, tugevnev majapidamiste finantsseis ja paranev kindlustunne toetavad ostjate naasmist turule.

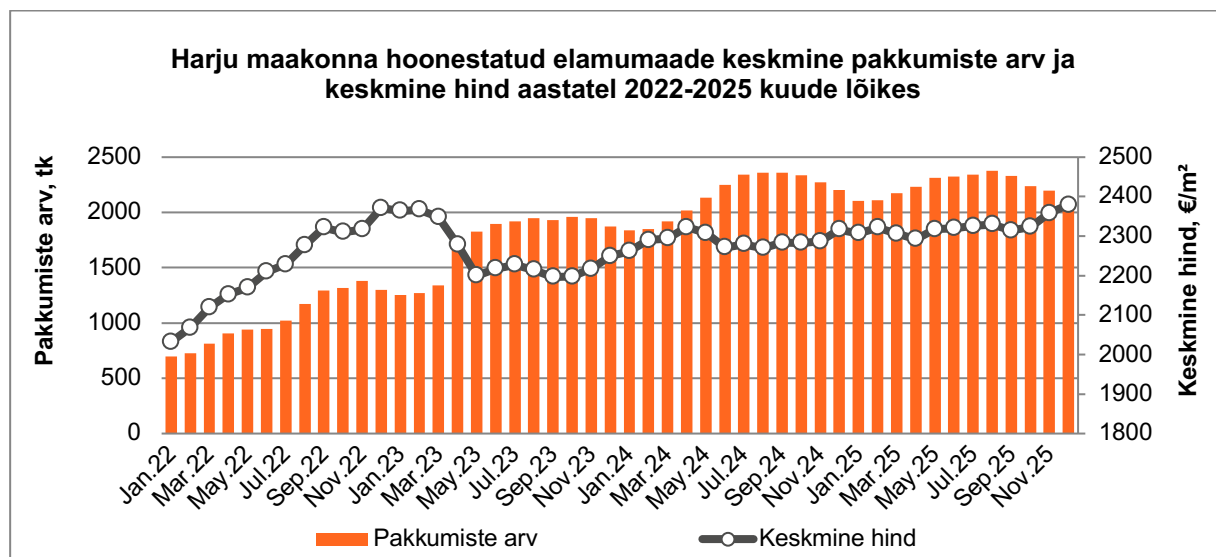
Elamuturu trendid:

- Nõudlus elamute ja suvilate vastu on kogu Harju maakonnas kasvutrendil;
- Ostjad jagub aina rohke eelkõige uuemale elamufondile, vähem eelistatakse vanemaid elamuid;
- Varade keskmised müügiperioodid on jätkuvalt suhteliselt pikad;
- Elamute ehitusaktiivsus on kasvutrendil;
- Pakkumiste arv on stabiliseerunud;
- Ostjad nõuavad aina rohkem korrektse dokumentatsiooniga elamuid;
- Elamu valimisel pööratakse väga suurt tähelepanu energiasäästule.

Pakkumine

Alates intressikeskkonna muutustest 2022.a.-st on Harju maakonna pakkumiste arv kasvanud, sest jätkuvalt tuli turule juurde pakkumisi rohkem võrreldes nende realiseerimiskiirusega ehk Harju maakonna elamispindade puhul on pakkumine ületanud nõudlus juba suhteliselt pikka aega. Alates 2022.a.-st on Harju maakonna elamute pakkumiste arv kasvanud umbes 3,5 korda. Suhteliselt rohkem kasvas pakkumiste arv väljaspool Tallinna linna ja seevastu Tallinna linnas sees jäi pakkumiste arvu kasv tagasihoidlikumaks. Eelpool kirjeldatud perioodi jooksul on Tallinna elamute pakkumiste kasv suurenenud umbes 2 korda. Tänapäevaks on pakkumiste arv stabiliseerunud.

Pakkumishinnad on Tallinnas mõnevõrra üles-alla kõikunud, aga kokkuvõtteks jäänud küllaltki samale tasemele. Seevastu väljaspool Tallinna linna on pakkumishinnad langenud, kuid siin võib suuresti pidada põhjuseks odavamate kinnisvara müüki lisandumist.



Allikas: Kinnisvaraportaali KV.ee, <https://www.kv.ee/>. 31.12.2025

Tallinnas oli kõige rohkem elamute pakkumisi Haaberstis, Nõmmel ja Piritas, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elamumaade tehinguid. Väljaspool Tallinna linna oli enamus pakkumisi linnalähedastes suurvaldades, kus palju pakkumisi oli Saue vallas, Harku vallas, Viimsi vallas ja Lääne-Harju vallas.

Jätkuvalt võis pidada ostjat selliseks, kes sai rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumiste arv oli suurenenud ehk valikuvabadust erinevate varade vahel oli piisavalt. Hirm pakkumises olevast varast ilma jääda oli ostjatel üsna väike. Siiski on oodata, et ostjate otsused peaksid teataval määral kiiremaks muutuma, sest pakkumishinnad on stabiliseerunud ja see on toonud kaasa mõningast selgust. See peaks mingil määral parandama varade likviidsust ja ühes sellega peaks aeglustuma ka pakkumiste kasv.

Prognoos:

Viimaste kvartalite jooksul on kinnisvaraturul märgata teatavat stabiilsust tehinguhindades ning ka hinnalangust soosivaid tegureid on jäänud vähemaks. Vara taskukohasus on paranenud, euribor on stabiliseerunud, „hapude laenude“ osakaal on püsinud väga madal ning kodumajapidamised on suutnud taas sääste koguda. Lisaks on kasvanud eluasemelaenude väljastamise mahud. Kõik need tegurid on olulised kinnisvarahindade kujunemisel ja loovad soodsama pinnase ka tehinguaktiivsuse kasvuks.

Kiiret hinnatõusu, aga ei maksa oodata, kuna seda ei toeta ei ostjate jätkuv hinnatundlikkus ega uusarenduste suhteliselt suur laojääk. Seetõttu jääb turu edasine areng sõltuma sellest, kui kiiresti taastub majanduskasv ja kui palju suudab paranenud finantskeskkond (madalamad intressid, tugevam laenu- ja hoiusteturg) ostjate kindlustunnet veelgi tõsta.

Majandusprognoosid näitavad, et Eesti majandus on langusperioodist väljunud ja kasvab lähiaastatel mõõdukas, kuid positiivses tempos, mis on ajalooliselt avaldanud otsest positiivset mõju ka kinnisvaraturule. Kuivõrd tehingute arv ja hinnad on juba mõnda aega stabiliseerunud ning näidanud kohati ka kasvutrendi, siis võib suhteliselt kindlalt järeldada, et kinnisvaraturul on langusperiood lõppenud ja oleme jõudnud pikemasse taastumisaasi.

Saue linna hoonestatud elamumaa

Saue linna tehingute maht jääb valdavalt 15-20 tehingu ümber aasta kohta. Tehinguaktiivsus sõltub paljuski uute pakkumiste turule tulekust. Tehingute arv ei ole suur, kuna ka pakkumiste arv on piiratud. Keskmise tehinguhind on olnud aasta-aastalt üldiselt tõusuteel, kuna üldine kinnisvarahindade tõus on avaldanud positiivset mõju ka Saue linna elamuturul. Linna siseselt tehakse rohkem tehinguid vanema elamufondiga, kuna selle osakaal on suurem. Uuemad varad jäävad pigem linna lähiümbruse uuselamupiirkondadesse (nt Vanamõisa küla). Rohkem on eelistatud vähemalt heas seisukorras/renoveeritud kaasaegsete tehnolahendustega optimaalse suurusega elamud.

2023. aastal tehti Saue linnas 17 hoonestatud elamumaa müügitehingut keskmise hinnaga 283 500 € (mediaanhind 295 000 €). 2024.a. oli sama näitaja 15 tehingut (keskmise hind 295 739 €, mediaanhind 229 000 €) ja 2025.a. 17 tk (keskmise hind 307 857 €, mediaanhind 283 000 €). Käesoleval aastal on Saue linnas müüdud 2 hoonestatud elamumaad.

Saue linna hoonestatud elamumaa viimaste aastate tehingudünaamikat illustreerib alljärgnev tabel (allikas Maa- ja Ruumiamet):

Aasta	Tehingute arv (tk)	Tehingu summa (eur/tk)	
		mediaan	keskmise
2020	25	115 000	131 072
2021	24	218 500	209 868
2022	19	250 000	265 695
2023	17	295 000	283 500
2024	15	229 000	295 739
2025	17	283 000	307 857
2026	2	***	***

Saue linna hoonestatud elamumaa tehingudünaamika

*** Tehinguidmed puuduvad, kuna müüdud on vähem kui 5 kinnistut

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud viimase aasta jooksul tehtud tehinguid sarnaste suurema pindalaga hoonetega (üksikelamud, majaosad) Saue linnas ja samaväärsetes turupiirkondades Harju maakonnas. Toome välja mõned hindajale teadaolevad tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Kinnistu, m²	Lisainfo
Keila, Koidu	Veeb '26	335 000	609	Üksikelamu, kivimaja 1985 renov/v hea, sisev v hea/heal, üp 249,8 m², muu info puudub, dokumentatsioon korrastamata
Saue, Tammetõru	Nov '25	340 000	792	Üksikelamu, kivimaja 1992 renov, sisev hea, snp 227,6/200,6 m², lok

				keskküte (Pellet)
Saku, Tiigi	Okt '25	374 000	1 400 (kogu kinnistu)	Keskmine korter ridaelamus (hoones 3 korterit), 2019 kivimaja/A, sisev v hea/hea, väikese roheala ainukasutus
Saku, Mõtuse	Sept '25	340 000	1 438	Üksikelamu, puitmaja 2014 v hea, sisev v hea/hea, snp 161,5 (sh garaaž 56,8)/104,7 m ² , õhk-vesi soojustuspump, kinnistu piirneb jõega
Saue, Palgi	Aug '25	450 000	1 181	Üksikelamu, kivimaja 2002 v hea, sisev v hea/hea, snp 253/206,6 m ² , maasoojustuspump/soojustagastusega ventilatsioon
Kiili, Sausti tee	Aug '25	357 000	2 210	Üksikelamu, puitmaja/kivivooder 2005 v hea, sisev hea/vanem, snp 220,2/184,2 m ² , lok keskküte (tahke)
Kiili, Kurna tee	Aprill '25	395 000	1 575	Üksikelamu, kivimaja 2007 v hea/2-korruseline, sisev v hea/hea, snp 220,9 m ² (sh garaaž), tahkeküttekatalaga keskküte
Kiili, Vahtra	Aprill '25	410 000	1 938	Üksikelamu, kivimaja 2007 v hea/1,5-korruseline, sisev v hea/hea, snp 192,6/184,6 m ² , maasoojustuspump/soojustagastusega ventilatsioon

Allikas: Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

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

4.2.2. Turustatavuse analüüs²

Hinnatava vara lõppkasutajad	Kohalik, pere
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Keskmisest kõrgema sissetulekuga isikud, kes eelistavad rahulikumat elukeskkonda Tallinnast optimaalsel kaugusel suuremas asulas, kus on olemas vajalik infrastruktuur ja head ühenduste pealinnaga
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest turusegmendis on nõutud sarnased varad
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Keskmine hulk
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Keskmine hulk
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Kuni 9 kuud
Müügihindad	Müügihindade kasvu lähitulevikuks ei prognoosita. Pigem on nüüd turg tasakaalu otsiv ja seetõttu prognoosime hindade stabiliseerumist. Sarnaste varade müügihindad on valdavalt vahemikus 350 000 – 400 000 €
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Suuremate kinnisvaraportalide informatsiooni kohaselt on Saue linnas hetkel pakkumises ca 15 hoonestatud elamispinda. Hinnatavaga sarnaseks turupiirkonnaks saab pidada Saku alevikku, kus on müügis ca 10 objekti, Kiili alevis on müügis 3 vara. Toome välja mõned võrreldavad varad (üksikelamud, paariselamu osa) Saue linnast ja samaväärsetest turupiirkondadest Harju maakonnas:

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

Üksikelamu



★1 Saue vald, Saue linn, Tammetõru tn 33

6 332.2 m²

299 900 €

903 €/m²

Kuumakse 1 217 €

MÜÜA HEA, AVARA PLANEERINGUGA, 6-TOALINE ERAMU

2 korrust, Kinnistu, kivimaja, valmis, renoveeritud, ehitusaasta 1995, elamispind 212 ...
Müüa hea, avara planeeringuga, 6-toaline eramu, vaikselt tänaval Saue. Maja lähedal olemas mets ja roheline. Krundi suurus on 600 m². Eramu ümbrust kaunistab lopsakas loodus ja hästi valitud kultuurtaimed ning suurepärase meeleolu loob kogu tervik. Maja üldpind on 332,2 m². Tegemist on kivimajaga ning paigaldatud plekkatus. Eramule on paigaldatud pakettaknad. Küttesüsteemiks on õhksoojuspumbad ja kaks kaminat. Vesi ja kanalisatsioon on ...

Paariselamu osa



Kiili vald, Kiili, Toominga tn 9

5 191.5 m²

350 000 €

1 828 €/m²

Kuumakse 1 421 €

ARMASTUST TÄIS PEREKODU MUINASJUTULISE HOOVIGA KIILIS!

2 korrust, Kaasomand, puitmaja, heas korras, ehitusaasta 2002, krunt 1500, ...
Müügil on armastust täis perekodu oma muinasjutulise hoovi ja aiamajaga Kiilis. ...

Üksikelamu



★1 Saue vald, Saue linn, Lehtmetsa 14

7 348 m²

379 000 €

1 089 €/m²

Kuumakse 1 538 €

IMELISE AIA GA SUUR MAJA

2 korrust, Kinnistu, kivimaja, renoveeritud, ehitusaasta 1969, krunt 1200, dušš, ...
Müüa maja Saue linnas, mis sobib ideaalselt suurele perele või mitmele põlvkonnale ...

Üksikelamu



Saku vald, Saku, Metsatuka tn 3

6 380.1 m²

405 000 €

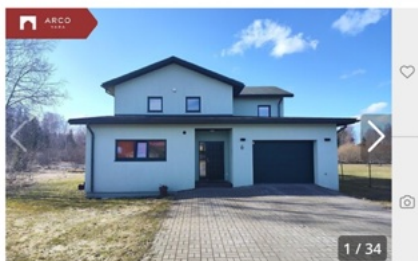
1 066 €/m²

Kuumakse 1 644 €

ERISTUVA ARHITEKTUURIGA ELAMU SAKU KESKUSES!

2 korrust, Kinnistu, kivimaja, valmis, heas korras, ehitusaasta 1995, elamispind 228.6 ...
Müüa Sakus, Metsatuka 3 aadressil, kvaliteetselt ehitatud eristuv kivimaja. Maja on ...

Üksikelamu



Kiili vald, Kiili, Vaska 6

4 208 m²

419 000 €

2 014 €/m²

Kuumakse 1 701 €

MAAKÜTTEGA A-ENERGIAKLASSIGA KIVIMAJA KIILI KESKUSE

2 korrust, Kinnistu, valmis, ehitusaasta 2014, krunt 1408
KLIENDIPÄEV 10. aprillil, kell 15.00-17.00VAJALIK EELNEV REGISTREERIMINE TEL. VÕI ...

Üksiklamu



Saue vald, Saue linn, Viida 1

5 249 m²

479 000 €

1 924 €/m²

Kuumakse 1 944 €

KAASAEGNE JA ÕKONOOMNE RUUMIKAS ERAMU!

2 korrust, Kinnistu, kivimaja, heas korras, ehitusaasta 1998, krunt 600, keraamiline ...

Kas otsite kodu, kus igal pereliikmel on oma ruum, kuid samas on olemas suured ühised ...

Hindajale teadaolevalt ei ole hinnatav vara avalikus müügis.

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

4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine eluhoonena (üksiklamuna), kuna see on

- füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht),
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on nõudlust analoogsete varade vastu),
- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtstarve),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (majanduslikult alternatiivne kasutus puudub),

ning mille tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus õiguslikust aspektist lähtuvalt puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtust. 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).

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

5.2. Turuväärtuse hinnang

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

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

Võrdlusmeetodi rakendamiseks on hindaja turuanalüüsis välja toodud tehingutest valinud järgmised tehingud:

Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Kinnistu, m ²	Lisainfo
Saue, Tammetõru	Nov '25	340 000	792	Kivimaja 1992 renov, sisev hea, snp 227,6/200,6 m ² , lok keskküte (Pellet)
Saue, Palgi	Aug '25	450 000	1 181	Kivimaja 2002 v hea, sisev v hea/hea, snp 253/206,6 m ² , maasoojuspump/soojustagastusega ventilatsioon
Kiili, Sausti tee	Aug '25	357 000	2 210	Puitmaja/kivivooder 2005 v hea, sisev hea/vanem, snp 220,2/184,2 m ² , lok keskküte (tahke)

Allikas: Maa- ja Ruumiameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Võrdluseks on valitud tehingud üksikelaanutega - 2 tehingut Saue linnast ja 1 samaväärne tehing Kiili alevist, kuna hindajale ei ole teada rohkem tehinguid sarnaste varadega Saue linnast. Ülejäänuid tehinguid ei ole kasutatud, sest need on hinnatavast erinevad, on vanemad tehingud või ei ole hindajale täpsem tehinguinfo teada.

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

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tehinguid samaväärsete varadega.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügi protsessi käigus. - Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaja jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ³	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁴	- Ajaline kohandus - turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügi aja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Turusituatsioon ei ole valitud ajaperioodil oluliselt muutunud. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: - Asukoht – hinnatav ja võrdlusvarad arvestatakse võrdväärseteks. - Kinnistu ümbrus, juurdepääs – hinnatav ja võrdlusvarad on võrdväärset. - Hoone tüüp, ehitusaasta, seisukord – elamu üldine ehituslik seisukord on hinda mõjutav tegur, sh hoones teostatud renoveerimistööd. Hinda mõjutab ka hoone vanus ja arhitektuuriline lahendus. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 20%. - Siseruumide seisukord – siseviimistluse üldine ehituslik seisukord mõjutab hinda, samuti viimistlusmaterjalide hinnaklass ja kaasaegsus. Hinda mõjutab ka kohtkindla mööbli (köögmööbel, garderoobid, san ruumide mööbel jm) olemasolu, seisukord, hinnaklass ja kaasaegsus. Hinnavahe kvaliteediklassi vahel on kuni 30%. - Suletud netopind / eluruumide pind – suurema üldpinnaga elamud on reeglina kõrgemas hinnaklassis, kuid mõju avaldab ka üldpinna ja eluruumide pindade optimaalsus ja eluruumide suurus. Samas võib liiga suur pind mõjutada vara väärtust ka negatiivselt, kuna suurema pinna puhul kaasnevad suuremad ülalpidamiskulud, mistõttu pinna suurenedes ei suurene vara väärtus proportsionaalselt. - Küte, ventilatsioon – kaasaegsed kütte- ja ventilatsioonilahendused mõjutavad vara hinda positiivselt, kuna need vähendavad ülalpidamiskulusid. Eelistatud on maa- või õhk-vee soojuspumbaga keskküttelahendused. - Kinnistu pindala – kinnistu suurus mõjutab hinda. Rakendatud on sh keskmisest väiksemat kohandust, kuna võrdlusvara 1 puhul ei ole hinnamõju nii suur. - Kinnistu haljastus – väljakujunenud haljastusega ja heakorrastatud kinnistud mõjutavad vara hinda positiivselt. Iluaed annab mõningast lisaväärtust. Rakendatud on sh keskmisest väiksemat kohandust, kuna hinnamõju ei ole nii suur.

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

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

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted

- Abihooned, lisapinnad – hinnatav ja võrdlusvarad on võrdväärseid.
- Vara olemus - hinnatav ja võrdlusvarad 1 ja 2 on oma olemuselt võrdväärseid – võrdlusvarad moodustavad küll eraldiseisvad üksikelaanid oma kinnistu peal, kuid krundid on väikesed. Võrdlusvara 3 on mõnevõrra eelistatum, kuna paikneb suurel kinnistul eraldiseisva hoonena.

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Kohandustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDlusVARAD		
		1	2	3
Tehingu hind (€):	märts '26	€ 340 000	€ 450 000	€ 357 000
Tehingu aeg:		nov '25	aug '25	aug '25
Ajaldamine:		0%	0%	0%
Ajaldatud hind (€):		€ 340 000	€ 450 000	€ 357 000
Asukoht:	Saue linn, Maastiku 22	Saue linn, Tammetõru	Saue, Palgi	Kiili, Sausti tee
Võrdlus:		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Kinnistu ümbrus, juurdepääs:	elamupiirkond, hea juurdepääs	elamupiirkond, hea juurdepääs	elamupiirkond, hea juurdepääs	elamupiirkond, hea juurdepääs
Võrdlus:		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Hoone tüüp, ehitusaasta, seisukord:	kivimaja 1995, renov 2016/väga hea	kivimaja 1992, renoveeritud/väga hea	kivimaja 2002 väga hea	puitmaja/kivivooder 2005 väga hea
Võrdlus:		<i>võrdväärne</i>	<i>arhitektuuriliselt atraktiivsem</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		0%	-10%	0%
Siseruumide seisukord:	väga hea/hea, keskmine hinnaklass	hea, keskmine ja keskmisest odavam hinnaklass	väga hea/hea, keskmine hinnaklass	hea, vanem viimistlus
Võrdlus:		<i>kehvem</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>kehvem</i>
Kohandus		5%	0%	15%
Suletud netopind / eluruumide pind (m²):	348,1, sh garaaž 40,1	227,6 (sh garaaž) / 200,6	253 (sh garaaž) / 206,6	220,2 (sh garaaž) / 184,2
Võrdlus:		<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
Kohandus		5%	5%	10%
Küte, ventilatsioon:	lokaalne kesküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega ventilatsioon	lokaalne kesküte (Pellet), loomulik ventilatsioon	lokaalne kesküte (maasoojuspump), soojustagastusega ventilatsioon	lokaalne kesküte (tahke), ahiküte, loomulik ventilatsioon
Võrdlus:		<i>kehvem</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>kehvem</i>
Kohandus		5%	0%	5%
Kinnistu pindala, m²:	912	792	1 181	2 210
Võrdlus:		<i>väiksem</i>	<i>suurem</i>	<i>suurem</i>
Kohandus		3%	-5%	-10%
Kinnistu haljastus:	murukate, hekid, heakorrastatud	looduslik kõrghaljastus, murukate, heakorrastatud	murukate, iluaed, heakorrastatud	looduslik kõrghaljastus, murukate, iluaed, heakorrastatud
Võrdlus:		<i>võrdväärne</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus		0%	-2%	-2%
Abihooned/lisapinnad:	puuduvad	puuduvad	puuduvad	puuduvad
Võrdlus:		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Vara olemus:	üksikelamu, ühendatud naaberkiinnistu hoonega	üksikelamu	üksikelamu	üksikelamu
Võrdlus:		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>parem</i>
Kohandus		0%	0%	-5%
Summaarne kohandus:		18%	-12%	13%
Kohandatud hind (€):		€ 401 200	€ 396 000	€ 403 410
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		18%	22%	47%
Osakaal lõpphinnas:		0,40	0,35	0,25
Kaalutud kohandatud hind (€):		€ 160 480	€ 138 600	€ 100 853
Kaalutud keskmine kohandatud hind (€):	€ 399 933			

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

Hoone dokumentatsiooni korrastamisega seotud mõju vara turuväärtusele arvestatakse -1% (hinnanguline asjaajamise kulu):

$$399\,933\text{ €} - 1\% = 395\,933\text{ €}.$$

Seega saadakse hinnatava vara turuväärtuseks $\approx 396\,000\text{ €}$, s.o. **1 137 €/m² elamu suletud netopinna arvestuses.**

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

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **kinnisasja (üksiklamu)** aadressil **Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22** **turuväärtus**

396 000 (kolmsada üheksakümmend kuus tuhat) eurot.

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 9 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane. Likviidsuse hindame keskpäraseks. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 5\%$, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane. Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu.

Lisa 1. Fotod

Välisvaated



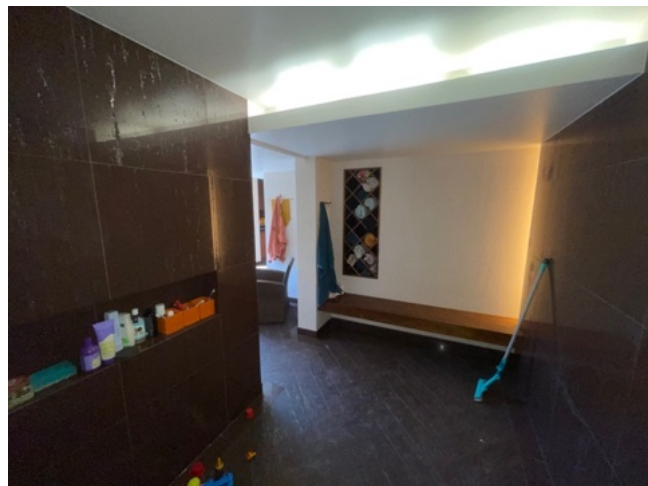
Hooviala

Elamu sisevaated

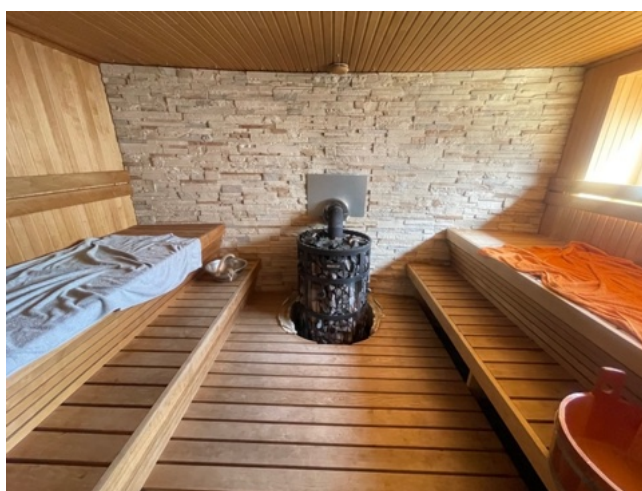
Esimene korrus



Sauna eesruum



Duširuum



Leiliruum



Vaheruum



Wc



Garaaž



Esik

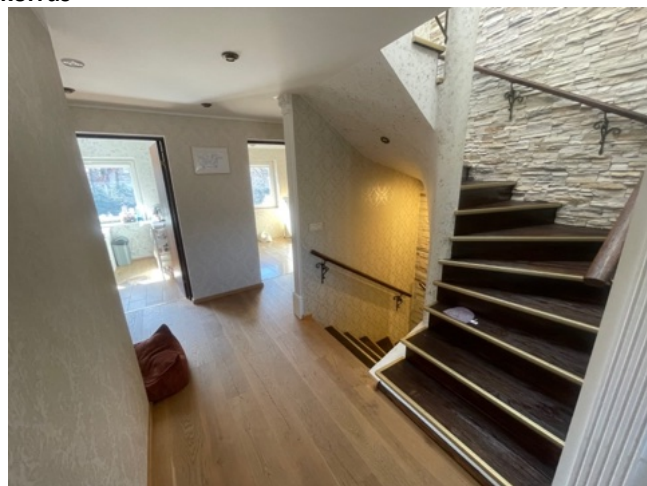


Vaheruum



Tehnoruum

Teine korrus



Trepihall



Elutuba



Söögituba



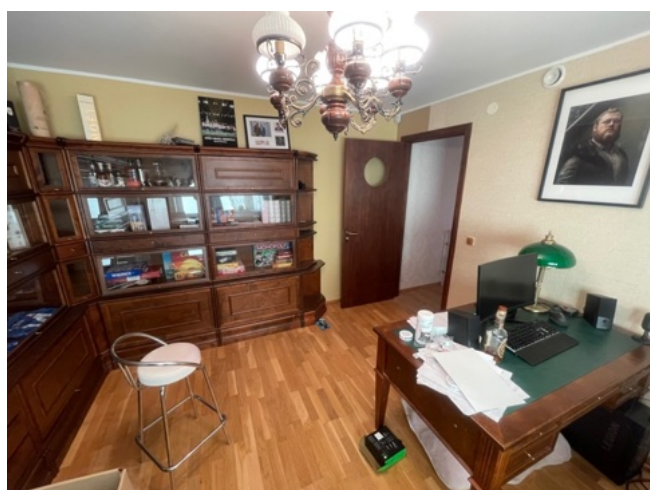
Köök



Abiruum (sahver köögist)



Wc



Tuba 3

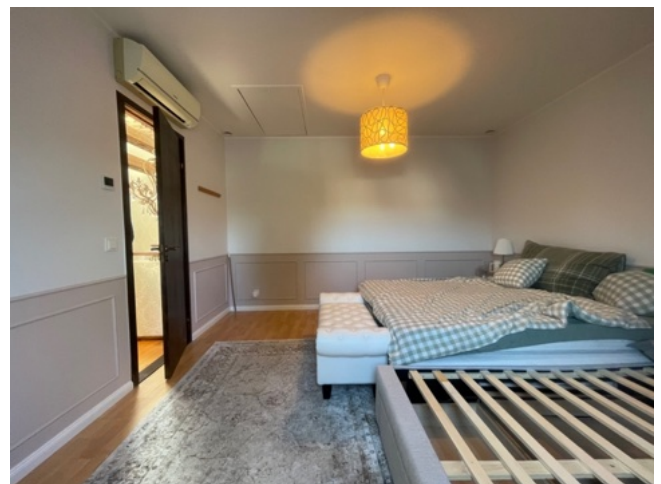


Tuba 4

Kolmas korrus



Trepihall



Tuba 5



Tuba 6



Tuba 7



Tuba 8



San ruum

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number 1569802
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	72801:003:1660	Elamumaa 100%, Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22.	912,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 4.09.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
6	No-Prob Property OÜ (registrikood 12885771)	Sisse kantud 25.09.2023. 13.10.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 16.10.2023.	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
1			Kustutatud 4.11.2014 kinnistamisavalduse alusel 20.11.2014.	kehtiv
2			Kustutatud 4.11.2014 kinnistamisavalduse alusel 20.11.2014.	kehtiv
3			Kustutatud 4.11.2014 kinnistamisavalduse alusel 20.11.2014.	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
4			Kustutatud 16.04.2024 kinnistamisavalduse, 17.04.2024 kinnistamisavalduse alusel 24.04.2024.	kehtiv
4	Hüpoteek summas 240 500,00 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	240 500,00 EUR	Sisse kantud 20.11.2014. 17.04.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 25.04.2024.	kehtiv
5			Kustutatud 16.04.2024 kinnistamisavalduse, 17.04.2024 kinnistamisavalduse alusel 24.04.2024.	kehtiv
5	Hüpoteek summas 79 000,00 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	79 000,00 EUR	Sisse kantud 25.09.2023. 17.04.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 25.04.2024.	kehtiv
6	Hüpoteek summas 5 500,00 eurot Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	5 500,00 EUR	17.04.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.04.2024.	kehtiv
7	Hüpoteek summas 19 000,00 eurot Varad 1 OÜ (registrikood 16898871) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	19 000,00 EUR	26.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 02.04.2026.	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
Nimi: MARI LUME

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Elamu (EHR kood 116064717)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Maastiku tn 22
Ehitisregistri kood	116064717
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Elamu
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Esmase kasutusaasta	1995
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 249,2
Eluruumide pind kokku	249,2
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	145,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	365,3
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	

Näitaja EHR andmed

Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	1 220,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja EHR andmed

Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplakk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja EHR andmed

Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	lokaalne
Soojusallika liik	katel
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)	249,2
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	8
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	olemas
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš; saun
	Gaasipaigaldis	
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	1, 249,2
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	249,2
	Köetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	8
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	0

Ehitisluba ehitise laiendamiseks 27.08.2015

Ehitisluba ehitise laiendamiseks nr. 1512229/02251 (Registrisse kantud)

Ehitised Isikud Lisad Kokkuvõte

Elamu (EHR kood 116064717)
Harju maakond, Saue linn, Maastiku tn 22

Registrisse kantud

Ehitise üldinfo

Taotluse andmed	EHR andmed
Ehitise aadress ⓘ Harju maakond, Saue linn, Maastiku tn 22	
Ehitise kood ⓘ 116064717	
Ehitise liik ⓘ Hoone	
Ehitise seisund ⓘ Olemas	
Ehitise nimetus * ⓘ Elamu	Elamu
Omandi liik * ⓘ kinnisasi	kinnisasi
Esmase kasutuselevõtu aasta ⓘ 0	1995
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik ⓘ ☐	
Ajutise ehitise kavandatud kasutamise lõpp ⓘ pp.kk.aaaa	

Ehitise mõõtmed ja tehnilised näitajad

Taotluse andmed	EHR andmed	Taotluse andmed	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2) ⓘ 157,0	145,0	Kõrgus (m) ⓘ 11,9	
Maapealse osa alune pind (m2) ⓘ 157,0		Sügavus (m) ⓘ 1,2	
Absoluutne kõrgus (m) ⓘ 52,3		Pikkus (m) ⓘ 13,1	
Suletud netopind (m2) ⓘ 348,1	365,3	Laius (m) ⓘ 11,7	
Kõetav pind (m2) ⓘ 348,1		Maht (m3) ⓘ 1 320,0	1220,0
Toatemperatuuriga pind (m2) ⓘ		Maapealse osa maht (m3) ⓘ 1 320,0	
		Maapealsete korruste arv ⓘ 3	2
		Maa-aluste korruste arv ⓘ 0	
		Liftide arv ⓘ 0	0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Taotluse andmed	EHR andmed
Vundamendi liik madalvundament;	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik metalli; monoliitne raudbetoon; monteeritav raudbetoon;	tellis
Välisseina liik väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms); tellis;	tellis, väikeplokk (kehitud alates 01.10.2014)
Välisseina välisviimistluse materjali liik looduslik kivi;	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik monoliitne raudbetoon;	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik puit;	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik plekk;	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

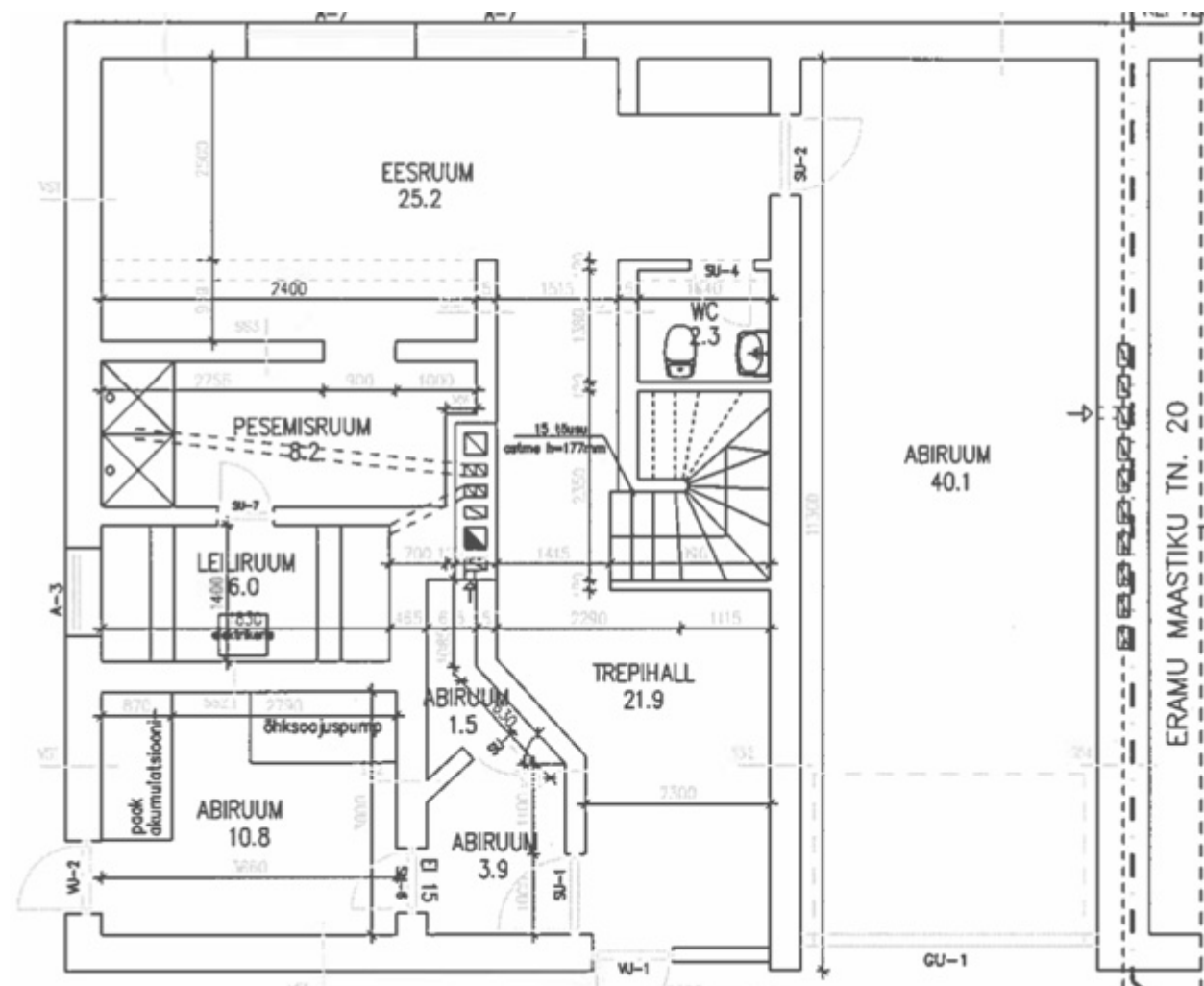
	Taotluse andmed	EHR andmed
	☐ Märgin kõik tehnilised näitajad puuduvaks ①	
Elektrisüsteemi liik	võrk;	võrk
Veevarustuse liik	võrk;	võrk
Kanalisatsiooni liik	võrk;	lokaalne (kehtetu alates 01.10.2014)
Soojusvarustuse liik ①	lokaalküte;	lokaalküte (kehtetu alates 29.05.2024)
Soojusallika liik	soojuspump;	katel
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt); õhusoojus + elekter;	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt) (kehtetu alates 29.05.2024)
Ventilatsiooni liik	soojustagastusega ventilatsioon;	
Jahutussüsteemi liik		
Võrgu- või mahutigaas ①	Valin ühe	

Lisa 4. Dokumendid

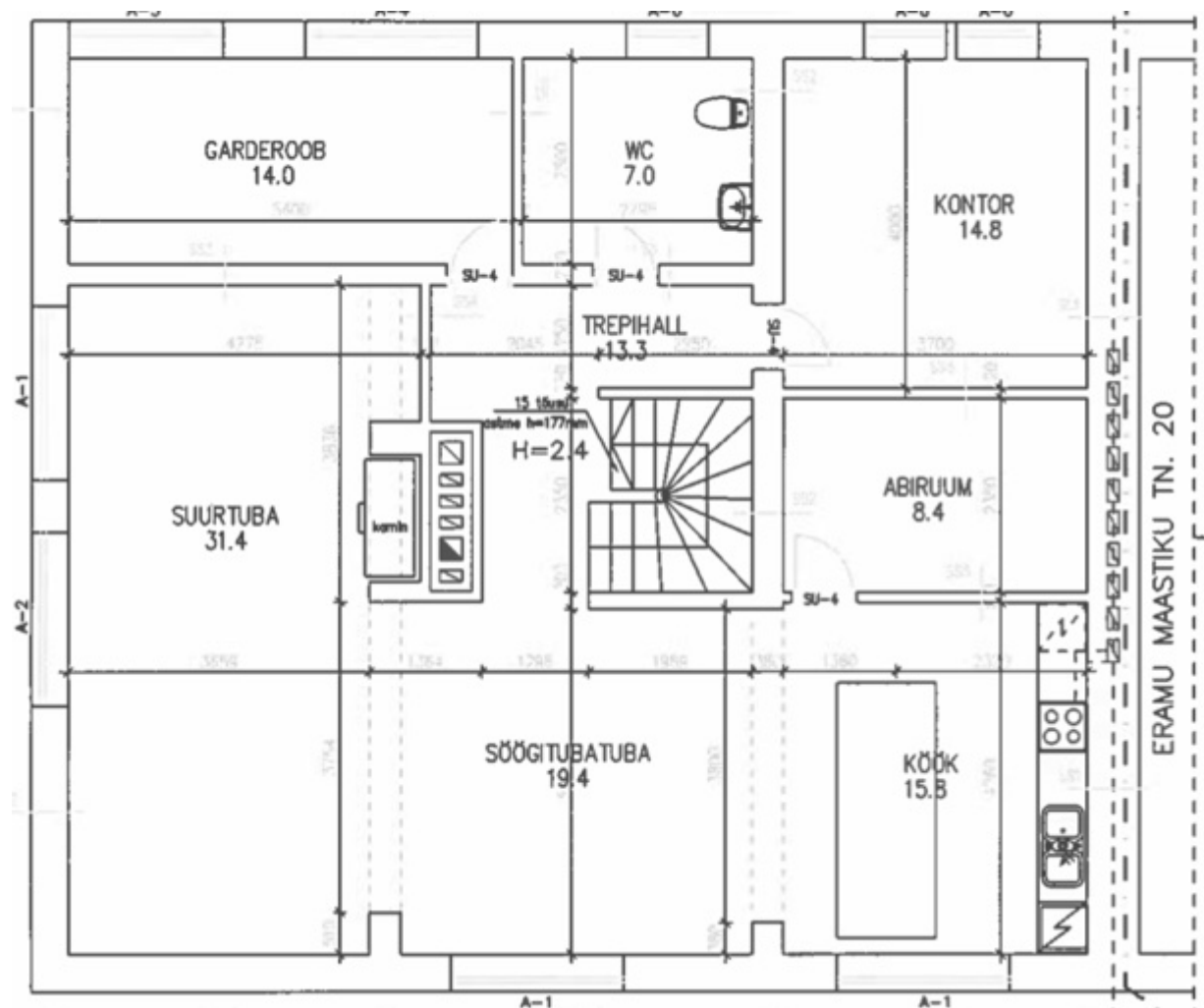
Elamu korruste plaanid

Allikas: elamu laiendamise ja renoveerimise projekt, 02.2015

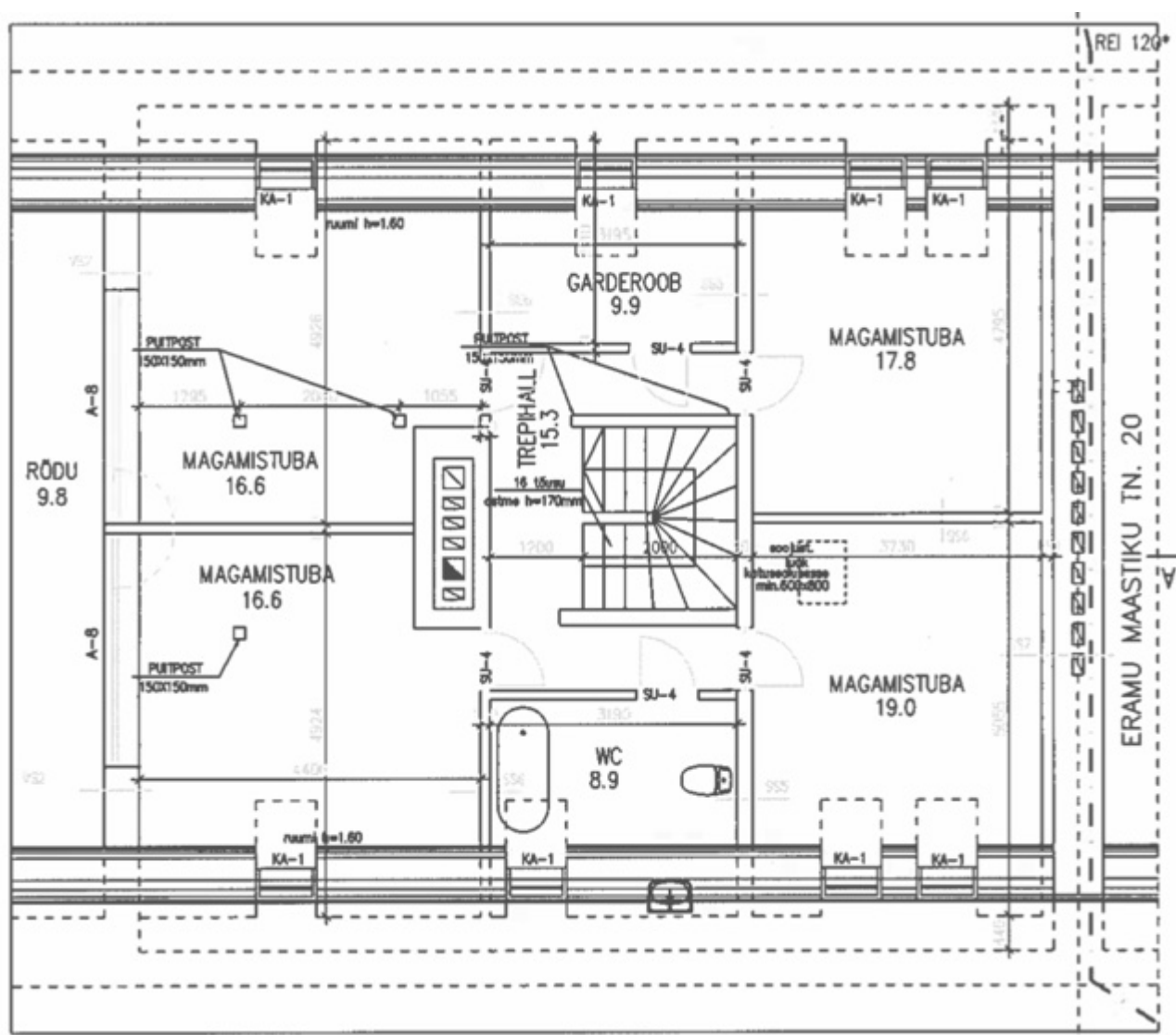
Elamu esimene korrus



Teine korrus



Kolmas korrus



Lisa 5. ESG tabel

Tegur	Iseloomustus	Kvantitatiivne või kvalitatiivne hinnang	Mõju väärtusele ja leevendus-meetmed	Viide hinnangus olevale detailsemale infole
1. Rohemärgis				
Rohemärgis	BREEAM LEED	Ei	-	Peatükk 3
2. Energiamärgis jm energia kasutuse ja tootmisega seonduv				
Energiamärgis	A, B, C, D, E, F, G, H	Puudub	-	Peatükk 3
Energiatõhususarv (ETA) või kaalutud energiaerikasutus (KEK) kütava pinna kohta, kWh/(m ² ·a)	Lisaks periood, mille kohta on andmed esitatud	-	-	Peatükk 3
Vastavus liginullenergia hoone nõuetele	Jah/ei	Ei	-	-
Hoone energiaklassi vastavus uutele/peatsetl jõustuvatele miinimumnõuetele	Jah/ei	Ei	-	-
Tarnitud energia (kWh aastas)	- kokku - sh keskküte ja -jahutus; asumisel tõhusa kaugkütte-süsteemi piirkonnas esitatakse tarnija - sh võrguelekter; sh taastuvenergia paketiga võrguelekter - sh kütused; sh taastuvad kütused	Avalikes registrites andmed puuduvad	-	-
Soojusallika liigid	(1) Soojusallika liigid on: 1) katel; 1.1) kaugküte; 1.2) tõhus kaugküte; 2) soojuspump; 2.1) soojaveeboiler; 3) päikesekollektor; 4) ahi, kamin või pliit; 4.1) koostootmiseseade; 5) elektriotseküte; 5.1) heitvee soojustagasti; 6) muu soojusallikas.	Lokaalne keskküte õhk-vesi soojuspumbaga	-	Peatükk 3
Lokaalse taastuvenergia tootmine liigiti	- tuuleenergia (jah/ei) - hüdroenergia (jah/ei) - päikeseenergia (jah/ei) - biomassienergia (jah/ei) - biokütus (jah/ei) - soojuspumbaenergiaga (maasoojus, õhk-õhk, õhk-vesi) (jah/ei)	Jah/õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumbad	-	Peatükk 3
3. Müra				
Tööstusmüra tase aasta keskmisena (dB)		Puudub	-	Peatükk 3
Liiklusemüra tase aasta keskmisena (dB)		Madal (täpsed andmed puuduvad)	-	Peatükk 3
4. Reostus, reostusohu, jääkreostus				
Reostus ja reostusohu, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	-	-
Jääkreostus, erinevad seda tõendavad materjalid, sh keskkonnaekspertiisid	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Ohtlikud kütised	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
5. Füüsilised kliimarisikid ja kohanemisevajadus				
Veega seonduvad riskid	- hoone kahjustus tugevate sademete tõttu;	Puuduvad	-	Peatükk 3

	- äkiliselt suurenenud vee läbivool jõgedes ja järvedes; - merevee taseme tõus; - madal mereäärne ala; ohustatud tugevate merepoolsete tuulte puhul: - kas vara asub või ei asu üleujutusala riskipiirkonnas - esinemistõenäosus üks kord 10 / 50 / 100 aasta jooksul — jah/ ei - üleujutusala kaardi väljavõte			
Probleemid veevarustusega (põhjavee taseme kriitiline langus lokaalses veehaarde piirkonnas, veestress, jms)	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Veeriski maandavate investeeringute ja meetmete vajadus ja asjakohasus	Jah/ei	Andmed puuduvad	-	-
Metsatulekahju risk	Jah/ei	Ei	-	-
Soojussaare olemasolu	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Sundventilatsiooni ja jahutussüsteemi adekvaatsus või vajadus neid tehnosüsteeme välja/ümber ehitada (ajendiks kohanemine tõusva keskmise õhutemperatuuriga ja selle kõikumise kasvava amplituudi ning esinemise sagedusega)		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid	-	-
Hoone tormikindlus		Hindaja ei ole teostanud ehitustehnilisi uuringuid	-	-
6. Keskkonnavalased tegurid				
Radoonioht	Jah/ei	Jah	Mõju turuväärtusele ei ole tähtsustatav	Peatükk 3
Looduskaitseala koosseisu kuulumine ja muud maakasutuse piirangud	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Maardlad	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Muud looduslikud ohud ja ohuallikad	Jah/ei, täpsem kirjeldus	Ei	-	Peatükk 3
7. Heaolu ja keskkonnasäästu lisanäitajad				
Vee päritolu	ühisveevärk puurkaev salvkaev muu (ennekõike pinnaveekogud)	Ühisveevärk	-	Peatükk 3
Reovee käitlemine	ühiskanaliseerimine kinnistul asuv omapuhasti või tööstusreoveepuhasti kogumismahuti	Ühiskanaliseerimine	-	Peatükk 3
Nn targa maja kontseptsiooni olemasolu	Jah/ei	Ei	-	Peatükk 3
Elektriautode laadimiskohtade olemasolu ja kaugus lähimatest laadimispunktidest	Jah/ei	Kinnistul laadimiskohad puuduvad, lähim avalik laadimispunkt 700 m	-	Peatükk 3
Jalg- ja tõukerataste parkla olemasolu	Jah/ei	Saab kasutada garaaži	-	Peatükk 3
Insolatsioon	-	Jah	-	-
Jäätmete liigiti kogumise võimalus	Jah/ei	Jah	-	-
Hoone ligipääsetavus	Jah/ei	Esimese korruse osas jah	-	Peatükk 3
Ühistranspordi lähedus, valikuvõimalus ja kasutusmugavus	Ülevaatlik kirjeldus	Läheduses	-	Peatükk 3
8. Seisukord ja juhtimine				
Hoone vastavus nõuetele	Kirjeldada lühidalt puudusi ja vastuolusid lubade,	Olulisi vastuolusid ei esine, v.a. puudub	Negatiivse mõjuga turuväärtusele on	Peatükk 3.5.

	planeeringute jms osas	kasutusluba peale ehitise laiendamist	arvestatud	
Hoone vee- ja energiakasutuse monitoorimise võimalused kasutajate kaupa		Kaugloendurid/olemas	-	Peatükk 3
Hoone kaasaegsus ning kapitalikulude vajadus		Renoveeritud, lähiajal ei esine olulist täiendavate kapitalikulude vajadust	-	Peatükk 3
Puudujäägid/ hoone tehniliste parameetrite mittevastavus uute/peatselt jõustuvate miinimumnõuetega nt. energiaklassi mittevastavus alumisele piirmäärale	Kommenteerida kui märgist ei ole või ei vasta piirmäärale	Energiamärgis puudub	-	Peatükk 3
Hinnang kinnisvara juhtimise kohta (korterelamutes ühistu olemasolu ja selle tõhusus, ettevõtete puhul juhtimisstandardite olemasolu jms)		Omanikupoolne haldusjuhtimine	-	Peatükk 3
Hinnang omanikult saadud andmete kvaliteedi kohta	Esitada ilmnenud vastuolud nende olemasolul ja anda üldine hinnang andmete kvaliteedile	Vastuolusid ei esine	-	Peatükk 3
9. Taksonoomia				
Kliimarisikide analüüsi sisaldavate dokumentide olemasolu ja ülevaade kliimarisikide kohanemiseks tehtud tegevustest	Jah/ ei	Andmed puuduvad	-	-

Vastavuskinnitus standardisarja EVS 875 nõuetele:

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

Hindaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Mari Lume
Kutseline hindaja, tase 6
tunnistuse nr 176310
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Liige