


**Lisahinnang nr 1, töö nr ARE-233023B eksperthinnangu nr ARE-230311B (väärtuse kuupäev 06.02.2023) juurde**

<b>Address:</b>	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Laane
<b>Hinnatav vara:</b>	kinnisasi registriosa numbriga 13698802 (ehitusjärgus üksikelamu)
<b>Hinnangu eesmärk:</b>	laenutagatise turuväärtuse hindamine krediidasutusele
<b>Ülevaatuse kuupäev:</b>	05.10.2023
<b>Väärtuse kuupäev:</b>	05.10.2023
<b>Hindamisaruande kuupäev:</b>	05.10.2023
<b>Tellijä:</b>	Yurii Scherbak
<b>Hindamisaruande koostaja:</b>	Rasmus Tikkerberi kutseline kinnisvara nooremhindaaja, tase 5, kutsetunnistus nr 189543 +372 508 9283 rasmus.tikkerberi@arcovara.ee
<b>Hindamisaruande läbivaataja:</b>	Urmäs Kaasik kutseline kinnisvara hindaaja, tase 6, kutsetunnistus nr 176316 +327 511 9879 urmas.kaasik@arcovara.ee

# Sisukord

<b>Kokkuvõte .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Hindamise alused .....</b>	<b>5</b>
1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus .....	5
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused .....	5
<b>2 Hinnatava vara kirjeldus .....</b>	<b>7</b>
2.1 Hinnatava vara koosseis .....	7
2.2 Asukoha ja katastriüksuse kirjeldus .....	8
2.3 Katastriüksuse kirjeldus .....	9
2.4 Ehitise lühikirjeldus .....	10
2.5 Tehnovõrgud .....	13
2.6 Kestlikkus .....	13
2.7 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta .....	14
<b>3 Turuülevaade .....</b>	<b>15</b>
3.1 Makromajanduse ülevaade .....	15
3.2 Harjumaa elamuturu ülevaade (2023. a. augusti seisuga) .....	19
3.3 Turustatavuse analüüs .....	26
<b>4 Turuväärtuse hindamine .....</b>	<b>29</b>
4.1 Hinnatava vara parim kasutus .....	29
4.2 Hindamise meetodi valik .....	29
4.3 Hindamise meetodi rakendus .....	30
4.3.1 Jäägimeetodi rakendus .....	30
<b>Lisa nr 1. Fotod hinnatavast varast .....</b>	<b>32</b>
<b>Lisa nr 2. Ärakiri kinnistu registriosast .....</b>	<b>37</b>
<b>Lisa nr 3. Maa-ameti avaliku teenuse hübriidkaart ja kitsenduste kaart .....</b>	<b>39</b>
<b>Lisa nr 4. Riikliku ehitisregistri väljavõte .....</b>	<b>41</b>
<b>Lisa nr 5. Elamu korruseplaanid .....</b>	<b>45</b>
<b>Lisa nr 6. Vastavuskinnitus standardi nõuetele .....</b>	<b>48</b>

## Kokkuvõte

Hinnatava vara kohta on eelnevalt koostatud eksperthinnangud:

- eksperthinnang nr ARE-230311B (väärtuse kuupäev 06.02.2023)

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga 13698802 (ehitusjärgus üksikelamu)
Aadress:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Laane
Omanik:	Yurii Scherbak (isikukood 38211240215)
Katastriüksuse tunnus:	35203:001:0528
Omandivorm:	kinnisasi
Kinnisasja pindala:	10 566 m <sup>2</sup>
Kinnisasja hoonestus:	üksikelamu, maakelder ja 2 kasvuhoonet
Elamu suletud netopind:	186,9 m <sup>2</sup>
Elamu üldseisukord:	väärtuse kuupäeva seisuga ehitusjärgus, valmides väga hea
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidasutusele
Ülevaatuse kuupäev:	05.10.2023
Väärtuse kuupäev:	05.10.2023
Hindamisaruande kuupäev:	05.10.2023
Tellijä:	Yurii Scherbak
Tellimusleping:	suuline tellimus 03.10.2023
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;</li> <li>- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;</li> <li>- üksikelamu ehitatakse vastavalt ehitusprojektile 100% valmis (sh külvatakse muru, paigaldatakse kivisillutis ning kohtkindel köögimööbel) ning ehitustööd on võimalik ehituse lõppedes seadustada (väljastada kasutusluba);</li> <li>- hindamisel isikliku kasutusõigusega ühiselt Olga Scherbak (isikukood 45910140242), Aleksey Shcherbak (isikukood 35508010256) kasuks ei arvestata;</li> <li>- hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.</li> </ul>
Turuväärtus:	<b>220 000 €</b> (1177 €/m <sup>2</sup> taandatuna elamu suletud netopinnale). Hinnatava vara turuväärtus eeldusel, et elamu on ehitusprojekti järgselt 100% valminud, on väärtuse kuupäeval <b>400 000 €</b> (2140 €/m <sup>2</sup> taandatuna elamu suletud netopinnale)
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida keskmiselt kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus:	elamuturg on võrdlemisi efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus tavapärase täpsusega (± 10%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad)

**Kommentaariid**

puuduvad

**Hindamistulemus**

Harju maakonnas Kuusalu vallas Kahala külas aadressil Laane asuva kinnisasja turuväärtus on väärtuse kuupäeval **220 000 (kakssada kakskümmend tuhat) eurot** ja

Harju maakonnas Kuusalu vallas Kahala külas aadressil Laane asuva kinnisasja turuväärtus eeldusel, et kinnisasjale ehitatav elamu on vastavalt ehitusprojektile 100% valminud, on väärtuse kuupäeval **400 000 (nelisada tuhat) eurot**.

**Hindamisaruande koostaja:***/ Allkirjastatud digitaalselt /***Rasmus Tikkerberi**

Kutseline kinnisvara nooremhindaja,  
tase 5, kutsetunnistus nr 189543

**Hindamisaruande kinnitanud läbivaataja:***/ Allkirjastatud digitaalselt /***Urmas Kaasik**

Kutseline kinnisvara hindaja,  
tase 6, kutsetunnistus nr 176316  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

## 1 Hindamise alused

### 1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus

Tellija nimi:	Yurii Scherbak
Tellimuslepingu kuupäev:	suuline tellimus 03.10.2023
Hindamise eesmärk:	laenu tagatiseks
Hinnangu kasutaja:	krediitiasutus
Väärtuse liik:	turuväärtus <sup>1</sup>
Ülevaatus kuupäev <sup>2</sup> :	05.10.2023
Väärtuse kuupäev <sup>3</sup> :	05.10.2023
Hindamisaruande kuupäev <sup>4</sup> :	05.10.2023
Ülevaatus teostanud hindaja:	kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5, Rasmus Tikkerberi (kutsetunnistus nr 189543)
Ülevaatus juures viibinud isikud:	vara omanik Yurii Scherbak
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas vara tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus:	teostatud on vara visuaalne vaatlus
Algandmed esitanud isik:	vara omanik Yurii Scherbak
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5, Rasmus Tikkerberi (kutsetunnistus nr 189543)
Hindamisaruande läbivaadanud hindaja:	Urmas Kaasik kutseline kinnisvara hindaja, tase 6 (kutsetunnistus nr 176316)
Kasutatud materjalid:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875</li> <li>- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks</li> <li>- Kuusalu valla üldplaneeringu ja detailplaneeringute info Kuusalu valla interneti kodulehel, seisuga 05.10.2023</li> <li>- Maa-amet <a href="http://www.maaamet.ee">www.maaamet.ee</a>, seisuga 05.10.2023</li> <li>- riiklik ehisregister <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a>, seisuga 05.10.2023</li> <li>- Maa-ameti tehingute andmebaas</li> <li>- Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ tehinguinfo</li> <li>- Algandmete esitaja poolt esitatud teave, sh elamu ehitusprojekt (koostanud OÜ RE Plan, 21.03.2022. a.)</li> <li>- kinnisvaraportaali <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a>, seisuga 05.10.2023</li> <li>- Eesti kaart <a href="http://kaart.delfi.ee">kaart.delfi.ee</a>, seisuga 05.10.2023</li> <li>- e-kinnistusraamat <a href="http://kinnistusraamat.rik.ee">kinnistusraamat.rik.ee</a>, seisuga 05.10.2023</li> <li>- vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.</li> </ul>

### 1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

<sup>1</sup> **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 toimuvast tehingust pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitgevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1).

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

<sup>3</sup> **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, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

<sup>4</sup> **Hindamisaruande kuupäev** (date of valuation report) - kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud (EVS 875-1).



- 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;
- üksikelamu ehitatakse vastavalt ehitusprojektile 100% valmis (sh külvatakse muru, paigaldatakse kivisillutis ning kohtkindel köögimööbel) ning ehitustööd on võimalik ehituse lõppedes seadustada (väljastada kasutusluba);
- hindamisel isikliku kasutusõigusega ühiselt Olga Scherbak (isikukood 45910140242), Aleksey Shcherbak (isikukood 35508010256) kasuks ei arvestata;
- hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.

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

*Töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saasteohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saasteohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust (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 ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).*

## 2 Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1 Hinnatava vara koosseis

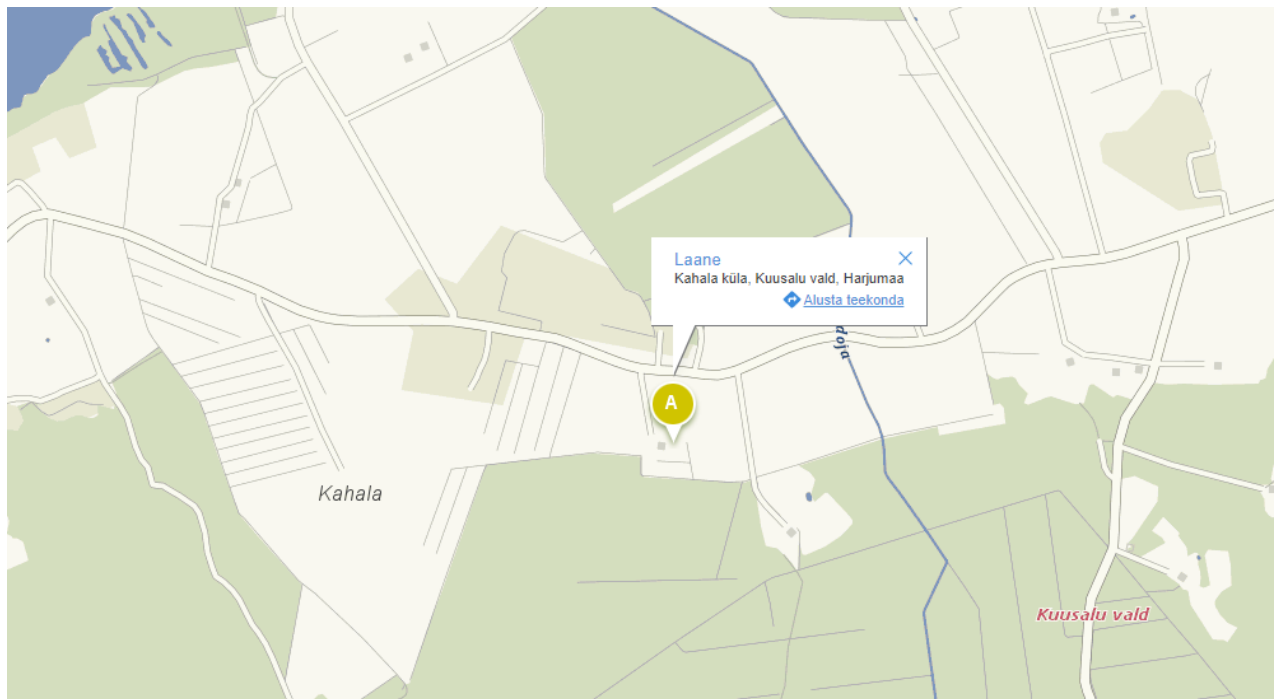
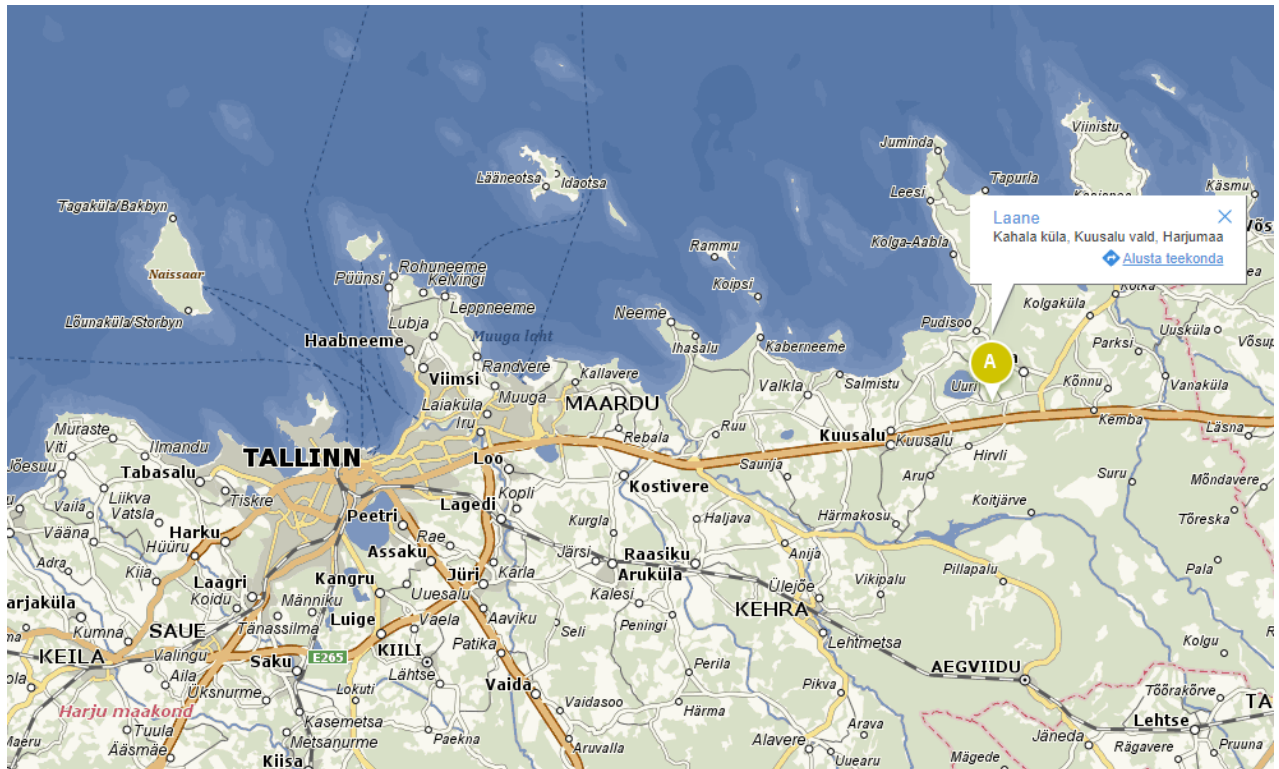
Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Laane	
Kinnistu nimi:	-
Omandivorm:	kinnisasi
Registriora number:	13698802
Katastriüksuse tunnus:	35203:001:0528
Katastriüksuse pindala:	10 566 m <sup>2</sup>
Katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused:	puuduvad
Omanik:	Yurii Scherbak (isikukood 38211240215)
Koormatiseid ja kitsendused:	<p>väärtuse kuupäeva seisuga on registriora III jaos järgmised kehtivad kanded:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspuateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil, vastavalt 13.11.2013.a sõlmitud lepingu punktidele 1.4, 4.1, 4.2, 4.4, 5, 6 ja 7 ning 13.11.2013 lepingu lisaks olevale plaanile.</li> </ul> <p>Mainitud isiklik kasutusõigus ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust, sest on tavapärane tehnovõrkude tarbeks seatud isiklik kasutusõigus, mis ei takista ega piira märkimisväärselt hinnatava vara sihtotstarbepärasust kasutust ega võõrandamist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Isiklik kasutusõigus ühiselt Olga Scherbak (isikukood 45910140242), Aleksey Shcherbak (isikukood 35508010256) kasuks. Kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.</li> </ul> <p>Hindamisel isikliku kasutusõigusega ühiselt Olga Scherbak (isikukood 45910140242), Aleksey Shcherbak (isikukood 35508010256) kasuks ei arvestata</p>
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga on registriora IV jaos kaks kehtivat hüpoteeki, millega hindamisel ei arvestata
Hinnatavat vara koormavad üüri-/ rendilepingud:	väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt algandmete esitaja ütlustele, üüri-/ rendilepingud puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	<p>vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel osaliselt järgmised maakasutuse kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elektripaigaldise kaitsevöönd;</li> <li>- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd</li> <li>- puurkaevu hooldusala.</li> </ul> <p>Kitsenduste kaart ja legend on ära toodud eksperthinnangu lisan nr 3. Olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist, seega hindamisaruande koostaja hinnangul need vara turuväärtust ei mõjuta.</p>

## 2.2 Asukoha ja katastriüksuse kirjeldus

Makroasukoht		
Maakond, vald, küla:	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla	
Kaugus keskustest:	Tallinna linna keskus (Viru väljak) ~ 51 km Kuusalu valla keskus (Kuusalu alevik) ~ 11,6 km	
Konkureerivad turupiirkonnad:	peamiselt Kuusalu valla külad ja alevikud	
Mikroasukoht:		
Naabus:	lähiümbruses paikneb üksikelamu ning hoonestamata põllu- ja metsamaad	
Müra ja saastus:	madal	
Juurdepääs:	jalakäijad	hea
	sõidukid	hea
	kommentaar	hinnatava kinnisasjani viib avalikult kasutatav asfaltkattega Jõelähtme - Kemba kõrvalmaantee
		 <p> <span style="color: red;">~</span> põhimaantee  <span style="color: blue;">~</span> tugimaantee  <span style="color: purple;">~</span> ramp või ühendustee  <span style="color: orange;">~</span> kõrvalmaantee  <span style="color: pink;">~</span> trassiosa  <span style="color: yellow;">~</span> Registreeritud KÜ  <span style="color: yellow;">~</span> kohalik tee  <span style="color: pink;">~</span> eratee  <span style="color: green;">~</span> metsatee         </p>
Kaugused:	kool	~ 5,3 km - Kolga Kool
	lasteaed	~ 4,7 km - Kolga Lasteaed
	kauplus	~ 11 km - Kuusalu Konsum
	ühistranspordipeatus	~ 700 m - Kahala kauplus ühistranspordipeatus
Veekogu:	~ 1,5 km Kahala järv ~ 8 km Kolga laht	
Asukoha koond hinnang		
Vara makro- ja mikroasukoht on hea.		



## Asukohaskeemid:

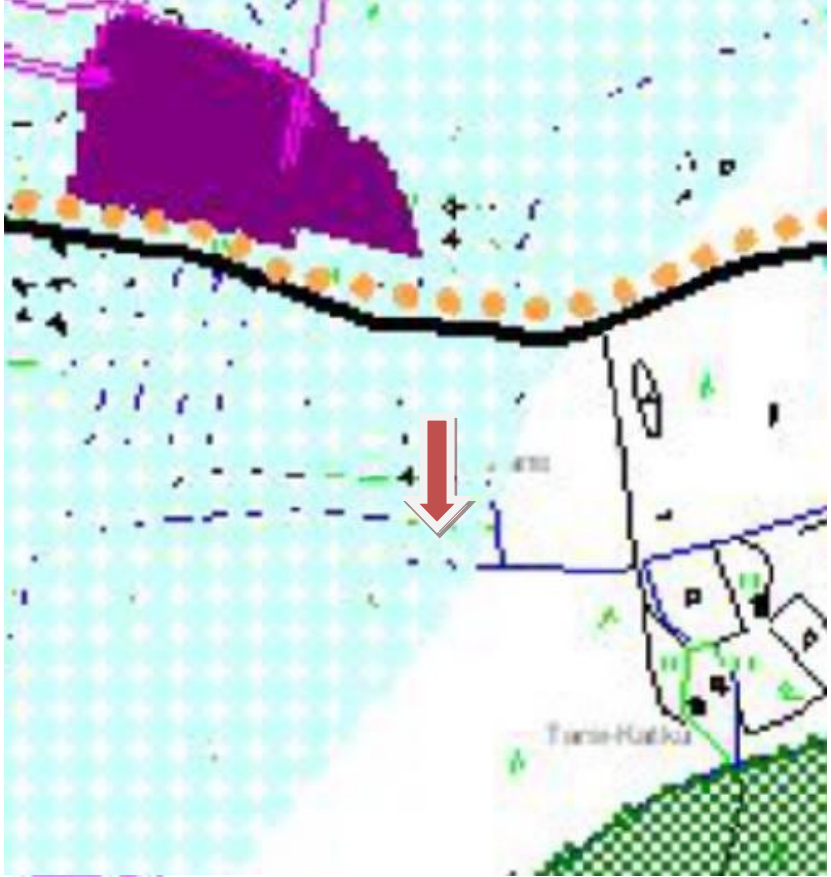


Allikas: kaart.delfi.ee

## 2.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastriüksus 35203:001:0528	
Katastriüksuse pindala:	10 566 m <sup>2</sup>
Geomeetria:	hulknurkne, korrapärane
Reljeef:	tasane
Haljastus:	heakorrastatud, osaline kõrghaljastus

Ekspert hinnang ARE-233023B Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Laane  
 Hindamisaruande koostaja: Rasmus Tikkerberi  
 Kontakttelefon: +372 508 9283, e-mail: rasmus.tikkerberi@arcovara.ee

Piirdeaiad ja väravad:	võrkaed, puitlippaed
Jalg/sõiduteed:	pinnaskattega, projektijärgselt planeeritud kiviparkett
Parkimistingimused:	head (kinnisasjal parkimise ruumi piisavalt)
Üldplaneering:	<p>vastavalt kehtivale Kuusalu valla üldplaneeringule (kehtestatud 25.04.2002. a.) asub hinnatav kinnisasi sihtotstarbeta alvarite maalal. Hinnatava vara kasutus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.</p>  <p>Allikas: Kuusalu valla kodulehekülj</p>
Detailplaneering:	vastavalt Kuusalu valla planeeringute registri andmetele ja maa-ameti detailplaneeringute kaardile detailplaneeringu olemasolu kohta informatsioon puudub
Ehitusõigus:	eraldi võõrandatav ja lisaväärtust andev täiendav ehitusõigus hindaja hinnangul puudub ja hindamisel on lähtunud olemasolevatest ehitistest
<b>Katastriüksuse oluliseks osaks olevad ehitised</b>	
Hoonena üksikelamu, maakelder ja 2 kasvuhoonet Hoonestuse kirjeldamise illustreerimiseks on eksperthinnangu lisis nr 1 toodud fotomaterjal.	

## 2.4 Ehitise lühikirjeldus<sup>5</sup>

<b>Elamu</b>	
Ehitusaasta:	vastavalt algandmed esitanud isiku ütlustele on elamu ehitust alustatud 2022. aastal ning planeeritud lõpetada 2023.a.
Korruselisus:	2
Ehitisealune pindala:	135,8 m <sup>2</sup>
Suletud netopind:	186,9 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Vastavalt algandmed esitanud isiku ütlustele ja kohapealsele ülevaatusel.

Kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu
Ehitisregistri kood:	121376924
Ehitusluba, ehitusteatis:	riikliku ehitisregistri andmetel on ehitisele väljastatud: - 24.04.2023 ehitusluba nr 2312271/03246 ehitise püstitamiseks
Kasutusluba, kasutusteatis:	riiklikus ehitisregistris informatsioon kasutuslubade või kasutusteatiste olemasolu kohta puudub, sest ehitustööd on alles pooleliolevad.
Energiamärgis <sup>6</sup> :	puudub, hindaja soovib energiaauditi läbiviimist
Ruumiplaneering:	I korrus: esik, elutuba-köök, tehnoruum-wc, garderoob, majapidamisruum, wc-vannituba, 2 magamistuba II korrus: trepihall, 3 magamistuba ja wc-vannituba
Ruumikasutuse funktsionaalsus:	väga hea - ruumiplaneering vastab kaasaegsele ruumilahenduse nõudlusele, elamu suletud netopind on keskmise suurusega, olemas vajalikud abiruumid
<b>Hoone põhikonstruktsioonid ja muud andmed</b>	
Vundamendi liik:	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal:	väikeplokk
Välisseina liik:	väikeplokk
Välisseina viimistluse materjal:	puudub, projektijärgselt krohv, looduslik kivi
Katuste ja katuslagede kandva osa materjal:	puu
Vahelagede kandva osa materjal:	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjal:	katusekivi
Trepid:	puudub, projektijärgselt betoonmoodultrepp
Aknad:	kolmekordse klaaspaketiga plastraamil aknad
Välisuks:	metallist turvauks
<b>Siseviimistlusmaterjalid</b>	
Põrandakatted:	puuduvad, projektijärgselt puitparkett, keraamilised plaadid
Seinakatted:	puuduvad, projektijärgselt värvkate, keraamilised plaadid
Laekatted:	puuduvad, projektijärgselt värvkate
Siseuksed:	puuduvad, projektijärgselt planeeritud puituksed
Sanitaartehnika:	puudub, projektijärgselt planeeritud kaasaegne väga heas seisukorras
Stationsaarne sisustus:	puudub, planeeritud kohtkindel köögimööbel
<b>Teostatud ehitustööd ja vajalikud ehitustööd:</b>	
Teostatud on järgmised tööd:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- veetud elamu alusesse tsentraalne elektrivarustus ja lokaalse vee ning kanalisatsiooni torustik ning paigaldatud kanalisatsioonimahuti;</li> <li>- valatud aluspõrand, paigaldatud selle soojustus ja hüdroisolatsioon, tehtud pinnase tagasitäide;</li> <li>- valatud betoonist aluspõrandad ning paigaldatud vesipõrandakütte kontuur;</li> <li>- teostatud põranda tasandusvalu;</li> <li>- püstitatud elamu välisseinad;</li> <li>- püstitatud elamu siseseinad;</li> <li>- paigaldatud elamu vahelagi;</li> <li>- ehitatud katus;</li> <li>- paigaldatud katusekate;</li> <li>- paigaldatud avatäited (aknad ja ukсед);</li> </ul>	
Vaja on veel teostada järgmised tööd:	

<sup>6</sup> Energiamärgis on dokument, mille eesmärk on anda teada, kui palju sisekliima tagamisega hoone tarbib energiat, võrreldes teiste samaväärsete hoonete keskmise energiatarbimisega. Mida kõrgem on hoone kaalutud energia-erikasutuse klass (A-st kuni H-ni), seda väiksemad on hoone energiaarved.

- soojustada elamu välisseinad ja sokkel;
- viimistleda elamu välisseinad ja sokkel;
- soojustada katusealune;
- ehitada tuulekastid;
- paigaldada vihmavee ärajuhtimissüsteem;
- teostada nõrkvoolu ja tugevvoolu kaabeldus, paigaldada pistikud ja lülitid;
- paigaldada soojustagastusega sundventilatsioon ning vajalikud seadmed ja torud;
- paigaldada õhk-vesi tüüpi soojuspump jm. vajalikud küttesüsteemi seadmed;
- teostada siseviimistlustööd;
- paigaldada sanitaartechnika;
- paigaldada siseuksed;
- paigaldada köögimööbel;
- ehitada terrass;
- teostada haljastustööd (sh paigaldada kiviparkett);

### Elamu valmidusaste

Arvestades eelpooltoodut ja tuginedes vara ülevaatusel on üksikelamu valmiduseks hindaja hinnangul ~ 55% selle lõplikust eelarvelisest ehituslikust mahust.

### Maakelder

Ehitusaasta:	2022
Korruselisus:	1
Ehitisealune pindala:	40 m <sup>2</sup> mõõdetuna maa-ameti geoportaali kaardilt
Suletud netopind:	hindajale teadmata
Kasutamise sihtotstarve:	maakelder
Ehitisregistri kood:	puudub, ehitis ei ole ehitisregistris registreeritud <sup>7</sup> .
Ehitise põhikonstruktsioonid:	madalvundamendil pinnaskattega väikeplokk- ja betoonehitis
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus:	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid heas seisukorras, abihoone vajab viimistlustööde lõpetamist

### Kasvahoone

Ehitusaasta:	hindajale teadmata
Korruselisus:	1
Ehitisealune pindala:	~ 19 m <sup>2</sup>
Suletud netopind:	hindajale teadmata
Kasutamise sihtotstarve:	kasvahoone
Ehitisregistri kood:	puudub, ehitis ei ole ehitisregistris registreeritud <sup>8</sup> .
Ehitise põhikonstruktsioonid:	polükarbonaat seinte ja katusekattega metallkarkassil ehitis
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus:	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid heas seisukorras, remondivajadus puudub

<sup>7</sup> Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule on elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone ehitisealuse pinnaga üle 20 - 60 m<sup>2</sup> püstitamisel vajalik ehitusteatis ja ehitusprojekt ning ehitisregistrisse kandmise kohustus.

<sup>8</sup> Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule ei ole elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone ehitisealuse pinnaga 0 – 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge püstitamisel ehitusteatise esitamise ega ehitisregistrisse kandmise kohustus.

Kasvuhoone	
Ehitusaasta:	hindajale teadmata
Korruselisus:	1
Ehitisealune pindala:	~ 14 m <sup>2</sup>
Suletud netopind:	hindajale teadmata
Kasutamise sihtotstarve:	kasvuhoone
Ehitisregistri kood:	puudub, ehitis ei ole ehitisregistris registreeritud <sup>9</sup> .
Ehitise põhikonstruktsioonid:	polükarbonaat seinte ja katusekattega metallkarkassil ehitis
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus:	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid heas seisukorras, remondivajadus puudub

## 2.5 Tehnovõrgud <sup>10</sup>

Elektrisüsteemi liik:	võrk (3x25A), olemas ka maakeldris
Veevarustuse liik:	lokaalne, puurkaev, (soe vesi puudub, projektijärgselt lokaalse kütte baasil), olemas ainult elamus
Kanaliseerimise liik:	lokaalne (mahuti), olemas ainult elamus
Soojavarustuse liik:	puudub, projektijärgselt lokaalküte (õhk-vesi tüüpi soojuspump), kohtküte (kamin)
Soojusallikas:	õhk-vesi tüüpi soojuspump, mille soojuskandjaks vesipõrandakütte kontuur, kamin
Energiaallikas:	õhusoojus + elekter ja kamin
Võrgugaasi olemasolu:	puudub
Ventilatsioon:	puudub, projektijärgselt soojustagastusega sundventilatsioon
Jahutusseadmed:	puuduvad
Side:	puudub, projektijärgselt kaasaegsed läbi õhu levivad sidelahendused
Signalisatsioon:	puudub
Muud tehnoseadmed:	puuduvad
<b>Tehnovõrkude seisukord</b>	
Planeeritavad tehnovõrgud on ehitise valmides väga heas seisukorras	

## 2.6 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 sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

**Kinnisvara kestlikkuse** all mõistetakse sihipäraselt 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 järgitakse hinnataval varal kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid: kinnisasjale ehitatakse kaasaegset üksikelamut, mille energiatarbimine kui ka ehitusmaterjalide ja tehnosüsteemide võimalik kasutus on hindajale esitatud ehitusprojekti andmeil kaasaja nõuetele vastav, mis võimaldab vara kestlikku kasutamist (kinnisasjal paikneva elamu püstitamisel on kasutatud kauakestvaid ehitusmaterjale ning tehnosüsteemide osas on hoones kasutusel lokaalne vesi (puurkaev) ning kanalisatsioon (mahuti).

<sup>9</sup> Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule ei ole elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone ehitisealuse pinnaga 0 – 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge püstitamisel ehitusteetise esitamise ega ehitisregistrisse kandmise kohustust.

<sup>10</sup> Vastavalt algandmed esitanud isiku ütlustele.



Elamusse on planeeritud paigaldada õhk-vesi tüüpi soojuspumba baasil lokaalküte ning soojustagastusega sundventilatsioon). Elamu on ehitusjärgus ning planeeritav valmimise aeg on 2023. a.).

## 2.7 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusvärsuse kohta

Hindaja tuvastas vastuolu riikliku ehitisregistri andmete ja tegelikkuse vahel:

- lisaks üksikelamule on kinnistul ka maakelder, mis ei ole kantud riiklikku ehitisregistrisse;

Vastavalt kehtivale ehitusseadustikule on elamu ja selle teenindamiseks vajaliku abihoone ehitisealuse pinnaga 20 - 60 m<sup>2</sup> püstitamisel on vajalik esitada kõigile nõutele vastav ehitusteatis ja ehitusprojekt ning ehitisregistrisse kandmise kohustus.

Mainitud vastuolud ei mõjuta vara turuväärtust ja hindamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast.

Vara müügihinda kujundavaks teguriks on olnud pigem vara olemus kui teostatud ehitustööde seaduslik külg ning üldjuhul eeldavad turuosalised ehitustööde tagantjärele seadustamise võimalikkust. Ehitustööde tagantjärele seadustamiseks vajalikud kulutused koosnevad üldjuhul vastavate lubade väljastamise riigilõivudest ja projekteerimiskulust kui ehitamisel on lähtutud heast ehitustavast.

Hinnanguliselt on käesoleval juhul nimetatud kulutuste suurus ja seega võimalik mõju turuväärtusele väheoluline. Ekspert hinnangu koostajale ei ole teada asjaolusid, mis võiksid ehitustööde seadustamisel takistuseks saada. Ekspert hinnangu koostaja soovib omanikul pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ehitisregistri andmete kaasajastamiseks ja tehtud ehitustööde seadustamiseks.



## 3 Turuülevaade

### 3.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.09.2023

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 imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsiseimaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis on omakorda majanduslangust võimendanud ning 2023. aasta osas võib oodata selgelt majanduslanguse jätkumist. Tänavu I kvartalis langes sisemajanduse kogutoodang reaalhindades aastases võrdluses 3,8% ja II kvartalis 3,0%, mille juures majanduskasvu ootusi on 2023. aasta II poolest taaskordselt tulevikku edasi lükatud, kuid II kvartalis majanduslangus enam kvartaalselt ei süvenenud. Eestis on majanduslangus esinenud kvartalivõrdluses juba kuus kvartalit järjest. Erinevad institutsioonid prognoosivad 2023. aastaks Eesti majanduse reaallanguseks ligi 2%. Majanduse nominaalkasv on püsinud siiski ka viimastel kvartalitel endiselt pigem kiire ning tööturul on olukord olnud endiselt üsna hea, viidates olukorrale, kus majanduslikult ei ole veel olukord ehk laiapõhjaliselt niivõrd halvenenud.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis pakkumispoolsete probleemide lahendamist tarneahelates (sh hinnatõusu pidurdamist) ja tööjõu liikumise osas ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu kui ka paralleelselt laenu raha taaskordset odavnemist. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastal mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenu rahaga 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 halvenemisest ulatusest, mis on viinud ettevõtete ja majapidamiste investeringute ja kulutuste vähenemiseni paralleelselt laenu raha järsu kallinemisega. Üleüldiselt kuigi kiiret majanduskasvu taastumist siiski veel lähikvartaliteks ei näi.

2022. aastal suurenes Eestis kaupade eksport 17% ja import 23% 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, taaskordselt kiirenenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis aga eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis ka juba 2022. aasta II poolest täheldada. Kui 2022. aasta I pooles hoidsid kaubavahetuse kasvu tagasi peamiselt pakkumispoolsed takistused just tarneahelatega seotud probleemide tõttu, siis aasta II poolest on taas välisnõudlus vähenenud, mõjutades eriti tugevalt tööstussektori lõikes just puidu- ja mööblitööstust. 2023. aasta juulis vähenes kaupade eksport jooksevhindades võrreldes aastatagusega 26% ja import 20%. Tänavu II kvartalist on olnud märgata, et ekspordi vähenemine on muutunud üha laiapõhjalisemaks ning ettevõtjate hinnangud ka 2023. aasta II poole osas on saanud varasemaga võrreldes järk-järgult pessimistlikumateks.

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. aasta juulis juba 5,60% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidev elamispindade turu jahenemine võib konkurentsi suurenedes suunata 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 keskmiselt olema jätkuvalt odavamad. Finantsturud ootasid 2023. aasta septembri keskpaigas euribori osas 2024. aasta alguseks 4% tasemele jõudmist, mille juures seega suurem laenuraha kallinemise periood on juba arvatavalt seljataha jäänud.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal, üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli veel jaanuaris 0,09%, mis on siiski ootuspäraselt viimastel kuudel taas veidi suurenenud (juulis 0,12%). Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid praegust mõningast 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 ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalist on kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine alanud ning taolisi laenuandmise piiranguid ei ole kuigi laialdaselt sisse viidud. 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.

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. 2023. aasta juulis väljastatud pikaajaliste äri-laenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,05%, mida oli mõnevõrra enam kui viimase 12 kuu keskmine. Ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäärad olid veel 2022. aasta esimese nelja kuu vältel langenud laiapõhjaliselt pea kõikides tegevusvaldkondades, seda eeskätt töötlevas tööstuses ja põllumajanduses. Krediidiasutuste vahel suurenenud konkurents oli enne 2022. aastat parandanud madalate intresside keskkonnas krediidi kättesaadavust teataval määral ka ettevõtete jaoks. 2023. aasta alguseks oli viivises olevate ettevõtete laenude hulk korraks suhteliselt kiiresti kasvanud, mille juures ka aastate 2022 - 2023 inflatsiooniline keskkond on 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 veel 2023. aastal üldiselt kuigi kehvast situatsioonis. Mitmed koroonakriisist kannatada saanud ettevõtted võivad aga omakorda juba järgneva kobarkriisi taustal tänavu lõplikult ukсед sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul.

Septembri istungil otsustas Euroopa Keskpanga (EKP) nõukogu tõsta hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 4,00% tasemele, mille juures edasiselt võib aga 2023. aastal ehk oodata olukorda, kus intressimäärasid enam ei tõsteta. Positiivsete reaalinintresside keskkonna n-ö tagasitulek on siiski ka veel lähitulevikus Euroopas vähetõenäoline. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimastel kuudel vähendatud ning netovaraostud 2022. aasta 1. juulist lõpetati. Eurosüsteem reinvesteeris varaostukavade raames ostetud aegumistähtajani jõudnud väärtpaperitelt laekuvaid põhiosa tagasimakseid püsivalt edasi, kuid ka vastava portfelli mahtu hakati 2023. aasta kevadest vähendada ja varaostukava raames tehtavad reinvesteeringud peatati 2023. aasta juulist (pandeemiaga seotud varaostukava on siiski jätkatud). EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% taseme lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda kindlasti oodata enne 2025. aastat, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on asunud viitajaga jahutama 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 reageerinud 2022. aastast euribor, mis viitab aga justkui juba krediidikulude kõrgtaseme saavutamisele.

Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenuportfelli kasv 2020. aastal olenemata koroonakriisist taas kiirenes, mida vedasid eeskätt eraisikutele antud laenud eesotsas eluasemelaenudega. Madala investeerimisaktiivsuse tõttu laenasid ettevõtted olenemata kiirenenud majanduskasvust 2021. aasta alguses veel suhteliselt vähe, kuid investeringute kasv sai seejärel järsult hoo sisse eeskätt II ja III

kvartalis. 2021. aastal väljastati koguni 40% enam mittefinantsettevõtetele suunatud laene, mille juures laenuõudluse kasv oli väljaspool turismi, meelelahutuse, majutuse, tootlustuse ja energeetika valdkonda laiapõhjaline ning 2021. aasta detsembris väljastati ajalooliselt suurimas mahus laene Eesti senise pangandusturu ajaloos. Laenukäibe kasvu oli viimasel ajal 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 on halvenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive küll 4,3%, kuid vähenes detsembris võrreldes aastatagusega ajutiselt koguni 49%. 2023. aasta esimese seitsme kuu vältel vähenes ettevõtetele suunatud laenude käive kuuel kuul (-11,8% kokku), mille juures kinnisvarasektoriga seotud laenude maht on moodustanud jätkuvalt suure osakaalu.

Koroonapandeemial oli hoiuste kasvule üsna laialdane mõju, mille taustal hoiuste kasv kiirenes 2020. aastast märkimisväärselt. 2022. aastal seejärel kasv küll jätkus (+1,9%), kuid seda viimaste aastate aeglaseimas tempos nii ettevõtete kui ka kodumajapidamiste puhul. Ettevõtete hoiuste maht kasvas 2022. aastal 1,8% ja majapidamistel 2,0%. Hoiuste kasvutempo taandus 2022. aastal peamiselt suurenenud kulutuste arvelt. Hoiuste maht kasvas 2022. 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 säästude arvelt. 2022. aasta detsembrist aga kodumajapidamiste osas hoiuste kasv taas jätkus ning see püsis ka 2023. aasta esimesel kuuel kuul (juunis võrreldes aastatagusega +2,8%). Juulist aga näib, et kodumajapidamiste säästmisvõimekus on taas löögi all, mille üheks põhjuseks võib kindlasti olla laenu raha kallinemine. Ettevõtete osas püsis 2022. aasta juulis hoiuste hulk võrreldes aastatagusega madalamal tasemel (-0,3%), viidates probleemkohtadele ka ettevõtlussektoris.

2020. aastal võis majapidamiste laenuportfelli 5,1% kasvu taustal märgata mõningast kasvutempo aeglustumist, kuid 2021. aastal kiirenes kasv seejärel 6,1% ja 2022. aastal 11% tasemele. Eluasemelaenude portfelli kasvas sealjuures 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 11% võrra. Uute eluasemelaenude käive oli 2022. aastal eelnevast aastast 16% suurem. Eluasemete laenulepingute koguarv suurenes 2022. aastal 1,5%, mida oli tunduvalt rohkem kui 2021. aastal, kui II pensionisamba raha vabanemise taustal maksti suuresti tagasi just kodulaene. Keskmine laenusumma suurenes 2022. aastal 9,4%, mille kiirenemist mõjutas eeskätt laiapõhjaline elamispingade hinnatõus. Kuni 2022. aasta keskpaigani suurenenud kinnisvara- kui ka laenu turu aktiivsust mõjutas üldine elamispingade järele kasvanud nõudlus, väga odav laenu raha ning selle taustal suurenenud kinnisvarasse investeerimine. 2022. aastal üldiselt elamispingade turul tehingute arv vähenes, mida halvenenud tarbijaskonna kindlustunne omakorda 2022. aasta IV kvartalil võimendas ning see on esile kerkinud ka laenu turu näitajates. 2023. aasta juulis väljastati uusi eluasemelaene 28% võrra väiksemas mahus kui aasta tagasi, mille juures keskmine laenusumma suurenes 7,3% ja lepingute arv 0,4% võrra (kui võrdluses oli lepingute arv siiski veel aprillis neli kuud järjest vähenenud).

Olukord tööturul oli enne koroonapandeemiat pidevalt paranenud, kus mitteaktiivsete ja töötute arv oli vähenenud ja hõivatute arv oli kasvanud nii linnalistes kui ka maa-asulates. Tööturul osalemist on kasvatanud pensioniea tõus ning järk-järgult rakendunud töövõimereform. 2020. aasta märtsist kuni 2021. aasta alguseni võis tööturul märgata olukorra arvestatavat halvenemist, kuid seda peamiselt tööstus- ja teenindussektoris. Tööpuuduse tipp jäi 2021. aasta märtsi, olles seejärel kiirelt vähenenud kuni 2021. aasta detsembrini. Statistikaameti andmetel oli seejärel 2022. aastal töajajõu osalemise määr 73,3%, tööhõive määr 69,2% ja töötuse määr 5,6% tasemel. Tööturu andmed viitasid 2022. aasta I poolles 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 üha enam sõjapõgenikke. Eesti Pank prognoosib 2023. aasta tööpuuduse määraks 6,5%, mille juures kasv leiab suure osas aset aga eeskätt sõjapõgenike tööturule lisandumisest. 2023. aasta II kvartalis oli töötuse määr 6,7%, tööhõive määr 69,2% ja töajajõu osalemise määr jätkuvalt 74,2% (sh viimaste aastate kõrgeim näitaja), mille juures tööturul on seni läinud oodatust tunduvalt paremini, kuid töötute arvu pidev vähenemine on siiski pöördunud ja 2023. aasta II poolles arvatavalt tööpuudus täiendavalt suureneb.

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aasta augustis ulatus hinnakasv võrreldes aastatagusega aga juba pelgalt 4,6% tasemele, mille juures on viimastel kuudel olnud tegemist püsivalt oluliselt aeglasema kasvutempoga kui varasemalt. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üleüldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad olid kuni tänavu suvise perioodini juba arvestatavalt taandunud. Hetkel siiski näib, et vähemalt energiahindade osas võib aga inflatsioon taas kiirenema asuda. 2023. aastal võib siiski üldiselt oodata hinnatõusu aeglustumist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt ligi 9% tasemel. Hinnatõusu aeglustumine algas 2022. aasta septembrist, mille juures 2023. aasta lõpus taandub hinnatõus ligi 5% juurde ning 2024. aastal peaks oodatav hinnatõus jääma ehk 4 kuni 5% tasemele. Tänaused kavandatud maksutõusude reformid, oodatust parem tööturu situatsioon kui ka geopolitilised probleemid on prognoose 2023. aasta keskpaigast siiski taas ülespoole viinud.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2022. aastal 1685 euroni, mida oli 8,9% enam kui varasemal aastal. Koroonapiirangute leevenemise, tööpuuduse vähenemise, tööhõive kasvu, majandusaktiivsuse suurenemise kui ka kiirenud inflatsiooni tõttu oli palgakasv juba 2021. aastast hoogustunud. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve edasisteks palgatõusudeks. Reaalpalga kasv on aga hetkel veel üsna aeglane ning oli 2021. aasta IV kvartalist üsna pikka aega koguni negatiivne, kuna aastane hinnatõus oli mitmetel kvartalitel kiirem kui palgakasv. 2023. aasta II kvartalis kasvas keskmine brutopalk 12,4% (1873 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 11,3% tasemel. Reaalpalga vähenemine on siiski II kvartalist pöördunud, mille juures elanikkonna ostujõud asub eeskätt 2023. aasta II poolest taas paranema. Suurem ebakindlus ja vähenenud sise- kui ka välisnõudlus pidurdab siiski ettevõtete soovi töötajaid juurde värvata, mis omakorda võib hetkel palgakasvurvet tagasi hoida. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on varasemat tööjõupuudust teatud tegevusvaldkondades leevendanud, mis samuti vähendab 2023. aastal teataval määral võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid prognoosivad 2023. aasta brutopalgala nominaalkasvuks ligi 11%, mida toetab ka maksuvabatulu suurenemine ja miinimumpalga tõus.

Euroala majanduspoliitiliste ja julgeolekualaste probleemide, Euroopa panganduse probleemide, euroala monetaarpoliitiliste muutuste kui ka peamiselt Skandinaaviamaade kinnisvaraturul taaskordselt realiseeruvate riskide osas on järjekordselt põhjust muret tunda, mis võib peatselt väljenduma asuda ka siinsete pankade riskide juhtimises. Olustik on 2022. aasta algusest rahvusvaheliselt järsult halvenenud, kus Ida-Euroopa pingekoldest on nii majanduslikud kui ka sotsiaalsed probleemid kiiresti ülemaailmselt negatiivselt mõju avaldama asunud 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 rekordilise inflatsiooni pikaajaline kestus võib viia laiapõhjaliste probleemideni majanduses laiemalt, mis osaliselt on ka olnud Eestis 2023. aasta kevadel presenteeritud uute maksutõusude põhjuseks. Lühiajaliselt on eeskätt probleemiks järsult kallinenud laenuraha koos jätkuvalt kiire hindade kasvuga, mille juures üldiselt näib, et 2023. aasta majanduslanguse kui ka tööturu halvenemise prognoose on olenemata taanduvast hinnakasvust taaskordselt pessimistlikemaks korrigeeritud.

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, seda eeskätt elamispindade turu lõikes. On aga olnud täheldada, et kiirest laenuraha kallinemisest tulenev negatiivne mõju osutub elamispindade turule 2023. aastal sügavamaks, mille juures turuaktiivsus on järsult vähenenud ja varade nominaalne hinnalangus algas paralleelselt 2022. aasta IV kvartalis. Kuigi laenuraha kallinemine lõpeb arvatavalt juba 2023. aasta sügis-talvel, jõuab kõrgemate intressimäärade mõju siiski tõenäoliselt piirkondlikule kinnisvaraturule kui ka üleüldiselt majanduskeskkonda üle teatava viitega. Viimast võib arvestataval määral mõjutada peamiselt 2023. aasta IV kvartalist ka Soomes ning Rootsis



asetleidev, kus sealne negatiivne mõju kinnisvaraturule kui ka näiteks ehitussektorile on võrreldes Eestiga olnud seni tunduvalt kehvem.

### 3.2 Harjumaa elamuturu ülevaade (2023. a. augusti seisuga)

Alus – Maa-amet, Statistikaamet, riiklik ehitisregister, www.kv.ee, Arco Vara statistika 15.09.2023

Harjumaal tehakse hoonestatud elamumaadega tehinguid pealinna väliselt kõige enam Tallinna lähedastes piirkondades, kus on ühtlasi ka kõige enam elurajoone. Tehinguaktiivsusest paistavad iga-aastaselt silma ennekõike Harku, Saue ning Viimsi vald. Ostjate eelistused on kõrgeimad kuni 25 kilomeetri kauguseni Tallinnast, mida võib ühtlasi pidada ka Tallinnas tööl käimise tsooniks. Erinevalt Tallinnas tehtavatest tehingutest on pealinna lähipiirkondades tehtavate tehingute löikes tegemist suures osas uusehitistega. Sõltumata koroonapandeemiast tehti aastatel 2020 - 2021 Harju maakonna elamuturul tänaseks möödunud kasvutsükli vältel kõige enam tehinguid, mille juures turuaktiivsuse kasv oli 2021. aastal erinevate piirkondade löikes laiapõhjaline. Elamuturu tugev kasv oli jätkunud ennekõike korteriturule, mille juures valg- ja vastulinnastumine oli hoogustunud eeskätt demograafiliste tegurite tõttu. Viimase paari aasta väga aktiivne elamuturg näitas aga 2022. aastal järsult taandumise märke, mille taga on olnud eeskätt elamispinna kättesaadavuse ja üldmise tarbijakindluse halvenemine. 2023. aastal turuaktiivsuse laialdane langus võrreldes aastatagusega aasta I pooles jätkus ning tehingute arv püsib jätkuvalt üsna madalal tasemel ka aasta II pooles.

#### 2022. aasta elamuturgu iseloomustas laiapõhjaline turuaktiivsuse taandumine

Möödunud aastal tehti Harju maakonnas hoonestatud elamumaadega kokku 1482 ostu-müügitehingut, mida oli 31% vähem kui 2021. aastal, mil tehingute arv suurenes koguni 28% võrra. Veel 2020. aastal oli tegemist aastate 2010 - 2020 löikes kõrgeima aastase tehingute arvu tasemega, mis seejärel 2021. aastal omakorda ajutiselt tugevalt ületati. Elamuturu aktiivsus kujunes 2021. aastal tunduvalt kõrgemaks kui oleks võinud prognoosida, kuid tehingute arvu taaskordne alanemine oli seevastu 2022. aastal tunduvalt ootuspärasem. Olemasolevat pakkumise mahtu ning ehitusaktiivsust iseloomustavaid näitajaid arvestades võis juba enne Ukraina kriisi eeldada, et varasemas tempos turuaktiivsuse suurenemine enam 2022. aastal ei jätku. Demograafiliste tegurite tõttu püsib aga elamuturg Harjumaal üsna aktiivne ka veel lähiaastatel, kuna laulva revolutsiooni perioodil sündinud isikud siirduvad üha enam korteriturult elamuturule ning seda eeskätt Tallinna lähiümbruses, kuid seda aastatel 2023 - 2025 juba tunduvalt madalama turuaktiivsuse saatel kui 2021. aastal. Tallinnas ja selle vahetus ümbruses kasvanud hindade tõttu ning aastatel 2021 - 2022 aset leidnud elamispinna kättesaadavuse halvenemise taustal võis märgata, et järjest enam leibkondi oli valmis siirduma odavamale kinnisvara soetamise ootuses maakonnakeskusest kaugemale, kuid ka taolised trendid on 2022. aasta II poolest selgelt leevenenud.

Väljaspool maakonnakeskust tehti 2022. aastal Harju maakonnas hoonestatud elamumaadega kokku 1204 ostu-müügitehingut, mida oli 30% vähem kui aasta varem, kui tehingute arv suurenes veel 28% võrra. Elamuturul oli 2021. aastaga tehingute arv kasvanud väljaspool Tallinna juba kolm aastat järjest ning kasv oli iga-aastaselt kiirenenud, iseloomustades laialdast valg- ja vastulinnastumist ning tugevalt suurenenud ehitusaktiivsust. Piirkonnad, kuhu elamuid on soovitud soetada, jäid üldplaanis eelistuste osas ka 2022. aastal alanenud turuaktiivsuse taustal sarnaseks, kuid järjest enam on esile kerkinud varasemalt madalamalt hinnatud piirkonnad nagu näiteks endised suvilakooperatiivid kui ka uusehitiste osas piirkonnad, mis varasemalt olid hoonestamata arendusalad. Taaskordse järsult kasvanud turuaktiivsuse taustal hakati eeskätt 2021. aastast n-ö taaselustama ka kunagise buumi aegseid põllupealseid arendusi, millede müük osutus veel 2022. aasta I pooles võrdlemisi heaks, kuna pakkumine oli üsna piiratud nii hoonestatud kui ka hoonestamata elamumaade osas. 2022. aasta II pooles algas aga laialdane likviidsuse halvenemine, mida taanduva turuaktiivsuse osas saatis ka järsult lõppenud hinnatõus maakonnas sisuliselt tervikuna. Viitajaga võis veel III kvartalis täheldada madalama asustustihedusega piirkondades hindade edasist kasvu, kuid seda pelgalt ajutiselt.

Kogu Harju maakonnas tehtud hoonestatud elamumaade löikes kujunes 2022. aastal aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 248 000 eurot ja väljaspool maakonnakeskust 217 500 eurot, mida oli vastavalt 14% ja 23% enam kui aasta tagasi. Tallinnas võis samaaegselt täheldada aeglasemat hindade kasvu, kuid üldplaanis leidis 2022. aastal nii turuaktiivsuse kui ka hinnatasemete osas aset üsna analoogne muutus nii

maakonnas tervikuna, Tallinnas kui ka sellest väljaspool paiknevates piirkondades. 2022. aastal asus nii turuaktiivsus kui ka hinnatasemete kasv taanduma, kuid hinnatõus püsis eeskätt väljaspool pealinna endiselt sissetulekute kasvust kiirem. Ukraina kriisist ajendatud ehitusmaterjalide kiirenenud hinnakasv, mis püsis kuni 2022. aasta keskpaigani, võib siiski võimaliku hinnalanguse ootusi 2023. aastal mõnes turusegmendis ära jätta, seda eeskätt heas kuni väga heas seisukorras varade puhul eesotsas uusehitistega. Üldplaanis ei saa siiski enam 2022. aasta II poolest hindade kasvu ka veel lähikuudeks prognoosida ja ka ehitushinnad on siirdunud langusesse, mis võib 2023. aasta II poolaastast siiski soodustada taaskordselt ehitusaktiivsuse kasvu.

Vaadates ainuüksi üksikelaamutega tehtud ostu-müügitehinguid, vähenes 2022. aastal maakonnas tervikuna vastavate tehingute arv 35% ning väljaspool pealinna 34% võrra. Suvilate osas taandus tehingute arv samaaegselt vastavalt 27% ja 26% võrra mõnevõrra tasakaalukamalt kui üksikelaamute puhul, kuid ka suvilate turuaktiivsuse kasv oli 2021. aastal oluliselt tagasihoidlikum kui üksikelaamute turul. Olenemata piiratud pakkumisest kasvasid üksikelaamute ja suvilate hinnad 2021. aastal väljaspool Tallinna sarnases tempos, seda nii üksikelaamute kui ka suvilate puhul 22% võrra. 2022. aasta osas aga suvilate hinnatõus püsis (+30%), kuid üksikelaamute osas juba mõnevõrra taandus (+20%), viidates viitajaga veel laialdasemale suvilate kui alalise eluaseme soetamise soovile. Viimaste aastate vältel on eeskätt Maardu linnas ning Viimsi ja Harku vallas soetatud üha enam suvilaid alaliseks elamiseks kui ka lammutamiseks, hoonestamiseks samad kinnisasjad kaasaegsete uusehitistega. Sarnased trendid kandusid kuni 2022. aasta keskpaigani üha enam üle ka Harju maakonna äärealade analoogsetesse piirkondadesse, kuid järsult taandunud kinnisvara ostusoovide taustal on märgata, et ka taolised trendid on 2022. aasta IV kvartalist tagasi tõmbunud.

### **Tehingute arv taandus 2023. aasta I pooles ligikaudu 2012. aasta tasemele**

2021. aasta I kvartalis suurenes Harju maakonnas hoonestatud elamumaadega tehtud tehingute arv võrreldes aastatagusega 53%, II kvartalis 63% ja III kvartalis 19% võrra, kuid alanen seejärel juba IV kvartalis järjest kõrgema võrdlusbaasi tõttu 4,5%. Turuaktiivsuse langus 2022. aastal seejärel jätkus, mille juures I kvartalis taandus tehingute arv omakorda 25%, II kvartalis 29%, III kvartalis juba koguni 34% ja IV kvartalis 38% võrra. 2023. aasta alguses vajus likviidsuse äralangemise taustal tehingute arv veelgi, mille juures 223 ostu-müügitehingu taustal alanen I kvartalis turuaktiivsus võrreldes eelmise kvartaliga 26% ja võrreldes aastatagusega 37% võrra. Üldiselt näib, et turuaktiivsuse alanemine oli paralleelselt majanduslanguse süvenemisele samuti süvenenud, mille juures aga vähemalt hooajaliselt asus II kvartalis tehingute arv taas suurenema.

2023. aasta II kvartalis tehti hoonestatud elamumaadega kokku 327 ostu-müügitehingu, mida oli 47% enam kui eelmises kvartalis, kuid siiski jätkuvalt 25% vähem kui aasta tagasi samal perioodil. Tegemist on olnud viimaste aastate lõikes alates 2022. aasta IV kvartalist madalaima turuaktiivsuse perioodiga, mille juures siiski ka üldiselt on I kvartal olnud hooajaliselt kõige madalama aktiivsusega. Aastatagune võrdlusbaas on aga juba järk-järgult madalam, mistõttu ka edasiselt võib oodata, et turuaktiivsuse langus võrreldes möödunud aasta sama perioodiga taandub ja 2023. aasta IV kvartalist ei saa juba välistada taaskordset võimalikku kasvutrendi. Väljaspool Tallinna tehti samaaegselt tänavu II kvartalis 267 ostu-müügitehingu, mida oli 51% enam kui eelmises kvartalis, kuid siiski 26% vähem kui 2022. aasta samal perioodil. Veel 2022. aasta I kvartalis alanen tehingute arv väljaspool Tallinna võrreldes aastatagusega 23%, II kvartalis 26%, III kvartalis 33% ja IV kvartalis 38% võrra, olles järk-järgult süvenenud ja püsid -38% tasemel ka 2023. aasta I kvartalis. Ootuspäraselt ei ole aga 2023. aasta II kvartalist enam aktiivsuse langus süvenenud ning elamuturul saavutati tehingute arvu põhi juba tõenäoliselt 2023. aasta I kvartalis.

Elamispindade järgse nõudluse suurenemist toetas aastatel 2020 - 2021 asjaolu, et laenuraha hind oli krediitiasutuste vahel suurenenud konkurentsi tõttu 2020. aasta II poolest selgelt alanenud, laenuraha kättesaadavus oli paranenud ning koroonakriisiga seonduvad nii majanduslikult kui ka sotsiaalselt negatiivsed tegurid olid koduostjate jaoks üsna kiirelt möödunud, kuid taoline taustsüsteem asus 2022. aasta I poolest järk-järgult muutuma. Elamuturul kulmineerus nõudluse tipp erinevalt korteriturust juba 2021. aasta II kvartalis, mille järgselt püsis küll tehingute arv 2022. aasta keskpaigani jätkuvalt üsna kõrge, kuid 2021. aasta I poolaastast juba siiski tunduvalt madalam. Turuaktiivsuse alanemise põhjuseks oli veel 2021. aasta II pooles eeskätt piiratud pakkumine ning kasvanud pakkumishinnad, mille taustal elamispinna kättesaadavus järjepidevalt halvenes ning see püsis ka veel 2022. aasta vältel. Kuna majanduslik olustik halvenes ning laenuraha hind asus kallinema, pöördusid aga pakkumispoolsed tegurid 2022. aastast



hoopis nõudluspoolseteks teguriteks, kus elamuturgu tabas sarnaselt elamispindade turule kui tervikule laialdane nõudluse taandumine. On üsna tõenäoline, et tehingute arvu langus võrreldes aastatagusega püsib ka veel siiski 2023. aasta III kvartalis ning kuigi turuaktiivsus näib olevat juba üsna stabiliseeritud tasemel, on seda aga oluliselt vähem kui on olnud selle pikaajaline keskmine tase.

Kuigi 2022. aastaks võis kiirenenud laiapõhjalise hinnakasvu ja selle taustal elanikkonna ostujõu halvenemise tõttu prognoosida üheskoos energiakriisiga võimalikku elamispindade hinnatõusu aeglustumist, siis 2022. aasta talvel esile kerkinud Ukraina sõjaga seotud sündmuste tõttu kiirenes ennekõike ehitusmaterjalide hinnatõus, mis hoidis elamute hinnakasvu olenemata nende järgse nõudluse vähenemisest tempokana veel ka 2022. aasta I poolel. Seejärel aga hinnatõus ootuspäraselt üsna kiirelt vaibus, kuna majanduslik ebakindlus asus elamispindade järgset nõudlust kiirelt tagasi tõmbama just III kvartalist. Kuigi tehingute arv on seejärel 2023. aasta II kvartalist hooajaliselt veidi suurenenud, on siiski elamute järgne nõudlus endiselt tunduvalt väiksem kui aasta tagasi samal perioodil ning selle taustal ei ole olnud ka enam juba ligi aasta aega hinnatõusu märgata.

Harjumaal tehtud hoonestatud elamumaade ostu-müügitehingute osas kujunes 2023. aasta II kvartalis mediaankeskmiseks hinnaks 223 000 eurot, mida oli tehingute mõningase struktuuri muutuse taustal küll 12% enam kui eelmises kui ka aastataguses samas kvartalis, kuid üldplaanis ei ole hinnatase 2022. aasta I kvartalist statistiliselt muutunud (veel 2022. aasta I kvartalis 224 750 €). Väljaspool Tallinna kujunes aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 223 100 eurot, mida oli 2,3% rohkem kui eelmises kvartalis ning 5,3% enam kui 2022. aasta II kvartalis, kui aastane hinnatõus oli veel koguni 29% tasemel. Kuigi statistiliselt võis veel tänava I kvartalis täheldada justkui mõningast hinnalangust, on selle konkreetse ulatuse väljatoomine olnud veel üsna raskendatud ja pigem on see esile kerkinud üksikutel juhtul, mitte turul laiapõhjaliselt. Üldiselt võis II kvartalis täheldada, et ka pakkumishindade lõikes pidev langus maisjuunis lõppes ning kuna turuaktiivsus hooajaliselt kevadest suurenes, ei ole ka müüjatel olnud enam niivõrd põhjust küsitavates hinnatasemetes vähemalt avalikult allapoole tulla.

Kuna pakkumine on elamuturul olnud viimastel aastatel üsna piiratud, oli järjest enam inimesi otsustanud aastatel 2020 - 2021 elamuehituse kasuks, mida iseloomustas 2021. aastal ka viimaste aastate kõrgeim hoonestamata elamumaade müük. Üha enam tarbijaid asus aga 2021. aastal järsult kallinenud ehitushinna taustal seejärel III kvartalist elamuehitusest loobuma, mis väljendus ka hoonestamata elamumaade järsult alanenud turuaktiivsuses nii 2021. aasta II poolaastal kui ka kogu 2022. aasta vältel. Vähenev ehitusaktiivsus viitab aga asjaolule, et võimalik pakkumismahu kasv ei pruugi 2023. aastal tulla enam aasta II pooles kuigi ulatuslik, mis omakorda piirab võimaliku hinnalanguse esilekerkimist nii uusehitiste kui ka järelturu elamute osas ühiselt. Lähikuude lõikes üldiselt võib siiski elamuturul võimaliku hinnakasvu veel välistada, kuid mõningase hinnalanguse esilekerkimine on veel ka III kvartalis siiski tõenäoline (kesmiselt kuni -5% võrreldes 2022. aasta III kvartaliga), kuna nõudlus püsib ka 2023. aasta II pooles võrreldes eelnevate aastatega tunduvalt madalamal tasemel ja pakkumismaht on oluliselt suurenenud. Makromajanduslikult peaks siiski keerukaim periood olema juba seljataga, mistõttu 2023. aasta IV kvartalist on edasine hinnalanguse tõenäosus juba üsna marginaalne, kuigi laenuraha hinna osas jääb prognoositav tipp-tase just 2024. aasta algusesse.

Pikemas väljavaates on elamuturg järginud pidevalt ühest käitumist – iga-aastaselt on hinnatase kõrgeim I ja IV kvartalis, mille järel II ja III kvartalis on odavamate varadega kasvava turuaktiivsuse tõttu hinnatase madalam ning sealjuures võib arvestada, et tänaste volatiilsete perioodide möödudes võib hinnanguliselt 2024. aastal taas selgemalt täheldada varasemaid kinnisvaraturule omaseid hooajalisi tegureid. Kui tehinguaktiivsuse edasist kasvu oli kuni 2022. aasta keskpaigani takistamas ennekõike sobilike pakkumiste vähesus, siis tänaseks on see asendunud pigem pelgalt kõrgete pakkumishindadega. Madalamate pakkumishindade tõttu asus ostjaskond 2020. aastast liikuma sobiva elamu soetamiseks Tallinnast ja selle lähipiirkondadest kaugemale ning kehv elamuturu pakkumise struktuur soodustas paralleelselt 2016. aastast ridaelamukorterite turu kiiret kasvu, mis on Eestis olnud üheselt omane nii Tallinna kui ka Tartu lähiümbrusele. On märgata, et Tallinna aeglase ehituslubade ja detailplaneeringute menetlusprotsesside tõttu soovib üha rohkem kinnisvaraarendajaid siirduda oma tegevusega Tallinna lähinaabrusesse, mida ilmestas ka 2022. aastal tugevalt kasvama asunud elamute müügipakkumine väljaspool Tallinna. 2023. aastal väljaspool pealinna aktiivne müügipakkumiste lisandumine sügiseni jätkub, kuid ettevaatavalt saab valg- ja vastulinnastumise trend olema taas tasakaalukam ning turuaktiivsus koondub eeskätt tiheasustusega piirkondadesse.

## Juulis võis täheldada käesoleva aasta senist kõrgeimat tehingute arvu taset

Võrreldes aastatagusega ei ole enam turuaktiivsuse langus 2023. aasta jaanuarist süvenenud, alanedes veebruaris võrreldes 2022. aasta sama perioodiga aga veel koguni 51% võrra. Märtsis võis seejärel märgata ootuspärast hooajalist tehingute arvu kasvu, mille juures tehti kokku 103 ostu-müügitehingut, jäädes siiski endiselt 25% võrra aastatagusele tasemele alla. Aprillis turuaktiivsus seejärel 92 tehingu taustal taas veidi vähenes, mida oli samuti 25% vähem kui aasta tagasi, kuid maikuu tehti juba koguni 125 tehingut, jäädes aga aastatagusele 16% võrra endiselt alla. Juunist hakkas turgu taas mõjutama iga-aastane hooajalisus, mil suvisel perioodil tehingute arv üldiselt järjekordselt taandub ning sealjuures tehti 112 ostu-müügitehingut, püsid aastatagusega võrreldes 32% võrra madalamal. Juulis aga olenemata hooajalistest teguritest saavutati 132 tehingu juures taaskordselt käesoleva aasta tipptase, mis oli +0,8% juures aastatagusega juba analoogne. Augustis sarnane turuaktiivsus 131 ühiku taustal püsis, kuid tehingute arv oli siiski 9,0% võrra madalam kui aasta tagasi. Väljaspool Tallinna tehti 2023. aasta augustis sealjuures 114 ostu-müügitehingut, mida oli 6,5% enam kui eelmisel kuul ning sama palju kui 2022. aasta augustis. Kuigi hooajaliselt on olnud viimastel kuudel täheldada, et madalaim turuaktiivsuse tase jäi tõenäoliselt talvisele perioodile, on siiski lähiajal elamispiindade turgu positiivselt toetavaid tegureid jätkuvalt üsna vähe.

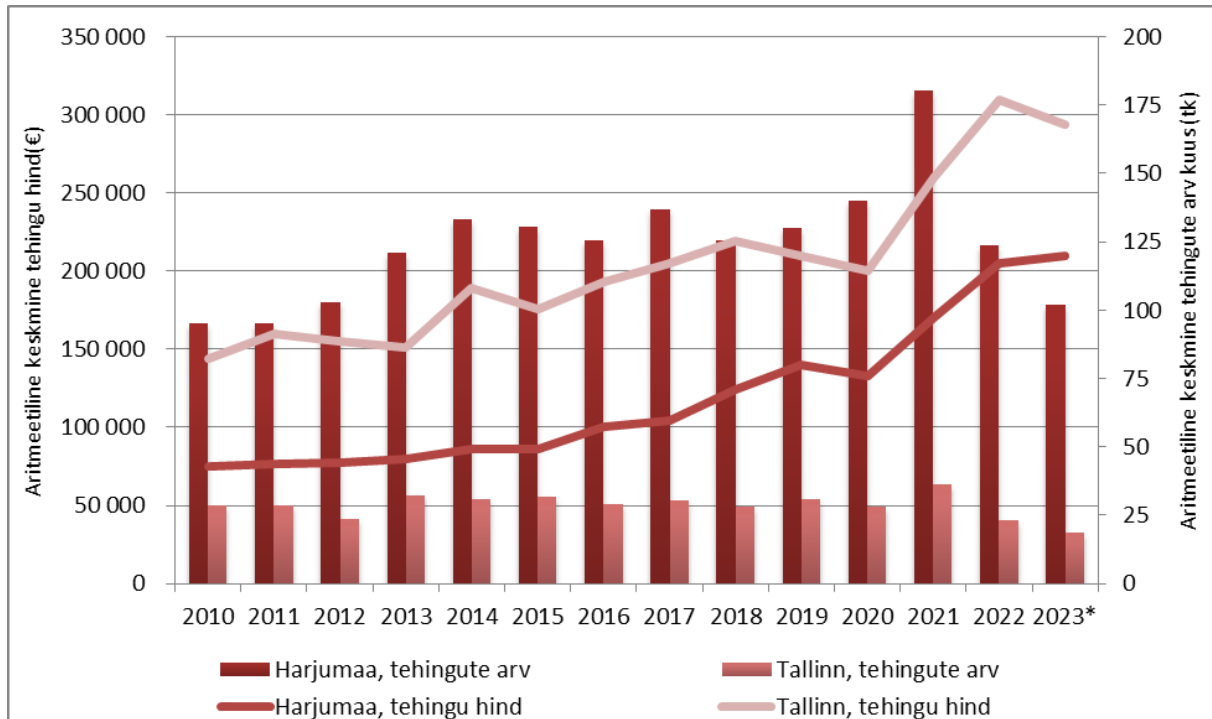
Kõikide maakonnas tehtud hoonestatud elamumaade ostu-müügitehingute löikes kujunes 2023. aasta augustis mediaanhinnaks 203 000 eurot, mida oli tehingute struktuurilise muutuse tõttu 11% enam kui eelmisel kuul ning 12% rohkem kui aasta tagasi. Aastase hinnakasvu vaibumine on siiski järk-järgult ootuspäraselt püsinud sarnaselt üleüldise inflatsiooni taandumisega ning on tõenäoline, et ka lähikuudel veel otsest hinnatõusu elamispiindade turul tegelikkuses ei esine. Piiratud pakkumise taustal oli 2022. aasta kevadel endiselt täheldada olukordi, kus ühele ja samale varale oli samaaegselt kaks või enam tõsist ostuhuvilist, mis viitas tarbijaskonna liialt eufoorilisele käitumisele ning seda võis pidada indikatsiooniks turu laiapõhjalisest peatselt pöördumisest. 2022. aasta keskspaigast on aga üldiselt märgata, et emotsioonistude langetamine on selgelt taandunud ning varade müügiperioodid on pikenenud. Kiire tarbijahindade kasvu, kallinenud laenu raha ning halvenenud majanduskeskkonna tõttu püsib tarbijakindlus ka veel 2023. aasta II pooles suhteliselt kehv, kuid juba on täheldada esmaseid ilminguid eelolevast kasvutsüklist. Kuigi elamuturul osalejate kindlustunne on saanud vähem pihta kui tööealise elanikkonna löikes keskmiselt, võib elamuturu aktiivsust pikemaajaliselt mõjutada ostuotsuste langetamise juures eeskätt kasvanud kõrvalkulude ja laenumaksete tase, sest elamutehingute hinnad kui ka üürihinnad on oluliselt kõrgemad kui näiteks korteriturul.

2021. aasta keskspaigast kuni 2022. aasta alguseni aset leidnud eksponentsiaalne pakkumishindade tõus ei tööta kuigi suures ulatuses uute potentsiaalsete ostjate lähikuudel lisandumist. Kehva likviidsuse püsivust võib eeskätt prognoosiga üle 600 000 eurot maksvatele elamutele, kuid kõige kehvema likviidsusega periood jäi juba tõenäoliselt 2023. aasta I kvartalis. Kuigi likviidsus on aastatagusega võrreldes selgelt halvenenud ja tehingute arv on selle taustal madal, ei olnud siiski viimaste kuude vältel enne märtsi olulist pakkumishindade alanemist täheldada. Pakkumiste arvu osas sai aprillis möödunud aasta sügisene kõrgtase taaskordselt ületatud, kuid võrreldes eelnevate aastatega on siiski pakkumiste koguhulk jätkuvalt optimaalne, indikeerides hetkel suhteliselt marginaalset negatiivset survet hinnatasemete võimalikuks languseks ning seades eelduse, et juba 2024. aasta II pooles on arvatavalt elamute hinnad kõrgemal kui 2023. aastal. 2023. aasta II kvartalil aset leidnud arvestatav pakkumismahu suurenemine, mis potentsiaalse ostjaskonna jaoks on ostuvalikuid laiendanud ja mis võib ostjate aktiivsust turul seeläbi täiendavalt 2024. aasta kevadest veidi tõsta. Lähikuude vaates on aga iga-aastaste hooajaliste trendide tõttu tõenäoline, et pakkumiste arv võib siirduda taas mõningasse sügis-talvisesse langustrendi.

Tallinnast väljaspool tehtud tehingute löikes kujunes 2023. aasta augustis aritmeetiliseks keskmiseks hinnatasemeks 242 670 eurot, mida oli 23% enam kui juulis ning ühtlasi 26% rohkem kui 2022. aasta augustis. Hinnataseme suuremaid muutusi on viimastel kuudel mõjutanud eeskätt ehituslikult uuemate elamutega tehtud tehingute osakaalu muutumine, kuid seda siiski peamiselt Tallinna lähiümbruses. Turuaktiivsus on aga taandunud ning ka hinnatõus on aastases võrdluses viimastel kuudel üsna püsivalt vaibunud. Olulisi hinnadünaamika muutusi ei ole 2023. aasta III või ka IV kvartali vältel võrreldes 2022. aasta III kvartaliga otseselt oodata, mille juures on aga üsna tõenäoline, et olulist hinnatasemete langust ei pruugigi esile kerkida. Statistiliselt hetkel märtsist maini järsult alanenud keskmine pakkumishind viitab spekulatiivse pakkumise osas konkurentsi suurenemisele ning olukorrale, kus ehitushindade kasv on

lõppenud ja likviidsuse halvenemine on osaliselt toonud pakkumishindade korrigeerimise ja kinnisvara müüjate ebakindluse kasvu, kus pakkumises järk-järgult järelturupakkumiste hulk on taas suurenenud. 2022. aasta IV kvartalist olid korteriturul 2023. aasta I pooles sagedased olukorrad, kus varade hinnatud turuväärtused olid veidi kõrgemad kui kokkulepitud ostu-müügihinnad, viidates turul esinenud hinnalanguse trendile, kuid elamuturul ei ole saanud seda kuigi laialdaselt veel täheldada ja ka korteriturg viitab juba hinnalanguse lõppemisele. Viimane võimaldab aga seada eeldused, et 2024. aastal võib kevadest alata taaskordne hinnakasvu tsükkel.

Hoonestatud elamumaa tehingu- ning hinnadünaamika Harjumaal ja Tallinnas



\* 2023. aasta andmed on toodud augusti seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

### Elamuturu piirkondlikud iseärasused ning tarbijate eelistused

Harjumaal lõikes on ostjate poolt soovituimad piirkonnad Tallinna väliselt ennekõike looduskaunites ning privaatsetes asukohtades. Eelistatuimad piirkonnad on Harku ning Viimsi vallas, millest tulenevalt eelistatakse ennekõike mere ning Tallinna vahetut lähedust. Tallinna lähedaste ning samaaegselt looduskaunite piirkondade hinnatasemed on pealinna ning selle lähiümbruse elamute hindadega võrdlemisi samaväärsed. Rae vald, mille populaarsus on viimase kümne aasta vältel järjepidevalt kasvanud, pakub küll head ühendatust Tallinnaga, kuid ei ole looduskeskkonna poolt kuigi oluliselt eelistatud. Linnalistes piirkondades eelistatakse maatüki suurusele ehitise nii põhikonstruktsioonide kui ka siseviimistluse kvaliteeti, tiheasustusega aladest väljaspool aga pigem piirkondlikku privaatsust.

Elamu või hoonestamata elamumaa ostjate jaoks on tähtis ennekõike piirkonna elukeskkondlik ülesehitus ning teede- ja tänavatevõrgu seisukord. Piirkondades, kus puudub terviklik infrastruktuur, on krundid kunagise buumiaegse perioodi järgselt endiselt madala likviidsusega. Sarnaselt on sissekolimiseks sobilike elamute pakkumiste senise optimaalse hulga tõttu olnud tarbijate huvi poolikute ehitiste vastu suhteliselt loid, kuid pakkumismahu kuni 2022. aasta alguseni aset leidnud vähenemise tõttu oli ka selliste varade atraktiivsus 2020. aastast siiski vahepeal veidi suurenenud. Nii Tallinnas kui ka selle lähivaldades otsitakse pigem kivikonstruktsioonis ning kaasaegsete kütelahendustega elamuid, mille suletud netopind jääb eelistuste kohalt enamasti vahemikku 135 - 225 m<sup>2</sup>. Kuigi koroonapandeemia suurendas kodust töötamise osakaalu ning tarbijaskonna kindlustunde 2020. aastal ajutiselt veidi halvenes, ei suutnud need trendid elamuturul potentsiaalsete ostjate eelistusi üldplaanis muuta. Eelistatud on ennekõike ehituslikult uemad ehitised (ehitatud aastatel 2010 - 2023), mida iseloomustab avar ruumiplaneering, optimaalne suletud netopind, juba väljakujunenud ümbruskaudne taristu ning ennekõike 2022. aastast ka madalad kommunaalkulud.

Renoveerimist vajavate elamute hinnad algasid 2023. aasta III kvartali teises pooles Harjumaal valdavalt 90 000 eurost. Heas seisukorras elamute müügipakkumised ja tehingud on toimunud üldjuhul hinnavaheemikus 200 000 - 300 000 eurot. Väga heas seisukorras elamute ja ka uusehitiste hinnatase on jäänud Tallinna vahetust ümbrusest eemal valdavalt 300 000 - 400 000 euro vahele. Elamute hinnad on kõige kõrgemad Tallinnas ning selle lähistel asuvates mereäärsetes piirkondades, pealinnast maismaa poole kaugenedes aga elamute hinnad üldiselt alanevad. Mida väiksemaks jäi viimastel aastatel avalike pakkumiste hulk, seda enam asuti kolima Tallinna lähiümbrusest kaugemale maakonda. Viimast eeskätt Harku valda ja administratiivsesse Maardu linna, kus kunagistes suvilakooperatiivides on kõige enam n-ö taskukohaseid ja koheselt sissekolimiseks sobilikke varasid, kuid kus piirkondlik infrastruktuur ei ole sageli alaliselt elava elanikkonna teenindamiseks kuigi optimaalne. Analoogseid trende võis kaugemal täheldada ka Laitse küla ning Kiisa aleviku kandis. Paralleelselt on järjest populaarsem olnud ka Raasiku, Kiili ja Kose vald, mille puhul esimese osas on oluliseks argumendiks piirkondlike alevike reisirongiühendus, teisel Tallinna nn ringtee ja kolmandal Tallinn-Tartu maantee vahetu lähedus.

Tallinnast eemal asuvate suvilate hinnatase on jäänud olenevalt asukohast ja hoone seisukorrast hiljaaegu valdavalt 70 000 - 140 000 euro vahele. Suvilate hinda mõjutavad eeskätt läheduses asuvad veekogud, elamiskõlblikkus ning alaliseks elamiseks hoone ümberehitamise võimalused. Suvilate hinnad asusid elamuturu aktiivsuse kasvades ja pakkumiste vähenedes aastatel 2020 - 2021 kiirelt tõusma, piirkonniti ületas suvilaturu hinnakasv ka elamuturu hinnakasvu. Sagenenud on suvilate ümberehitamine alaliseks elamiseks, seda eriti Harku ja Viimsi vallas ning Maardu linnas, vähemal määral sisemaal paiknevate kunagiste suvilakooperatiivide aladel. Pakkumiste vähenemise ja hindade kasvu tõttu asuti suvilaid eeskätt 2019. aastast soetama maakonnakeskusest järjest kaugemale, sarnane trend püsis ka veel 2022. aastal, kuid siiski juba tunduvalt madalama turuaktiivsuse saatel kui aastatel 2020 - 2021. 2023. aasta I poolaasta jooksul võis täheldada, et kuigi peavoolumeedias räägiti suvitusotstarbelise kinnisvara osas ostuhuvi tugevast püsimisest, oli suvilate ostu-müügitehingute arv alanenud võrreldes aastatagusega ligi kaks korda enam kui üksikelamute puhul.

Tüüpiliseks Harju maakonna majaostjaks on ühe kuni kolme lapsega noorpere. Ostjaskond jääb enamasti vanusevahemikku 30 - 40. Viimastel aastatel ei ole elamute ostuhuviliste osas ealisi muutusi olnud kuigi olulisel määral märgata, kuid võib täheldada, et ligi viis aastat tagasi korteri ostnud n-ö laulva revolutsiooni perioodil sündinud isikud soovivad üha enam siirduda korteriturult elamuturule. Sobilike pakkumiste osas sõltub tarbijate valik kõige enam leibkonna sissetulekust ning seeläbi nende laenuvõimekusest. Elamuid ehitavate turuosaliste puhul on oluliseks faktoriks omafinantseeringu laialdase puhvri olemasolu. Suvilate puhul on üha enam märgata, et ka 50- kuni 60-aastased on potentsiaalsete ostjate seas järjest rohkem esindatud ning nende poolt tehakse sageli tehinguid ilma pangalaenu kaasamata.

#### Pakkumise ja nõudluse dünaamika

Elamuturg püsis Harjumaal aastatel 2014 - 2019 suhteliselt analoogse aktiivsusega, mille järgselt aastatel 2020 - 2021 turuaktiivsus üsna kiirelt tõusis. Tehingute arvu kasv oli sealjuures laiapõhjaline, suurenedes nii maakonnakeskuses kui ka sellest väljaspool. Kiirenenud kasvu taga olid Eesti näitel eeskätt demograafilised tegurid, mille juures ostuvõimekust toetas peamiselt odav laenu raha ning selle väga hea kättesaadavus, mis on aga 2022. aastast krediidi hinna osas arvestatavalt halvenenud. Tallinna lähiümbruses oli uusehitiste püstitamise aktiivsus viimastel aastatel üha silmapaistvam ning analoogsed trendid kandusid pideva hindade kasvu tõttu ka üha kaugemale maakonda. Nõuded eluasemele püsisid kuni 2022. aasta keskpaigani tarbijate tugeva kindlustunde tõttu kõrged, eelistades võimalusel heas kuni väga heas seisukorras elamuid just atraktiivsetes asukohtades, kuid tarbijakindluse halvenemise taustal on juba olnud 2022. aasta II poolt täheldada tarbijaeelistustes mõningate järeleandmistega tegemist, mis suuresti on väljendunud pigem odavamapoolsete varade soetamise osas.

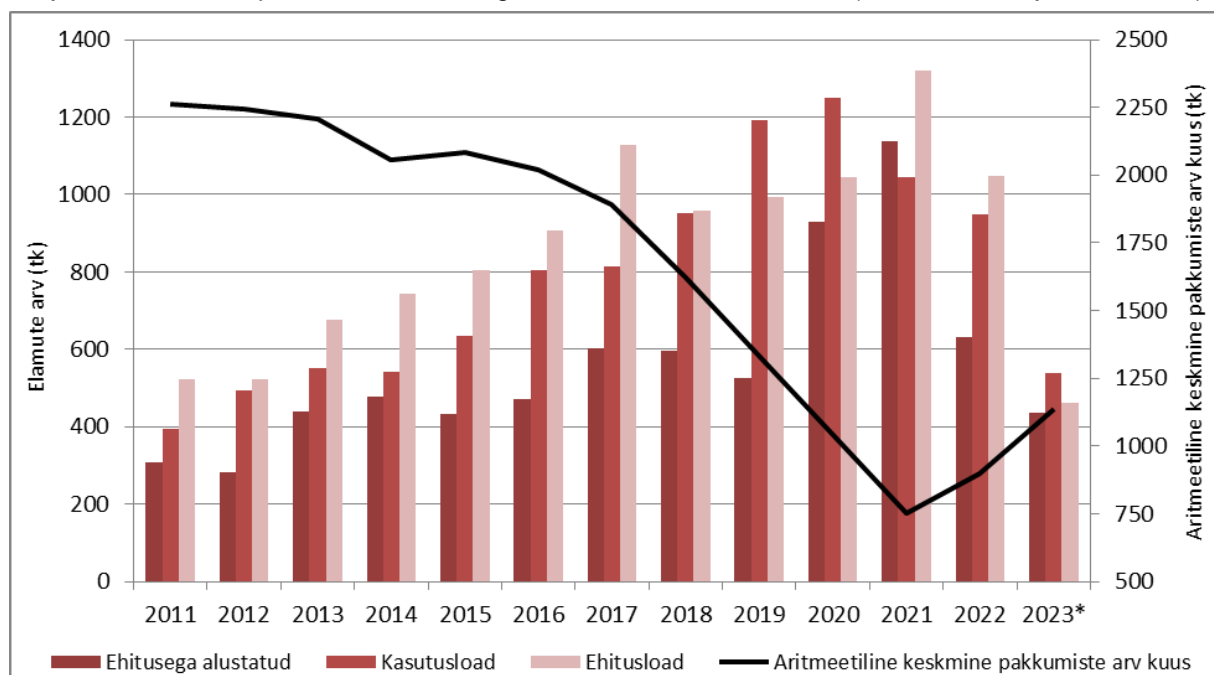
Elamute pakkumiste arv oli viimastel aastatel kasvanud tehinguaktiivsuse kõrval oluliselt alanenud. 2020. aastal alanes pakkumiste arv Harjumaal ligi 30% ning 2021. aastal omakorda 12%, mille aegselt pakkumishindade kasv kiirenes 11-protsendilt 17-protsendini. Pakkumisi lisandub valdavalt pealinnast väljaspool, mida oli alates 2016. aastast toetanud kasvanud ehitusaktiivsus. Üksikelamute puhul võis eriti tugevat ehitusaktiivsuse kasvu täheldada just aastatel 2020 - 2021. Kasvanud pakkumishindade kõrval on elamuturul potentsiaalsete ostjate jaoks kinnisvara kättesaadavus sissetulekute aeglasema kasvu tõttu halvenenud, kuid taoline trend 2023. aastal taas leeveneb. 2022. aastal kasvas Harju maakonna

elamuturul müügipakkumiste arv ligi 50% ja keskmine pakkumishind 21% võrra, mille juures pakkumishindade kasv oli eriti kiire just aasta II pooles, kui müügiturg hakkas järk-järgult üha passiivsemaks muutuma.

2023. aasta I pooles suurenes seejärel Harjumaal elamute müügipakkumiste arv nii hooajaliste tegurite kui ka likviidsuse halvenemise tõttu omakorda ligi 25%, mida saatis viitega ka pakkumishindade mõningane alanemine -15% ulatuses. Senine pakkumishindade langetamine on aset leidnud nii järelturul kui ka uusehitiste lõikes tervikuna, kuid tehinguhindadesse ei ole see suuresti üle kandunud, sest suur hulk pakkumisest oli varasemalt müüjate poolt lihtsalt ebarealistikult kõrgetel hinnatasemetel hinnastatud. Ehituslubade realiseerimine 2022. aastal üheskoos ehitustegevusega alustamisega taas järsult vähenes ja ehitusaktiivsus taandub arvatavalt ka veel 2023. aastal, mille juures aga Ukraina kriisist tingitud ehitusmaterjalide kättesaadavuse probleemid on tänaseks seljatatud. Uusehitiste müük on 2022. aasta II poolest olnud oluliselt kehvem kui varasemalt, mis on hoidnud uue võimalikku pakkumise turule lisandumist tagasi, kuid 2023. aasta II kvartalil on olnud siiski täheldada esmaseid uuele kasvutsüklile viitavaid tegureid, kus ka ehitusaktiivsuse näitajad olid veel II kvartalis üleüldist majanduskeskkonda arvestades pigem väga kõrgel tasemel.

Harjumaal püstitatakse uusehitisi kõige enam Tallinna vahetus läheduses asuvatesse piirkondadesse. Sellisteks piirkondadeks on põhiliselt Viimsi, Harku, Saue, Saku ning Rae vallas paiknevad alevikud ning külad, mida on iseloomustanud pidev elanikkonna kasv. Hoonete rekonstrueerimine ning uusehitiste püstitamine oli kuni 2022. aasta keskpaigani sagenenud ka maapiirkondades, kuid üldiselt ei ole tegemist olnud kasumile orienteeritud tegevusega. Uusi arendusalasid on viimastel aastatel kerkinud aina enam esile Tallinnast kaugenedes, sest linnalähedastes piirkondades on eelistatuid asukohtades sobilike kruntide pakkumine vähenenud ja olemasolevate hinnad kasvanud. Enimlikviidsed on väljaarendatud tehnilise infrastruktuuriga piirkondades paiknevad krundid hinnatasemelt kuni 130 000 eurot, nõutuimad maatükid on sealjuures suurusega 1500 - 2500 m<sup>2</sup>. Põhilise takistusena üksikelamute püstitamisel näevad kinnisvaraarendajad liigselt kõrget ehitushinda, mille tulemusena valmivad varad ei ole valdavale osale ostjaskonnast taskukohased. Arendajate osas on viimase tõttu täheldada käitumismalli, mille raames viiakse suletud netopind väiksemaks ning kivikonstruktsioon asendatakse puitsõrestiklahendusega. Turule on lisandunud ka üha enam moodul- ja elementmaju, kuid krediidiastutuste suhtumine neisse on sageli olnud pigem pessimistlik.

Harjumaal elamuturu pakkumiste arvu ning ehitusaktiivsuse dünaamika (üksik-, kaksik- ja ridaelamud)



\* 2023. aasta andmed on toodud II kvartali seisuga.

Märkus: riikliku ehitisregistri uuendamise järgselt esineb kahtlus, et aastate 2022 - 2023 andmed ei pruugi ehitusaktiivsuse näitajate osas olla läbini õiged (tegelik ehitus- ja kasutuslubade kui ka ehitusega alustamise teatiste hulk võib olla suurem).



Allikas: Statistikaamet, riiklik ehitisregister, [www.kv.ee](http://www.kv.ee)

Individaalelamu ehitamiseks kulub püsiva ehitustegevuse tulemusena enamasti üks aasta. Suur erinevus ehitus- ja kasutuslubade arvus tuleneb sellest, et kasutusloa puudumine ei takista mitte elamu kasutuselevõttu, vaid selle müüki, juhul, kui ostja soovib ostu finantseerida pangalaenuga. Kuna üksikelamuid ehitatakse reeglina endale, mitte müügiks, saavad paljud elamud kasutusloa teatud ajalise nihkega või jäetakse luba kuni vajaduse tekkimiseni üleüldse sageli taotlemata. Viimaste aastate väga kõrge kasutuslubade väljastamise arv viitab aktiivsele üksikelamute järelturule, mille taustal korrastatakse laenu tagatistega seotud juriidilisi probleeme.

### Prognoosid

Harjumaal jäävad elamuid endiselt soetama üle piirkondliku keskmise sissetulekuga leibkonnad, kuid kelle majanduslik heaolu ja tarbijakindlus on jätkuvalt üsna kiire inflatsiooniga seotud majanduslikult raskenenud sündmuste taustal 2022. aastast halvenenud. Kuni 2022. aasta keskpaigani püsinud väga kõrge tehingute arv ning kiire hindade kasv on tugevalt vähendanud lähiperioodide kasvuvõimalusi. Viimast eeskätt tehingute arvu osas, mis oli juba 2021. aasta III kvartalil viidanud nõudluse eesolevale tugevale vähenemisele ning mis taandub 2023. aastal ka koroonakriisist oluliselt varasemale tasemele (2023. aastal taandub turuaktiivsus prognoositavalt keskmiselt ~ 2012. aasta tasemele). Elamispindade kättesaadavus on halvenenud ning võiks justkui eeldada, et see sunnib elamuostul üha enam tarbijaid siirduma Tallinna vahetust naabrusest kaugemale maakonda, kuid seda takistavad omakorda arvestatavalt suurenenud kulutused transpordile. Kui hinnakasvu vedas 2021. aasta lõpuni piiratud pakkumine, väga madalad intressimäärad ning laialdane ehitusaktiivsus, siis kõik vastavad tegurid on 2022. aastast liikunud taas vastupidises suunas. Elamuturul oli hinnakasv võrreldes korterituruga viimastel aastatel suhteliselt sarnane, mistõttu võib eeldada, et elamuturg järgib lähitulevikus elamispindade üldisi turudünaamika muutusi, mille juures ei saa ka veel 2023. aasta II poolaasta osas välistada jätkuvalt halva likviidsuse taustal esineda võivat mõningast nominaalset hinnalangust. 2023. aastaks võib Harjumaal elamuturul prognoosida siiski üldplaanis sarnaseid hinnatasemeid kui 2022. aasta II pooles, mille juures hindade kasvu ei saa lähituleviku osas enne 2024. aastat esile tuua. Elamuturu laiapõhjalist taastumist, mis algab eeskätt tiheasustusega piirkondadest, saab prognoosida ettevaatavalt 2023. aasta lõpust, mis esmalt avaldub turuaktiivsuse mõningase kasvuga ja millele järgneb viitajaga taaskordne hinnatõusu tsükkel. Kuna makromajanduslik keskkond on halvenenud ja laenu raha on kallinenud 2023. aastal ulatuslikumalt ja pikemaajaliselt kui varasemalt prognoositud, on ka viimasel ajal elamispindade turul likviidsuse paranemise ootusi veidi edasi lükatud.

Koroonapandeemiast hoolimata asus elamuturul 2020. aastal ehitusaktiivsus järsult suurenema ning kasv jätkus ka 2021. aastal. Sealjuures on küll valdav enamus elamutest olnud ehitamisel omakasutuse eesmärgil, kuid varasemast suurem osa on olnud siiski ka spekulatiivsel uusehitusel. Ehitusturгу puudutavad senised muutused on eeskätt ehitusmaterjalide hinnakasvu kiirenemise tõttu toonud ehitusobjektide valmimise tähtaegade edasilükkumise. Ehitusaktiivsuse taandumist on olnud märgata eeskätt laenu tagatiste hindamise vähenemise ja vähenenud hoonestamata elamumaade müügi taustal, kuid 2022. aasta II poolest on olukord ehitusmaterjalide turul taas stabiliseerunud, mis võib viia peamiselt 2024. aastal mõningase viitega taaskordselt ehitustegevuse suurenemiseni. Statistiliselt hinnakasvu võib jääda toetama uute arendusalade laienemine ning ostjaskonna jätkuv siirdumine korteriturult elamuturule, mida hoiavad järjest enam laulva revolutsiooni perioodil sündinud isikud, kuna vastavad tarbijad on jõudnud elamuturu potentsiaalsete klientide vanusegruppi. Kehva pakkumise ülesehituse tõttu on viimastel aastatel kasvanud paralleelselt ridaelamukorterite atraktiivsus pealinnalähivaldades, mille osas 2018. aasta tasemelt vähenenud ehituslubade arv viitab justkui samuti uusehitiste osas hinnatasemete püsimisele. Järelturul tervikuna jäävad likviidsust negatiivselt mõjutama jätkuvalt aktuaalsed probleemid juurdepääsuservituutide puudumise või tagantjärele seadustamist vajavate ehitustööde tõttu, mis takistavad varade soetamist eluasemelaenuga.

### **3.3 Turustatavuse analüüs**

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara



turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	peamiselt füüsilisest isikust lõpptarbijad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on eelkõige Kuusalu valla aga ka muu Harju maakonna elanikkond (vähemalt 3-liikmelised leibkonnad), kes soovivad soetada alalist elukohta Kuusalu valda
Vastavus turusegmendi nõuetele:	<p>Vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keskmisest suurema pindalaga maaüksus;</li> <li>- ehitustööde valmides elamu siseruumide väga hea seisukord;</li> <li>- ehitustööde valmides elamu kandekonstruktsioonide väga hea seisukord;</li> <li>- ehitustööde valmides lokaalküte (õhk-vesi tüüpi soojuspump) ja soojustagastusega sundventilatsioon</li> </ul> <p>Vara võimalikud puudused potentsiaalsete ostjate silmis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elamu ehitustööd on pooleli ja vajalik märkimisväärne lisakulutuste tegemine ehitustööde lõpetamiseks;</li> <li>- kaugus Tallinnast</li> </ul>
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 suhteliselt suures osas, siis hinnanguliselt soovib vara võrdlemisi suur hulk lõpptarbijatest, vara on oma turuväärtuse kõrgest absoluutväärtusest tulenevalt kättesaadav aga pigem piiratud hulgale piirkondlikele potentsiaalsetele ostjatele.
Konkureeriv pakkumine turul:	hinnatava vara turupiirkonnas (Kuusalu vallas) on eksperthinnangu koostamise hetkel avalike pakkumiste seas ~ 31 üksikelamut hinnavahemikus 70 000 - 995 900 eurot. Valdav hinnavahemik 170 000 - 500 000 eurot.
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad varad ja nende maht:	eksperthinnangu koostamise hetkel on Kuusalu vallas elamuturul arendusprotsessis mõningad üksikelamuid, mille osas arendatakse varasid aga peamiselt omakasutusse
Müügiperiood:	hinnatava vara prognoositav müügiperiood on keskmiselt 6 kuud
Neelduvus:	hinnatava vara turupiirkonnas (Kuusalu vallas) on eksperthinnangu koostamise hetkel avalike pakkumiste seas ~ 31 üksikelamut. Kuusalu vallas on 2022. aastal toimunud üksikelamutega ~ 40 müügitehingut, seega praegune pakkumismaht vastab ligi 9-kuulisele müügitehingute mahule
Oodatavad müügihinnad:	<p>elamuturul on hinnatõus 2022. aasta III kvartalil laiapõhjaliselt vaibunud ning seda eeskätt suurenenud pakkumismahu ja taandunud nõudluse tõttu, mille ajendiks on suuresti olnud taaskordse majanduskriisi eskaleerumine üheskoos laenukaasajate kiire kallinemisega. Elamutehingute arv on 2022. aastast laialdaselt alanenud, mille juures 2023. aasta II pooleks ei saa hetkeseisuga samuti turuaktiivsuse kui ka hinnatasemete kasvu prognoosida, mille juures lähikuudel tehingute arvu kui ka ehitusaktiivsuse madalseis veel püsib.</p> <p>Jätakuvalt püsib aga võimalus, et 2023. teisel poolaastal pöördub elamispindade hinnatase ka elamuturul ajutiselt langusesse ning seda eeskätt järelturul, kuid väärtuse kuupäeva seisuga ei ole seda saanud siiski hinnatava varaga analoogsetes piirkondades veel täheldada ning laiapõhjalise hinnalanguse võimalik esile kerkimine on oma tõenäosuse osas viimastel kuudel järk-järgult vähenenud</p>
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal alternatiivsed kasutused puuduvad

### Hinnatav vara ei ole avalike müügipakkumiste hulgas.

Kinnisvaraportaalis kv.ee on hetkel Kuusalu valla müügipakkumisel järgmised hinnatava varaga võrreldavad varad (üksikelamud):

Asukoht	Hind, €	Elamu seisukord	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Elamu suletud netopind, m <sup>2</sup>	Märkused
Harjumaa, Kuusalu vald, Uuri küla	390 000	hea	29 300	211	<p>kivimaja, ehit. 2006</p> <p><b>Lisainfo:</b> parkett, parkimine tasuta, ühistransport, kõrvalhoone, puurkaev, panipaik, keldrikorrus, terrass, elekter, garderoob, tööstusvool, mööbli võimalus, mööbel, pakettaknad, kivikatus</p> <p><b>Köök:</b> köögimööbel</p> <p><b>Sanruum:</b> dušš, wc ja vannituba eraldi, saun, lokaalne vesi</p> <p><b>Küte ja ventilatsioon:</b> maaküte, kamin</p>

Asukoht	Hind, €	Elamu seisukord	Kinnistu pindala, m <sup>2</sup>	Elamu suletud netopind, m <sup>2</sup>	Märkused
					<b>Side ja turvalisus:</b> Internet, turvauks <b>Ümbrus:</b> Kolga laht meri 4 m, teed heas seisukorras, naabrid kaugel
Harjumaa, Kuusalu vald, Mäepea küla, Raja põik	399 000	väga hea	4758	153,3	kivimaja, ehit. 2023 <b>Köök:</b> induktsioon pliit, külmik, köögimööbel <b>Sanruum:</b> dušš, saun, wc ja vannituba eraldi, tsentraalne vesi, kanalisatsioon <b>Küte ja ventilatsioon:</b> põrandaküte, maaküte <b>Side ja turvalisus:</b> Internet, aiaga ümbritsetud, naabrivalve, videovalve, valvesüsteemi kaabeldus tehtud, turvauks <b>Lisainfo:</b> parkimine tasuta, panipaik, terrass, elekter, mööbel, pakettaknad, parkett, sileplekkatus <b>Ümbrus:</b> asulast väljas, naabrid ümberringi, meri 5.0 km, kattega teed, ümbruses eramud, mets lähedal
Harjumaa, Kuusalu vald, Mäepea küla, Rannaoja tee	499 000	väga hea	1583	221,2	kivimaja, ehit. 2020 <b>Köök:</b> keraamiline pliit, külmik <b>Sanruum:</b> vann, dušš, saun, tsentraalne vesi, pesumasin <b>Lisainfo:</b> avatud köök, TV, kinnine hoov, eraldi sissepääs, terrass, ventilatsioon, elekter, garaaž, mööbli võimalus, mööbel, kivikatus <b>Küte ja ventilatsioon:</b> kamin, kamin <b>Side ja turvalisus:</b> turvauks, naabrivalve

Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee

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

## 4 Turuväärtuse hindamine

### 4.1 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 Kuusalu vallas Kahala küla elumupiirkonnas paiknev üksikelamu. Katastriüksuse sihtostarve on 100% elamumaa, elamu kasutusotstarve ehisregistris on üksikelamu. Kuusalu valla üldplaneeringu kohaselt asub elamu sihtotstarbeta maa-alal. Üksikelamu ehitamiseks on väljastatud ehitusluba, kasutusluba veel väljastatud ei ole, kuna ehitustööd on pooleli. Elamu valmimisel (ja kasutusloa väljastamisel) on õiguslikult lubatud hoone kasutamine üksikelamuna.

#### Füüsiline võimalikkus

Üksikelamu ehitatakse spetsiaalselt üksikelamuna kasutamiseks. Elamu on ehitusjärgus, elamu vajab lisainvesteeringuid ja ehitustööde lõpetamist, et eluruume saaks sihtotstarbeliselt kasutusele võtta.

#### Finantsmajanduslik otstarbekus

Maaüksuse hoonestusest ja üksikelamu olemusest lähtuvalt (eeldusel, et ehitustööd on 100% valminud), on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus üksikelamuna.

#### Järeldus

Arvestades vara asukohta, maa sihtotstarvet ja kehtivaid planeeringuid, vara olemust ja seisukorda, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on ehitustööde valmides selle elukondlik kasutus (üksikelamu). Hinnatava varaga analoogsed varad ostetakse valdavalt tervikuna omakasutusse, hinnatava kinnisasja jagamise potentsiaal puudub.

### 4.2 Hindamismeetodi valik

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

#### Võrdlusmeetod

**Võrdlusmeetod** (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd 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 arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

#### Tulummeetod

Tulupõhine käsitus (income approach) ehk **tulummeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulummeetodit, 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 arvesse võtmise kaudu (EVS 875-8).*

Kuna hinnatavale varale analoogsed varad on enamasti müügi-(mitte üüri) käibes, siis on valmis elamuga kinnisasja turuväärtuse hindamiseks kasutatud võrdlusmeetodit ning kuna tegemist on arendatava varaga, siis on väärtuse kuupäeval olevas seisukorras vara turuväärtuse hindamiseks kasutatud jäägimeetodit.

Üks levinumaid hindamismeetodeid, mis ei kuulu hindamise kolme põhimeetodi hulka, kuid mida tihtipeale käsitletakse eraldi meetodina, on jäägi- ehk residuaalmeetod. Seda kasutatakse maa hindamisel ja ka renoveerimist vajava ning poolelioleva (ehitusjärgus) hoonega kinnisvara kui terviku hindamisel. **Jäägimeetodi** olemus põhineb arendaja mõttele, mis eeldab arendustegevuse kasumlikkust ettevõtja ootuste kohaselt. Maa väärtuse hindamisel on üks komponent vara kui terviku (maa + ehitised) väärtus ja teine komponent arenduskulud. Hinnatava vara kui terviku väärtust on võimalik hinnata tulu- või võrdlusmeetodiga. Ehituskulude hindamisel kasutatakse kulumeetodit. Lisaks tuleb arvesse võtta ettevõtja kasumiootus.

## 4.3 Hindamismeetodi rakendus

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

**Ekspert hinnangu koostaja poolt on varasemalt koostatud ekspert hinnang ARE-230311B (väärtuse kuupäev 06.02.2023), mille kohaselt on hinnatava vara turuväärtuseks, eeldusel, et elamu on 100% projektijärgselt valmis ehitatud, hinnatud 400 000 € (2140 €/m<sup>2</sup> taandatuna elamu suletud netopinnale).**

Hindaja hinnangul ei ole piirkonna elamuturu hinnad vahepealsel perioodil käesoleva hindamisaruande väärtuse kuupäevaks muutunud.

### 4.3.1 Jäägimeetodi rakendus

Hinnatava vara väärtuse kuupäeva seisukorras turuväärtuse hindamisel lahutame eelduslikult valminud üksikelamuga kinnisasja turuväärtusest maha ligikaudsed ehitustööde lõpetamiseks vajalikud kulutused. Kuna hinnatava varaga sarnased kinnistud ostetakse üldjuhul omakasutusse, siis ei ole käesolevas arvutuskäigus arvestatud vara müügikulused, arendaja kasumit ega käibemaksu.

Hindajale on esitatud ekspert hinnangu tellija poolt koostatud kalkulatsioon, kus on välja toodud hinnatava üksikelamu valmis ehitamiseks vajalikud kulutused, kuid mainitud kalkulatsioonis ei ole tehtud tööd täpselt ja üksikasjaliselt välja toodud, seega on turuväärtuse hindamisel lähtutud turu keskmisest ehitushinnast ning algandmed esitanud isiku ütlustest.

Elamu ehitustööde lõpetamiseks vajalike kulutuste suuruseks oleme arvestanud ~ 2000 €/ m<sup>2</sup> elamu suletud netopinna kohta (vastavalt algandmed esitanud isiku ütlustele on mainitud elamu ehitustööde maksumuseks arvestatud ~ 1900 - 2100 €/m<sup>2</sup>. Hindamisel arvestame keskmisega, ehk ~ 2000 €/m<sup>2</sup>.

Hindaja hinnangul vastab algandmed esitanud isiku ütluste järgne ehitushind sarnaste elamute keskmisele ehitushinnale. Nimetatud ehitushind on nn lõpphind lõpptarbijale, mis sisaldab juba nii ehitaja kasumit kui ka käibemaksu.

Hinnanguliselt on elamu ehitustööd valminud ~ 55% ulatuses selle eelarvelisest mahust võrrelduna uueväärse elamu ehitusest alates vundamendist kuni lõpliku valmiduseni.

Elamu kõigi ehitustööde vajalike kulutuste suuruseks oleme arvestanud ~ 900 €/m<sup>2</sup> ehitatava elamu suletud netopinna kohta (vastavalt hindajale esitatud informatsioonile on elamu ehitusmaksumus ~ 2000 €/m<sup>2</sup> taandatuna suletud netopinnale. Tegemist on nn lõpphinnaga mis sisaldab juba nii ehitaja kasumit kui ka võimalikku käibemaksu). Kuna hinnatava elamu valmidusaste on ~ 55%, siis 2000 €/m<sup>2</sup> – 55 % = 900 €/m<sup>2</sup>.

Seega ehitustööde lõpetamiseks vajaliku kulutuse suuruseks kujuneb:

$$186,9 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 168\,210 \sim \mathbf{168\,000 \text{ eurot.}}$$

Kinnistu väärtuse kuupäeva seisukorras turuväärtuse hindamiseks lahutatakse projektijärgselt valminud vara turuväärtusest maha hoone (üksikelamu) valmimiseks kuluv summa.

400 000 € - 168 000 € = **232 000 eurot s.o.** ~ **1241 €/m<sup>2</sup>** taandatuna kinnisasjal asuva üksikelamu suletud netopinnale (186,9 m<sup>2</sup>).

Ehitusjärgus üksikelamud on mõnevõrra madalamalt hinnatud võrreldes lõplikult valminud hoonetega ning sellest tulenevalt on jäägimeetodil saadud tulemust kohandatud täiendavalt 5% võrra madalamaks.

Seega hinnatava kinnisasja turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisukorras kujuneb:

$$232\,000 \text{ €} \times 0,95 = 220\,400 \text{ €}, \text{ ümardatult } \mathbf{220\,000 \text{ € ca } 1177 \text{ €/m}^2} \text{ üksikelamu suletud netopinna kohta.}$$

Saadud tulemuses kajastub maaüksuse turuväärtus.

Võttes arvesse eelnevat ning Kuusalu valla ja selle lähiümbruse elamuturu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.



## Lisa nr 1. Fotod hinnatavast varast

Vaade kinnistule ja pooleliolevale ehitisele



















**Maakelder**

**kasvuhoone**



## Lisa nr 2. Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa number	13698802
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse mäрге	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 25.02.2011
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 25.02.2011

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	35203:001:0528	Elamumaa 100%, Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Laane.	10566,0 m <sup>2</sup>	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Yurii Scherbak (isikukood 38211240215)	3.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.05.2022. Kohtunikuabi Kaire Kranich	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	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158 <sup>1</sup> järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil, vastavalt 13.11.2013.a sõlmitud lepingu punktidele 1.4, 4.1, 4.2, 4.4, 5, 6 ja 7 ning 13.11.2013 lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 14507902.	Sisse kantud 4.12.2013. 11.06.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.06.2014. Kohtunikuabi Tiina Adoberg	kehtiv
2		Kustutatud 20.12.2021 kohtutäituri avalduse alusel 28.12.2021. 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
3	Isiklik käsutusõigus ühiselt Olga Scherbak (isikukood 45910140242), Aleksey Shcherbak (isikukood 35508010256) kasuks. Käsutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.	3.05.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.05.2022. Kohtunikuabi Kaire Kranich	kehtiv
3		Vastavalt puudutatud isikute kokkuleppele kandel on järjekohalt IV jao kandest nr 2 tagapool. 19.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.09.2022. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
3		Kannete järjekoha suhe on järgmine: Kandel on järjekohalt IV jao kandest nr 3 tagapool. 16.02.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.02.2023. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv
4		Kustutatud 22.11.2022 kohtutäituri avalduse alusel 22.11.2022. Kohtunikuabi Anneli Luur	kehtiv
5		Kustutatud 16.02.2023 kohtutäituri avalduse alusel 17.02.2023. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv

#### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 13.10.2021 kinnistamisavalduse alusel 20.10.2021. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv
2	Hüpoteek summas 25 500,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kandel on järjekohalt III jao kandest nr 3 eespool.	25 500,00 EUR	19.09.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.09.2022. Kohtunikuabi Jaan Unt	kehtiv
3	Hüpoteek summas 50 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kandel on järjekohalt III jao kandest nr 3 eespool.	50 000,00 EUR	16.02.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.02.2023. Kohtunikuabi Helle Roosvalt	kehtiv

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

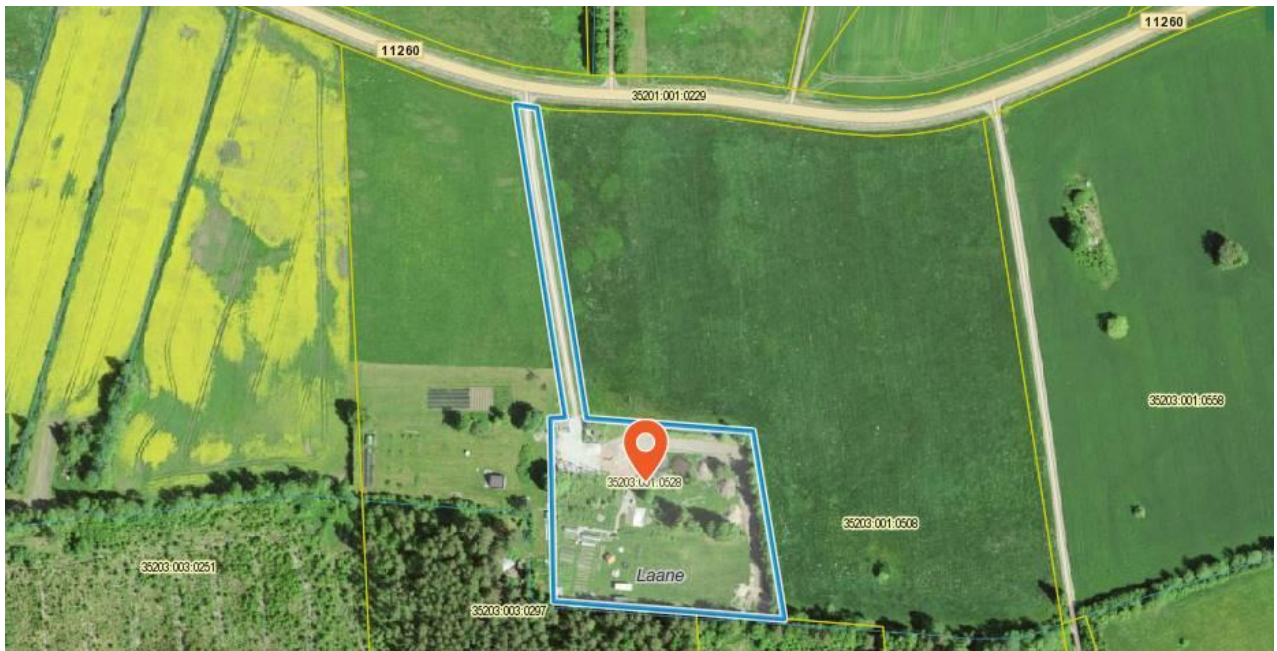
Nimi: Rasmus Tikkerberi

Kuupäev: 05.10.2023 14:24:59

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

## Lisa nr 3. Maa-ameti avaliku teenuse hübriidkaart ja kitsenduste kaart

### Katastriüksuse ortofoto





Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus



Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus











**Keskkonnakaitse objektid**

-  kaitstav loodusobjekt
-  nitraaditundlik ala
-  vääriselupaik
-  kaitstav loodusobjekt
-  keskkonnaseirejaam

**Muud riiklikult olulised objektid**

-  geoloogilised piirangud
-  kultuurimälestis
-  planeeringuala
-  riigikaitse maa
-  geodeetiline märk
-  kultuurimälestis
-  saasteallikas





**Veekaitse 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 tehnorajatis
-  elektriliin
-  gaasitorustik
-  raudtee
-  surveehitis
-  survetorustik
-  tee
-  telekom. liin
-  vee- ja kanal. torustik
-  talumiskohustusega tehnorajatis
-  alajaam
-  gaasiehitis
-  surveehitis
-  telekom. mast
-  vee- ja kanal. ehitis
-  talumiskohustusega tehnorajatis





**Katastrikaart**

-  registreeritud KÜ
-  toimikuga seotud LÜ
-  piiriettepanek
-  aeguv LÜ






**Halduspiirid**

-  Omavalitsus
-  Maakond
-  Riigipiir
-  Eesti-Vene kontrolljoon



**Veekaitse piirangud**

-  maaparandushoiuala
-  matmispaiga sanitaarkaitseala
-  ranna või kalda piirangud
-  veehaarde piirangud



**Keskkonnakaitse piirangud**

-  kaitseobjekti piirangud
-  kaitsmata põhjaveega ala
-  metsa kitsendused
-  paikne saasteallikas
-  valgala reostuskaitsevöönd

**Muud maakasutuspiirangud**

-  geod.märgi kaitsevöönd
-  geoloogilised piirangud
-  muinsuskaitse kitsendused
-  planeeringuala
-  riigikaitse kitsendused

**Tehnorajatistest tulenevad piirangud**

-  elektripaigaldise kaitsevöönd
-  gaasipaigaldise kaitsevöönd
-  lennuvälja lähimbrus
-  liinirajatise kaitsevöönd
-  raudtee kaitsevöönd
-  surveeadme kaitsevöönd
-  talumiskohustusega ala
-  tee kaitsevöönd
-  vee- ja kanal. kaitsevöönd

## Lisa nr 4. Riikliku ehitisregistri väljavõte

## Üksikelamu (EHR kood 121376924)

## Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Kuusalu vald, Kahala küla, Laane
Ehitisregistri kood	121376924
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Kavandata
Ehitise nimetus	Üksikelamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

## Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m <sup>2</sup> )	Üksikelamu (11101), 179,9
Eluruumide pind kokku	179,9
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

**Ehitise mõõtmed**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	135,8
Maapealse osa alune pind (m <sup>2</sup> )	135,8
Köetav pind (m <sup>2</sup> )	186,9
Suletud netopind (m <sup>2</sup> )	186,9
Üldkasutatav pind (m <sup>2</sup> )	0,0
Tehnopind (m <sup>2</sup> )	7,0
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Kõrgus (m)	8,0
Absoluutne kõrgus (m)	51,5
Pikkus (m)	16,1
Laius (m)	9,8
Sügavus (m)	0,0
Maht (m <sup>3</sup> )	837,0
Maapealse osa maht (m <sup>3</sup> )	837,0

**Ehitise konstruktsioonid ja materjalid**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	looduslik kivi; krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	katusekivi



**Ehitise tehnilised näitajad**

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	lokaalne, puurkaev
Kanalistatsiooni liik	lokaalne, mahuti
Soojusvarustuse liik	lokaalküte; kohtküte
Soojusallika liik	soojuspump; ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	õhusoojus + elekter; tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	sundsissepuhe ja -väljatõmme; soojustagastusega ventilatsioon; loomulik ventilatsioon (sh ilma loomuliku tõmbe löörideta)
Jahutussüsteemi liik	puudub
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	

**Energiamärgised**

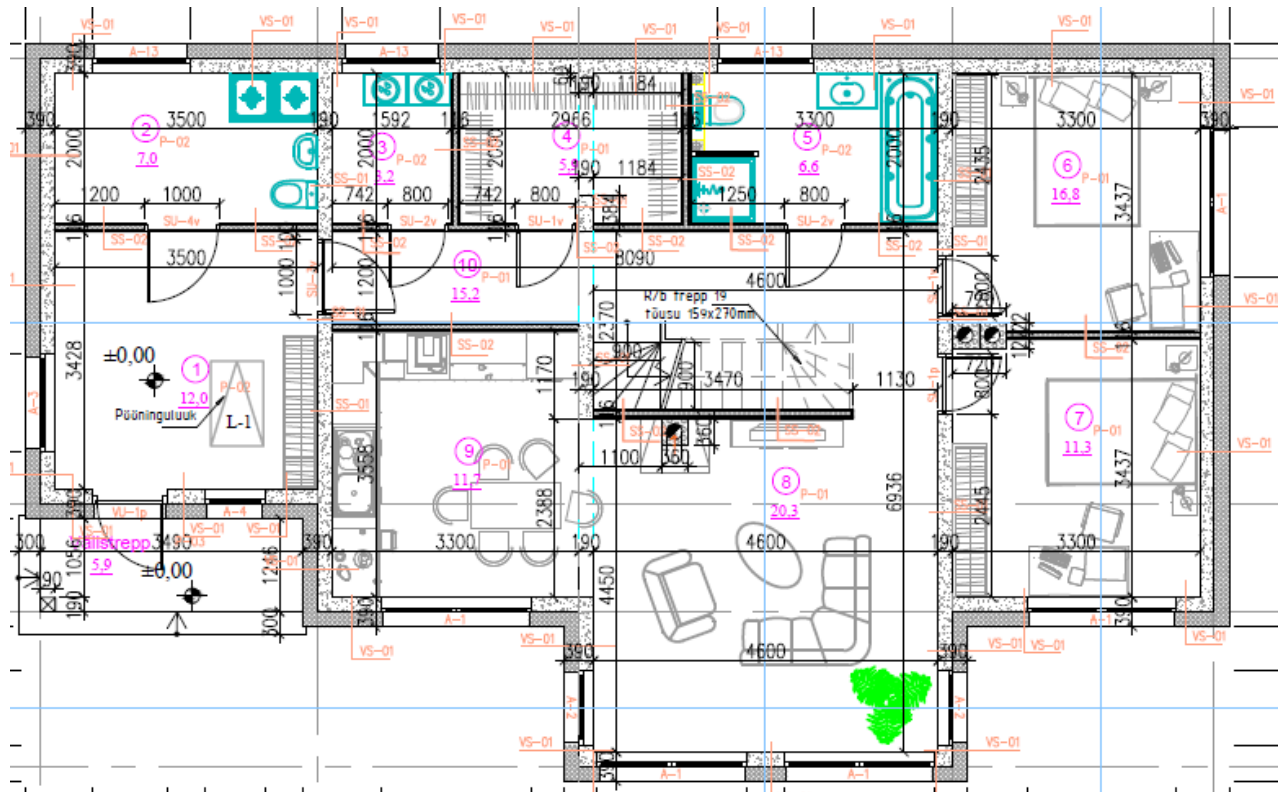
Jrk	Energiamärgise liik	Energiamärgise number	Energiaklass
1	Registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis	2211569/01172	A

**Ehitise osad**

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Üksikelamu
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	179,9
	Köetav pind (m2)	179,9
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	6
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	lokaalküte; kohtküte
	Soojusallika liik	soojuspump; ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	õhusoojus + elekter; tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
<b>Kokku</b>		
	Kokku eluruume, pind (m2)	1, 179,9
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	0, 0,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	179,9
	Köetav pind (m2)	179,9
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	6
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	0

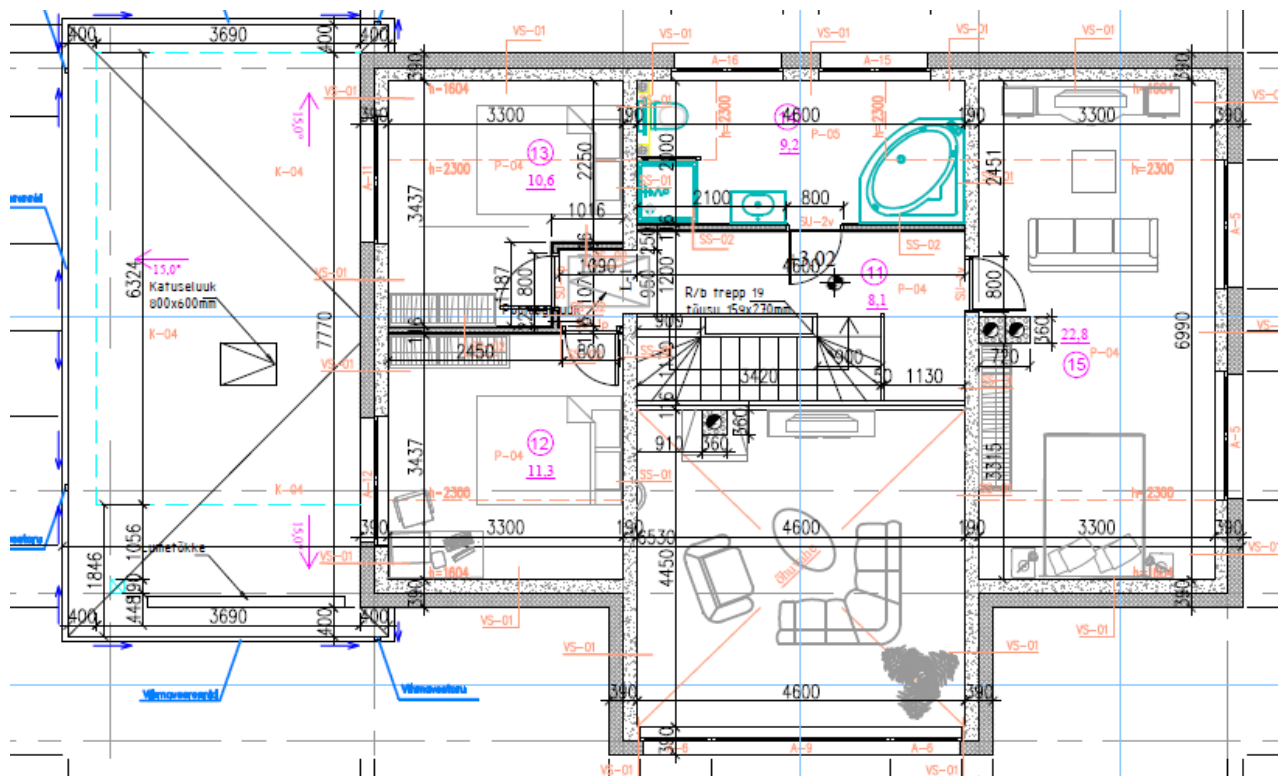
## Lisa nr 5. Elamu korruseplaanid ning vaated valmivale elamule

### I Korrus



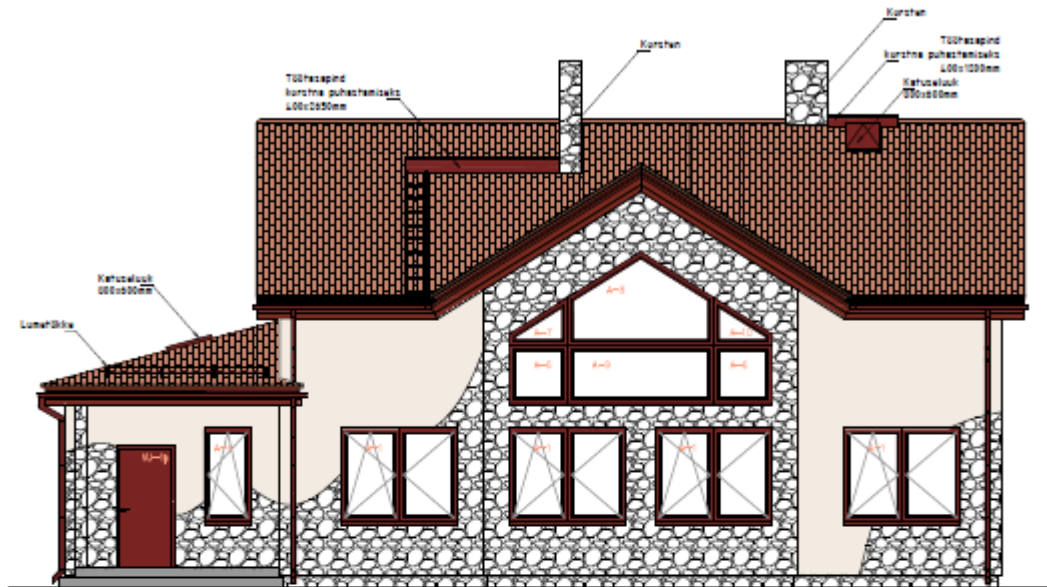
Allikas: hindajale esitatud elamu ehitusprojekt (koostanud OÜ RE Plan, 21.03.2022. a.)

### II Korrus

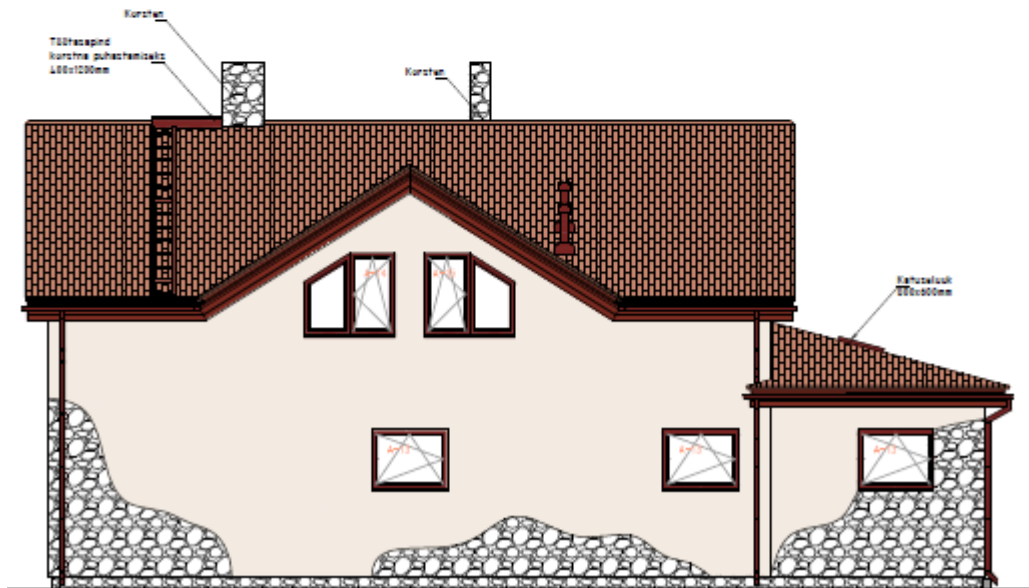


Allikas: hindajale esitatud elamu korruseplaanid (koostanud OÜ RE Plan, 21.03.2022. a.)

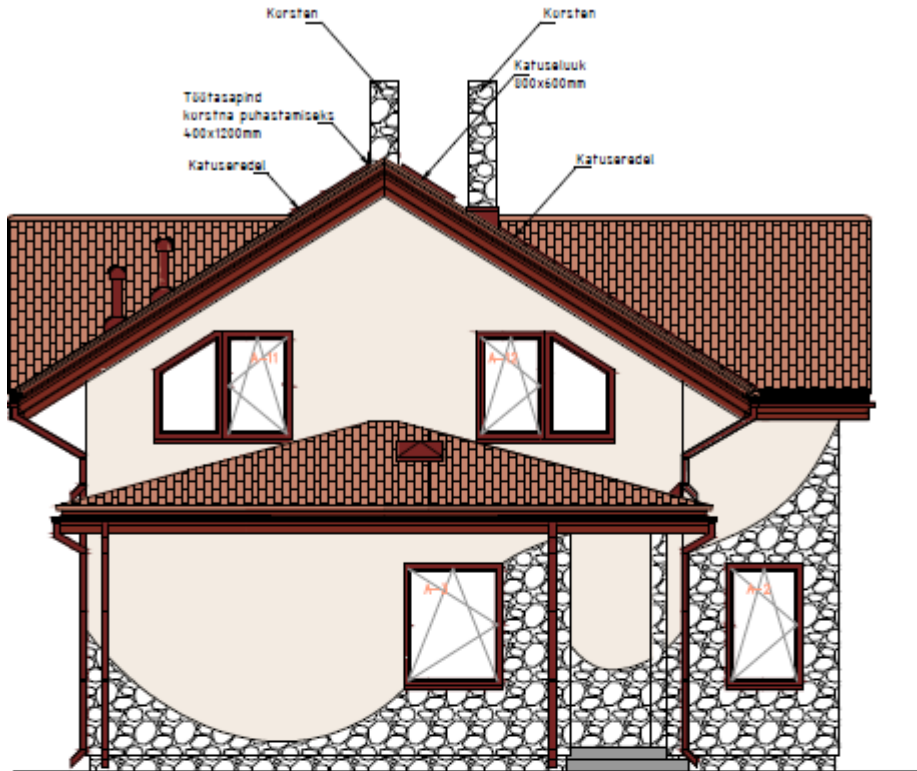
Vaade A



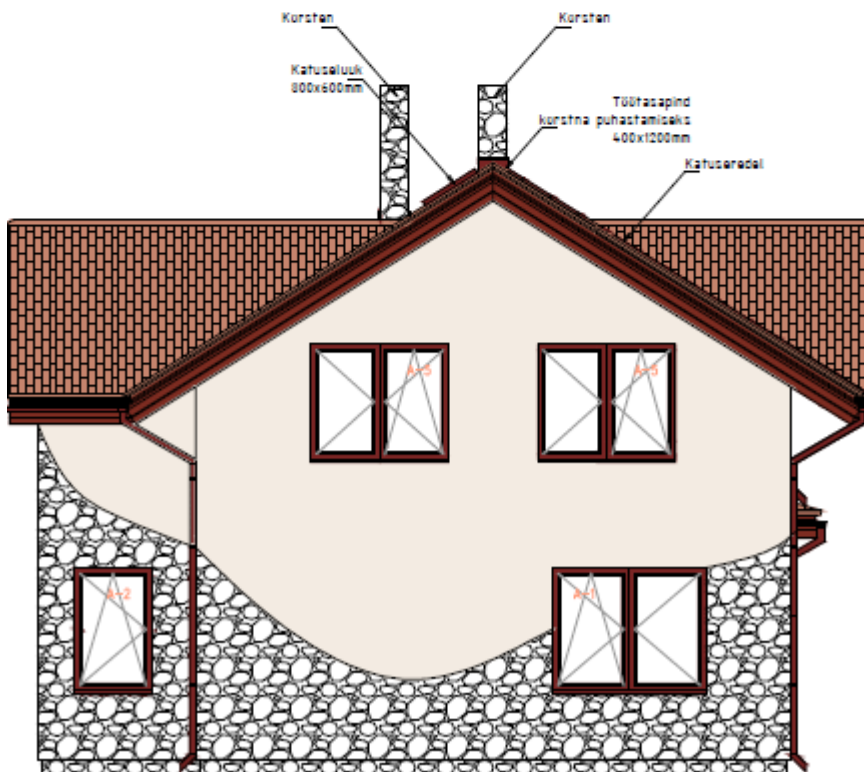
Vaade C



Vaade B



Vaade D





## Lisa nr 6. 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 juhud, 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 /*

#### **Rasmus Tikkerberi**

Kutseline kinnisvara nooremhindaja,  
tase 5, kutsetunnistus nr 189543

### Hindamisaruande kinnitanud läbivaataja:



*/ Allkirjastatud digitaalselt /*

#### **Urmas Kaasik**

Kutseline kinnisvara hindaja,  
tase 6, kutsetunnistus nr 176316  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige