

**Eksperthinnang nr ARE-242418B**

Aadress:	Lääne-Virumaa, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosas numbriga 4265531 (üksiklamuga ja selle abiehitistega hoonestatud elamumaa)
Hinnangu eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine kohtule esitamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev:	20.07.2024
Hindamisaruande kuupäev:	08.08.2024
Väärtuse kuupäev:	20.07.2024
Tellija:	Viru Maakohus (registrikood 74001736)
Hindamisaruande koostaja:	Mihkel Eliste kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 152083 registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise ekspertiisid) Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 5386 3936 mihkel.eliste@arcovara.ee

SISUKORD

KOKKUVÕTE.....	3
1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED, EELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED	5
1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk.....	5
1.2 Hindamise alused.....	5
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused.....	5
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS	7
2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	7
2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel	7
2.3 Hinnatava vara ülevaatus	8
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS.....	9
3.1 Õigussuhete kirjeldus.....	9
3.2 Asukoha kirjeldus.....	10
3.3 Katastriüksuse kirjeldus	13
3.4 Ehitiste lühikirjeldus.....	15
3.5 Hinnatava vara kestlikkus	19
4. TURUÜLEVAATED	20
4.1 Makromajanduse ülevaade.....	20
4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade	24
4.3 Lääne-Virumaa elamuturu ülevaade (2024. a. Q2 seisuga)	29
4.4 Pakkumise ülevaade	35
4.5 Turustatavuse analüüs.....	37
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE	39
5.1 Hinnatava vara parim kasutus	39
5.2 Hindamismeetodid	39
5.3 Hindamismeetodi valik	40
5.4 Võrdlusmeetodi rakendus	40
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast	45
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	57
Lisa nr 3 Maa-ameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	59
Lisa nr 4 Riikliku ehisregistri väljavõtted	61
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	66

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga 4265531 (üksikelumuga ja selle abiehitistega hoonestatud elamumaa)
Aadress:	Lääne-Virumaa, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri
Omanik:	Laine Vahemaa (isikukood 45804285219)
Katastritunnus:	90201:001:0332
Katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	16 068 m ²
Kinnisaja olulised osad:	elamu (üksikelamu), majandushoone, 2 kasvuhoonet, kaev
Üksikelamu riikliku ehitisregistri kood:	108021994
Üksikelamu suletud netopind:	riikliku ehitisregistri andmeil 63,2 m ² ; riiklikus ehitisregistris on suletud netopinna osas arvestamata katusekorruse pind, mille juures elamu täpne suletud netopind ei ole teada, kuid arvestuslikult on see hindaja hinnangul hoone ehituslikku olemust ning teadaoleva suletud netopinna ja ehitisealuse pinna vahelist seost arvestades ~ 100 m ² ; hindamisel on lähtutud elamu tegelikust teadaolevast ligikaudsest suletud netopinnast
Üksikelamu põhikonstruktsioonide seisukord:	rahuldav
Üksikelamu siseruumide seisukord:	valdavalt hea/osaliselt rahuldav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	riikliku ehitisregistri andmeil 63,2 m ² ; riiklikus ehitisregistris on suletud netopinna osas arvestamata katusekorruse pind, mille juures elamu täpne suletud netopind ei ole teada, kuid arvestuslikult on see hindaja hinnangul hoone ehituslikku olemust ning teadaoleva suletud netopinna ja ehitisealuse pinna vahelist seost arvestades ~ 100 m ² ; hindamisel on lähtutud elamu tegelikust teadaolevast ligikaudsest suletud netopinnast
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine kohtule esitamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev:	20.07.2024
Hindamisaruande kuupäev:	08.08.2024
Väärtuse kuupäev:	20.07.2024
Tellijä:	Viru Maakohus (registrikood 74001736)
Tellimusleping:	kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-24-9141 (16.07.2024, kohtunik Kaire Pullerits)
Lähteülesanne:	hinnata kinnisaja kui terviku turuväärtus vara kohapealse ülevaatuse hetke seisuga
Hindamise eeldused:	- vara ei ole koormatud eelmärkega tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa ja Kristel Hani vastu esitatud tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse nõude tagamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806) kasuks; - vara ei ole koormatud märkega kohtumääruse (kohtuasja number 2-24-2379) alusel tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse tagasivõitmise nõudes;

	- vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks; - varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene
Turuväärtus:	67 000 € (670 €/m ² taandatuna elamu tegelikule teadaolevale ligikaudsele suletud netopinnale, s.o ~ 100 m ²)
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt 6 kuud, mida võib hinnatava vara turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks
Hindamistulemuse täpsus:	arvestades, et Viru-Nigula valla elamuturg on keskmisest madalama efektiivsusega ja hinnatava vara koosseisu kuuluva üksikelamu suletud netopind ei ole täpselt teada, on vastavatest asjaoludest tulenevalt esitatud hindamistulemus hinnatava vara turusegmendi lõikes tavapärasest madalama täpsusega (±10 - 15%)
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käesoleval juhul Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides sätestatud korras käibemaksuga maksustatavad)

Kommentaariid

Kinnisasjal paiknevate ehitiste osas esineb puudusi riikliku ehtisregistri andmetes (vt peatükk 2.2).

Hinnatava vara turuväärtus on käesolevas eksperthinnangus hinnatud eeldustel, et:

- vara ei ole koormatud eelmärkega tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa ja Kristel Hani vastu esitatud tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse nõude tagamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806) kasuks;
- vara ei ole koormatud märkega kohtumääruse (kohtuasja number 2-24-2379) alusel tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse tagasivõitmise nõudes;
- vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks.

Juhul, kui nimetatud eeldused ei realiseeru, võib neil olla hinnatava vara turuväärtusele ja likviidsusele oluline negatiivne mõju, mis ei pruugi aga olla üheselt ega täpselt määratletav.

Hindamistulemus

Lääne-Viru maakonnas Viru-Nigula vallas Võrkla külas asuva kinnisasja aadressiga Määri turuväärtus on väärtuse kuupäeval: **67 000 (kuuskümmend seitse tuhat) eurot.**

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Mihkel Eliste

Kutseline vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 152083
registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise ekspertiisid)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

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

1.1 Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Lääne-Virumaa, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri	
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga 4265531 (üksikelanuga ja selle abiehitistega hoonestatud elamumaa)
Tellija:	Viru Maakohus (registrikood 74001736)
Tellimusleping:	kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-24-9141 (16.07.2024, kohtunik Kaire Pullerits)
Hindamise eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine kohtule esitamise eesmärgil
Hinnangu kasutaja:	kohus (sh kohtunik, kohtujurist), hageja ja kostja ning nende võimalikud esindajad
Väärtuse liik:	turuväärtus ¹

1.2 Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eestis kehtivast vara hindamise standardisarjast EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- vara ei ole koormatud eelmärkega tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa ja Kristel Hani vastu esitatud tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse nõude tagamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806) kasuks;
- vara ei ole koormatud märkega kohtumääruse (kohtuasja number 2-24-2379) alusel tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse tagasivõitmise nõudes;
- vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks;
- hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitise osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitise eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitise nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja katematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)

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)

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

¹ **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 kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

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

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

2.1 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

KASUTATUD ANDMEALLIKAD
- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks; - Jääkreostuse alade kaart, https://register.keskkonnaportaal.ee/register, seisuga 08.08.2024; - Eesti radooniriski levialade kaart (2004, Eesti Geoloogiakeskus); - Viru-Nigula valla koduleht www.viru-nigula.ee seisuga 08.08.2024; - Viru-Nigula valla detailplaneeringute kaardirakendus www.service.eomap.ee/virunigulavald, seisuga 08.08.2024; - Maa-amet www.maaamet.ee, seisuga 08.08.2024; - riiklik ehitisregister www.ehr.ee, seisuga 08.08.2024; - Maa-ameti tehingute andmebaas; - Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo; - algandmete esitaja poolt esitatud teave; - kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 08.08.2024; - Eesti kaart www.kart.delfi.ee, seisuga 08.08.2024; - e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 08.08.2024; - vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed

Hindamistoimingute läbiviimise käigus ei kasutatud allhanget.

2.2 Vastuolud lähteandmete ja vara tegeliku olukorra vahel

Riikliku ehitisregistri andmeil on kinnisasjal paikneva üksikelamu suletud netopinnaks 63,2 m². Riiklikus ehitisregistris on suletud netopinna osas arvestamata katusekorruse pind, mille juures elamu täpne suletud netopind ei ole teada, kuid arvestuslikult on see hindaja hinnangul hoone ehituslikku olemust ning teadaoleva suletud netopinna ja ehitisealuse pinna vahelist seost arvestades ~ 100 m² (vt peatükk 3.4 ja Lisa nr 4).

Kinnisasjal paikneva elamu osas võib olla läbi viidud tagantjärele seadustamist vajavaid ehitustöid, mis kehtiva ehitusseadustiku järgselt võivad olla käsitletavad kui ümberehitamine (tehnosüsteemide muutmine: lokaalse vee- ja kanalisatsiooniühenduse rajamine), mille tagantjärele seadustamiseks võib olla tarvilik koostada ehitusprojekt ning läbida kasutusteatise esitamise menetlus (riikliku ehitisregistri andmeil puudub elamus vee- ja kanalisatsiooniühendus; vt peatükk 3.4 ja Lisa nr 4).

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

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

Hindamisel on lähtutud tegelikust olukorrast.

Muus osas hindamistoimingute läbiviimise käigus andmetes vastuolusid ei tuvastatud ja hindaja hindab muus osas andmed usaldusväärseteks.

2.3 Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev ² :	20.07.2024
Hindamisaruande kuupäev ³ :	08.08.2024
Väärtuse kuupäev ⁴ :	20.07.2024
Ülevaatus teostanud hindaja:	Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ kutseline hindaja Mihkel Eliste
Ülevaatus juures viibinud isik:	vara omanik Laine Vahemaa
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas kinnisasjal paiknevate hoonete välise ja sisemise ning neid üheskoos teenindava maa-ala vaatluse tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus:	vara osade visuaalne vaatlus, ülevaatus käigus konstruktsioone ei avatud ja ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud; ülevaatus käigus silmnähtavaid puudusi ega täiendavate uuringute vajadust ei ilmnenud
Algandmed esitanud isik:	vara omanik Laine Vahemaa
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline hindaja Mihkel Eliste (kutseline vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 152083)

² **Ülevaatus kuupäev** (date of inspection) - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

³ **Hindamisaruande kuupäev** (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-1).

⁴ **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, s.t hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga. (EVS 875-1)

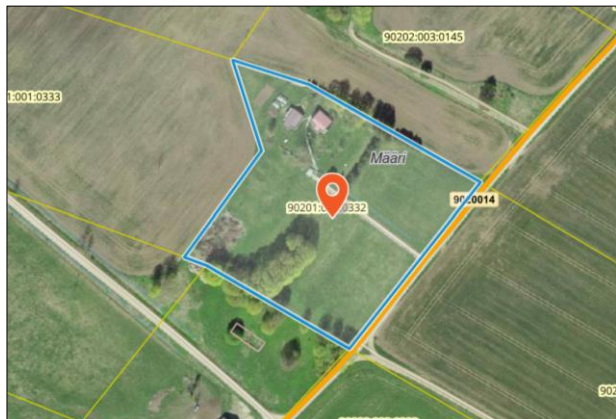
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

3.1 Õigussuhete kirjeldus

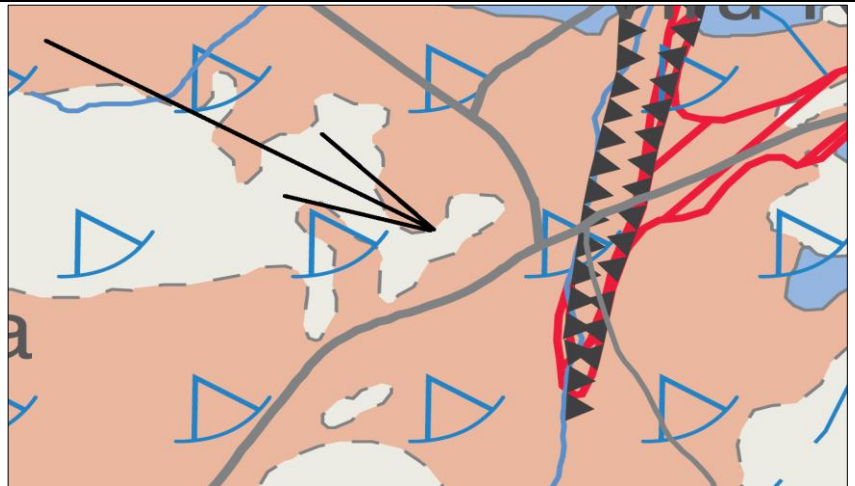
Lääne-Virumaa, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri	
Registriora number:	2551831
Kinnistu nimi:	Määri
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastritunnus:	90201:001:0332
Katastriüksuse pindala:	16 068 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Omanik:	Laine Vahemaa (isikukood 45804285219)
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulisel kehtival kanded puuduvad
Koormatise ja kitsenduse:	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora III jaos koormatiste ja kitsenduste all järgnevat kehtivat kande: - Märkus muinsuskaitse seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 01.09.1997. määrus nr 59. Kehtiv kande ei oma hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele olulist mõju. - Eelmärge tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa ja Kristel Hani vastu esitatud tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse nõude tagamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806) kasuks. - Märge Viru Maakohus 13.02.2024 kohtumääruse (kohtuasja number 2-24-2379) alusel: AS PlusPlus Capital (rk 11919806) on esitanud tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa (ik 45804285219) ja Kristel Hani (ik 47608085214) vastu hagi tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse tagasivõitmise nõudes. - Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806), kohtutäitur Kristel Maalman (isikukood 47709132257) kasuks. Hinnatava vara turuväärtus on käesolevas eksperthinnangus hinnatud eeldustel, et: - vara ei ole koormatud eelmärkega tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa ja Kristel Hani vastu esitatud tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse nõude tagamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806) kasuks; - vara ei ole koormatud märkega kohtumääruse (kohtuasja number 2-24-2379) alusel tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse tagasivõitmise nõudes; - vara ei ole koormatud keelumärkega kinnisasja käsutamise keelamiseks. Juhul, kui nimetatud eeldused ei realiseeru, võib neil olla hinnatava vara turuväärtusele ja likviidsusele oluline negatiivne mõju, mis ei pruugi aga olla üheselt ega täpselt määratletav.
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora IV jaos kehtivad

	hüpoteegikanded puuduvad
Pooleliolevad kinnistamisavaldused (plommid):	puuduvad
Hinnatavat vara koormavad üüri-/rendilepingud:	vastavalt algandmete esitaja ütlustele ei koorma hinnatavat vara kehtivad üüri- ega rendilepingud
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad hinnataval katastriüksustel järgmised maakasutuse kitsendused: - elektripaigaldise kaitsevöönd; - muinsuskaitseala või kinnismälestise ala; - muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd; - maaparandushoiu-ala. Olemasolevad kitsendused ei takista kuigi olulisel määral hinnatava vara võimalikku sihtotstarbelist kasutamist ega takista vara võõrandamist, mistõttu ei oma olemasolevad maakasutuse kitsendused käesoleval juhul hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju (olemasolevad maakasutuspiirangud võivad takistada küll näiteks osaliselt ehitustegevuse läbiviimist, kuid taolist mõju võib hetkel siiski negatiivses kontekstis pidada üsna väheoluliseks). Kitsenduste kaart, nende loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu lisas nr 3.

3.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht			
Maakond, asustusüksus:	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Võrkla küla		
Kaugus keskustest:	Viru-Nigula alevikust ~ 2 km, vallakeskusest Kunda linnast ~ 14 km ja maakonnakeskuse Rakvere linna kesklinna piirkonnast ~ 23 km		
Konkureerivad turupiirkonnad:	lisaks Viru-Nigula vallale teised Rakvere linna ümbruses paiknevad vallad (Vinni, Kadrina, Tapa, Rakvere aga ka Väike-Maarja ja Haljala)		
Mikroasukoht			
Naabus:	hajali paiknevad elamud ja nende abihooned kui ka metsa- ja põllumaad, Viru-Nigula alevik ja Tallinn-Narva maantee		
Juurdepääs:	jalakäijad	hea/rahuldav	
	sõidukid	hea/rahuldav	
	kommentaar	hinnatava varani pääseb avalikult kasutatavalt kruuskattega teelt, mille seisukord on hea/rahuldav:	
			

		 Põhimaantee  Tugimaantee  Kõrvalmaantee  Ramp, ühendustee  Muu riigitee  trassi osa  Kohalik tee  Eratee  Metsatee  registreeritud KÜ Allikas: Maa-ameti Teeregistri kaardirakendus
Kaugused:	kool	Vasta Kool ~ 3,6 km, Kunda Gümnaasium ~ 14,4 km
	lasteaed	Vasta Lasteaed ~ 3,6 km, Kunda Lasteaed Kelluke ~ 14,1 km
	kauplus	Meie Toidukaubad ~ 1,9 km (Viru-Nigula alevikus)
	ühistranspordi-peatus	~ 1,3 km lähim bussipeatus (bussiühendus piirkondlike suuremate keskustega on hea/rahuldav)
Veekogu:	Pada Jõgi linnulennult ~ 1,5 km ja meri ~ 10 km	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaljuhtimise aspektid		
Müratase:	hinnatava maa-ala või ka selle lähiümbruse osas pole täpne müratase teada (piirkonnas pole mõõtmisi teostatud), kuid piirkondliku mürakoormuse moodustab peamiselt liikluskoormus (vt ka järgmine lahter)	
Liikluskoormus:	kruuskattega tee, mis hinnatava kinnisasjani viib, täpne liikluskoormus pole teada, kuid üldistatult võib seda pidada madalaks. Lähistel (~ 0,5 km kaugusel) paikneb aga Tallinn-Narva maantee, mille ööpäevane liikluskoormus on Maa-ameti Teeregistri viimaste andmete (2023. a.) kohaselt olnud 4465 sõidukit, mida võib pidada üsna laialdaseks	
Jääkreostus:	Keskkonnaportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust	
Maardlad:	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal	
Ohtlikud käitised:	Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike käitiste mõjualas (raadiuses)	
Radoonirisk:	Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil paikneb hinnatav vara alal, kus võib esineda kõrge radooniriskiga alasid:	



Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud **musta** noolega.

- Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.
Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.
- Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.
Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.
- Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreeni ja liustikuvee (jäärjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge.
Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glacioluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.
- Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.
High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.
- Karst. Karstipiirkonnad on tuntud kui potentsiaalselt radooniohtlikud alad. Kui hoone asub karstitühiku või -lõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhuerinevuste tõttu majade siseõhku. Karstinähtusi esineb ka väljaspool kontuuritud alasid.
Karst. Karst areas are known as potential radon prone areas. If a building is situated on a karst cavity or a fracture, radon gas may be moved into the building by a pressure-driven air flow. Karst can also be found outside the marked areas.

Allikas: Eesti radooniriski levialade kaart (2004, Eesti Geoloogiakeskus)

Ekspert hinnangu koostaja hinnangul ei oma käesoleval juhul asjaolu, et hinnatav vara paikneb maa-alal, kus võib esineda kõrget radooniriski, hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele otsest negatiivset mõju (sh isegi kui taoline mõju esineb, ei ole see ekspert hinnangu koostaja hinnangul üheselt ega täpselt määratletav ning kuna hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel kasutatud võrdlustehinguid ainult ühe muu Lääne-Viru maakonnast lähiümbrusest, mis on tervikuna üsna kõrge radooniriski esinemissageduse tõenäosusega maa-ala, sisaldub juba hindamistulemuses seega radooniriski võimalik mõju hindamistulemusele)

Üleujutusrisk:	Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal (piirkonnas pole üleujutusmudeleid koostatud), lähiümbruses ei paikne ka teadaolevalt suuremaid maapealseid veekogusid
Soojusaared ⁵ :	Maa-ameti soojusaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojusaarte esinemistõenäosusega alal (sh on valdavas osas hinnatav kinnisasi haljastatud ning naabruses paiknevad samuti üsna arvestataval määral haljastatud alad)
Metsatulekahjude oht:	hinnatav vara ei paikne otseselt metsatulekahjude esilekerkimise tõenäosusega alal. Kinnisasjal paikneb siiski looduslikku kõrghaljastust, mille osas võib esineda mõningane tuleoht

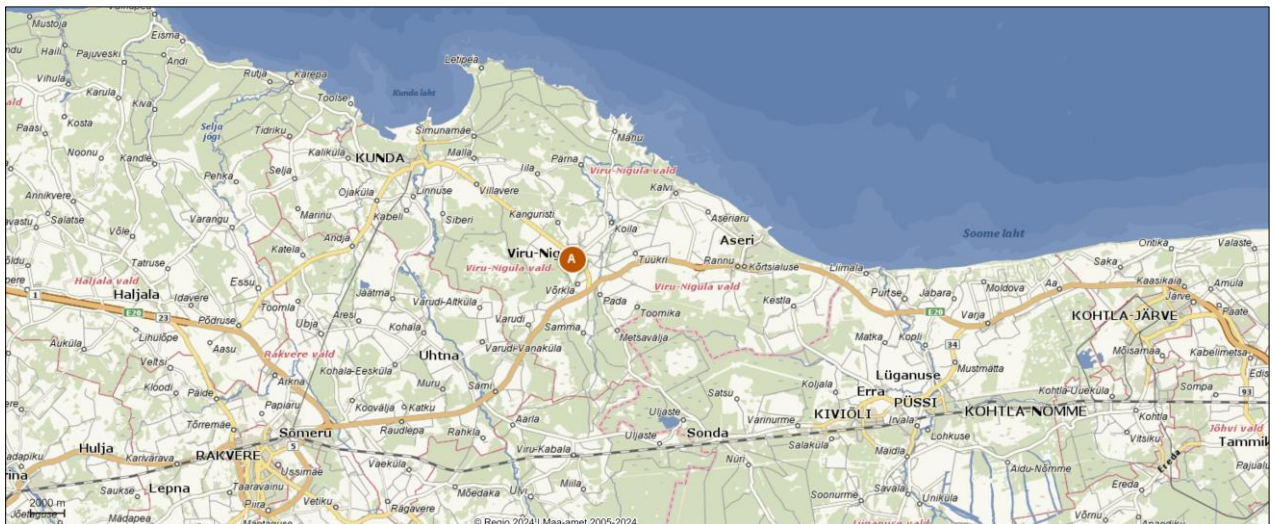
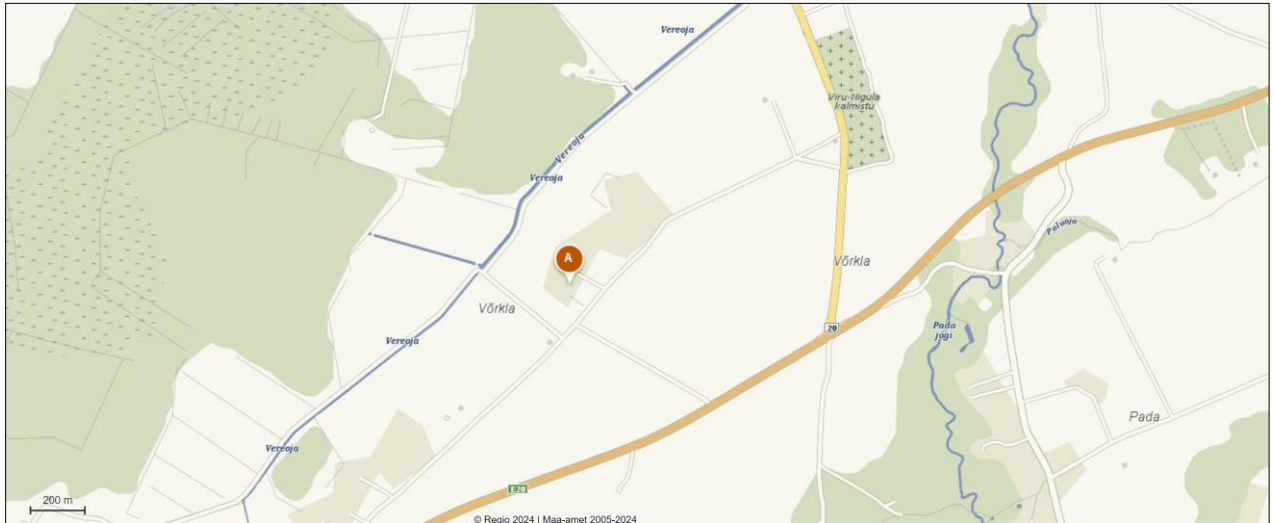
Koondhinnang asukohale

Lääne-Viru maakonna pereelamuturul keskmisest madalamalt hinnatud asukoht maakonnakeskusest veidi eemal Viru-Nigula vallas. Viru-Nigula valla siseselt keskmisest veidi madalamalt hinnatud asukoht

⁵ Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojusaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülge)

hajusa asustusega piirkonnas vallakeskusest eemal, kuhu on omakorda ligipääs kruuskattega teelt, kuid mis paikneb siiski Viru-Nigula aleviku lähistel.

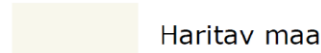
Asukohaskeemid:



Allikas: www.kaart.delfi.ee

3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus:	90201:001:0332
Katastriüksuse pindala:	16 068 m ²
Kõlvikuline koosseis:	haritav maa 10 504 m ² looduslik rohumaa 481 m ² metsamaa 1237 m ² õuemaa 2835 m ² muu maa 1011 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Geomeetria:	hulknurkne veidi liigendatud, kuid üldplaanis veel oma pindala juures üsna kompaktne kuju
Reljeef:	arvestatava langusega loode suunal, mille juures kinnisasja osas on Maa-ameti ortofoto andmeil maksimaalne absoluutkõrguste erinevus ~ 4,5 m, kuid reljeefsus jääb valdavalt piirkondliku tee naabrusesse
Haljastus:	erinevad puud ja põõsad, murukate ja rohumaa
Piirdeaiad:	heas/rahuldavas kuni rahuldavas seisukorras puit- ja

	metallkonstruktsioonil piirdeaiad, piirdeaiad piiravad aga pelgalt õueala (muus osas piirded puuduvad)
Jalg/sõiduteed:	kruus- ja killustikkattega alad ja pinnasteed ning osaliselt ka moraalselt vanema betoonkiviplaadistuskattega teealad, teed on heas/rahuldavas seisukorras
Parkimistingimused:	parkimine on võimalik kinnisasjal, parkimiseks on optimaalses mahus ruumi (parkimistingimusi võib pidada heaks). Kinnisasjal puuduvad elektriautode laadimisvõimalused, kuid parkida/hoiustada on võimalik jalg- ja tõukerattaid
Üldplaneering:	hinnatava maa-alal kehtib Viru-Nigula valla üldplaneering, mis kehtestati 22.11.2007 ning mille põhijoonisest lähtuvalt paikneb hinnatav vara väärtusliku põllumajandusmaa juhtotstarbega maa-alal:  Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud punase noolega.  Allikas: Viru-Nigula valla kehtiva üldplaneeringu põhijoonis Hinnatava maa-ala osas on lisaks koostamisel uus Viru-Nigula valla üldplaneering (viimane teadaolev etapp: planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 12. aprill 2023), millest lähtuvalt paikneb hinnatav maa-ala valdavalt haritava maa juhtotstarbega maa-alal:  Märkus: hinnatava vara ligikaudne asukoht on tähistatud punase noolega. 

	Puittaimestik Allikas: Viru-Nigula valla koostamisel oleva üldplaneeringu põhijoonis Hinnatava vara maakasutus ei ole kehtiva ega ka koostamisel oleva üldplaneeringuga vähemalt osaliselt kooskõlas, kuid kehtiv üldplaneering on kehtestatud (või ka koostamisel olev üldplaneering kehtestatakse) pärast kinnisasjal paikneva üksikelamu püstitamist ning katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on jätkuvalt 100% elumumaa, mille juures vara maakasutust võib pidada hetkeolukorras siiski õiguspäraseks
Detailplaneering:	Viru-Nigula valla detailplaneeringute kaardirakenduse andmeil puudub
Ehitusõigus:	väärtuse kuupäeva seisuga kinnisasja osas otsene täiendav kehtiv ehitusõigus puudub (vt peatükk 3.4 ja Lisa nr 4). Hindamisel on lähtutud olemasolevatest ehitistest ja hindamisel otseselt võimaliku täiendava ehitusõigusega ei arvestata. Kaudselt on hinnatava vara turuväärtuse hindamisel peatükis 5.4 võrdlusmeetodi rakendamisel juba arvestatud kogu kinnisasja pindalaga, mis tinglikult niigi sisaldab võimalikku täiendavat ehitusõigust (nt täiendavate abihoonete püstitamiseks või ka olemasoleva hoonestuse laiendamiseks)
Kinnisasja olulised osad	
Elamu (üksikelamu), majandushoone, 2 kasvuhoonet, kaev. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud nimetatud ehitisi iseloomustav fotomaterjal.	

3.4 Ehitiste lühikirjeldus

ELAMU (üksikelamu)	
Esmase kasutuselevõtu aasta:	riikliku ehitisregistri andmeil 1939 (oletuslik). Algandmete esitaja sõnul siiski tegelikkuses arvatavalt ~ 1960ndad
Korruselisus:	keldri-, põhi- ja katusekorrus
Ehitisealune pind:	riikliku ehitisregistri andmeil 95,0 m ²
Suletud netopind:	riikliku ehitisregistri andmeil 63,2 m ² ; riiklikus ehitisregistris on suletud netopinna osas arvestamata katusekorruse pind, mille juures elamu täpne suletud netopind ei ole teada, kuid arvestuslikult on see hindaja hinnangul hoone ehituslikku olemust ning teadaoleva suletud netopinna ja ehitisealuse pinna vahelist seost arvestades ~ 100 m ² ; hindamisel on lähtutud elamu tegelikust teadaolevast ligikaudsest suletud netopinnast
Eluruumi pind:	riikliku ehitisregistri andmeil 63,2 m ² ; tegelikkuses on eluruumi pind oluliselt suurem, kuid see pole täpselt teada (arvatavalt sarnaselt eluruumi pinnale ~ 100 m ²)
Peamine kasutusotstarve:	üksikelamu
Ehitisregistri kood:	108021994
Ehitusluba, ehitusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub
Kasutusluba, kasutusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub. Hoone osas võib olla läbi viidud tagantjärele seadustamist vajavaid ehitustöid, mis kehtiva ehitusseadustiku järgselt võivad olla käsitletavad kui ümberehitamine ⁶ (tehnosüsteemide muutmise:

⁶ Ehitamine on ehitusseadustiku mõistes ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seondud tegevus, mille tulemusel ehitist tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamiseega. Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu.

	lokaalse vee- ja kanalisatsiooniühenduse rajamine), mille tagantjärele seadustamiseks võib olla tarvilik koostada ehitusprojekt ning läbida kasutusteatis esitamise menetlus. <i>Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 21 lg 3 p 3 on ehitis, mis oli varasemalt kehtinud ehitusseaduse § 72-le kohaselt enne 22.07.1995. a õiguslikul alusel ehitatud ja seda võis kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (ehitise omanik võis taotleda, kuid ei pidanud, kasutusloa), vabastatud selle esmase püstitamise järgselt kasutusloa väljastamise kohustusest</i>
Ehitise seisund:	riikliku ehitisregistri andmeil „olemas“
Energiamärgis ⁷ :	riikliku ehitisregistri andmeil puudub, eksperthinnangu koostaja soovib energiaauditi läbiviimist
Ruumilahendus:	keldrikorrusel: 1 ruum; põhikorrusel: esik, panipaik, tualett, köök, elutuba, 2 magamistuba; katusekorrusel: elutuba, magamistuba, tualett/duširuum. Hindamistoimingute läbiviimise käigus ei õnnestunud hindajal elamuga seotud plaanimaterjaliga tutvuda (või ka teiste kinnisasjal paiknevate ehitiste osas), mille juures ka algandmete esitajal polnud vastavaid materjale hindajale esitada
Ruumikasutuse funktsionaalsus:	ruumilahenduse funktsionaalsuse võib hinnata heaks – suletud netopinnast moodustavad abiruumid optimaalse osa ning ruumid on valdavalt optimaalse suurusega, hoones on olemas kaasaegne pesemisvõimalus ja tualetid, kuid mitmed ruumid on läbikäidavad, hoonel puudub rõdu/lodža/terrass ning katusekorrusele viib suhteliselt kitsas trepp
Hoone põhikonstruktsioonid ja muud andmed	
Vundamendi liik:	madalvundament (soojustamata)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal:	puut
Välisseina liik:	puut (kaasaegsete lahendustega soojustamata)
Välisseina viimistluse materjal:	lihtkrohv, keraamiline tellis puhtal vuugil
Siseseina liik:	puut
Katuste ja katuslagede kandva osa materjal:	puutkandjad
Vahelagete kandva osa materjal:	puutkandjad
Katusekatte materjal:	eterniit
Trepid:	betonist välitrepp, puutkonstruktsioonil sisetrepp
Aknad:	kaasaegsed plastraamid klaaspaketiga aknad ja ka moraalselt vanemad puitraamid lihtklaasidega aknad
Välisüksed:	moraalselt vanem puutkonstruktsioonidel uks ja ka kaasaegsem

Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus:

- 1) muudetakse hoone piirdekonstruktsioone;
- 2) muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone;
- 3) paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet;
- 4) muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat;
- 5) viiakse ehitis kooskõlla kasutusotstarbele vastavate nõuetega;
- 6) taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis.

Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone, ehitisealuse pinnaga üle 60 m², püstitamiseks, rajamiseks ja laiendamiseks üle 33% on nõutav ehitusloa, ümberehitamiseks ja laiendamiseks kuni 33% ehitusteatis ja ehitusprojekt, osa asendamisel samaväärsega teavitamise kohustus puudub.

⁷ Vastavalt kehtiva ehitusseadustiku (EhS) § 66 tõendatakse energiatõhususe miinimumnõuetele vastavust energiamärgisega, mille juures energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta. Energiamärgis väljastatakse sealjuures skaalal A'st H'ni, mille juures A tähistab kõige energiatõhusamat ehitist.

	metallkonstruktsioonidel uks
Siseviimistlusmaterjalid	
Põrandakatted:	PVC-kate, puitlaudis, laminaat- või ka puitparkett, keraamiline plaat ning keldrikorrusel ka viimistluseta betoon
Seinakatted:	MDF-paneelid, värvkate, tapeet, keraamiline plaat ning keldrikorrusel ka lihtkrohv ja keraamiline tellis puhtal vuugil
Laekatted:	puitleaudis, MDF-paneelid, värvkattega puitkiudplaat
Siseuksed:	moraalselt vanemad kui ka kaasaegsed sileuksed (puitkonstruktsioonidel)
Sanitaartechnika:	heas seisukorras, kaasaegsed sisseseaded
Kohtkindel sisustus:	olulist lisaväärtust omavad sisseseaded puuduvad
Tehnovõrgud	
Elektrisüsteemi liik:	võrk, 25A (220/380V). Kinnisasjal taastuvenergeetikaga seotud lahendused puuduvad
Veevarustuse liik:	lokaalne (puurkaevu baasil, paikneb samal kinnisasjal ja on registreeritud eraldi ehitisena). Soe vesi on lahendatud elektriboileri baasil
Kanaliseerimise liik:	lokaalne (kogumiskaevu baasil, maht teadmata)
Soojusvarustuse liik:	kohtküte
Soojusallikas:	pliit soemüüri, ahi ja kamin
Energiaallikas:	tahkeküte
Võrgugaas:	puudub
Ventilatsioon:	loomulik
Jahutusseadmed:	puuduvad
Side:	õhu kaudu levivad sidelahendused
Signaliseerimine:	puudub
Muud tehnoseadmed:	puuduvad
Hoone tehniline seisukord ja remondivajadus	
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord on visuaalsel vaatlusel rahuldav. Siseviimistluse üldine seisukord elamus tervikuna on ülevaatuse hetkel valdavalt hea/osaliselt rahuldav. Visuaalsele vaatlusele tuginevalt vajaks perspektiivis elamu laiapõhjalist rekonstrueerimist (katusekate vahetamist, välispiirded soojustamist, võimalusel elamusse rajamist lokaalkütteühendus, seni vahetamata avatäited vahetamist). Elamu siseruumide puhul esineb mõningast tavapärasest kasutusest tulenevat füüsilist kulumit ning osaliselt esineb ka veel moraalset kulumit, mille juures siseviimistlus vajaks perspektiivis veel täiendavalt uuendamist.	

MAJANDUSHOONE	
Esmase kasutuselevõtu aasta:	riiklikus ehitisregistris teave puudub, algandmete esitaja sõnul arvatavalt elamuga analoogsel ajal
Ehitisealune pind:	riikliku ehitisregistri andmeil 85,5 m ²
Suletud netopind:	riikliku ehitisregistri andmeil 76,0 m ²
Peamine kasutusotstarve:	elamu abihoone
Ehitisregistri kood:	108021995
Ehitusluba, ehitusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub
Kasutusluba, kasutusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub. <i>Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 21 lg 3 p 3 on ehitise, mis oli varasemalt kehtinud ehitusseaduse § 72-le kohaselt enne 22.07.1995. a õiguslikul alusel ehitatud ja seda võis kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (ehitise omanik võis taotleda, kuid ei pidanud, kasutusloa), vabastatud selle esmase püstitamise järgselt kasutusloa väljastamise kohustusest</i>
Ehitise seisund:	riikliku ehitisregistri andmeil „olemas“
Ehitise põhikonstruktsioonid:	madalvundamendil puitkonstruktsioonidel ning eterniidist katusekattega viilkatusega ehitise

Ehitise tehnoõrgud:	elekter: võrk
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus:	visuaalse vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid rahuldavas seisukorras, ehitis vajaks perspektiivis laiapõhjalist rekonstrueerimist ja renoveerimist

I KASVUHOONE

Esmase kasutuselevõtu aasta:	täpselt teadmata, ehitise tehnilist seisukorda ja kasutatud ehitusmaterjale arvestades arvatvalt ~ 2010ndad
Korruselisus:	1 maaapealne
Ehitisealune pind:	eksperthinnangu koostaja poolt mõõdetuna Maa-amet ortofotolt ~ 17 m ²
Peamine kasutusotstarve:	elamu abihoone
Ehitisregistri kood:	ehitis ei ole riiklikku ehitisregistrisse kantud, kehtivast ehitusseadustikust lähtuvalt ei ole tegemist olnud teavitamiskohustusliku ehitustegevusega ⁸
Ehitise tehnoõrgud:	puuduvad
Ehitise põhikonstruktsioonid:	madalvundamendil või ka ilma vundamendita metallkonstruktsioonidel ja polüvinüülkarbonaat-plaatidest kattega ehitised
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus:	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid heas seisukorras, ülevaatuse hetkel suurem remondivajadus puudub

II KASVUHOONE

Esmase kasutuselevõtu aasta:	täpselt teadmata, ehitise tehnilist seisukorda ja kasutatud ehitusmaterjale arvestades arvatvalt ~ 2010ndad
Korruselisus:	1 maaapealne
Ehitisealune pind:	eksperthinnangu koostaja poolt mõõdetuna Maa-amet ortofotolt ~ 10 m ²
Peamine kasutusotstarve:	elamu abihoone
Ehitisregistri kood:	ehitis ei ole riiklikku ehitisregistrisse kantud, kehtivast ehitusseadustikust lähtuvalt ei ole tegemist olnud teavitamiskohustusliku ehitustegevusega
Ehitise tehnoõrgud:	puuduvad
Ehitise põhikonstruktsioonid:	madalvundamendil või ka ilma vundamendita metallkonstruktsioonidel ja polüvinüülkarbonaat-plaatidest kattega ehitised
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus:	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid heas seisukorras, ülevaatuse hetkel suurem remondivajadus puudub

KAEV

Esmase kasutuselevõtu aasta:	riiklikus ehitisregistris teave puudub, algandmete esitaja sõnul arvatavalt elamuga analoogsel ajal
Peamine kasutusotstarve:	kaev
Ehitisregistri kood:	220516937
Ehitisluba, ehitusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub
Kasutusluba, kasutusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub. <i>Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 21 lg 3 p 3 on ehitised, mis oli varasemalt kehtinud ehitusseaduse § 72-le kohaselt enne 22.07.1995. a õiguslikul alusel ehitatud ja seda võis kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (ehitise omanik võis taotleda, kuid ei pidanud, kasutusloa), vabastatud selle esmase püstitamise järgselt kasutusloa väljastamise kohustusest</i>
Ehitise seisund:	riikliku ehitisregistri andmeil „olemas“

⁸ Elamu teenindamiseks vajaliku ehitise, ehitisealuse pinnaga 0 - 20 m², püstitamiseks/rajamiseks ei ole ehitustegevuse läbiviimisest teavitamine kohustuslik.

3.5 Hinnatava vara kestlikkus

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 sotsiaalspoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid pelgalt mõningases osas (kinnisasjal paiknevate ehitiste püstitamisel on küll kasutatud kauakestvaid ehitusmaterjale, kuid elamu on köetav ainuüksi kohtküttel baseeruvatel lahendustel, elamus on kasutusel pelgalt lokaalne vee- ja kanalisatsiooniühendus, ehitise välispiirded on kaasaegsete lahendustega soojustamata ning kinnisasjal paiknevate ehitiste osas esineb nende kasuliku eluea pikendamiseks ja tegevuskulude vähendamiseks veel märkimisväärsel määral võimalike kapitalikulutuste teostamise vajadust).

4. TURUÜLEVAATED

4.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunkturiinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.07.2024

2022. aasta alguses esile kerkinud Ukraina kriisist alustades on otsestel ja kaudsetel põhjustel majandust tabanud 2022. aasta III kvartalist taaskordne surutis. Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, kujundavad rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just eksporditavate ja ka imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis on omakorda majanduslangust võimendanud ning ka veel 2024. aasta osas võib oodata majanduslanguse jätkumist. 2023. aasta I kvartalis langes sisemajanduse kogutoodang reaalhinnades aastases võrdluses 3,9%, II kvartalis 2,7%, III kvartalis 2,7% ja IV kvartalis 2,6% ning aastases võrdluses kokku 3,0% võrra. Eestis on majanduslangus esinenud kvartalivõrdluses juba üheksa kvartalit järjest, mille juures 2024. aasta I kvartalis kujunes languseks 2,4%. Majanduse nominaalkasv on reaalkasvule lähenemas, olles veel ka 2024. aasta I kvartalis siiski positiivne, kuid ka olukord tööturul on halvenenud ning majanduse taastumise ootusi oli veel hiljaaegu järjepidevalt edasi lükatud.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis probleemide lahendamist seoses välisnõudlusega ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu kui ka paralleelselt laenuraha taaskordset odavnemist. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastast mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenurahaga toetamine tooks aga ehk kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal oli juba ettenähtavalt üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest ning tarbijakindluse paranemisest, mille juures aga laenuraha on juba asunud 2023. aasta lõpust odavnema ja ettevõtete investeringud on suurenenud. Üleüldiselt kuigi jõulist majanduskasvu taastumist ka lähikvartaliteks ei näi, mille juures Eesti Pank prognoosib 2024. aastaks majanduslangust 0,4% tasemel ning 2025. aastaks kasvu 3,6%.

Kui 2022. aastal suurenes Eestis kaupade eksport 17% ja import 25%, siis 2023. aastal vähenes aga eksport 14% ja import omakorda 15% võrra. Olenemata koroonakriisist suutis Eesti 2020. aastal eksporditurgudel oma turuosa kasvatada ning vägagi positiivne konjunktuur eksporditööridele jätkus kogu 2021. aasta vältel. 2020. aasta II pooles aset leidnud tugev ekspordikasv tulenes peamiselt üksikutest sektoritest, kuid 2021. aasta I pooles asus olukord laiapõhjaliselt paranema. Kiirenenud toormehindade kasvu, kiirenenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis aga eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis juba 2022. aasta II poolest ka täheldada, mille järel 2023. aastal olukord märgatavalt kehvemaks muutus. Kui 2022. aasta I pooles hoidsid kaubavahetuse kasvu tagasi peamiselt pakkumispoolsed takistused just tarneahelatega seotud probleemide tõttu, siis aasta II poolest asus vähenema eeskätt välisnõudlus, mõjutades eriti tugevalt tööstussektori lõikes just puidu- ja mööblitööstust. Üldiselt siiski näib, et eksporditööride jaoks jäi keeruliseim periood juba ehk 2023. aasta III kvartalis. 2024. aasta I kvartalis vähenes kaupade eksport jooksevhinnades võrreldes aastatagusega 15% ja import 10%.

Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud Euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine

ning 2022. aasta suve algusest asusid intressid taas kasvama, küündides 2022. aastal keskmiselt 2,68% ja 2023. aastal juba 5,33% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidnud elamispindade turu jahenemine on konkurentsi suurenedes suunanud intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses, mille juures põhiliselt mõjutab krediidi hinda küll kasvanud Euribor, kuid valdav osa Eestis tegutsevatest pankadest finantseerivad end läbi hoiuste, mis kipuvad olema odavamad. Euribori osas on aga juba tõusutsükel läbitud, mille juures 2023. aasta sügisel oli tipptasemeks 4,15%, samaaegselt kui tänavu juunis oli 6-kuu Euribor ligi 3,65% tasemel. Ettevaatavalt laenuraha odavnemine 2024. aasta II pooles püsib. 2024. aasta mais oli uute väljastatud eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks 5,49%.

Tähtajaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal. Üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli 2024. aasta mais 0,16%, mis ei ole 2024. aastal seni suurenenud. Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid marginaalset kasvu on mõjutanud 2022. aasta sügisest avaldunud majanduslik olukord. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank veel 2022. aasta alguses välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalist algas kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine peale turu selget ülekuumenemist. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli turul toimuva osas marginaalne. Eesti Pank on omakorda 2022. aasta lõpust viidanud, et eluasemelaenude väljastamise nõudeid pole lähiajal enam täiendavalt plaanis muuta ning 2024. aastal seni pigem näib, et laenuraha pakkumist üritatakse kaudselt soodustada (seoses refinantseerimisega, kulude kandmisega, panga vahetamisega jmt).

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2024. aasta mais väljastatud pikaajaliste äri-laenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,57%, mida oli ligi 13% enam kui aasta tagasi. 2023. aasta alguseks oli viivises olevate ettevõtete laenude hulk korra suhteliselt kiiresti kasvanud, mille juures ka aastate 2022 - 2023 inflatsiooniline keskkond oli mõjutanud teatud tegevusalasid keskmisest tunduvalt enam, seda eeskätt kõrgete energiahindade ja kehva tarbijakindluse taustal. Kuid, seejärel ei ole sarnaselt kodumajapidamistele olnud täheldada, et ettevõtete maksekäitumine oleks üldiselt kuigi kehvasti situatsioonis, kuid eeskätt lühiajaliste võlgnevuste osakaal on 2023. aasta lõpust siiski periooditi suurenenud. Mitmed koroonakriis kannatada saanud ettevõtted võivad aga omakorda juba järgneva kobarkriisi taustal tänavu lõplikult ukseid sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul väljaspool Eesti piirkondlikke suuremaid keskusi.

Juuni istungil otsustas Euroopa Keskpank (EKP) nõukogu alandada hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 3,75% tasemele, mille juures edasiselt võib 2024. aastal oodata olukorda, kus intressimäärasid omakorda täiendavalt langetatakse. Vaibuma asunud inflatsiooni taustal on Euroopas ka positiivsed reaalinintressid tagasi esile kerkinud, kuid pikas perspektiivis ei pruugi see olla siiski püsiv nähtus. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimasel ajal vähendatud ning sellel kursil jätkatakse ka edasiselt, mille juures pandeemiaga seotud varaostukava järgitakse siiski 2024. aasta lõpuni. EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% taseme lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda püsivalt ehk enne 2025. aastat oodata, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on viitajaga jahutanud nii majandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda vahepealset suures osas tarneahelate probleemidest põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on jooksvalt reageerinud ka Euribor, mis viitas aga krediitkulude kõrgtaseme saavutamisele juba 2023. aasta II pooles ja mis arvatavalt jätkab langust kogu 2024. aasta vältel.

Madala investeerimisaktiivsuse tõttu laenasid ettevõtted olenemata kiirenenud majanduskasvust 2021. aasta alguses veel suhteliselt vähe, kuid investeeringute kasv sai seejärel järsult hoo sisse eeskätt II ja III kvartalis. 2021. aastal väljastati koguni 40% enam mittefinantsettevõtetele suunatud laene, mille juures laenuvõetluse kasv oli väljaspool turismi, meelelahutuse, majutuse, toitlustuse ja energeetika valdkonda laiapõhjaline ning 2021. aasta detsembris väljastati ajalooliselt suurimas mahus laene Eesti senise pangandusturu ajaloos. Laenukäibe kasvu oli vedanud siiski peamiselt energeetikasektor ja

kinnisvaraalse tegevuse valdkond. Kuni 2022. aasta septembrini kestnud pikaajaliste laenude mahu kasv pöördus seejärel taas langusesse, kuna ettevõtjate kindlustunne investeringuid teha oli halvenenud ning nõudlus nii sise- kui ka välisturgudel oli vähenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive küll 6,9%, kuid vähenes detsembris võrreldes aastatagusega ajutiselt koguni 46% ning 2023. aastal seejärel tervikuna siiski pelgalt 2,6% ulatuses. Veel 2024. aasta aprillis suurenes ettevõtete laenukäive kolmandat kuud järjest, kuid taandus seejärel mais võrreldes aastatagusega koguni 39%, mille juures on kinnisvarasektoriga seotud laenude maht olnud jätkuvalt laialdane.

Koroonapandeemial oli hoiuste mahule üsna laialdane mõju, soodustades sunnisviisilise tarbimise vähendamise taustal hoiuste suurenemist. Kui seejärel 2021. aastal kasvas hoiuste maht Eesti ettevõtete ja kodumajapidamistel tervikuna 16% ulatuses, siis 2022. aastal aeglustus kasv aga üsna järsult 1,9% ja 2023. aastal 2,2% tasemele. Ettevõtete hoiuste maht vähenes 2023. aastal sealjuures 0,9%, kuid suurenes kodumajapidamistel 5,0% võrra. Hoiuste kasvutempo on 2022. aastast taandunud peamiselt suurenenud kulutuste ja ettevõtete puhul ka vähenenud sissetulekute arvelt. Hoiuste maht kasvas Eestis nii 2022. kui ka 2023. aastal tunduvalt aeglasemini kui pankade laenu- ja liisinguportfell, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ja võimalike maksehäirete esilekerkimisele lähitulevikus. Olenemata sellest, et inimeste säästud olid enne 2022. aastat tugevalt kasvanud, on selle taga olnud aga peamiselt jõukamad leibkonnad. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal oli 2022. aastal täheldada, et paljud majapidamised elasid II poolaastal juba vahepeal säästude arvelt, kuna kodumajapidamiste säästmisvõimekus on olnud löögi all. 2023. aasta vältel küll kodumajapidamistel olukord taas paranes, kuid võis täheldada, et ettevõtete käekäik oli teatava ajalise viitega samuti tugevamalt halvenenud. 2024. aasta mais suurenes kodumajapidamiste hoiuste hulk võrreldes aastatagusega 7,6% ning ettevõtetele napilt 0,6% võrra.

Kui veel 2022. aastal kasvas majapidamiste laenu- ja liisinguportfell kokku 11% ulatuses, siis 2023. aastal võis +5,8% juures täheldada taaskordset kasvutempo aeglustumist. Eluasemelaenude portfell kasvas sealjuures küll 5,9%, kuid uute eluasemelaenude käive oli juba 19% väiksem, iseloomustades kinnisvaraturul taandunud aktiivsust. Kui eluasemete laenulepingute koguarv suurenes 2022. aastal 1,6%, siis 2023. aastal vähenes lepingute hulk aga 0,3% ulatuses, viidates halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal eeskätt madalamahinnaliste elamispindade tehingute arvu suuremale osakaalule ja teataval määral suurenenud omafinantseeringule. Keskmise laenusumma suurenes 2022. aastal 9,3% ja 2023. aastal 6,2%, mille jätkuvat kiirenemist mõjutas eeskätt uute korterite soetamine. 2023. aastast on küll uute korterite paberil ettemüük kordades kukkunud, kuid laenuuru aktiivsust hoiab suuresti olemasolevate laenude refinantseerimine. Kuni 2022. aasta keskpaigani suurenenud kinnisvara- kui ka laenuuru aktiivsust toetas üldine elamispindade järele kasvanud nõudlus, väga odav laenu raha ning selle taustal suurenenud kinnisvarasse investeerimine, kuid 2023. aastal kõik vastavad tegurid pöördusid. 2024. aasta mais suurenes eluasemelaenude käive võrreldes aastatagusega 13%, mille juures laenulepingute koguarv vähenes aga 0,2% võrra.

Statistikaameti andmetel oli 2023. aastal Eesti tööturul tööjõus osalemise määr 73,9%, tööhõive määr 69,2% ja töötuse määr 6,4% tasemel. Tööturu andmed viitasid 2022. aasta I pooles küll töösuhete arvu kasvule, aga koroonakriisist enam mõjutatud tegevusalad olid jätkuvalt keerulises seisus ning Ukraina kriisi tõttu asus tööpuudus 2022. aastal taas suurenema, mille taustal on tööturule lisandunud rahvusvahelise kaitse taustal ka laialdaselt sõjapõgenikke. Eesti Pank prognoosib 2024. aasta tööpuuduse määraks 8,0%, mille juures kasv leiab suures osas aset aga eeskätt sõjapõgenike tööturule lisandumisest. 2024. aasta I kvartalis oli töötuse määr 7,8%, tööhõive määr 68,4% ja tööjõus osalemise määr jätkuvalt 74,2% (ajalooline tipp oli 2023. a. III kvartalis 74,5% juures), mille juures tööturul on seni läinud küll oodatust tunduvalt paremini, kuid tööpuudus 2024. aasta alguses siiski veel täiendavalt suurenes. Üldiselt näib, et 2024. aasta prognooside puhul oli tööpuuduse võimaliku kasvu ulatust hiljaaegu siiski allapoole korrigeeritud. Senine tööturu halvenemine on olnud suuresti struktuurne, kus sügavamad probleemid on esinenud pigem üksikutes sektorites.

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aastal vaibus hinnatõus seejärel 9,2% tasemele, püsid aga 2024. aasta juunis juba pelgalt 2,5% juures, mille juures on viimastel kuudel olnud tegemist üsna püsivalt aeglasema kasvutempoga kui varasemalt. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja

teenuste hinnakasv koos üldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad olid 2023. aastal arvestatavalt taandunud. Hetkel siiski näib, et energiahindade osas võib inflatsioon majanduslike olude paranemise puhul taas kiirenema asuda. 2024. aastal võib üldiselt oodata hinnatõusu jätkuvat aeglustumist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt 3 kuni 4% tasemel, olles peamiselt seotud aga siinmail rakendatud maksutõusudega. Veel rakendatavad maksutõusud, oodatust parem tööturg kui ka geopolitiilised probleemid on prognoose siiski hiljaaegu veidi ülespoole viinud ning seetõttu esineb arvestataval määral ebakindlust ka veel 2025. aasta vaates, kus inflatsioon võib taas veidi kiireneda.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2023. aastal 1832 euroni, mida oli 11,3% enam kui varasemal aastal. Koroonapiirangute leevenemise, tööpuuduse vähenemise, tööhõive kasvu, majandusaktiivsuse suurenemise kui ka kiirenenud inflatsiooni tõttu oli palgakasv juba 2021. aastast hoogustunud, kiirenedes 2023. aastal ajutiselt veelgi. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve edasisteks palgatõusudeks, kuid 2024. aastal nominaalselt siiski palgakasv juba taas aeglustub. 2024. aasta I kvartalis kasvas keskmine brutopalk 8,8% (1894 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 4,3%. Reaalpalga vähenemine on 2023. aasta II kvartalist pöördunud, mille juures elanikkonna ostujõud on asunud taas paranema. Suurem ebakindlus ja vähenenud sise- kui ka välisnõudlus pidurdab siiski ettevõtete soovi töötajaid juurde värvata, mis omakorda hoiab hetkel palgakasvusurvet tagasi. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on varasemat tööjõupuudust teatud tegevusvaldkondades leevendanud, mis samuti on 2023. aastast teataval määral vähendanud võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid prognoosisid 2024. aasta brutopalgatõusu nominaalkasvuks 6 kuni 8%.

Euroala majanduspoliitiliste ja julgeolekualaste probleemide, Euroopa panganduse probleemide, euroala monetaarpoliitiliste muutuste kui ka peamiselt Skandinaaviamaade kinnisvaraturul realiseerunud riskide osas on järjekordselt põhjust muret tunda, mis võib väljenduma asuda ka siinsete pankade riskide juhtimises. Olustik on 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldanud eeskätt läbi majandussanktsioonide ja julgeolekuriskide kasvu tõttu. Paralleelselt püsivad täiendavad pingekoldest endiselt ka Kesk-Aasias ning Hiina ja Taiwani vahel, mis põhjustab ebakindlust tuleviku ees üheskoos endiselt kiire inflatsiooniga, kus pikaajaliste prognooside tegemine on keeruline. Majandustegevuse piirangute kui ka jätkuvalt kõrge inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt, mis osaliselt on ka olnud Eestis 2023. aasta kevadest presenteeritud uute maksutõusude põhjuseks. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks järsult kallinenud laenuraha koos jätkuvalt kiire hindade kasvuga ja vähese välisnõudlusega, mille juures üldiselt aga näib, et 2023. aastast on majanduskasvu ootuse prognoose 2025. aasta vaates hakatud taas optimistlikemaks korrigeerima.

Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud madalate intressimäärade ja kasvanud inflatsiooni tõttu realiseerus oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu- ja kinnisvaraettevõtete laenu- võivad hakata kiirenevas tempos kasvama, mida võis nii Eestis kui ka globaalselt 2021. aastast täheldada. Krediidi väljastamist 2020. aastal ajutiselt piirati, kuid 2021. aastal olid eluasemelaenu intressid juba madalamad kui enne koroonakriisi, mille järgselt 2022. aasta keskpaigast asus laenuraha järsult kallinema. Üldplaanis oli kinnisvaraturg Eestis koroonapandeemia sotsiaalsetele ja majanduslikele mõjudele suhteliselt vastupidav ning on olnud seda ka aastatel 2022 - 2024, mil keskkonda on iseloomustanud pikalt vinduv majandussurutis. Nii elamispingade kui ka ärikinnisvara lõikes on küll turuaktiivsus 2022. aastast järsult vähenenud ja varade nominaalne hinnalangus algas paralleelselt 2022. aasta IV kvartalist, kuid viimane ei ole siiski püsivalt jätkunud ning ei näi, et 2024. aastal enam olukord negatiivses võtmes süveneda võiks. Laenuraha kallinemine on lõppenud juba 2023. aasta IV kvartalist ning kuigi kõrgemate intressimäärade mõju võib piirkondlikku majanduskeskkonda üle jõuda veel mõningase ajalise viitega, jääb selle mõju aga kinnisvarasektorile üldiselt vastuvõetavaks.

4.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa-amet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut, Arco Vara statistika 15.07.2024

2023. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 40 626 ostu-müügitehingut, mida oli 18% vähem kui varasemal aastal, kui turuaktiivsus taandus omakorda 18% võrra. 2023. aastal taandus tehingute arv koguni 2013. aastaga võrreldavale tasemele. Veel 2021. aastal oli tegemist ligi 12 aastat kestnud kasvutsükli vältel kõrgeima tehingute arvuga, mille järel on tehingute arvu pikemaajaline langustrend olnud makromajanduslikke muutusi arvestades võrdlemisi ootuspärane. Turuaktiivsuse langus oli 2022. aastast laiapõhjaline, alanedes aastatel 2022 - 2023 nii kinnisasjade, korteriomandite kui ka hoonestusõigustega tehtud tehingute lõikes ühiselt. 2024. aastal näib, et kuigi mõne turusegmendi raames saab taaskordselt ehk täheldada tehingute arvu mõningast suurenemist, siis üldine tehingute arvu langus kinnisvaraturu kui terviku lõikes jätkuvalt püsib.

Kunagine buumi periood sai küll 2021. aastal tehingute koguväärtuse osas ületatud, kuid jäi tehingute arvu osas jätkuvalt ületamata ning selle ületamist ei ole ka lähiaastatel oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu on pikemat aega tagasi hoidnud 2008. aasta majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus kinnisvaraturgu on vedanud põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on jäädavalt maha jäänud. 2020. aasta koroonakriisi mõju piirdus majanduslikult eeskätt teenindussektoriga, mistõttu ei olnud veel tollastel sündmustel Eesti väikeasumitele kuigi olulist negatiivset mõju, kuid 2022. aastast halvenenud tööturu ja kallinenud laenu raha taustal võib ääremaastumine 2024. aastast piirkonniti taaskordselt võimenduda.

Kinnisvaratehingute arvu madalseis on seni jäänud 2024. aasta I kvartalis

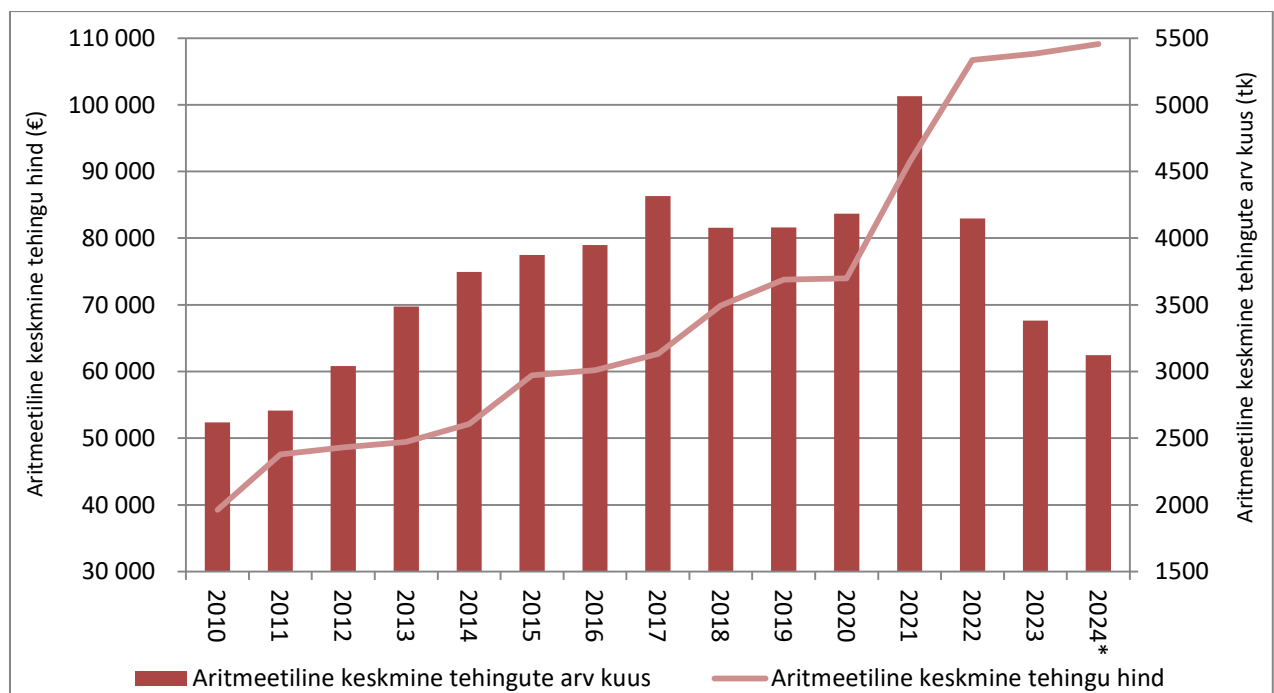
2024. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8421 ostu-müügitehingut, mis on seni olnud viimaste aastate madalaim tase. Hooajaliste tegurite aga 2024. aasta II kvartalis turuaktiivsus taas ootuspäraselt suurenes, püüdes 10 315 tehingu tasemel, mida oli küll 23% enam kui I kvartalis, kuid siiski 7,5% vähem kui veel 2023. aasta II kvartalis. Üldine tehingute arvu tase jääb jätkuvalt madalaks ka lähitulevikus. Turuaktiivsuse üldine kulg on seni järginud üsna tugevalt makromajanduslikke muutusi, mille juures majanduskasvu osas oodatakse aga 2024. aasta II poolest taaskordseid positiivsemaid muutusi, mida võiks ettevaatavalt teatava ajalise viitega järgida ka kinnisvaraturg, kuid seda siiski peamiselt 2025. aastast alates.

2024. aasta II kvartalis tehti kinnisvaraturul ostu-müügitehinguid kokku ligi 1,09 miljardi euro väärtuses, mida oli küll 15% enam kui eelmises kvartalis, kuid siiski 13% vähem kui 2023. aasta samal perioodil. Tehingute koguväärtuse kasvu panustasid veel 2021. aastal pea kõik kinnisvaraturu sektorid, kuid eeskätt siiski elamispindade turg, mis omakorda on andnud 2022. aastast turuaktiivsuse langedes ka kõige suurema negatiivse panuse. Kuigi turuaktiivsuse langustempo võrreldes aastatagusega 2022. aasta kvartalite vältel pidevalt süvenes (IV kvartalis koguni -32%), siis juba 2023. aasta I kvartalil ei ole langustempo enam sügavamaks ulatunud ning turul on sektoriti ja segmenditi olnud täheldada teatavat nõudluse stabiliseerumist või ka kohati juba mõningast kasvu, millele on viidanud ka turu selgem hooajaline käitumine.

Üha madalama võrdlusbaasi tõttu ei saa 2024. aasta II poolest välistada, et statistiliselt võib tehingute arv asuda võrreldes aastatagusega piirkonniti ja segmenditi laialdasemalt suurenema. Turuaktiivsus oli viimastel aastatel arvestataval määral üle pikaajalise potentsiaali ning selle taandumine on olnud ootuspärane ka ilma Ukraina ja euroala monetaarpoliitilisi sündmusi arvestamata, kuid viimased on olukorda negatiivses võtmes selgelt võimendanud ja see mõju kestab üsna laialdaselt ka veel kogu 2024. aasta vältel. Kuigi 2024. aastal tehingute arvu üldine langus endiselt püsib, ollakse kinnisvaraturul üldiselt siiski sarnaselt üleüldise majandusaktiivsusega praeguse langustsükli põhjast ehk I kvartali näitel läbi käidud, mille juures aga turuaktiivsuse edasiseks järsuks suurenemiseks võimalikke positiivseid tegureid on veel üsna vähesel määral. Laenu raha odavnemine küll 2024. aasta vältel küll kiireneb, kuid laenu tooted jäävad endiselt oluliselt kallimaks kui enne 2023. aastat, mis jääb tugevalt mõjutama ka lähituleviku tehingute arvu taset.

2021. aastal pööras keskmine kinnisvaratehingu hind Eestis kiirele kasvule ning sarnases tempos kasv jätkus olenemata turuaktiivsuse langusest ka veel 2022. aastal, mida toetas laiapõhjaline kinnisvarahindade tõus veel eeskätt 2022. aasta I pooles. 2023. aastal hinnatõus seejärel järsult kõikides turusektorites ja -segmentides ka geograafiliselt vaibus, mille juures siiski otsest hindade langust oli pigem täheldada aasta I pooles ning seda suuresti hooajaliselt ja efektiivsemates turupiirkondades. Äri- ja tootmisotstarbeliste varade üksikud tavapärasest kallimad tehingud on periooditi koguväärtuse kujunemist endiselt oluliselt mõjutamas ning tegid seda ka 2024. aasta I pooles, mis on tulenenud ennekõike üksikute ettevõtete suurematest investeeringutest. Ettevõtjate kindlustunne on 2022. aasta algusest märkimisväärselt halvenenud, mis on väljendunud nii tootmis- kui ka ärimaade tehingute arvu ulatusliku vähenemise näol, viidates taandunud investeeringutele ja 2023. aastast tööpuuduse kasvule ja ehitusaktiivsuse madalseisule. Ukraina sõjast, kallinenud laenurahast kui ka taandunud välisnõudlusest tulenenud probleemid on kasvuvõimalusi tagasi hoidnud ning Eesti suhtes on oma hoiakut muutnud ka välisinvestorid, kuid ka väljaspool elamispindade turgu on 2023. aasta lõpust täheldada esmaseid viiteid uue kasvutsükli algusest.

Ostu-müügitehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2010 - 2024



* 2024. aasta andmed on toodud juuni seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Elamispindade turul 2023. aastal turuaktiivsuse langustrend jõuliselt süvenes

2023. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 23 608 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 21 346 ja mitteeluruumidega 2262 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega 17%, sealjuures eluruumide puhul 16% ja mitteeluruumide osas 22% võrra. Edasise turuaktiivsuse kasvu võimalused olid juba 2022. aasta III kvartalist välistatud, seda nii Eesti suuremates kui ka väiksemates keskustes. Pakkumiste arv asus 2022. aasta keskpaigast suurenema ning elamispindade hinnad olid kasvanud enamike potentsiaalsete ostjate sissetulekute kasvust juba pikemat aega oluliselt kiiremini, halvendades üheskoos energia- ja krediitkulude kasvuga elamispindade kättesaadavust eeskätt aastatel 2021 - 2022. Kuigi ka Eesti väikelinnades oli tehingute arv 2020. aasta IV kvartalist 2022. aasta alguseni arvestavalt suurenenud, ei olnud siiski väikelinnades lähiaastatel turuaktiivsuse kõrgtaseme püsimit nagunii oodata, sest siserändesaldo on jätkuvalt Harjumaa kasuks negatiivne, iive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid.

Üleriigiliselt aktiivse korterituru taustal võis veel ajalise viitega ka 2023. aastal märgata üha enam arendusprojektide algatamist Tartu-, Pärnu- ja Harjumaalt väljaspool, kuid krediididiandjad on olnud selliste projektide osas üsna pessimistlikult meelestatud. Kui koroonapandeemia mõjul tuli arendusprojektide külmutamist 2020. aastal ette pigem erandlikel juhtudel, siis 2022. aasta sügisest järsult vähenenud elamispindade järgne nõudlus on võimalikke arendusplaane Eestis üldiselt 2023. aastast üha enam edasi lükanud. Mitmete Eesti väikelinnade osas jõuti siiski aastatel 2021 - 2023 hulgaliselt arendusprojekte edukalt läbi viia, mida võis nii pakkumise struktuuri paranemise, elamufondi vananemise aeglustumise kui ka üldise piirkondliku tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tõstmise osas pidada igati positiivseks nähtuseks. Aktiivseimate Eesti väikelinnade osas võib lähiperspektiivis oodata kohaliku omavalitsuse laenukoormuse kasvu, mille taustal viiakse ellu üha enam erinevate teemaplaneeringute raames kavandatud avalikku kasutusse suunatud infrastruktuuriprojekte. Niinimetatud turutõrgete likvideerimise tõttu peavad munitsipaalüksused aga järjest rohkem leidma viise, kuidas erasektori arendustegevust oma administratiivpiirkonnas 2024. aastast soodustada.

Uute ega ka järelturu korterite hinnakasv ei olnud enne koroonakriisi enam kiirenenud, aeglustunud kasv jäi kuni 2020. aasta märtsini valdavalt 3 - 6% vahemikku ning seda võis pidada võrdlemisi jätkusuutlikuks. 2021. aastal oli mitmetes väikelinnades aastane hinnakasv tüüpikorterite lõikes aga juba kiirem kui Tallinnas (üle +35%), viidates olulisele tasakaalustamatusele. Kuigi elamispindade hinnakasv oli kuni 2022. aasta keskpaigani väga kiire, on suhteliselt kiire olnud ka eestlaste sissetulekute kasv, mistõttu kinnisvara kättesaadavuse halvenemine kerkis tugevamalt esile alles 2021. aastal. Kiirenenud varade ja ka üleüldine tarbijahindade kasv viis kiireneva palgakasvuni, mis on seni tabanud tugevamalt eeskätt väikeasumite madala lisandväärtusega tööandjate jätkusuutlikkust, mille juures tööturul negatiivsed trendid süvenesid peamiselt 2023. aasta II pooles. Olemasolev pakkumismahd on elamispindade turul võrreldes möödunud kümnendi keskpaigaga siiski jätkuvalt optimaalne, mistõttu laialdase hinnalanguse (üle -10%) esilekerkimise tõenäosus on ka 2024. aastal vähetõenäoline. Võib eeldada, et Eesti korteriturul jõutakse aastase hinnakasvu osas 2020. aasta märtsini kestnud turusituatsiooniga üsnagi analoogsesse taustsüsteemi peatselt tagasi, seda tõenäoliselt juba 2025. aastal.

2024. aasta II kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 5534 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 4982 ja mitteeluruumidega 552 tehingut. Võrreldes 2024. aasta I kvartaliga suurenes eluruumide tehingute arv küll 15%, kuid vähenes võrreldes aastatagusega samuti 15% võrra. Tarbijaskonna kindlustunne on asunud küll 2024. aastast paranema, mis on väljendunud ka järelturuaktiivsuse piirkondlikus mõningases suurenemises, kuid korteriturul teostatakse üha vähemal määral just uute korterite asjaõiguslepinguid. Hinnastatistikat jääb lähikuudel samuti kujundama suuresti uute korterite vähene asjaõiguslepingute arv, mille juures uute korterite võlaõiguslike lepingute sõlmimise osas võis veel 2021. aastal täheldada varasema kümne aasta rekordeid. 2023. aastal oli aga uute korterite paberil ettemüük viimaste aastate kehvemal tasemel, mõjutades korterituru tehingute arvu ja hinnatasemete statistikat laialdaselt ka veel 2025. aastal. Sarnaselt elamuturule on aga ka korteriturul järelturu kontekstis võrdlusbaas 2024. aastast üha madalam, võimaldades seada eeldused uue kasvutsükli alguseks ning seda efektiivseima turupiirkonna näitel eeskätt Tallinnas. Paralleelselt on märgata, et 2024. aastal broneeritakse ka 2023. aastaga võrreldes veidi enam uusi kortereid.

Viimastel kvartalitel suuresti laenuraha kallinemisest tingitud kehv elamispinna kättesaadavuse trend hoiab turuaktiivsuse kasvuvõimalused olenemata taaskordselt odavnevast laenurahast siiski eelolevatel aastatel tagasihoidlikuna. Tänase makrokeskkonnaga seotud põhjustel on ka ehitusaktiivsus 2022. aastast arvestatavalt taandunud, võimaldades piiratud kasvupotentsiaaliga pakkumismahu puhul kogu langustsükli vältel võimaliku hinnalanguse esilekerkimise korral oluliselt väiksemat volatiilsust kui näiteks 2009. aastal ning hoides uute korterite pakkumishinnad ka 2024. aastal endiselt kõrgel. 2023. aasta keskpaigast on üleüldiselt aga elamispinna kättesaadavus asunud endiselt tempoka palgakasvu kui ka aeglustuva inflatsiooni toel taas paranema, kuid see ei suuda lähiajal veel kompenseerida viimaste aastate tugeva kinnisvarade hinnatõusu ja ulatusliku laenuraha kallinemise komponenti nende rahalise kättesaadavuse kontekstis.

Elamuturu tänasest olukorrast taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2023. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 4871 ostu-müügitehingut, mida oli 19% vähem kui varasemal aastal, kui tehingute arv taandus tänaseks möödunud kasvutsükli tipptasemelt 23% võrra. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes 2023. aastal sealjuures 124 500 eurot, mida oli vaibunud hinnakasvu taustal 1,3% vähem kui aasta tagasi. Kuigi turuaktiivsuse ja hinnatasemete kasvu vedas aastatel 2020 - 2022 eeskätt Harju maakond, võis kuni 2021. aasta lõpuni täheldada aga tehingute arvu üleriigilist suurenemist, mille taga olid peamiselt demograafilised tegurid. Potentsiaalseid ostjaid on elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümnendates tarbijad on kortereid üksikelamute vastu välja vahetamas ning võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest oluliselt mõõdukama tehingute arvu juures. Eluhoonetega hoonestatud maade tehingute osas võis turuaktiivsuse hoogustumist täheldada ennekõike 2020. aastast, mis ühtis ka elamuehituse samaaegse äärmiselt tugeva üleriigilise kasvuga. Elamuehitus on aga 2022. aastast vähenenud, mida on lisaks laenu- ja kommunaalkulude kasvule mõjutanud nii kasvanud kruntide kui ka ehituse hind.

Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänaseks võrdlemisi kehvast seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelamu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Kortrite 2022. aasta keskpaigani püsinud pidev hinnakasv ning eeskätt Eesti väikeasumites vähene 4- ja enamatoaliste korterite müügipakkumine suunas aga üha enam ostjaid just hajusa asustusega piirkondade elamute turule. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga napib. Ostjaskonna huvi oli majandusliku kindlustunde pideva paranemise aegselt kasvanud just odavamate puhkeotstarbeliste varade ja maamajade vastu, seda eriti aastate 2020 - 2021 vältel, kuid meelelahutusega seotud kulutuste tagasitõmbumine on majandusliku kindlustunde halvenemise taustal 2022. aastast sama kiiresti esile kerkinud kui alalise elukoha ostuhuvi taandumine. Siiski, 2023. aastal ei saanud täheldada, et suvilate turg oleks tehingute arvu osas tugevamalt langenud kui üksikelamute puhul.

Hoonestamata elamumaade vastu oli nii korteri- kui ka elamuturu kasvu hoogustumise järgselt ostjaskonna huvi tõusnud ennekõike Harju- ja Tartumaal, kuid peamiselt aastatele 2021 - 2022 tuginevalt ka juba üha enam Eesti madalama atraktiivsusega piirkondades. Üksikelamukruntide turul takistasid tänaseks möödunud kasvutsükli vältel hinnakasvu kiirenemist eeskätt kunagise 2000ndate buumi jooksul planeeritud, kuid seni väljaarendamata uuselamurajoonide, kinnistud, mis olid elamuturu aktiveerumise järgselt taas likviidsemaks muutunud. Tartu ja Tallinna lähiümbruses ning Eesti väikelinnades oli ostjate poolt enimeelistatud piirkondades elamuehituseks sobilike kruntide pakkumine 2021. aasta lõpuks järsult vähenenud.

Viimane trend soodustas uute elurajoonide kujunemist keskustest aina kaugemal, kuid turg ei olnud kasvanud elamukruntide ega ka ehitushinna taustal nõus ostuotsuseid realiseerima ning elamuehitus asus 2022. aastast laialdaselt taanduma. Üksikelamute ehitusaktiivsuse taandumine on aga demograafilise toe tõttu olnud oodatust mõõdukam. Tervikliku infrastruktuuriga uuselamurajoon on lähitulevikus ilma kohalike omavalitsuste poolse kaasfinantseerimiseta esile kerkimas võrdlemisi vähe. Maaturul oli hinnakasv 2022. aastani tagasihoidlikum kui korteri- või elamuturul, mistõttu eelistab enamus kinnisvaraarendajatest ka lähitulevikus pigem madalama riskiga äriplaane. Üsikutes Eesti väikelinnades või nende lähiümbruses on elamuehituseks sobilikke krunte turule lisandunud hiljaaegu peamiselt kohalike omavalitsuste poolse koostöö tulemusena (peamiselt Rakvere ja Viljandi), kuid üldiselt näib olevat 2024. aastaks pakkumismaht suurenenud seni pigem vähesel määral.

2024. aasta II kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 1367 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga suurenes tehingute arv hooajalistel põhjustel 64%, jäädes siiski aastatagusele veel 0,1% võrra alla. Võrreldes aastatagusega ei ole langustempo enam sarnaselt korteriturule süvenenud, kuid langustrend on sealjuures järjepidevalt püsinud 2022. aasta I kvartalist. 2023. aasta lõpust on viimase tõttu olnud alust arvata, et turuaktiivsus asub piirkonniti 2024. aastal taas suurenema, sest võrdlusbaas on muutunud üha madalamaks. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mille juures ka üldplaanis 2024. aasta I

pooles sarnased hinnatasemed endiselt püsisid. Valg- ja vastulinnastumise taustal küll mõõdukas hinnatõus hajusama asustusega piirkondades viitajaga ka 2022. aasta III kvartalis endiselt jätkus, kuid IV kvartalist igasugune hindade kasv nii tehtud tehingute kui ka pakkumishindade lõikes laiapõhjaselt lõppes ning 2023. aastal ja ka 2024. aasta I pooles oli pigem täheldada, et pakkumishindu langetati just taolistes turupiirkondades.

2023. aastal võis nii ehituslikult uuemate kui ka vanemate elamute turul täheldada küll pakkumishindade üsna arvestatavat langetamist, kuid tehinguhindade osas ei olnud siiski olulisi hinnadünaamika muutusi aset leidnud ka veel 2024. aasta I poole näitel, viidates pigem suuresti 2022. aasta II pooles lihtsalt ebarealistlikult kõrgele küündinud pakkumishindadele. Kuigi kvartaalselt võis 2023. aastal täheldada, et hinnad langesid võrreldes aastatagusega küll I, II ja ka IV kvartalis, olid siiski ka veel 2024. aasta I ja II kvartalis tehtud tehingute hinnad jätkuvalt kõrgemal kui üheski 2023. aasta kvartalis (2024. aasta II kvartalis 138 610 eurot). Kuigi hinnatõusu pole viimastel kvartalitel tegelikkuses esinenud ning pigem on olnud täheldada pakkumishindade taandumist, on selle ülekandumine tehinguhindadesse muutunud tehingute struktuuri taustal (uusehitiste osakaalu vähenemine) olnud suhteliselt marginaalne ning ebaselgelt määratletav (üldistatult laialdasema konkuretsiga piirkondades kuni -5%).

Viitajaga asus 2023. aasta kevadest üleriigiliselt elamuturul pakkumismaht järsult kasvama ja kasv on piirkonniti olnud selgelt tugevam kui korteriturul, mille juures üldiselt kipub ajalooliselt elamuturg järgima korterituruga üsna sarnaseid trende, kuid seda madalama efektiivsuse taustal teatava ajalise nihkega. 2023. aastale eelnevate aastatega võrreldes endiselt kehvema likviidsuse tõttu suurenes elamuturul pakkumismaht jõuliselt ka veel 2024. aasta I pooles ning seda eeskätt järelturul, kuid elamuturul näib laiapõhjalise hinnalanguse kui ka pakkumismahu kasvupotentsiaal olevat siiski endiselt ennekõike Eesti väikelinnades ja nende lähistel paiknevates alevikes mõõdukam kui korteriturul. 2024. aasta II või ka 2025. aasta I poole vaates üldiselt ka enam ei näi, et hindade langus pakkumis- või ka tehinguhindade kontekstis täiendavalt süveneda võiks

Prognoosid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jääb elukondliku kinnisvara osas hoidma lähitulevikus 1990ndate I pooles sündinud tarbijaskond, kuid nende mõju on võrreldes möödunud kasvutsükli vältel turgu kujundanud 1980ndate II pooles sündinud ostjaskonnaga oluliselt marginaalsem. Laulva revolutsiooni perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes lähitulevikus on pigem siirdumas korteriturult edasi elamuturule ning mistõttu saab likviidsuse osas lähitulevikus üha enam probleemsemaks just nõukogudeaegsete korterite turg eesotsas Eesti väikeasumitega. Aktiivne eluasemelaenuturul osalemine on viimaste aastate halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal vanuse osas veidi kaugemale nihkunud, kuid üldplaanis jäävad turgu jätkuvalt mõjutama eeskätt 30ndates isikud. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega, mis jätkavad kasvamist ka tänaste volatiilsete perioodide möödudes. Kui 2008 - 2009 aastate sündmustest taastumist toetas kinnisvaraturul 1980ndate kõrge sündimus, siis eelolevad aastad on demograafilistele teguritele tuginevalt tunduvalt keerukamad lisaks ostu-müügitehingute turule ka üüriturul. Siiski, rändesaldo on Eestis olnud alates 2015. aastast positiivne ning Ukrainaga seoses on Eestisse saabunud hulgaliselt sõjapõgenikke, kes keskpikas perspektiivis siinset kinnisvaraturgu nii ostu-müügitehingute- kui ka üürituru lõikes toetavad. Tallinna ja selle lähiümbruse pideva kasvuga kaasneb küll Eestis madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise püsiv jätkumine, kuid ka Tallinna elanike arvu kasv ei ole 2024. aastal püsinud.

Arvestades Eesti elukondliku kinnisvaraturu edasisi arengutrende, võib 2024. aastaks prognoosida 2023. aastast siiski jätkuvalt veidi madalamat turuaktiivsust (hinnanguliselt 2014. aastaga sarnane tase), mille juures küll üldine turuaktiivsuse põhi saavutati enamikes turupiirkondades kas 2023. aasta või ka 2024. aasta I kvartalis, kuid statistikat jääb suuresti mõjutama vähene uute korterite asjaõiguslepingute hulk. Hinnatasemete osas on kasv 2022. aasta II poolest laiapõhjaselt lõppenud ja ka veel 2024. aasta II poole vältel ei saa välistada kinnisvaraturul tervikuna mõningase hinnalanguse esilekerkimist, mille juures siiski Tallinna eestvedamisel juba näib, et suuremas osas leidis hindade langus aset 2023. aasta alguses ja surve hinnatasemete langetamiseks on leevenenud. Müügipakkumine on halvenenud likviidsuse taustal 2022. aasta keskpaigast arvestatavalt suurenenud, laenuturu tingimused olid intressimäärade kasvu taustal tarbijate jaoks 2023. aasta sügiseni üsna järsult halvenenud ning kõrge inflatsioon ja süvenenud kartus

tööst ilma jääda sunnib inimesi oma tarbimiskulutusi laialdaselt tagasi hoidma eeskätt 2025. aasta kevadeni.

2025. aastast kiireneb aga arvatavalt elamispindade aastane hinnakasv tänaste volatiilsete perioodide möödudes tõenäoliselt teatava viitega taas reaalse brutopalga kasvuga sarnasele tasemele (~ 3%). Hinnataset jäävad elamispindade turul suunama 2024. aastast üha tugevamalt järelturukorterid, sest uute korterite asjaõiguslepingute arv püsib vähene. Kobarkriis survestab ehitusaktiivsust jääma ka 2024. aastal madalale ning mitmetes Eesti väikelinnades oodatud ehitusaktiivsuse kasv tuleb lähiaastatel marginaalsem kui veel enne 2023. aastat prognoositud. Eluasemelaene väljastavate pankade nõuded jäävad küll takistama tehingute tegemist, kuid suurenenud konkurentsi tõttu on märgata, et krediidiasutuste huvi uusi laene väljastada on olnud varasemast suurem, mis on kajastunud ka üha madalamates eluasemelaenude marginaalides. 2022. aastast üleüldiselt halvenenud majandus- kui ka geopoliitiline keskkond ning paralleelselt järsult kallinenud laenuraha hoiab siiski lähituleviku osas prognoosid üsna lahtised, sest lähikvartalid võivad olla hetkel ettenägematute sündmuste taustal suuresti kiirelt muutuva ja seega ka määramatu olemusega.

4.3 Lääne-Virumaa elamuturu ülevaade (2024. a. Q2 seisuga)

Alus – Maa-amet, Statistikaamet, Arco Vara statistika 15.07.2024

2023. aastal tehti Lääne-Virumaa elamuturul kokku 250 hoonestatud elamumaa ostu-müügitehingut, mille juures turuaktiivsus taandus ligikaudu 2015. aasta tasemele. Võrreldes 2022. aastaga võis täheldada 16% ulatuses turuaktiivsuse alanemist, mille juures ennetavalt taandus 2022. aastal tehingute arv võrreldes 2021. aastaga omakorda 20% võrra. Turuaktiivsuse langus on püsinud eeskätt Ukraina sõja eskaleerumisest alates, mille juures laenuraha kallinemine euroala monetaarpoliitiliste muutuste taustal negatiivseid trende peamiselt 2023. aastal täiendavalt võimendas. Kui 2021. aastal oli turuaktiivsuse suurenemine laiapõhjaline, suurenedes nii maakonnakeskuses kui ka sellest väljaspool, siis 2022. aastal võis täheldada tehingute arvu alanemist ainuüksi väljaspool maakonnakeskust.

2023. aastal siirdus tehingute arvu langustrend aga ka maakonnakeskusesse, kus Rakvere linnas tehti 41 ostu-müügitehingut, mida oli 27% vähem kui 2022. aastal. Maakonnakeskuse veidi stabiilsema turuaktiivsuse taga on olnud eeskätt pakkumispoolsed probleemid, mille juures sobilike elamute laialdasema soetamise tõttu esines 2021. aastal üleriigiliselt märgatav valg- ja vastulinnastumise trend, mis asus 2022. aastal elamispinna kättesaadavuse halvenemise taustal taas vaibuma ja vastav trend püsis ka 2023. aastal. Kui vaadata eluhoonetega hoonestatud maade turudünaamikat, kus sisalduvad ka maatulundusmaadel paiknevad eluhooned, oli maakonnas tervikuna tehingute arvu taandumine 2023. aastal -18% juures veidi ulatuslikum kui hoonestatud elamumaade puhul, viidates hajusa asustusega piirkondades ehk mõnevõrra tugevamalt taandunud ostuhuvile.

Väljaspool maakonnakeskust tehti 2023. aastal hoonestatud elamumaadega 209 ostu-müügitehingut, mida oli 13% vähem kui eelneval aastal, kui tehingute arv alanis koguni 24% võrra ning seda eeskätt madalamahinnaliste varade arvelt. 2023. aastal oli aga tehingute struktuur võrreldes eelneva aastaga üldplaanis suhteliselt sarnane, millele viitas ka pelgalt marginaalne hinnatasemete võimalik langus. Võrreldes 2020. aasta koroonakriisi aegse ja järgse perioodiga on aga erinevate suvitusotstarbeliste varade soetamine selgelt taandunud, mille juures 2023. aastast on vastav trend olnud ka suuresti ootuspärane, sest majanduslikult keerukamatel perioodidel üritatakse vähendada leibkondade lõikes kulutusi eeskätt meelelahutusele, mis kaudselt on seotud ka puhkeotstarbeliste kinnisvarade turuga. Sarnaselt on halvenenud 2022. aasta lõpust ka hajusa asustusega piirkondades lühiajalise majutuse hooajaline äri, viidates ka võimalikule vähenenud investeringutele vastavas turusegmendis, kus varasemalt oli täheldada väga heas seisukorras suvilate soetamist või ka nende ehitamist rahavooinvesteeringute eesmärgil.

Hoonestamata elamumaade ostu-müügitehingute arv küll 2022. aastal 2021. aasta tiptasemelt järsult kukkus ligi poole võrra, kuid 2023. aastal langus enam ei püsinud (+18%). Taoline turudünaamika viitab olukorrale, kus 2024. aastal ei pruugi üksikelamute ehitusaktiivsus enam 2023. aastaga võrreldes oluliselt

väheneda ning 2025. aastast võib ka üldiselt oodata ehitussektori lõikes samuti taaskordset kasvutrendi. Enne kui nõudlus asub aga taas suurenema elamukruntide järele, võib ennetavalt üldiselt oodata elamute järelturul nõudluse suurenemist, mille juures elamuehituse aktiivsus hakkab taas suurenema eeskätt olukorras, kus väga heas seisukorras elamute müügipakkumise maht väheneb ja/või nende pakkumishinnad järsult suurenevad. Spekulatiivse müügipakkumise lõikes võis teatava ajalise viitega 2021 - 2022 aastate väga heale turusituatsioonile järgnevalt täheldada 2023. aastal müügipakkumise suurenemist ja seda eriti Rakvere linna vahetus lähiümbruses, kuid näib, et taoliste varade likviidsus on osutunud arendajate silmis oodatust kehvemaks ning taoline pakkumine ei pruugi enam 2024. aasta II poolest suureneda, mida võib aga piirkonniti jätkuvalt saata mõningane pakkumishindade taandumine.

Demograafiliste tegurite ja laenu raha taaskordse tugevama odavnemise toel võib 2024. aasta II poolest eeldada, et uus elamuturu aktiivsuse kasvutsüklil asub aset leidma samuti ligikaudu 2024. aasta II poolest, mis esmalt väljendub võrreldes aastatagusega tehingute arvu ebaühtlases kasvus ning seejärel 2025. aastal taaskordset hinnatõusu tsükliga. Hinnakasvu uuele tsüklile kipub ennetavalt viitama pakkumishindade kasv, kuid 2023. aasta II ega ka 2024. aasta I pooles ei saanud veel täheldada, et hinnatasemed võiksid lähitulevikus suureneda, mille juures laiapõhjaliselt suurenenud müügipakkumise taustal on pigem olnud kehvade likviidsuse taustal täheldada pakkumishindade langetamist (eeskätt ja kõige laialdasemalt uusehitiste puhul). Taoline pakkumishindade langetamine võib tehinguhindadesse tugevamalt üle kanduda ka veel 2024. aasta II ja 2025. aasta I pooles, kuid üldised viited hindade langusele on 2024. aasta II kvartalist jäänud taaskordset mõõdukamaks. Kuigi äärmiselt madal tehingute arvu võrdlusbaas on 2024. aasta I kvartalist ootuspäraselt seljatatud, püsib siiski ka veel lähitulevikus elamutehingute arv võrreldes ajaloolise keskmisega üsna madalal tasemel ning lähikuudel on veel elamuturgu tugevalt positiivselt toetavaid tegureid jätkuvalt vähesel määral.

Üksikelamute ja suvilate turgu iseloomustas enne 2022. aastat pidevalt vähenenud pakkumiste arv, mis eeskätt 2021. aastal ja ka veel 2022. aasta I pooles survestas hinnatasemete kasvu kiirenema. Pakkumise defitsiit avaldus eeskätt heas kuni väga heas seisukorras varade lõikes, mille juures turule lisandus aktiivselt peamiselt rahuldavas seisukorras varasid, mis ei ole enamike turuosaliste poolt aga üldiselt eelistatud. 2021. aastal asus spekulatiivse pakkumismahu hulk suurenema nii maakonnakeskuses, selle lähiümbruses kui ka endise Vihula valla rannikualadel, kuid üldplaanis oli taolise pakkumise osakaal turul endiselt vähenenud, mille juures mitmed kavandatud arendusprojektid realiseerusid alles jooksvalt 2023. aasta vältel, kui turul nõudluse ja pakkumise osakaal oli kardinaalselt juba muutunud. Spekulatiivse müügipakkumise osakaal oli 2024. aasta alguses Lääne-Viru maakonna elamuturul ligi 8% ja aasta keskpaigas 5% tasemel, mida on olnud küll oluliselt vähem kui näiteks Harju- ja Tartumaal, kuid siiski analoogselt palju kui näiteks turuaktiivsuse, pakkumismahu kui ka hinnatasemete poolest sarnases Viljandi maakonnas.

Kuigi likviidsus elamuturul 2022. aastal ja ka 2023. aastal jooksvalt selgelt halvenes, ei olnud 2023. aasta või ka seejärel 2024. aasta alguseks kogu maakonnas müügipakkumine endiselt kuigi ulatuslikult suurenenud (2021. aasta alguses ~ 100, 2022. aasta alguses ~ 120 ja 2023. aasta alguses ~ 150 müügipakkumist). Laialdasem pakkumismahu kasv realiseerus aga 2024. aasta I poole vältel, mil aasta keskpaigaks oli pakkumisel juba ~ 195 elamut. Müügipakkumine on aga pikajalise keskmisega võrreldes veel optimaalne ning see võimaldab Rakvere linna ja selle lähiümbruse elamuturu lõikes ka seetõttu 2024. aastaks prognoosida suhteliselt mõõdukaid võimalikke negatiivseid mõjusid hinnatasemete osas. Hooajaliselt võib müügipakkumine täieneda ka veel 2025. aasta I pooles ning halvenenud likviidsuse tõttu seda eeskätt järelturul, kuid hetkel ei näi, et pakkumismahu võimalik kasv võiks hinnatasemete langust enam kuigi ulatuslikult täiendavalt soodustada. Varade müügiperioodid on siiski 2022. aastast selgelt pikenenud, mille juures kõrgemahinnaliste varade segmentis on potentsiaalsete ostjate hulk vähenenud aastatest 2021 - 2023 ka asjaolu tõttu, et arvestatav osa potentsiaalsest ostjaskonnast on otsustanud hoopis ise elamuehituse kasuks.

Statistikaameti andmeil väljastati Lääne-Viru maakonnas üksikelamute püstitamiseks 2020. a. 62 ja 2021. a. seejärel juba 93 ehitusluba, mille juures ehitusega alustamisest teavitati 2021. aastal 56% rohkematel juhtudel kui varasemal aastal. 2022. aastal väljastati küll 83 ehitusloa taustal peaaegu sama palju ehitusõigusi kui 2021. aastal, kuid tegelik ehitustegevusega alustamine taandus märkimisväärsel määral (2022. a. alustati 36 elamu ehitamist, 2021. a. 64 tk). 2023. aastal ehituslubade väljastamine 49 ühiku

juures jätkuvalt vähenes (-38%), kuid ehitusega alustamine võrreldes 2022. aastaga mõnevõrra suurenes (+42%, 51 elamut), mille põhjuseks võib osaliselt olla ehitushinna mõningane alanemine. 2024. aasta I kvartalis väljastati omakorda 20 ehitusluba ning ehitusega alustamisest teavitati 9 juhul, viidates kõrgematele näitajatele kui 2023. või ka 2022. aasta samadel perioodidel. Vaadates ehitamisel olevaid elamuid, võib sarnaselt Tallinna ja Tartu lähiümbrusele täheldada, et vahepealse pideva ehitushinna kasvu taustal oli üsna suur osa isikuid asunud kulude kokkuhoiuks ehitama varasemalt eelistatud kivi- ja betoonkonstruktsioonis elamute asemel puitkonstruktsioonis kui ka suletud netopinnalt väiksemaid ehitisi ning eelistatuim maaküte on üha enam asendunud õhk-vesi soojuspumbal baseeruva lokaalküttega, mis on järjest parema efektiivsusega ja mille eeliseks maasoojuspumba ees on maakollektori puudumine kui ka väiksemad võimalikud kapitali- ja tegevuskulud.

Olulist hinnatasemet langust ei ole seni saanud elamuturul täheldada

Tehtud tehingute osas kujunes 2023. aastal Lääne-Viru maakonnas kui tervikus hoonestatud elamumaade mediaanhinnaks 38 500 eurot, mida oli 21% vähem kui eelneval aastal, kui hinnatõusuks kujunes muutunud tehingute struktuuri taustal koguni 63%. 2023. aastal võis statistiliselt hindade langust täheldada eeskätt seetõttu, et Rakvere linnas tehtud tehingute osakaal vähenes. Kui vaadata piirkondi maakonnakeskusest väljaspool, kujunes keskmiseks tehinguhinnaks 55 800 eurot, mida oli pelgalt 2,6% vähem kui varasemal aastal ning ka taolist hinnalangust võib üldplaanis turule kui tervikule 2023. aasta sündmuste taustal üldistada. Rakvere linnas kujunes aga mediaanhinnaks 110 000 eurot, mida oli 10% vähem kui 2022. aastal, mille juures statistilist hinnalangust süvendas eeskätt olukord, kus kõrgemahinnaliste varade likviidsus on halvenenud ja tehingute arv vähenenud, mitte niivõrd turul aset leidnud laiapõhjaline tegelik hindade langus.

Odavama kinnisvara otsimise käigus oli ostjaskond 2022. aastast vahepeal siirdunud Rakvere linnast üha kaugemale, mille juures likviidsus oli 2022. aasta keskpaigani paranenud ka rahuldavas seisukorras varade osas endiste ääremaastunud piirkondade puhul. Ääremaastumise peatumisega seotud trendid olid ootuspäraselt aga ainuüksi ajutised ning nii negatiivse iibe, negatiivse rändesaldo, üleüldise rahvastiku vananemise tõttu kui ka seoses tööturu koondumisega piirkondlikesse suurematesse keskustesse jätkub 2024. aastal ääremaastumine ka elamispindade turu võimaliku taaskordse paranemise järgselt aasta II poolest. Täna elamispindade turgu hoiavad üksikelamute ja suvilate lõikes eeskätt nn laulva revolutsiooni perioodil sündinud tarbijad, kes on vahetamas korterit üksikelamu vastu või kes vajavad pere suurenemise tõttu lihtsalt suuremat elamispinda või soovivad oma jõukustaseme kasvu tõttu madalama kvaliteediga elamispinda vahetada parema kvaliteediga elamispinna kasuks. Vaadates aga Eesti üldist demograafilist trendi aastate 2022 - 2023 lõikes, on olnud paralleelselt majanduslangusele täheldada ka viimase saja aasta madalaimat sündimust, mis võib veel ka aastate 2024 - 2025 elamuturгу nõudluse osas mõjutada.

Elamispinna kättesaadavus 2021. aastast sarnaselt korteriturule Rakvere linnas ja selle lähiümbruses järsult halvenes, kuid näib, et see trend on 2023. aasta II poolest murtud ning lähituleviku vaates jääb elamispinna kättesaadavust suuremas osas mõjutama pigem kõrgehinnaline laenuraha. Laenuraha hind on aga 2023. aasta sügisest aga taaskordselt püsivalt odavnenud, mille juures jätkuva palgakasvu (siiski nominaalselt aeglustuv tempo) ja endiselt pigem tempoka inflatsiooni toel ka elamispinna kättesaadavus jätkab 2024. aastast selgelt paranemist. Viimastel aastatel on üsna laialdaselt olnud täheldada, et üha enam ostjaid on Rakvere linna tagasi elama siirdunud Tallinnast kui ka Skandinaaviast, mille juures on mõnes mõttes olnud näiteks Harjumaa kontekstis kehv elamispinna kättesaadavus Eesti väikelinnade osas kaudselt positiivne tegur ning mida kauem taoline olukord pealinnas ja selle lähiümbruses kestab, seda enam võib väikelinnade elamispindade turg sellest kasu lõigata, sest näiteks Rakveres on absoluutnumbrites nii korterid kui ka üksikelamud selgelt suhtelisel skaalal odavamad kui Tallinnas. 2024. aastast võib Lääne-Viru maakonna erinevate rongiliiklusega ühendatud keskuste elamispindade turgu toetada ka raudteeühenduse laialdane elektrifitseerimine.

Elukondliku hoonestusega kinnistute ostu eesmärgiks on enamasti soetada endale alaline elukoht, vähem on ostu eesmärgiks puhkeotstarbelise eesmärgiga maamaja, suvila või muu ajutise kasutusega hoonete soetamine. Seetõttu on enamasti elukondliku hoonestusega kinnistu ostul kõige olulisem hoonestuse väärtust kujundav tegur, lisaks asukohale, elamu seisukord ja suurus (ehk eelkõige kulutused selle rekonstrueerimisele), vähem olulised on abihoonete olemasolu, suurus ja seisukord. Siiski, avarate ja heas korras abihoonete olemasolu annab hoonestusele olulist lisaväärtust. Ostuotsuse langetamisel on olulise

tähtsusega igasugused varaga seotud hoiukulud, on need siis näiteks kütte-, transpordi- või muud võimalikud kulud. Tehingute hinnad olenevad elamu asukohast ja suurusest, juurdepääsuteede seisukorrast, hoone projektist ja vanusest, korruselisusest, siseplaneeringust ning ehituslikust kvaliteedist.

2023. aastal müüdi Lääne-Viru maakonnas 21% vähem üksikelamuid kui aasta varem, mille juures turuaktiivsus taandus sarnaselt elamuturuga kui tervikuga ligikaudu 2015. aastaga võrreldavale tasemele. Suvilate turul võis sealjuures aga täheldada veidi teistsugust dünaamikat, mille juures 2022. aastal taandus taoliste ostu-müügitehingute hulk 32%, kuid suurenes olenemata majanduslikult halvenenud situatsioonist 2023. aastal 5,3% võrra. Absoluutnumbrites tehti siiski 2023. aastal pelgalt 1 suvilatehing enam kui 2022. aastal, viidates võimalikule turuaktiivsuse põhjale, samas kui 2023. aastaga sarnane suvilatehingute arv oli ka veel alles 2020. aastal ja sellele eelnevalt üsna püsivalt sarnasel tasemel. Keskmiseks suvilatehingu hinnaks kujunes sealjuures 2023. aastal 22 300 eurot ja üksikelamute puhul 75 700 eurot, mida oli võrreldes aastatagusega suvilate osas 29% vähem, kuid üksikelamute puhul siiski 2,7% enam.

Suvilate hinnatase on sealjuures püsivalt alanenud juba 2019. aasta tasemelt (65 050 €), mis on tulenenud asjaolust, et sarnaselt ülejäänud Eestile on turuaktiivsus siirdunud üha enam just piirkondadesse, kuhu varasemalt kinnisvara eriti soetada ei soovitud (hinnatasemelt madalamad hajusa asustusega ja/või ääremaastunud piirkonnad). Suuresti on taoliste ostuotsuste langetamise põhjuseks olnud kehva pakkumise struktuur, vähene pakkumismaht kui ka peamiselt aastatel 2020 - 2022 järsult tõusnud pakkumishinnad, mille juures osaliselt on muutunud ka tarbijate eelistused. Alates 2011. aastast on keskmise ostetud suvila suletud netopind püsivalt vähenenud, olles 2023. aastal pelgalt 34 m² tasemel ja veel 2011. aastal koguni 73 m² juures, viidates ehk potentsiaalsete ostjate lõikes leibkonna keskmise suuruse vähenemisele. Elamute turul ei ole niivõrd ulatuslikult olnud keskmise müüdüd hoone pinna vähenemist täheldada, kuid varade likviidsuse osas on siiski selgelt märgata, et üle 200 m² suletud netopinnaga elamud on pikema müügiperioodiga kui väiksema suletud netopinnaga varad ning seda ennekõike uusehitiste puhul.

Endiselt on müügiperioodide pikkust mõjutamas ka asjaolu, et 2015. aasta 1. juulist jõustunud ehitusseadustikus sätestatust tulenevalt nõuavad eluasemelaene väljastavad krediidiandjad, et elamuga seotud dokumentatsioon oleks enne ostu finantseerimist korras (s.t et ehitiste andmed riiklikus ehitisregistris oleksid tegelikkusele vastavad ning taotletud ehitamiseks või kasutamiseks nõutavad ehitus- ning kasutusload või ümberehitamisel/laiendamisel esitatud ehitus- ja kasutusteatised) ning varale oleks tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Tagantjärele seadustamist vajavate ümberehitatud ja/või vanemate elamute (ja ka elamute abihoonete) hulk on jooksvalt üsna suur. Piisavalt palju on ka elukondlikku vara, millele puudub vahetu juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning millele juurdepääsu tagamiseks tuleb seada servituut/servituudid (sarnaselt esineb situatsioone ka näiteks piirkondlike puurkaevude veeühenduse ilma õigusliku aluseta kasutamisel), mis aga mõnel juhul ei pruugi osutada isegi realiseeritavaks võimaluseks.

Lisaks üksikelamutele oli viimastel aastatel arendatud Rakvere linnas ja selle vahetus naabruses müügiks ka paaris- ja ridaelamuid, millede müük kulges piirkonniti suhteliselt edukalt, kuid mille arenduste/pakkumise maht ei ole aga erinevalt elamuturust kui tervikust siiski ka 2024. aasta vaates märkimisväärselt kasvanud, sest enamasti taolisi projekte oli enne turudünaamika olulisi muutusi juba 2022. aasta keskpaigaks müüdud. Vaadates juba kehtestatud või ka menetlusejärgus olevate detailplaneeringute hulka, ei ole olulist paaris- või ka ridaelamute püstitamise aktiivsuse suurenemist ka lähitulevikus oodata, seda eeskätt ridaelamute lõikes (paariselamuid võib peatselt pakkumisse lisanduda eeskätt Sõmeru alevikus ja Ussimäe külas Rakvere vallas). Uusehitiste turuhinnad jäävad 2021. aastast tempokalt kasvanud hinnatasemete taustal endiselt kas ehitushinnale ja krundi maksumusele alla või ületavad turuväärtust kinnisvaraarendajate äriplaanidest lähtuvalt liialt vähesel määral, mis ei võimalda 2024. aasta vaates olulist spekulatiivse müügipakkumise kasvu. On märgata, et mitmed 2022. aasta II pooles valminud spekulatiivse olemusega elamud on endiselt avalikult müügis olnud ka veel 2024. aasta keskpaigas (peamiselt Lahemaa Rahvusparki alad), viidates selgelt pikenenud müügiperioodidele ja ehk kohati ka ebarealistlikele pakkumishindadele ja ebaatraktiivsetes asukohtades arendatud kinnisvara suurele hulgale.

Lähiaastate lõikes jääb elamuturu aktiivsust hoidma demograafilistest teguritest tulenevalt peamiselt 35 - 45 aastaste isikute hulk, kuid nende mõju on ettevaatavalt üha marginaalsem ning 2022. aastast järsult kallinenud laenuhinnad on potentsiaalsete ostjate hulka lähituleviku vaates selgelt vähendanud. Kuigi

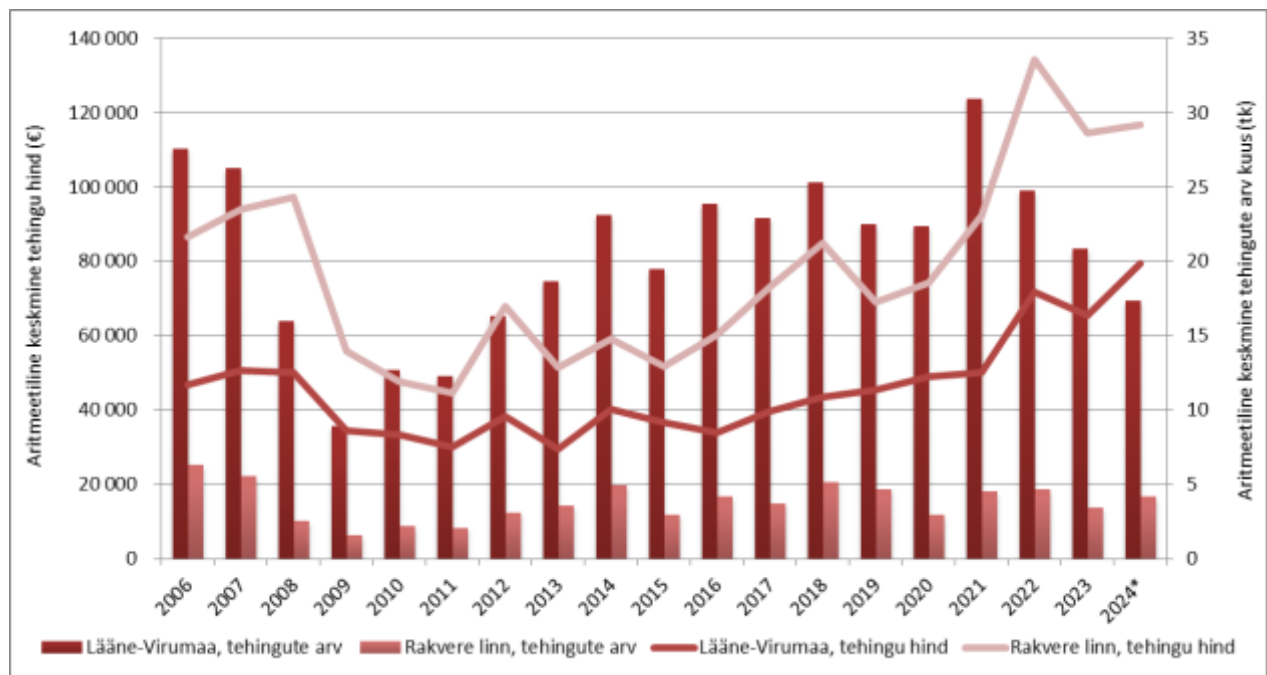
laenuraha hind on 2023. aasta sügisest taaskordselt odavnema asunud, jääb laenuraha hind endiselt võrreldes eelnevate aastatega oluliselt kallimaks. Võib arvata, et elamuturu aktiivsus stabiliseerub 2024. aastast ligikaudu 2013. aasta tasemel, võimaldades elamispindade hindadel kasvada 2024. aasta lõpust taas piirkondliku sissetulekuga analoogselt või mõnevõrra aeglasemas tempos. Lähikvartalid püsivad volatiilse iseloomuga nii kinnisvaraturul üldiselt kui ka makromajanduslikult, mille juures pikaajaliste prognooside tegemine on siiski võimalike turudünaamika lühiajaliste muutuste taustal endiselt raskendatud, kuid üldplaanis näib, et turuaktiivsuse kui ka hinnatasemete võimalik põhi saavutati 2023. aasta vältel.

Rakveres asuvate üksikelamute valdavad keskmised müügihinnad		
Pereelamu tüüp	Hind (eurot)	Trend
kuni 1950 ehitatud	90 000 - 150 000	↔
1950 - 1980 ehitatud	100 000 - 180 000	↔
1990ndail ja hiljem ehitatud	180 000 - 250 000	↔
rekonstrueeritud	200 000 - 280 000	↔
uusehitised	240 000 - 375 000	↔

Allikas: Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ

Rakvere linnaga vahetult piirnevates küldes on elamute müügihinna kujunemisel oluline eelkõige kaugus linna piirist ja piirkonna infrastruktuuri areng. Nii jäävad linna piirist kaugemal ja halvema juurdepääsuga kinnistute müügihinnad Rakvere samaväärsete elamutega võrreldes oluliselt madalamaks, samas ei pruugi linna piiril hea juurdepääsu ning piisava privaatsuse olemasolul elamute müügihinnad linna piiresse jäävate samaväärsete elamute müügihinnast märkimisväärselt erineda.

Hoonestatud elamumaa tehingu- ning hinnadünaamika Lääne-Virumaal ja Rakveres



* 2024. aasta andmed on toodud II kvartali seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2024. aasta II kvartalis tehti Lääne-Viru maakonnas kokku 66 hoonestatud elamumaa ostu-müügitehingut, mida oli hooajaliste tegurite tõttu 74% rohkem kui eelmises kvartalis, kuid siiski 8,3% vähem kui aasta tagasi samal perioodil. Tehingute arvu järjepidev vähenemine veel 2023. aasta IV kvartalis üle pika aja võrreldes aastatagusega ajutiselt peatus (+5,9%), mille juures võib ebaühtlaselt kasvavat-alanevat tehingute arvu täheldada ehk ka veel 2024. aasta II poole vältel, viidates siiski üldplaanis turuaktiivsuse võimalikule põhjale 2024. aasta I kvartalis. Tehtud tehingute osas kujunes maakonnas kui tervikus 2024.

aasta II kvartalis mediaanhinnaks 65 000 eurot, mida oli uusehitistega tehtud suurema tehingute osakaalu tõttu 86% enam kui eelmises kvartalis ning 134% rohkem kui 2023. aasta II kvartalis.

Väljaspool maakonnakeskust tehti 2024. aasta II kvartalis samaaegselt 51 ostu-müügitehingut, mida oli 82% enam kui eelmises kvartalis, kuid siiski 18% vähem kui 2023. aasta II kvartalis. Tehtud tehingute osas kujunes sealjuures aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 72 650 eurot, mida oli kõrgemahinnaliste tehingute suurenenud osakaalu tõttu 24% enam kui eelmises kvartalis ning omakorda koguni 37% rohkem kui 2023. aasta II kvartalis. Viimaste kvartalite vältel ei ole aga tegelikkuses hinnatasemed võrreldes aastatagusega oluliselt muutunud ning ka pakkumishindade dünaamika ei viita, et lähikuudel võiks turul jätkuvalt olulisi muutusi aset leida.

Rakvere linnas tehtud hoonestatud elamumaade ostu-müügitehingute taustal kujunes 2024. aasta II kvartalis 15 tehingu taustal mediaanhinnaks pelgalt 125 000 eurot, mida oli kõrgemahinnaliste tehingute suurema osakaalu tõttu koguni 102% rohkem kui eelmises kvartalis ning ühtlasi 52% enam kui aasta tagasi samas kvartalis. Tehingute arv suurenes sealjuures võrreldes eelmise kvartaliga aga 5 ühiku võrra ning võrreldes aastatagusega tehti ühtlasi 5 tehingut rohkem, viidates veidi erinevale turuaktiivsuse dünaamikale võrreldes maakonnakeskuse väliste piirkondadega. Tehingute arvu kasv võrreldes aastatagusega püsis Rakvere linnas juba teist kvartalit järjest. Kui maakonnas kui tervikus kujunes seni langustsükli vältel madalaimaks tehingute arvuga perioodiks 2024. aasta I kvartal, siis maakonnakeskus oli selleks aga 2023. aasta algus. Asjaolu, et turuaktiivsus on hakanud taas tiheasustusega piirkondadesse eeskätt Rakvere linnaga ja selle lähiümbrusega tagasi koonduma, on olnud 2023. aasta II poolest suuresti ootuspärane, mille juures tehingute arvu kasvu toetab majandusliku kindlustunde paranemine, laenuraha odavnemine kui ka viimasel ajal suurenenud pakkumismaht.

Viru-Nigula valla elamuturu lühiülevaade

Viru-Nigula valla elamuturg on suhteliselt väheaktiivne. Suvekodudena on eelistatuimad rannakülades ja ranniku lähedal paiknevad elamud, püsielukohana Kunda linna ning Viru-Nigula ja Aseri alevike elamud. Viru-Nigula valla elamute müügihinnad jäävad suures osas vahemikku 70 000 - 120 000 eurot. Kunda linnas ja rannakülades, sõltuvalt hoonete asukohast, merevaate olemasolust ning hoonete suuruselt ja seisukorras ka kuni 200 000 eurot ja harvem enam.

2023. aastal tehti Viru-Nigula vallas eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 38 ostu-müügitehingut, mida oli 2 ühiku võrra vähem kui varasemal aastal. Veel 2021. aastal tehti kokku 56 tehingut, mis oli tänaseks möödunud kasvutsükli vältel ühtlasi kõrgeim aastane tehingute arv. Tehtud tehingute osas kujunes sealjuures 2023. aastal aritmeetiliseks keskmiseks tehingu hinnaks 20 100 eurot, mida oli 24% vähem kui eelneval aastal. Tegelikkuses võis siiski turul täheldada, et olulisi hinnadünaamika muutusi ei ole aset leidnud, mille juures statistiliselt on hinnalangust esile kutsunud muutunud tehingute struktuur, kus halvenenud elamispinna kättesaadavuse ja jätkuvalt kehva pakkumise struktuuri taustal on soetamata jäetud eeskätt kõrgemahinnalisi ja parema kvaliteediga varasid.

2024. aasta I pooles tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Viru-Nigula vallas seejärel kokku 14 ostu-müügitehingut, mida oli koguni 8 ühikut vähem kui aasta tagasi. Tehtud tehingute osas kujunes aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks aga koguni 43 300 eurot, mille juures statistiliselt on hinnatõus võrreldes aastatagusega küll justkui järsult kiirenenud, kuid siinkohal on jällegi suuresti tegemist olnud pelgalt muutunud tehingute struktuuriga. Kuigi statistiliselt on hinnatasemete muutused olnud üsna volatiilsed, ei ole tegelikkuses ligikaudu 2022. aasta keskpaigast olnud tehingute hindade osas üksikobjektide lõikes olulisi hinnaerisusi seni täheldada. Suuremaid hinnasoodustusi on pakkumishindade puhul olnud täheldada kas väga kehva kvaliteediga varade puhul või ka tavapärasest oluliselt kõrgemahinnaliste varade lõikes, mille juures mõlema äärmuse puhul on likviidsus halvenenud.

Hinnakasv oli elamuturul ka Viru-Nigula vallas viimaste aastate vältel kuni 2022. aasta keskpaigani selgelt kiirenenud, kuna piirkondlik pakkumine oli pidevalt suhteliselt piiratud ning täiendavaid pakkumisi oli lisandunud peamiselt ainult ehituslikult vanemate elamute turul. Pakkumise struktuur on olenemata mõningasest suurenemisest 2024. aastal jätkuvalt piirkonniti suhteliselt kehva, mille juures pakkumises domineerivad rahuldavas kuni remonti vajavas seisukorras varad hajusa asustusega piirkondades.

Rahuldavas ja väga heas seisukorras varade vaheline hinnaerinevus on viimastel aastatel suurenenud ning see püsib jätkuvalt suur ka lähitulevikus, kuna olulist ehitushindade langust ei ole olnud seni täheldada ja perspektiivis peamiselt tööjõukulude kasvu tõttu sõltumata elamispindade turusektoris toimuvast ehitushindade osas surve nende suurenemiseks püsib. Viimane võimaldab aga omakorda prognoosida, et järelturul saab ka 2024. aastal olema nominaalse hinnalanguse esilekerkimise tõenäosus pelgalt mõõduka olemusega, nagu seni ka aasta I poolel võis täheldada.

Piiratud pakkumine võimaldas hinnakasvul jätkuda piirkonniti ka 2022. aasta II poole vältel, mille juures siiski üldiselt võis täheldada juba üsna laiapõhjalist rahunemist sarnaselt maakonnale kui tervikule. Võis juba ettevaatavalt prognoosida, et hiljemalt 2023. aastal asub turuaktiivsus varasemalt tiptasemelt laialdaselt alanema sarnaselt maakonnale kui tervikule. Ajutiselt oli küll Viru-Nigula valla elamuturul püsinud aktiivsus ka 2023. aastal oodatust kõrgemal, kuna halvenenud elamispinna kättesaadavuse taustal oli osa potentsiaalsest ostjaskonnast otsustanud siirduda odavama elamu soetamiseks Rakvere linnast kaugemale, kuid ka taolised trendid on pelgalt ajutised ning 2023. aasta II poolest on asunud turuaktiivsus taaskordselt tagasi koonduma eeskätt tiheasustusega piirkondadesse.

4.4 Pakkumise ülevaade

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on eksperthinnangu koostamise hetkel Lääne-Viru maakonnas kokku ~ 200 elamu müügipakkumist, sh Viru-Nigula vallas kokku ~ 28 elamu müügipakkumist hinnavahemikus 10 000 - 225 000 € (sh Võrkla külas 1 pakkumine, vt allpool).

Hinnatava varaga võrreldavad müügipakkumised on sealjuures Lääne-Viru maakonnas järgnevad:

Aadress	Pakkumishind, €	Kinnisasja pindala, m ²	Elamu suletud netopind, m ²	Kinnistu kirjeldus
Sooniku, Lihulõpe küla, Haljala vald	145 000	102 415	89,8	Ligikaudu 1930ndatel ehitatud puitkonstruktsioonis 2-korruseline üksikelu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on rahuldav. Elamus puudub vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttega baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Jaanisilla, Võrkla küla, Viru-Nigula vald	139 000	20 000	308	1939. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline rehielamu tüüpi üksikelu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on valdavalt hea/osaliselt rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on hea/rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttega baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Piiri tee 4, Aluvere küla, Rakvere vald	136 000	22 021	93,7	Ligikaudu 1930ndatel ehitatud puitkonstruktsioonis 2-korruseline üksikelu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on hea/rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttega baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Kivistiku, Tüükri küla, Viru-Nigula vald	129 900	22 800	121,8	1948. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline üksikelu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea, siseruumide viimistluse seisukord on valdavalt hea/osaliselt rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttega baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.

Järve tn 9, Vetiku küla, Vinni vald	110 000	5188	112,0	Ligikaudu 1930ndatel ehitatud puitkonstruktsioonis 2-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on valdavalt hea/osaliselt rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttel baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Premeti, Ussimäe küla, Rakvere vald	109 000	1940	93,3	Ligikaudu 1970ndatel ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on hea/rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttel baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Piiri, Võipere küla, Kadrina vald	98 000	25 000	148,4	1930. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on rahuldav. Elamus puudub vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttel baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Teelahkme, Samma küla, Viru-Nigula vald	93 500	6234	95,8	1948. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 2-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on hea/rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttel baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Pärtli, Koplitaguse küla, Tapa vald	89 000	25 400	99,0	1919. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on teadmata (arvatavalt rahuldav). Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttel baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
-, Arkna küla, Rakvere vald	85 000	2867	170,0	1938. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 2-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on rahuldav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav kohtküttel baseeruvatel lahendustel. Lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Otsa, Kannastiku küla Vinni vald	75 000	41 537	117	Ligikaudu 1940ndatel ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline üksikelamu. Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea/rahuldav, siseruumide viimistluse seisukord on rahuldav. Elamus puudub vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav ahjuküttel. Lisaks paiknevad kinnisasjal abiehitised.
Vanaoja, Läsna küla, Kadrina vald	70 000	9000	174	1948. aastal ehitatud puitkonstruktsioonis 1-korruseline üksikelamu (rehielamu). Elamu põhikonstruktsioonide seisukord on hea, siseruumide viimistluse seisukord on rahuldav/remonti vajav. Elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus, elamu on köetav ahjuküttel. Lisaks paiknevad kinnisasjal abiehitised. Kinnisasja läbib jõgi.

Allikas: kinnisvaraportaali KV.ee

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

Rõhutame, et ülaltoodud varade puhul on tegemist pakkumishinnaga, mitte müügihinnaga. Esineb võimalus, et pakkumishinnad võivad avaliku müügi käigus oluliselt langeda või ka erandina enampakkumise tingimustes tõusta. Seepärast peame siinkohal oluliseks mainida, et hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

4.5 Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, s.t 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 vahetõrka hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	ennekõike füüsilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on eelkõige Lääne-Viru maakonna elanikkond (2- kuni 3-liikmelised leibkonnad), kes soovivad soetada alalist elukohta maakonnakeskusest (või ka vallakeskusest) eemale hajusama asustusega piirkonda. Vähemal määral võib potentsiaalseks ostjaks osutada leibkond, kes soovib soetada pelgalt perioodilist elukohta
Vastavus turusegmendi nõuetele:	vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: - kinnisasi on üsna suure pindalaga; - lisaks elamule paiknevad kinnisasjal abiehitised; - vara paikneb Viru-Nigula aleviku lähisel; - elamu ruumikasutuse funktsionaalsus on hea; - elamus on olemas vee- ja kanalisatsiooniühendus; - elamu siseruumide seisukord on valdavalt hea/osaliselt rahuldav. Võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate osas: - vara paikneb piirkondlikest suurematest keskustest (linnadest) eemal; - elamu põhikonstruktsioonide seisukord on rahuldav; - elamu on köetav pelgalt kohtküttel; - elamu on valdavalt puitkonstruktsioonis ehitis; - kinnisasjani viib kruuskattega tee
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimelised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik küll täpselt määratleda, kuid kuna hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid üsna piiratud osas, siis hinnanguliselt soovib vara tavapärasest väiksem hulk võimalikest lõpptarbijatest. Vara on sealjuures oma turuväärtuse absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav aga üsna laialdasele hulgale piirkondlikele potentsiaalsetele ostjatele
Konkureeriv pakkumine turul:	eksperthinnangu koostamise hetkel on Viru-Nigula vallas avalikult müügipakkumisel ligi 28 elamut, lisaks on mujal Lääne-Viru maakonnas arvestataval määral analoogsete elamute müügipakkumisi (vt sh ka peatükk 4.4)
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad pinnad ja nende maht:	eksperthinnangu koostamise hetkel on väljaspool Rakvere linna Lääne-Viru maakonna elamuturul arendusprotsessis peamiselt elamud, mida püstitatakse või rekonstrueeritakse oma vajadustest lähtuvalt. Rakvere lähiümbruses on erinevate kinnisvaraarendajate poolt hetkel arendamisel mõned

	üksikelamud, kuid aktiivne arendustegevus leiab valdavalt aset kuni 6 km kauguseni Rakvere kesklinnast ning hinnatava varaga analoogsetes piirkondades spekulatiivne arendustegevus puudub ja selle esilekerkimist pole oodata ka tulevikus. Ehituslikult uuemad varad ka otseselt hinnatava varaga käesoleval juhul ei konkureeri. Järelturul 2024. aasta II pooles arvatavalt edasine pakkumismahu kasv peatub, mille juures 2025. aasta I pooles võib aga hooajaliselt pakkumismaht taas suurened
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 6 kuud
Neelduvus:	eksperthinnangu koostamise hetkel on Rakvere linnast väljaspool Lääne-Viru maakonnas müügipakkumisel ligikaudu 8 kuu elamute müügitehingute maht
Oodatavad müügihinnad:	elamuturul on hinnatõus 2022. aasta III kvartalist laiapõhjaselt vaibunud ning seda eeskätt suurenenud pakkumismahu ja taandunud nõudluse tõttu, mille ajendiks on suuresti olnud taaskordse majanduskriisi eskaleerumine üheskoos laenuraha kiire kallinemisega. Elamutehingute arv on 2022. aastast laialdaselt alanenud, mille juures 2024. aasta II pooleks ei saa hetkeseisuga samuti olulist turuaktiivsuse kui ka hinnatasemete kasvu veel prognoosida, sealjuures aga lähikuudel tehingute arvu kui ka ehitusaktiivsuse madalseis veel püsib. Üldiselt aga näib, et madalaima turuaktiivsusega perioodid on möödunud ning surve hinnatasemete alanemiseks nii tehingu- kui ka pakkumishindade kontekstis on leevenema asunud
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal alternatiivsed kasutused puuduvad

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 Hinnatava vara parim kasutus

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Parima kasutuse põhimõte on turuväärtuse hindamise lahutamatu osa (EVS 875-1).

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on üksikelumuga ja selle abiehitistega hoonestatud elamumaa. Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on hinnatava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks väärtuslik põllumajandusmaa - hinnatava vara maakasutus ei ole kehtiva üldplaneeringuga vähemalt osaliselt kooskõlas, kuid kehtiv üldplaneering on kehtestatud pärast kinnisasjal paikneva üksikelumu püstitamist ning katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on jätkuvalt 100% elamumaa, mille juures vara maakasutust võib pidada hetkeolukorras siiski õiguspäraseks.

Elamu peamine kasutusotstarve riiklikus ehitisregistris on üksikelumu ning hoone on ka tegelikkuses kasutusel üksikelumuna. Elamule ei ole selle esmase püstitamise järgselt väljastatud kasutusluba, kuid ehitis on ehitatud enne 1995. aastat ning selle esmase püstitamise järgselt kasutusloa taotlemise või ka väljastamise vajadus puudub, seega on eksperthinnangu koostaja hinnangul õiguslikult lubatud hoone kasutamine üksikelumuna (üksikelumu osas võib olla läbi viidud tagantjärele seadustamist vajavaid ehitustöid, kuid nende seadustamist võib pidada õiguslikult võimalikuks, vt peatükk 2.2 ja 3.4).

Kinnisasjal paiknevate abiehitiste sihtotstarbepärane kasutus on õiguslikult lubatud.

Füüsiline võimalikkus

Elamu on ehitatud spetsiaalselt üksikelumuna kasutamiseks. Elamu seisukord võimaldab selle kohest sihtotstarbepärast kasutusele võtmist. Sarnaselt on koheselt sihtotstarbeliselt kasutatavad ka kinnisasjal paiknevad abiehitised. Elamu kui ka mõningate selle abiehitiste osas esineb siiski perspektiivis mõningast remondivajadust, kuid selle teostamist võib pidada vajaduse korral füüsiliselt võimalikuks.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Maaüksust ning sellel paiknevate ehitiste olemusest ja väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus eluotstarbeline kasutus.

Järeldus

Arvestades ülaltoodut, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle elukondlik kasutus (üksikelumu koos selle abiehitistega ning neid teenindava maa-alaga).

Hinnatava varaga analoosed varad soetatakse üldiselt tervikuna omakasutusse (vt ka peatükk 4.5).

5.2 Hindamismeetodid

Olenevalt hinnatava vara olemusest saab kasutada hindamisel nii eraldi, kui ka kombineeritult kolme põhimeetodit: võrdlusmeetod, tulumetod ning kulumetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast ning kasutada olevast turuinformatsioonist.

Võrdlusmeetod

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 leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui

võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Tulumeetod

Tulupõhine käsitus (*income approach*) ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. (EVS 875-9)

Kulumeetod

Kulupõhine käsitus (*cost approach*) ehk **kulumeetod** lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu. (EVS 875-8)

5.3 Hindamismeetodi valik

Kuna hinnatavale varale analoogsed varad on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis enamasti müügi-(mitte üüri-) käibes, on hindamismeetodiks valitud käesoleval juhul **võrdlusmeetod** (piisavalt aktiivse turu olemasolul võib võrdlusmeetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks, EVS 875-1 p 9.4.2.3).

5.4 Võrdlusmeetodi rakendus

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

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

- asukoha mõistes Lääne-Viru maakonnas väljaspool Rakvere linna paiknevad piirkonnad (külad, v.a rannakülad);
- ostu-müügitehingu toimumise aeg perioodil aprill 2024 - juuli 2024 (tagatud on optimaalne arv võrreldavaid tehinguid);
- tegemist on üksikelanutega hoonestatud elamu- või ka maatulundusmaadega;
- üksikelanute põhikonstruktsioonide ja ka siseruumide seisukord on maksimaalselt hea;
- tegemist on vabaturutingimustele vastavate ostu-müügitehingutega;
- tegemist on asjaõiguslike ostu-müügitehingutega;
- hindajale on tehingute aluste varade osas teada vajaliku detailsusega informatsioon, et võrdlusmeetodit vajaduse korral rakendada.

Hindajale on teada järgmised võrreldavate varadega teostatud ostu-müügitehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD						
	1	2	3	4	5	6	7
	Viru-Nigula vald, Kõrkküla	Viru-Nigula vald, Varudi küla	Vinni vald, Rajaküla	Kadrina vald, Ama küla	Vinni vald, Voore küla	Kadrina vald, Kihlevere küla	Haljala vald, Aaviku küla
Tehinguhind:	49 000 €	42 000 €	84 000 €	109 000 €	35 000 €	85 000 €	38 000 €
Tehingu aeg:	juuni.2024	juuni.2024	juuni.2024	mai.2024	mai.2024	mai.2024	apr.2024
Asukoht:	Kõrkküla; Aseri alevikust ~ 4 km, Rakvere	Varudi küla; Viru-Nigula alevikust ~ 6 km ja	Rajaküla; Roela aleviku keskusest ~ 7 km, Pajusti	Ama küla; Kadrina alevik ~ 10,5 km, Rakvere	Voore küla; Viru-Jaagupi alevikust ~ 3 km ja	Kihlevere küla; Kadrina alevikust ~ 4 km, Rakvere	Aaviku küla; Haljala alevikust ~ 12 km ja

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD						
	1 Viru-Nigula vald, Kõrkküla	2 Viru-Nigula vald, Varudi küla	3 Vinni vald, Rajaküla	4 Kadrina vald, Ama küla	5 Vinni vald, Voore küla	6 Kadrina vald, Kihlevere küla	7 Haljala vald, Aaviku küla
	linnast ~ 34 km ning Jõhvi linnast ~ 36 km; ligipääs valdavalt katteta teelt	Rakvere linnast ~ 22 km; ligipääs kruuskattega teelt	aleviku keskusest ~ 23 km ning maakonna-keskuse Rakvere linna kesklinna piirkonnast ~ 32 km; ligipääs kõvakattega teelt	linn ~ 25 km; ligipääs freesasfalt- ja kõvakattega teedelt	Rakvere linnast ~ 18 km; ligipääs kruuskattega teelt	linnast ~ 18,5 km; ligipääs kruuskattega teelt	Rakverest ~ 22 km; ligipääs pinnasteelt
Elamu põhikonstruktsioonide seisukord:	osaliselt hea/valdavalt rahuldav	rahuldav	hea/rahuldav	hea	rahuldav/remonti vajav	hea/rahuldav	rahuldav
Elamu ruumide seisukord:	rahuldav/remonti vajav (sh rehealune väljaehitamata)	hea/rahuldav	rahuldav (sh rehealune väljaehitamata)	hea/rahuldav	rahuldav/remonti vajav	rahuldav	rahuldav/remonti vajav
Elamu suletud netopind (m²):	188,2	75,7	206,5	155,9	90,2	157,3	78,8
Kinnisasja pindala (m²):	3488	8517	5550	5408	8888	2820	29 900 (sh valdavalt haritav maa ja looduslik rohumaa)
Elamu funktsionaalsus:	rahuldav; abiruumide osakaal suhteliselt suur, pesemisvõimalus ja tualett puudub	hea/rahuldav; valdavalt eluruumid, pesemisvõimalus puudub	hea/rahuldav; abiruumide osakaal suhteliselt suur, pesemisvõimalus olemas	hea/rahuldav; abiruumide osakaal suhteliselt suur, pesemisvõimalus olemas	hea/rahuldav; valdavalt eluruumid, pesemisvõimalus puudub	hea/rahuldav; abiruumide osakaal suhteliselt suur, pesemisvõimalus olemas	hea/rahuldav; valdavalt eluruumid, pesemisvõimalus puudub
Elamu konstruktsioonid:	looduslik kivi, puit	puit	puit	väikeplokk, betoon, osaliselt puit	puit	tellis/väikeplokk ja puit	puit
Elamu küttesüsteem:	eluruumides kohtküte (ahjuküte), rehealuse osas küte puudub	kohtküte (ahjuküte, õhksoojuspump)	eluruumides kohtküte (ahjuküte), rehealuse osas küte puudub	lokaalküte (tahkekütetel)	kohtküte (ahjuküte)	lokaalküte (kivisöel, moraalselt vanem katel), kohtküte (ahjuküte)	puudub
Veevarustus ja kanalisatsioon:	kaev õuel	lokaalsed	lokaalsed	võrk	kaev õuel	võrk	kaev õuel
Kõrvalhooned, rajatised, muud tegurid:	heas/rahuldavas seisukorras ait-laut, rahuldavas seisukorras saun ning heas seisukorras käimla	rahuldavas seisukorras 4 suuremat abihoonet (laut, küün, kuur, saun)	kinnisasjal heas/rahuldavas seisukorras laut-küün ning saun ja heas seisukorras suurem kasvuhoone	elamu koosseisus põõningu-korruse ruum ning katusealune terrass; lisaks kinnisasjal heas kuni rahuldavas seisukorras abiehitised (varjualune, abihooned, kanalad, kasvuhooned)	rahuldavas seisukorras kuur-kelder, majandushoone ja kuur	rahuldavas seisukorras abiehitised (garaaž, kasvuhoone, küün, laut)	elamu koosseisus 8,5 kW päikese-paneelid, lisaks kinnisasjal rahuldavas seisukorras maakelder

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud võrreldavad tehingud nr 1, 2 ja 3 kui ajaliselt kõige paremini võrreldavad.

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

Hoone seisukorra määratlus

Väga hea – kvaliteetne remont, kasutatud keskmisest kallimaid viimistlusmaterjale, keskmisest kallim san.tehnika;

Hea – remonditud, san.tehnika uus;

Rahuldav – keskmine seisukord, ukсед-aknad vahetamata, vaja sanitaarremonti, elamiskõlblik, remont moraalselt vananenud;

Remonti vajav – mitteelamiskõlblik.

Tehingute kohandamine

Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid. (EVS 875-11)

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

Hindamisel lähtutakse võrreldavate tehingute **tervikhinnast (€)**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

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

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

Jrk nr	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Elamu põhikonstruktsioonide seisukord
3	Elamu ruumide seisukord
4	Elamu suletud netopind (m ²)
5	Kinnisasja pindala (m ²)
6	Elamu funktsionaalsus
7	Elamu konstruktsioonid
8	Elamu küttesüsteem
9	Veevarustus ja kanalisatsioon
10	Kõrvalhooned, rajatised, muud tegurid

Rohkem parameetreid ei ole võrdluselementidena käesoleval juhul vaadeldud, kuna väärtuse kuupäeva seisuga on hinnatava vara turupiirkonnas muud võimalikud väärtust mõjutavad tegurid tarbijakäitumisele tuginevalt ja hindamistulemuse täpsuse seisukohast lähtuvalt pigem väheolulised või on varad muude võimalike tegurite osas sarnased.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3

	Viru-Nigula vald, Vörkla küla, Määri	Viru-Nigula vald, Kõrkküla	Viru-Nigula vald, Varudi küla	Vinni vald, Rajaküla
Tehinguhind (ei sis. käibemaksu):	Hindamisel lähtuti	49 000 €	42 000 €	84 000 €
m² hind:	tervikhinnast	260 €	555 €	407 €
Tehingu aeg:		juuni.2024	juuni.2024	juuni.2024
Ajaldamine ⁹	juuli.2024	0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind:		49 000 €	42 000 €	84 000 €
Asukoht: Kohandus ¹⁰	Vörkla küla; Viru-Nigula alevikust ~ 2 km, Kunda linnast ~ 14 km ja Rakverest ~ 23 km; ligipääs kruuskattega teelt	Kõrkküla; Aseri alevikust ~ 4 km, Rakvere linnast ~ 34 km ning Jõhvi linnast ~ 36 km; ligipääs valdavalt katteta teelt	Varudi küla; Viru-Nigula alevikust ~ 6 km ja Rakvere linnast ~ 22 km; ligipääs kruuskattega teelt	Rajaküla; Roela aleviku keskusest ~ 7 km, Pajusti aleviku keskusest ~ 23 km ning maakonnakeskuse Rakvere linna kesklinna piirkonnast ~ 32 km; ligipääs kõvakattega teelt
Elamu põhikonstruktsioonide seisukord: Kohandus ¹¹	rahuldav	osaliselt hea/valdavalt rahuldav	rahuldav	hea/rahuldav
Elamu ruumide seisukord: Kohandus ¹²	valdavalt hea/osaliselt rahuldav	rahuldav/remonti vajav (sh rehealune väljaehitamata)	hea/rahuldav	rahuldav (sh rehealune väljaehitamata)
Elamu suletud netopind (m²): Kohandus ¹³	~ 100	188,2	75,7	206,5
Kinnisasja pindala (m²): Kohandus ¹⁴	16 068 (sh haritav maa 10 504)	3488	8517	5550
Elamu funktsionaalsus: Kohandus ¹⁵	hea; valdavalt eluruumid, pesemisvõimalus olemas	rahuldav; abiruumide osakaal suhteliselt suur, pesemisvõimalus ja tualett puudub	hea/rahuldav; valdavalt eluruumid, pesemisvõimalus puudub	hea/rahuldav; abiruumide osakaal suhteliselt suur, pesemisvõimalus olemas
Elamu konstruktsioonid: Kohandus ¹⁶	puit, välisfassaad telliskivivoodriga	looduslik kivi, puit	puit	puit
Elamu küttesüsteem: Kohandus ¹⁷	kohtküte (ahjuküte)	eluruumides kohtküte (ahjuküte), rehealuse osas küte puudub	kohtküte (ahjuküte, õhksoojuspump)	eluruumides kohtküte (ahjuküte), rehealuse osas küte puudub
Veevarustus ja kanalisatsioon: Kohandus ¹⁸	lokaalsed	kaev õuel	lokaalsed	lokaalsed

⁹ **Ajaldamine** on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11).

Hinnatava vara turupiirkonnas ei ole vaadeldaval ajaperioodil olnud elamuturul olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mistõttu ei ole hindamisel ajalisi kohandusi rakendatud.

¹⁰ Hinnatava vara asukoht on kõrgemalt hinnatud kui võrreldavate varade nr 1 ja 2 asukohad, kuid siiski samaväärselt hinnatud kui võrreldava vara nr 3 asukoht.

¹¹ Parema elamu põhikonstruktsioonide seisukorraga elamud on kõrgemalt hinnatud.

¹² Parema elamu siseruumide viimistluse seisukorraga elamud on kõrgemalt hinnatud.

¹³ Kuna hindamisel on lähtutud tehingu tervikhinnast, siis elamu suletud netopinna suurenedes suureneb kinnistu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele ja vastupidi.

¹⁴ Kinnisasja pindala suurenedes suureneb kinnistu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele ja vastupidi.

¹⁵ Eelistatud on elamud, mille ruumid on avarad, ruumikasutusest moodustab valdava osa eluruum ja abiruumide osa suletud netopinna on optimaalne ega ole ebaratsionaalselt suur.

¹⁶ Kivi- ja betoonkonstruktsioonis hooned on enam väärtustatud kui puitkonstruktsioonis hooned.

¹⁷ Lokaalne keskküte on kütelahendusena enam väärtustatud kui ahju- ja/või elekterküte.

Lokaalkütelahenduste osas on üldiselt maasoojusel baseeruv lahendus kõrgemalt hinnatud kui teised võimalikud lokaalkütelahendused, mille juures vedelkütel baseeruv lahendus on kõige madalamalt hinnatud (vedelkütel baseeruv lokaalküte on sealjuures üldiselt samaväärselt väärtustatud kui ahjukütel baseeruvad kohtkütelahendused).

¹⁸ Elamud, milles on veevarustus ja kanalisatsioon, on enam väärtustatud, kui elamud, milles veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. Lokaalne vee- ja kanalisatsiooniühendus on hinnatava vara turupiirkonnas madalamalt hinnatud kui tsentraalsed lahendused.

	HINNATAV VARA Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1 Viru-Nigula vald, Kõrkküla	2 Viru-Nigula vald, Varudi küla	3 Vinni vald, Rajaküla
Kõrvalhooned, rajatised, muud tegurid: Kohandus ¹⁹	kinnisasjal rahuldavas seisukorras majandushoone ning heas seisukorras 2 kasvuhoonet	heas/rahuldavas seisukorras ait-laut, rahuldavas seisukorras saun ning heas seisukorras käimla -5%	rahuldavas seisukorras 4 suuremat abihoonet (laut, küün, kuur, saun) -5%	kinnisasjal heas/rahuldavas seisukorras laut-küün ning saun ja heas seisukorras suurem kasvuhoone -5%
Summaarne kohandus:		35%	35%	0%
Kohandatud tehinguhind:		66 150 €	56 700 €	84 000 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		95%	45%	80%
Osakaalud ²⁰ :	100%	20%	50%	30%
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		13 230 €	28 350 €	25 200 €
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind:	66 780 €			

Seega, võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid kujuneb hinnatava vara turuväärtuseks:

66 780 € ehk ~ **67 000 €**, s.o ~ **670 €/m²** vara koosseisu kuuluva elamu teadaoleva tegeliku ligikaudse suletud netopinna arvestuses (s.o ~ 100 m²).

Hinnatud tulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Arvestades, et Viru-Nigula valla elamuturg on keskmisest madalama efektiivsusega ja hinnatava vara koosseisu kuuluva üksikelamu suletud netopind ei ole täpselt teada, on vastavatest asjaoludest tulenevalt esitatud hindamistulemus hinnatava vara turusegmendi lõikes tavapärasest madalama täpsusega (±10 - 15%).

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

¹⁹ Abiehitised või ka muud vara funktsionaalsust parandavad tegurid omavad lisaväärtust, kuid seda vaid teatud piirini.

²⁰ Osakaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et sarnasemale võrdlustehingule (väiksem absoluutkohandus) anname suurema osakaalu ja vastupidi. Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse.

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast

Vaated katastriüksusele





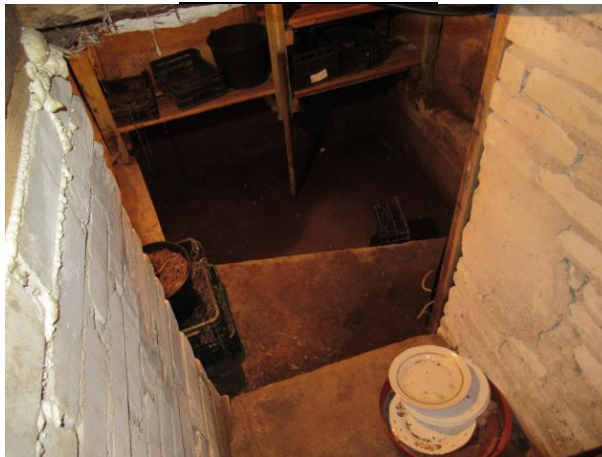


Vaated elamule





Vaated elamusse
Vaade keldrikorrusele



Vaated põhikorrusele



Esik (1, 2)



Panipaik



Köök (1, 2)



Köök (3)



Elutuba (1, 2)



Elutuba (3, 4)



I magamistuba (1, 2)



II magamistuba (1, 2)

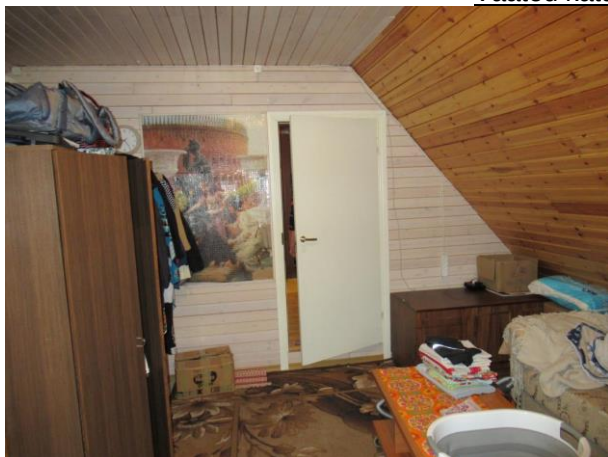


II magamistuba (3)



Tualett (1, 2)

Vaated katusekorrusele



Elutuba (1, 2)



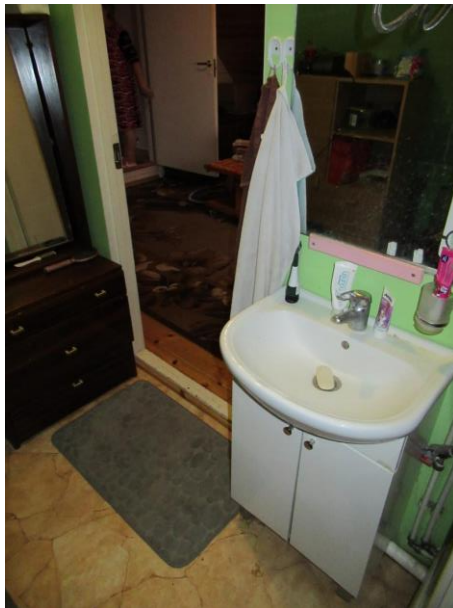
Elutuba (3)



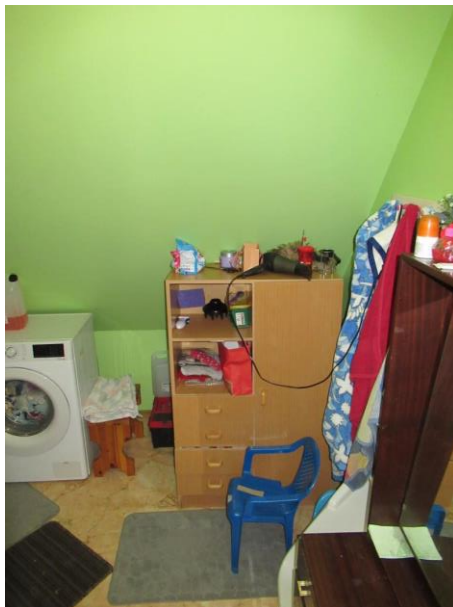
Magamistuba (1, 2)



Magamistuba (3, 4)



Tualett/duširuum (1, 2)



Tualett/duširuum (3, 4)

Vaated pööningule



Vaated majandushoonele ja -hoonesse





Vaated kasvuhoonetele ja -hoonetesse



Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa:

Registriosa number 4265531
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi Määri

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	90201:001:0332	Elamumaa 100%, Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri.	16068 m ²	25.11.2014 kinnistamisavalduse alusel siit osa eraldatud ja avatud kinnistu 5547431 2.12.2014. Kohtunikuabi Ülle Juhanson	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Laine Vahemaa (isikukood 45804285219)	22.04.2024 kohtumääruse alusel sisse kantud 03.05.2024. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	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
1	Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 01.09.1997. määrus nr 59. 4.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.07.2014. Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv
2		Kustutatud 22.04.2024 kohtumääruse alusel 03.05.2024. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
3		Kustutatud 22.04.2024 kohtumääruse alusel 03.05.2024. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv

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
4		Kustutatud 22.04.2024 kohtumääruse alusel 03.05.2024. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
5	Eelmärge tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa ja Kristel Hani vastu esitatud tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse nõude tagamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806) kasuks.	13.02.2024 kohtumääruse alusel sisse kantud 23.02.2024. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv
6	Märge Viru Maakohus 13.02.2024 kohtumääruse (kohtuasja number 2-24-2379) alusel: AS PlusPlus Capital (rk 11919806) on esitanud tsiviilasjas nr 2-24-2379 Laine Vahemaa (ik 45804285219) ja Kristel Hani (ik 47608085214) vastu hagi tehingu kehtetuks tunnistamise ja vara omandiõiguse tagasivõitmise nõudes.	13.02.2024 kohtumääruse alusel sisse kantud 23.02.2024. Kohtunikuabi Helle Eduvald	kehtiv
7	Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Aktsiaselts PlusPlus Capital (registrikood 11919806), kohtutäitur Kristel Maalman (isikukood 47709132257) kasuks.	30.04.2024 kohtutäituri avalduse alusel sisse kantud 06.05.2024. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 17.02.2014 kinnistamisavalduse, 18.02.2014 kinnistamisavalduse alusel 25.02.2014. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

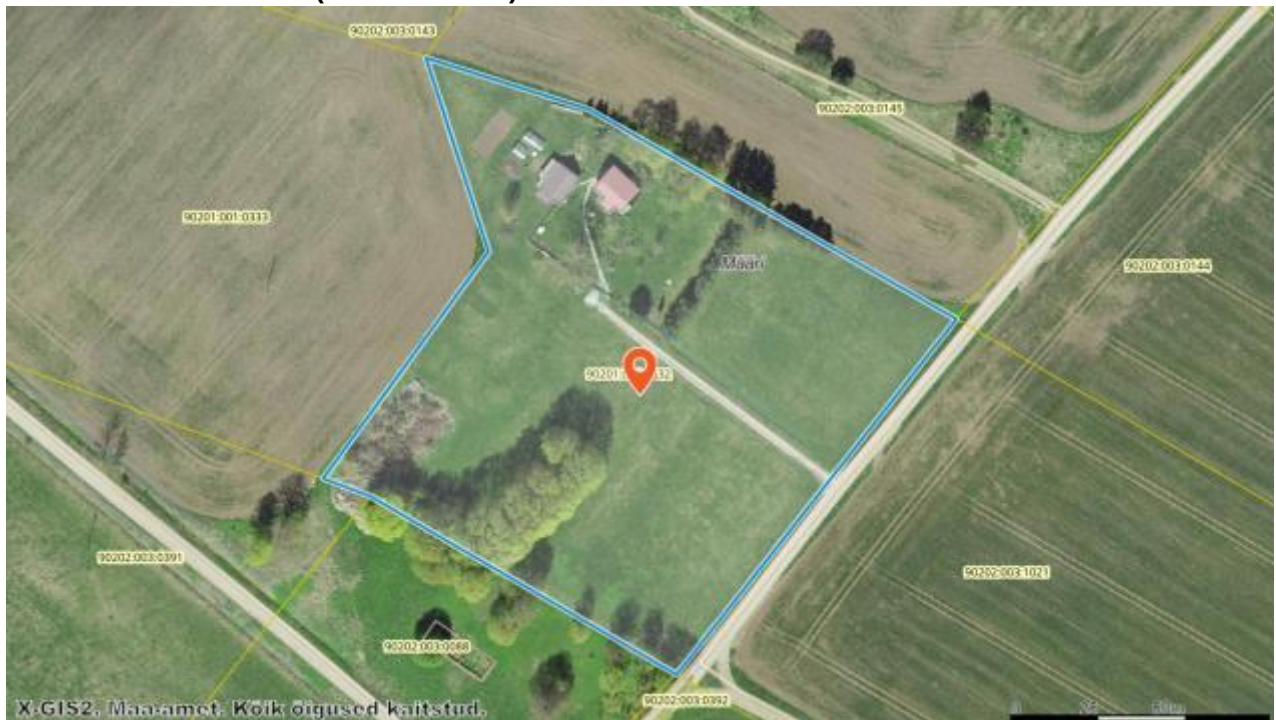
Nimi: Mihkel Eliste

Kuupäev: 08.08.2024 13:07:30

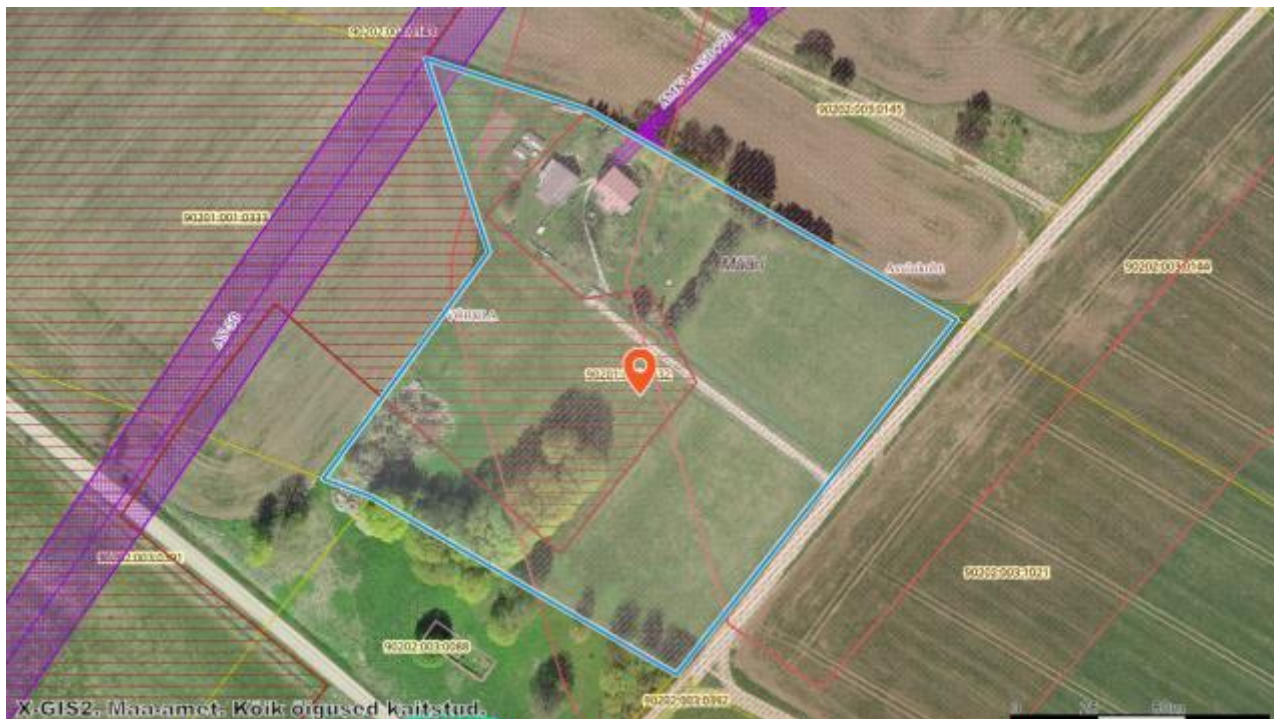
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa nr 3 Maa-ameti avalike kaardirakenduste väljavõtted

Katastriüksuse ortofoto (hübriidkaardid)



Katastriüksuse kitsenduste kaart



Katastriüksuse kitsenduste loetelu

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	87.62
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise ala	6069.56
	Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	7597.87
	Maaparandushoiu-ala	5373.86

Legend

Keskkonnakaitselised objektid  kaitstav loodusobjekt  nitraaditundlik ala  vääriselupaik  kaitstav loodusobjekt  keskkonnaseirejaam Muud riiklikult olulised objektid  geoloogilised piirangud  kultuurimälestis  planeeringuala  riigikaitsealine maa  geodeetiline märk  kultuurimälestis  saasteallikas Veekaitseelised objektid  allikas, karst  maaparanduse reg. võrk  sanitaarkaitseala  veehaare  veekogu  eesvool  rannajoon  allikas, karst  sanitaarkaitseala  veehaare	Tehnorajatised  alajaam  gaasiehitis  lennuväli  surveehitis  vee- ja kanal. ehitis  talumiskohustusega tehonorajatis  elektriliin  gaasitorustik  raudtee  surveehitis  survetorustik  tee  telekom. liin  vee- ja kanal. torustik  talumiskohustusega tehonorajatis  alajaam  gaasiehitis  surveehitis  telekom. mast  vee- ja kanal. ehitis  talumiskohustusega tehonorajatis Katastrikaart  registreeritud KÜ  toimikuga seotud LÜ  piiriettepanek  aeguv LÜ Halduspiirid  Omavalitsus  Maakond  Riigipiir  Eesti-Vene kontrolljoon	Veekaitseelised piirangud  maaparandushoiuala  matmispaiga sanitaarkaitseala  ranna või kalda piirangud  veehaarde piirangud Keskkonnakaitselised piirangud  kaitseobjekti piirangud  kaitsmata põhjaveega ala  metsa kitsendused  paikne saasteallikas  valgala reostuskaitsevöönd Muud maakasutuspiirangud  geod.märgi kaitsevöönd  geoloogilised piirangud  muinsuskaitse kitsendused  planeeringuala  riigikaitseelised kitsendused Tehnorajatistest tulenevad piirangud  elektripaigaldise kaitsevöönd  gaasipaigaldise kaitsevöönd  lennuvälja lähiümbrus  liinirajatise kaitsevöönd  raudtee kaitsevöönd  surveeadme kaitsevöönd  talumiskohustusega ala  tee kaitsevöönd  vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	---	--

Lisa nr 4 Riikliku ehitisregistri väljavõtte

ÜKSIKELAMU

elamu (EHR kood 108021994)

Ehitise üldinfo

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu	Eamise kasutuselevõtu aasta	1939 (oletuslik)
Ehitisregistri kood	108021994	Katastritunnus	90201:001:0332
Omandi liik	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus Avan Maakatastris
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (11101)		
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri		

Ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Kasutamise otstarve	Kasutamise otstarbe pind (m ²) (elamud)	Kasutamise otstarbe pind (m ²) (mitteelamud)
11101	Üksikelamu	63.2	
Eluruumide ja mitteeluruumide pind kokku:		63.2	0.0

Näitab rida 1-1/1

Kujus (kehandis) asuvad hooneosad

Osa number	Hooneosa tüüp	Tubade arv	Sissepääsu koms	Hooneosa pind (m ²)	Kõetav pind (m ²)	Rõdude ja lodžade pind (m ²)	Kööskide arv	Avatud kööskide arv	Hooneosa aadress
puudub	Eluruum	3	1	63.2	0.0		1	0	puudub
Kokku:		3		63.2	0.0	0.0	1	0	

Näitab rida 1-1/1

Kehandis on kokku 1 eluruumi, 0 mitteeluruumi, 0 üldkasutatavat pinda, 0 tehniopinda.

Kujus (kehandis) asuvad hooneosad

Avatud kööskide arv	Hooneosa aadress	Tualettruumide liik	Pesemivõimaluse liik	Gaasipõlgeldis	Soojavarustuse liik	Soojusallika liik	Energiallika liik	Osa nimetus	Kasutamise otstarve
puudub	olemas			kohtküte	ahi, kamin, pliit	tahke (puu, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)		Üksikelamu	
0									

Näitab rida 1-1/1

Kehandis on kokku 1 eluruumi, 0 mitteeluruumi, 0 üldkasutatavat pinda, 0 tehniopinda.

Ehitise mõõtmed

Ehitisealune pind (m ²)	95.0	Kõrgus (m)		Maapealsete korruste arv	1
Maapealse osa alune pind (m ²)	95.0	Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	
Kõetav pind (m ²)	63.2	Pikkus (m)	10.6		
Toatemperatuuriga pind (m ²)					
Suletud netopind (m ²)	63.2	Laius (m)	9.4	Maht (m ³)	221.0
Üldkasutatav pind (m ²)		Sügavus		Maapealse osa maht (m ³)	
Tehniopind (m ²)					

Ehitise konstruksioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	puut
Kande- ja jäigastavate konstruksioonide materjali liik	puut	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puut
Välisseina liik	muu (valisein/90/)	Katusekatte materjali liik	eterniit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	keraamiline tellis		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	tahke (puut, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Veevarustuse liik	puudub	Ventilatsiooni liik	
Kanaliseerimise liik	puudub	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik ¹	kohtküte	Võrgu- või mahutigaas ¹	puudub
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit	Liftide arv	0

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitise(d)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2211524/03429	108021994	15.01.2022	Registreeritud
Registri paranduskanne	2111522/12148	108021994	30.03.2021	Registreeritud
Registri paranduskanne	2111522/01992	108021994	11.02.2021	Registreeritud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2111524/00677	108021994	08.01.2021	Registreeritud
Registri paranduskanne	1811522/16180	108021994	06.10.2018	Registreeritud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1811524/35887	108021994	02.09.2018	Registreeritud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/232327	108021994	28.10.2017	Registreeritud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1411524/00502	108021994	09.10.2014	Registreeritud
Ehitise teatis	107217	108021994	19.08.2014	Registreeritud
Hooneregistri ehitise teatis	902/205(E1)	108021994	31.12.2003	Registreeritud

Näitab rida 1-10/11

1 2 3 4 5

Kuva koma 10

Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

MAJANDUSHOONE

majandushoone (EHR kood 108021995)

Ehitise üldinfo

Ehitise liik ¹	hoone	Ehitise seisund ¹	Olemas
Ehitise nimetus ¹	majandushoone	Esmase kasutuselevõtu aasta ¹	
Ehitisregistri kood ¹	108021995	Katastritunnus ¹	90201.001.0332
Omandi liik ¹	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus Avan Maakatastris
Peamine kasutamise otstarve ¹	Elamu, kooli vms abihooned (12744)		
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri		

Ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Kasutamise otstarve	Kasutamise otstarbe pind (m2) (elamu)	Kasutamise otstarbe pind (m2) (mitmeelamu)
12744	Elamu, kooli vms abihoone		100.0
Eluruumide ja mitteeluruumide pind kokku:		0.0	100.0

Näitab ridu 1-1/1

Kujus (kehandis) asuvad hooneosad

Osa number	Hooneosa tüüp	Tubade arv	Sissepääsu korrus	Hooneosa pind (m2)	Kõbetarv pind (m2)	Rõdu- ja lodžade pind (m2)	Köskide arv	Avatud köskide arv	Hooneosa aadress
puudub	Mitteeluruum			76.0					puudub
Kokku:		0		76.0	0.0	0.0	0	0	

Näitab ridu 1-1/1

Kehandis on kokku 0 eluruumi, 1 mitteeluruumi, 0 üldkasutatavat pinda, 0 tehnpinda.

Kujus (kehandis) asuvad hooneosad

Ekide arv	Hooneosa aadress	Tualettruumide liik	Peemise võimaluse liik	Gaasipaigaldis	Soojavarustuse liik	Soojusallika liik	Energiaallika liik	Osa nimetus	Kasutamise otstarve
puudub								majandushoone	Elamu, kooli vms abihoone

Näitab ridu 1-1/1

Kehandis on kokku 0 eluruumi, 1 mitteeluruumi, 0 üldkasutatavat pinda, 0 tehnpinda.

Ehitise mõõtmised

Ehitisealune pind (m2) ①	85.5	Kõrgus (m) ①		Maapealsete korruste arv ①	1
Maapealse osa alune pind (m2) ①	85.5	Absoluutne kõrgus (m) ①		Maa-aluste korruste arv ①	0
Kõbetarv pind (m2) ①		Pikkus (m) ①	11.8		
Toatemperatuuriga pind (m2) ①					
Suletud netopind (m2) ①	76.0	Laius (m) ①	7.7	Maht (m3) ①	255.0
Üldkasutatav pind (m2) ①		Sügavus ①		Maapealse osa maht (m3) ①	255.0
Tehnpind (m2) ①					

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	
Kande- ja jälgastavate konstruktsioonide materjali liik	puut	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	
Välisseina liik	puut	Katusekatte materjali liik	eterniit
Välisseina välisviimistluse materjali liik			

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub	Ventilatsiooni liik	
Kanalisatsiooni liik	puudub	Jahutussüsteemi liik	
Soojusvarustuse liik ①	puudub	Võrgu- või mahutigaas ①	puudub
Soojusallika liik	puudub	Liftide arv	0

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehitise(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Registri paranduskanne	2111522/01991	108021995	11.02.2021	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2111524/00678	108021995	08.01.2021	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2011522/577379	108021995	16.12.2020	Täiendatud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	2011524/89150	108021995	16.12.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne	2011522/34391	108021995	10.01.2020	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist	1711524/230092	108021995	28.10.2017	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	902/205(E2)	108021995	31.12.2003	Registrisse kantud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	902/205(E2)	108021995	31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-8/8

Ehitise energiamärgis

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

KAEV

kaev (EHR kood 220516937)

Ehitise üldinfo

Ehitise liik	rajatis	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	kaev	Esmase kasutuselevõtu aasta	
Ehitisregistri kood	220516937	Katastritunnus	90202-003-0100
Omandi liik	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus Avan Maakatastris
Peamine kasutamise otstarve	Kaev (22226)		
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Viru-Nigula vald, Võrkla küla, Määri		

Ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Kasutamise otstarve
22226	Kaev

Näitab ridu 1-1/1

Ehitise mõõtmised

Ehitisealune pind (m ²)	Kõrgus (m)	0.0	Maapealsete korruste arv	1
Maapealse osa alune pind (m ²)	Absoluutne kõrgus (m)		Maa-aluste korruste arv	1
Kõetav pind (m ²)	Pikkus (m)	0.0		
Toatemperatuuriga pind (m ²)				
Suletud netopind (m ²)	Laius (m)	0.0	Maht (m ³)	0.0
Üldkasutatav pind (m ²)	Sügavus		Maapealse osa maht (m ³)	1
Tehnopind (m ²)				

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Vundamendi liik	Vahelagede kandva osa materjali liik
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	Katuse ja katusefagede kandva osa materjali liik
Välisseina liik	Katusekatte materjali liik
Välisseina välisviimistluse materjali liik	

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Seotud ehtis(ed)	Kuupäev	Dokumendi seisund
Hooneregistri ehitise teatis	902/205(E)	220516937	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	902/205(E)	220516937	31.12.2003	Registreeritud

Näitab rida 1-2/2

Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

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

Hindamisaruande koostaja:



/ Allkirjastatud digitaalselt /

Mihkel Eliste

Kutseline vara hindaja, tase 7
kutsetunnistus nr 152083
registreeritud eraekspert (kinnisvara hindamise ekspertiisid)
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige