



Ekspert hinnang nr 0192-22

Adress: Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3 - 8

Vara: Korteriomand (1-toaline korter), registriosa nr 8130902

Väärtuse kuupäev: 19.01.2022

Hindamisaruande kuupäev: 01.02.2022

Turuväärtus: 43 000 €

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

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

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine.....	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	7
3.4. Hoone kirjeldus	8
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	8
3.6. Korterite üldandmed	9
3.7. Korterite viimistlus ja seisukord	9
3.8. Korterite tehnosüsteemid	9
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	9
4. Turuülevaade	10
4.1. Majandusülevaade.....	10
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade (2021.a. I poolaasta seisuga).....	11
4.2.1. Müügitehingud.....	20
4.2.2. Turustatavuse analüüs	20
4.2.3. Pakkumine.....	21
4.3. Parim kasutus.....	22
5. Hindamine	22
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted.....	22
5.2. Turuväärtuse hinnang	22
6. Hindamistulemus	24
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	27
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	28
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	30

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand (1-toaline korter)
Aadress	Harjumaa, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3 - 8
Omanik	Jõelähtme vald
Katastritunnus	24504:008:0262
Registriosia nr	8130902
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandi üldpind	33 m ² (kinnistusregistri andmed)
Korteri suletud netopind	33 m ² (ehitisregistri andmed)
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Remonti vajav (1977.a. paneelelamus paiknev korter)
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, müügihinna määramiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	19.01.2022
Väärtuse kuupäev	19.01.2022
Hindamisaruande kuupäev	01.02.2022
Tellija	Jõelähtme vald, esindaja Leho Kure
Tellimusleping	Kirjalik, esindaja e-kiri 12.01.2022
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Keskmine, vastavate varade sektoris kuni 6 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±5%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja ei lisandu käibemaks
VASTUOLUD ANDMETES	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul korteriomandi (1-toaline korter) aadressil Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3 - 8 turuväärtus:	
43 000 (nelikümmend kolm tuhat) eurot	

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

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

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3 - 8
Registriosa nr	8130902
Vara koosseis	330/30410 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8, mille üldpind on 33,00 m ² ja mille tähistus plaanil on 8
Vara liik	Korter
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hindamiseks, müügihinna määramiseks, esitamiseks laenuandjale laenamise eesmärgil
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

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

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

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

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
kontaktsiku suulised selgitused vara ülevaatusel	19.01.2022
kohapealne ülevaatus	19.01.2022
päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	31.01.2022
päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	31.01.2022
kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	31.01.2022
avalike kinnisvaraportalide andmed, https://kinnisvara24.delfi.ee , https://www.kv.ee	31.01.2022
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	31.01.2022


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

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Mari Lume
Ülevaatus juures viibinud isikud	Omaniku esindaja Marko Laudlam
Ülevaatus ulatus	Elamu väline ja korteri sisene ülevaatus
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Harju maakonnas Jõelähtme vallas Kostivere alevikus väljakujunenud elamupiirkonnas. Kaugus Tallinna kesklinnast 22 km
Paiknemine	



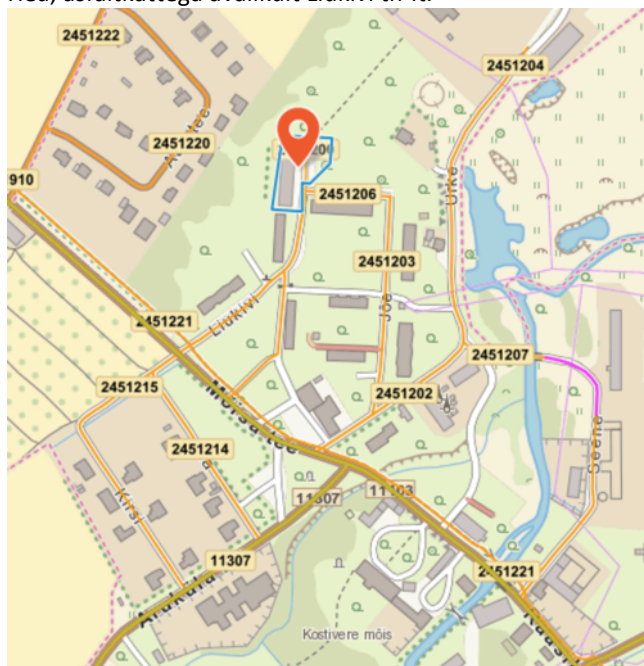
Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Mikroasukoh

Piirkonna hoonestus	Väljakujunenud elamupiirkond, lähiumbruses sarnased vanemad kortermajad, kaugel üksikelamutega uuselamupiirkond
Infrastruktuur	Läheduses, Kostivere alevikus
Piirkonna haljastus	Murukate, puud, kaugemal põllud
Veekogud	Jõelähtme jõgi linnulennult 200 m
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest madalam
Konkureerivad turupiirkonnad	Suuremad asulad Tallinnast väljaspool (10-30 km)

Juurdepääs

Hea, asfaltkattega avalikult Liukivi tn-lt.



- Kohalik tee
- Eratee
- Metsatee
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Ramp, ühendustee
- Muu riigitee
- trassi osa


Allikas: Maa-ameti teede kaart

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses
---------------------------------------	-----------

3.2. Omandisuhted

Omandivorm	Korteriomand
Vara koosseis	330/30410 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8, mille üldpind on 33,00 m ² ja mille tähistus plaanil on 8
Omanik	Jõelähtme vald
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Puuduvad
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	Puuduvad
Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos	Puuduvad
Korteriühistu pandiõigus	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühituseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega</i>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	24504:008:0262
Ortofoto	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>

Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	3 074 m ²
Kuju, reljeef	Ebakorrapärase kujuga, reljeef valdavalt tasane. Piirneb lõunast ja idast sarnaste kortermajade kinnistutega, mujalt üldkasutatavate rohealadega
Hooned ja rajatised	Hoone – elamu (korterelamu), rajatis – sademeveekanaliseerimine, Kostivere tänavavalgustus. Allikas: ehr.ee
Haljastus	Murukate, mõned puud
Piirded	Puuduvad
Parkimine	Kinnistul elamu ees parkimiseks kohandatud alal, vaba parkimiskord

3.4. Hoone kirjeldus

Ehitusaasta	1977 ehitisregistris esmane kasutuselevõtu aasta												
Ehitisregistri kood	116003862												
Korruselisus	Maapealsete korruste arv 5 (ehitisregistri andmed). Lisaks keldrikorrus												
Ehitisealune pind	762 m ² (ehitisregistri andmed)												
Suletud netopind (SNP)	3 948,6 m ² (ehitisregistri andmed)												
Korteriühistu	Olemas												
Haldaja	Korteriühistu												
Lift	Puudub												
Korteri arvu	60 (ehitisregistri andmed)												
Ehitusluba, ehitusteatis, kasutusluba, kasutusteatis	Hoone on ehitisregistris registreeritud hooneregistri ehitise teatisega. Ehitise seisund "kasutusel". Ehitisregistris on registreeritud järgmised olulisemad dokumendid: <table border="1" data-bbox="560 1055 1445 1256"> <thead> <tr> <th>Nr</th> <th>Kuupäev</th> <th>Nimetus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23/2013</td> <td>07.03.2013</td> <td>Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (elamu rekonstrueerimine)</td> </tr> <tr> <td>56/2004</td> <td>30.04.2004</td> <td>Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (info puudub)</td> </tr> <tr> <td>245/361(E1)</td> <td>31.12.2003</td> <td>Hooneregistri ehitise teatis</td> </tr> </tbody> </table> Allikas: www.ehr.ee	Nr	Kuupäev	Nimetus	23/2013	07.03.2013	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (elamu rekonstrueerimine)	56/2004	30.04.2004	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (info puudub)	245/361(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis
Nr	Kuupäev	Nimetus											
23/2013	07.03.2013	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (elamu rekonstrueerimine)											
56/2004	30.04.2004	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks (info puudub)											
245/361(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis											
Energiamärgis	Klass E, 03/2012												

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundament	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	Mitmekihiline raudbetoonpaneel (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katusekate	Rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Välisviimistlus	Krohv (ehitisregistri andmed), soojustatud. <i>Ehr-is välisviimistluse materjal "muu"</i>
Trepikodade uksed-aknad, seisukord	Metallist välisuksed ja pvc-raamid pakettaknad (vahetatud, hea seisukord), fonolukud; trepikoja viimistlus on heas seisukorras, jooksvalt uuendatud
Hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid heas seisukorras. Hoone on renoveeritud, sh soojustatud vundament ja fassaad/krohvitud, rõdupiirded renoveeritud, rõdud klaasitud, vahetatud katusekate, vahetatud avatäited, üldelektrisüsteem, ventilatsioonisüsteem (fresh-klapid) jm.
Vastuolud andmetes	Puuduvad

3.6. Korterit üldandmed

Vara liik	Korteri	
Korterit pindala	Kinnistusregistri andmed	Ehitisregistri andmed
	33 m ²	33 m ²
Pindala vastavus	Kinnistusregistri andmed ühtivad ehitisregistri andmetega ja vastavad visuaalsel vaatlusel tegelikkusele	
Hindamisel võetakse aluseks	Registriandmed	
Korrus	3	
Ruumilahendus/planeering	Köök, tuba, esik, san ruum, panipaik. Tüüpplaneering ühte suunda maja taha	
Tubade arv	1	
Rõdu	Puudub	
Panipaik	Hea tava järgi on välja kujunenud keldriboksi kasutus	
Parkimine	Kinnistul elamu ees parkimiseks kohandatud alal, vaba parkimiskord	
Vastuolud andmetes	Puuduvad	

3.7. Korterit viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Toas laminaatparkett, esikus ja köögis pvc-kate
Seinakatted	Värvkate, tapeet
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Valdavalt remonti vajav
Aknad	Pvc-raamid pakettaknad (vahetatud)
Uksed	Välisuks ja siseuksed puidust (rahuldav seisukord, vananenud)
San ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Värvkattel põrandapapp
Seinakatted	Ker plaat, värvkate
Lagi	Värvkate
San tehnika	Töökorras, kuid moraalselt vana
Materjalide seisukord	Remonti vajav
Hinnang korterit üldisele seisukorrale	Elamiskõlbulik, kuid vajab remonti
Kohtkindel sisseseade	Vanad väheväärtuslikud köögikapid

3.8. Korterit tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalne trass (ehitisregistri andmed), soe vesi el boileriga
Kanaliseerimine	Tsentraalne trass (ehitisregistri andmed)
Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	Puudub (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Kaugküte (ehitisregistri andmed), radiaatoritele paigaldatud mõõdikud
Ventilatsioon	Loomulik, fresh-klapid
Signaliseerimine	Puudub
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalsel vaatlusel töökorras, kuid elektrijuhtmestik ja torustik võivad vajada vahetamist
Vastuolud andmetes	Puuduvad

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele

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

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade¹

PROGNOOS. Kiire hinnakasv raugneb eeldatavasti järgmise aasta teises pooles.

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb tänavuseks majanduskasvuks 8 protsenti, kuid juba järgmisel aastal aeglustub majanduskasv 3 protsendist allapoole. Majanduskasvu kahandab ka erakordselt kiire hinnatõus, mis võib hakata raugema kõige varem järgmise aasta teises pooles. Mitmed kohalikud põhjused võivad aga pikendada kiire hinnatõusu perioodi Eestis.

Kui käesoleva aasta keskmine hinnatõus jääb alla 5 protsendi, siis 2022. aastal ligineb hinnatõusu kiirus 7 protsendile. Tarbijahindade kiire kasv on siiski ajutine ning oodatavalt taandub järgmise aasta teises pooles. Tarbijakorv kallineb peamiselt erinevate energiakandjate tõttu, mille põhjused asuvad suuremas osas Eestist väljaspool. Energiakulude edasikandumine teiste toodete ja teenuste lõpphinda annab inflatsioonile hoogu ka lähikuudel. Tempokas hinnatõus läbib tippchetke järgmise aasta esimeses pooles, mil lühiajalised mõjud erinevatele hindadele eeldatavasti taanduvad. Mitmel põhjusel võib hinnatõus siiski kujuneda prognoositust kiiremaks.

Hinnatõus Eestis aeglustub prognoosi järgi 2023.–2024. aastal 3 protsendi alla. Hinnakasv on sarnastel põhjustel ajutiselt kiirenenud kogu euroalal. Kui euroala hinnatõus peaks püsivalt hakkama ületama eesmärgiks seatud 2 protsenti, karmistatakse euroala rahapoliitikat, mis talitseb ka hinnakasvu Eestis. Samas valitseb oht, et kiire hinnatõusu periood kestab Eestis oodatust kauem ja selle taga on peamiselt kohalikud põhjused. Süvenev töötajate nappus Eestis sunnib ettevõtteid niigi palku tõstma, aga sellele võib lisatõuke anda ajutine hüpe elukalliduses. Sellises olukorras võib tekkida n-ö palga-hinnakasvu spiraal, mis kahjustab nii inimeste ostujõudu kui ka ekspordisektori konkurentsivõimet, millest sõltub Eesti pikaajaline palgakasv ja töökohtade loomine.

Eesti majandus on kriisist taastumise kiiruse poolest Euroopa riikide esirinnas, kuid seni nähtud tempokas kasv möödub. Kasvu takistavad üleilmsed tarneprobleemid, kuid enamikus tegevusvaldkondades pärsib edasist arenemist üha enam ka vaba tööjõu puudus. Samuti on olemasolevad tootmisressursid juba rakendatud kõigi aegade kõrgeimal tasemel. Edasine majanduse kasv tuleb seetõttu raskemini ning järgmisel aastal kahandab kasvutempot ka erakordselt kiire hinnakasv.

Eesti Pank jälgib hoolikalt, kui kiiresti kasvavad kinnisvarahinnad ja inimeste laenukoormus. Piiratud tarbimisvõimaluste ja II pensionisambast välja võetud säästude tõttu on vaba raha hulk jõudsalt kasvanud. Nõudlus kaupade ja teenuste järele on suur. Lisaks püsib kõrgel ka huvi elukondliku kinnisvara vastu. Hetke kõrget nõudlust arvestades ei tule uut kinnisvara turule piisavas mahus ja see toidab kinnisvara hinnakasvu. Kui kinnisvarahindade väga kiire kasv jätkub ja inimeste laenukoormuse tõus märkimisväärselt kiireneb, on Eesti Pank selle pidurdamiseks valmis karmistama eluasemelaenu andmise tingimusi.

Kiiret hinnatõusu aitaks pidurdada riigieelarve väljumine puudujäägist. Piirangutest enim kannatanud valdkonnad — turism, meelelahutus, majutus ja toitlustus — pole veel täies ulatuses taastunud, ent suuremal osal majandusharudest läheb hästi või väga hästi. Riigi kulutuste kiire kasvatamine ja nõudluse ergutamine lükkavad hinnatõusu veelgi tagant olukorras, kus see on juba niigi kiire. Kuna palgad kasvavad Eestis kasvavad kiiresti, avaldab see tahes-tahtmata survet riigile tõsta palkasid ka avalikus sektoris. Aga sellele lisaks on valitsus planeerinud püsikulude tõusu, millest suurimad on pensionitõus ja pensioni tulumaksuvabastuse suurendamine. Kasvavaid kulutusi arvestades on keeruline viia lähiaastatel riigieelarvet tasakaalu, kui tulude poolel muutust ei toimu.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2020	2021*	2022*	2023*	2024*
Majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	26,82	30,37	33,02	35,48	37,82
Majanduskasv püsivhindades (%)	-2,6	8	2,8	3,9	2,9
Hinnatõus (%)	-0,4	4,4	6,9	3	2,6
Töötus (%)	6,9	6,2	5,5	5,3	4,7
Keskmine brutopalk (eurodes)	1448	1547	1676	1810	1944

¹ Eesti Panga majanduskommentaari ja -prognoosi seisuga 21.12.2021

Keskmise palga muutus (%)	2,9	6,8	8,3	8	7,4
Eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,6	-3,6	-2	-1,6	-0,7

* prognoos

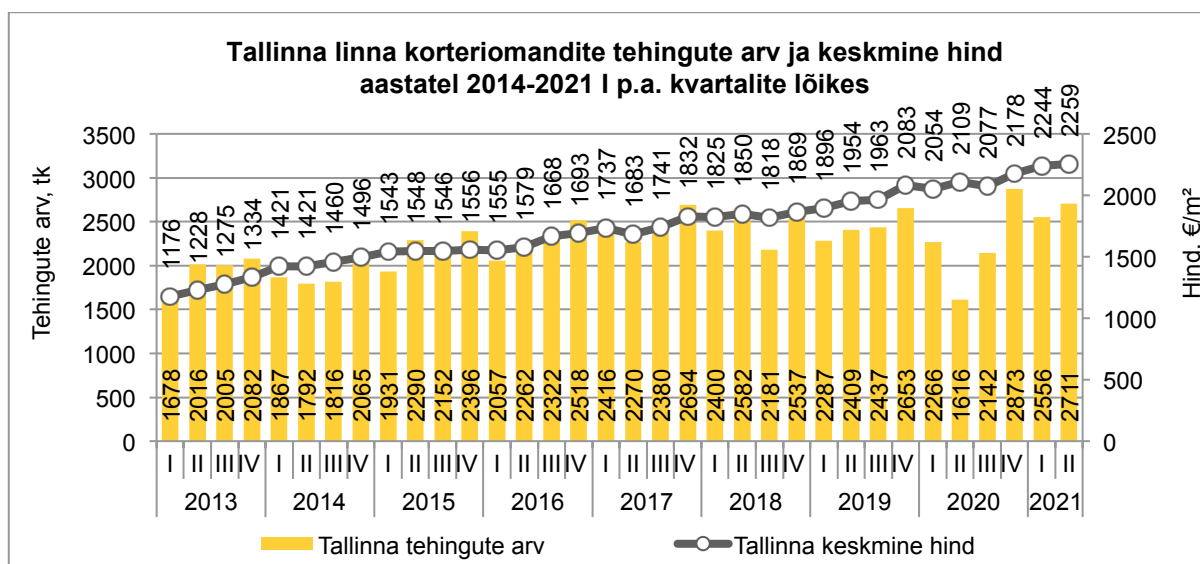
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade (2021.a. I poolaasta seisuga)

2021 I poolaastat võiks iseloomustada sõnapaaridega jätkuv hinnakasv, jätkuv tehingute arvu kasv, jätkuv nõudlus ehk tundub nagu 2020 aasta hirmsad kriisikuud on mees kõigest halva unenäona, ja kinnisvaraturg saab taas nõ gaas põhjas edasi liikuda nagu ta tegi pandeemia-eelsel ajal. Viimane võib tekitada küsimusi kinnisvaraturu seisundi kohta, sest on ju turul palju osalisi, kellel veel mees 2006-2007 kriisiaastad, mil mitmed majandusnäitajad olid tasakaalust väljas, ja kardavad sama olukorra kordumist. Kuigi tänast ja toonast majandusolukorda on raske omavahel võrrelda, siis jättes kõrvale hulga majanduslikke näitajaid, on siiski täna märgata mõnda korduvat mustrit, mis oli omane toonasele ajale. Nii näiteks ongi hea põgusalt võrrelda praeguseid Tallinna korterite näitajaid toonaste arvudega ja nende kõrvutamisel võib tõdeda nii mõndagi huvitavat:

- 2021 I poolaastal toimus Tallinna turul 5 267 korteriomandi ostu-müügitehingut, mida on umbes 10% vähem võrreldes nõ buumiaegsete poolaasta tippudega. Seega on Tallinna tehinguarvu rekordini veel väheke ruumi ent näitaja on üsna sarnane;
- 2021 I poolaastal oli Tallinna korteriomandi ostu-müügitehingu keskmine hind 2 251 €/m² ning viimaste aastate kasv on olnud võrreldav meie sissetulekute kasvuga. Seevastu nõ buumiaegsed hinnakasvu tipud olid olulised suuremad kui palkade kasvud, sest kinnisvarahinnad kasvasid palju kiiremini. Seega on tänasel turul toimunud hinnakasv olnud oluliselt jätkusuutlikum ehk taaskord on veel nõ ruumi rekorditeni;
- 2021 I poolaastal oli keskmise palga ostujõud Tallinnas ca 0,64, mis on turuosalise jaoks oluliselt parem näitaja võrreldes nõ buumiajaga, mil antud näitaja oli 0,43. Teisisõnu saab tänane keskmise palgaga kodanik endale lubada ühe kuu palga eest 0,64 m² pealinna keskmisest korterist ehk kasvanud sissetulekud on parandanud meie ostujõudu ja võimaldavad meil rohkem vara soetada;
- Kodulaenude käibemaht on viimastel aastatel olnud majanduskasvuga sarnase kasvutrendiga, kuid nõ buumiajal kasvasid laenude mahud majanduskasvust oluliselt kiiremini, mis oli oluline tegur turu tasakaalu kõikumalõõmisel. Täna on olukord märksa tasakaalukam;
- 2021 I poolaasta seisuga on Eesti Pank valmis karmistama eluaseme laenude andmise nõudeid veelgi, et vältida kinnisvaraturu ülekuumenemist. Toona sääraseid piiranguid ei eksisteerinud, mistõttu kinnisvarahinnad ja majapidamiste võlakooormus kasvasid väga kiiresti;
- 2021 I poolaasta seisuga on töötuse määr ca 7%, mis on võrreldes toonase 4,6% oluliselt madalam ehk täna on turul veel 2020 aasta kriisi tõttu jäänud teatav hulk isikuid, kes ei ole tööle tagasi saanud. Hõive alanemisel on kindlasti oodata positiivset mõju kinnisvaraturule, eelkõige korteriturile.

Seega võib ülaltoodust järeldada, et kuigi teatavaid nõ buumiaegseid mustreid, mis viitavad kinnisvaraturu kuumenemisele, on täheldada, saame siiski väita, et tänaseks on kinnisvaraturg märksa tasakaalukamalt arenenud ja kindlasti selgemini reguleeritud ehk võimalus ülekuumenemiseks on oluliselt väiksem.

Tallinna korteriturul oli 2021 I poolaastal näha suhteliselt palju pandeemia-eelset olukorda, aga kohati ka uut taset. Korteri ostu-müügitehingute maht püsis stabiilselt kõrge, sest 2020 aasta nõ sundsäästmine pani inimesed olukorda, kus neil oli võimalus soetada rohkem kinnisvara. Tehingute maht püsis kõrgel tasemel uusarendustes ja paranes vanemas elamufondis. Keskmised hinnad näitasid kahekohalisi kasvunumbreid võrreldes eelmise aastaga ning seda võimendas juba kõigile tuttav pakkumiste vähesus.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

2021 I poolaastal oli Tallinna korteriturul tehingute arv võrreldes 2020 II poolaastaga kerges kasvus (+5%), kuid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, oli kasv märgatavalt suurem (+36%). Kasvu vedas majanduse aina kindlam väljavaade ja pandeemia taandumine. Aktiivseimad kuud oli märts-aprill, kus tehingute arv oli natuke üle 1000 tk ehk ületati ajalooliselt pikalt ületamata olnud maagiline tuhande tehingu piir.

Kui võrrelda 2020 II poolaasta tehingute muutust 2021 I poolaastaga, siis kõige rohkem oli näha taastumist korteritega, mis kriisikuudel kõige valusamalt pihta said – mikro- ja 1-toaliste korterite tehingute maht kasvas 18%. Ülejäänud korterite puhul oli näha mõõdukat tehingumahu kasvu, mis jäi vahemikku 2-6%.

Tabel 1. Korteriomandite (eluruumide) tehingud Tallinna linnas ajavahemikul 01.01.2021 kuni 30.06.2021

Pindala (m ²)	Arv	Muutus*	Tehingu summa kokku, €	Muutus*	Pinnaühiku hind (eur/m ²)			
					Mediaan	Muutus*	Keskmine	Muutus*
10-29,99	490	18%	23 874 556	24%	2 276	9%	2 316	7%
30-40,99	940	4%	74 083 071	6%	2 065	3%	2 237	3%
41-54,99	1 596	6%	166 213 898	12%	2 037	1%	2 198	5%
55-69,99	1 187	2%	157 884 385	8%	2 000	0%	2 129	6%
70-249,99	1 054	3%	249 632 152	13%	2 372	6%	2 452	7%
KOKKU	5 267	5%	671 688 062	11%	2 145	3%	2 251	5%

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas, Domus Kinnisvara

*Poolaasta võrdlus: võrreldes 2020 II poolaastaga

Kui võrrelda 2021 I poolaastat 2020 II poolaastaga, siis võis pea kõikides Tallinna linnaosades näha tehingute mahu ja hindade kasvu. Kasvunäitajad oli poolaasta võrdluses vahemikus -4% kuni 34%. Kõrgeim näitaja oli Põhja-Tallinnas, kus kasvas 1- ja 2-toaliste korterite tehingute maht ehk varasemalt üürikorteritena kasutusel olnud elamipinnad ei leidnud enam nii kõrge hinnaga üürilisi, mistõttu paljud korterid suunati müüki, et asemele osta kaasaegsemad korterid või investeerida müügist saadud raha alternatiivsetele turgudele. Väiksemate korterite populaarsuse kasvu oli täheldada ka teistes linnaosades, aga eelkõige ikkagi magalapiirkondades, kus ostjate seas on palju isikuid, kelle töökohad on hiljuti taastunud (teenindussektor, turism, lennundus).

Hindade kasvunäitajad sama perioodi võrdluses olid vahemikus 0%-11%. Levinud arvamuse kohaselt põhjustas kiiret hinnatõusu erinevate asjaolude kokkusattumine: koroonaviirus saadi kontrolli alla ja piirangud leevenesid, inimeste kindlustunne kasvas, samuti ka keskpankade rahapoliitikast tingitud odav laenuvara ja pankade soov pakkuda soodsalt laene. Suurt mõju omab ka käesoleva aasta teises pooles ehk sügisel teisest pensionisambast väljavõetav enam kui miljard eurot, millest osa jõuab kindlasti ka kinnisvaraturule just ostetava vara sissemaksuna. Viimane aga survestab tehingute hindasid ja mahtusid veelgi kasvama.

Korterite keskmine ühikuhind 2021 I p.a. ja muutus võrreldes 2020 II p.a.:

Haabersti 2238 €/m ² +11%	Kesklinn 2812 €/m ² +9%	Kristiine 2450 €/m ² +2%	Lasnamäe 1886 €/m ² +3%
Mustamäe 1928 €/m ² 0%	Nõmme 1930 €/m ² +11%	Pirita 2136 €/m ² +4%	Põhja-Tallinn 2399 €/m ² +6%

Korterituru trendid 2021 I p.a.:

- Uued korterid müüakse taas nõ paberil, sest nõudlus on laialdane nii Tallinnas kui selle eeslinnades;
- Uusarenduste osakaal kogu tehingute mahust on siiski normaliseerunud, sest järelturu korterite tehingute maht on kasvanud;
- Uute korterite nõudlus on nii kõrge, et poolaasta jooksul alustati umbes sama palju korterite ehitust, kui seda on tavaks olnud ühes aastas;
- Tehinguaktiivsus on kasvanud kõikides linnaosades, madala baasi tõttu on kiirem kasv olnud vanema elamufondiga linnaosades (eelkõige veavad kasvu väiksemate korterite tehingud, mis eelmisel aastal olid vähelikviidsed);
- Tehingusse ollakse valmis minema ka ilma kohapealse ülevaatuseta, et vältida objektist ilmajäämist;
- Pakkumiste maht on taas vähenenud;
- Linna äärealadel on jätkuvalt nõudlus uute ja suuremate elamispindade vastu.

Nõudlus

2021 I poolaasta põhjal võib nõudluse iseloomustamiseks tõmmata paralleele pandeemia-eelse ajaga, sest nõudlus on suuresti taastunud kõiki liiki varade vastu, v.a. uusarenduste suhtes, mille puhul on nõudlus püsinud stabiilselt kõrge. Püsiv nõudlus on tekitanud pakkumistes defitsiiti tegelikult juba mõned aastad, sest pakkumisi lisandub turule oluliselt aeglasemalt, kui on neelduvus, ja oma osa andis sellele ka eelmise aasta koroonakevad ehk tervisekriis.

Tervisekriisi loogilise tulemina oodati eelmisel aastal kinnisvaraturu kollapsit, mida aga ei tulnud ja see oli kõigile üllatus. Nõudlus aga elamispindade vastu samal ajal püsis ja pakkumiste arv kinnisvaraportalides on läbi eelmise aasta kuni käesoleva ajani kahanenud ehk turul „kummitab“ selgelt defitsiidi oht. Pakkumiste arv väheneb, aga see muudab kinnisvarabürood pigem murelikuks, mitte ei tee rõõmsaks põhjusel, et väiksem pakkumiste arv tähendab kinnisvarahindade tõusu majandusökonoomika ABC kohaselt. Vähenenud pakkumine on tekitanud tugeva nõudluse tõttu kohati oksjone ja olukordasid, kus ägedad katusekorterid või omanäoline ja stiilne kinnisvara või ka mõistliku hinnaga äärelinna pakkumine haaratakse letilt nagu Karjase saia Kalamajas. Viimaks tuleb tõdeda, et ega raha pole maailmast otsa saanud ning eraisikute ja äriühingute hoiuste jääk otsib inflatsiooni hirmus väljundeid.

2021 I poolaastal on kasvanud nõudlus vanema elamufondi 1-toaliste vastu. Tagasihoidlikumalt, ent siiski samuti üsna selgelt, on huvi kasvanud ka 2- ja 3-toaliste korterite vastu. Viimaste puhul on olnud nõudluse kasv tagasihoidlikum, sest võrreldes 2020 II poolaastaga oli ka siis selliste korterite ostujõud üsna tugev.

Ostjate kindlustunnet on parandanud tööpuuduse langus. Taas on huvi erinevas seisukorras ja tubade arvuga korterite vastu. Samuti on huvi taastunud korterite vastu, mille siseviimistlus on kulunud või vajab remonti.

Nõudluse paranemist on mõjutanud ka ostjate laenuvõimekus ning pankade soov inflatsioonilises keskkonnas väljastada rohkem laenusid. Taastunud palkade, aga ka nende kasvootuses on vähenenud pankade laenumarginalid. Kui 2020 II poolaasta lõpus oli see 2,10%, siis käesoleva aasta maikuu oli 1,95%. Tõenäoliselt mängib langeva intressimäära juures rolli ka väiksemate pankade soov konkureerida laenuuru mahtude osas – püütakse eelkõige uusarenduse korterite ostjaid mõeldes selleks eraldi spetsiifilisi kodulaenu tooteid. Täna on enam laenukõlbulikke ostjad keskmise ja keskmisest kõrgema sissetulekuga isikud, kes eelistavad uuemapoolset kinnisvara. Seetõttu on turul nõudlust eelkõige uusarenduste ja korralikult rekonstrueeritud korterite vastu. Toalisusena domineerivad optimaalse suurusega 2- ja 3-toalised korterid ja perekorterid. Samuti toovad Domus Kinnisvara konsultandid välja, et nõudlus on püsinud kvaliteetse remondiga ning väiksemate kortermajade korterite vastu.

Domus Kinnisvara konsultantide sõnul võib siiski öelda, et peamiselt soetavad endale kinnisvara nii lastega kui lasteta noored pered vanuses 28-38 aastat ning keskealised inimesed, kes soovivad kolida lähemale kas lastele või töökohtadele ning vähendada busside või sõidukitega liikumist.

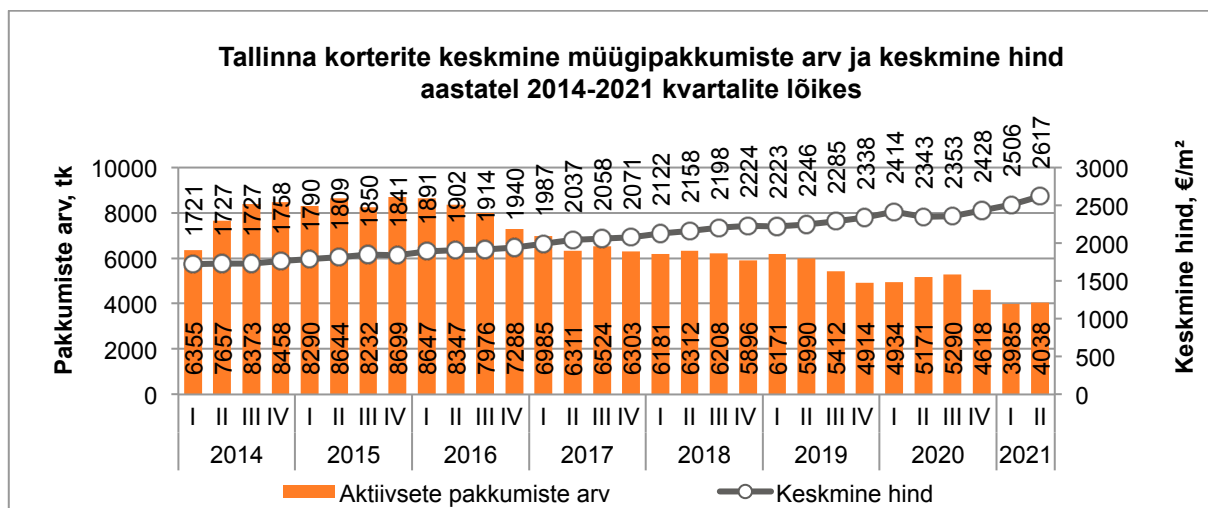
Pakkumine

Turu pakkumise poolt võib iseloomustada sõnaga defitsiit. 2021 I poolaastal jätkus umbes aasta varem alguse saanud pakkumismahtude langus, mis kestis aprillikuuni. Sellel ajaperioodil vähenes korterite pakkumiste maht Tallinnas ca 37% ehk natuke üle kolmandiku. Siiski töid esimesed kevadkuud pakkumismahtude vähenemisesse leevendust, sest turule lisandus ca 10% jagu uusi pakkumisi.

Kuna nõudlus korterite vastu oli suur, siis tervitas turg ka isikud, kes lisasid kuulutusi turutasemest 20-30% kõrgema hinnaga stiilis „nii kõrge hinnaga ju ometi ostjat ei tule“. Aga suur oli proovijate üllatus, sest vähese pakkumise taustal oli just see kõrge hinnaga objekt ostja jaoks sobiv. Häda ajab ka härja kaevu.

Pakkumishindasid mõjutasid lisaks defitsiidile ja „kalastajatele“ veel kasvavad ehitushinnad, mis tõstsid uusarenduste hindasid lausa hüppeliselt. Viimast iseloomustab hästi olukord, kus ühes suuremas arenduses oli uue kortermaja korteri hind kolmandiku võrra kõrgem võrreldes äsja valmis saanud naaberajaga.

Tallinnas kasvasid 2021 I poolaastal kõikide korterite pakkumishinnad võrreldes aastataguse ajaga keskmiselt ca 13%. Statistikast nähtub, et kõige stabiilsemad korterite pakkumishinnad olid vaadeldaval perioodil Vanalinna asumis. Suurima muutusega linnaosad olid aga Nõmme (+30%), Pirita (+24%) ja Kristiine (+16%). Viimastes on tõenäoliselt lisaks vanema elamufondi hindade kasvule mõjutanud pakkumishindasid ka mitmed alustatud uusarendused. Nõ tüüpkorteritega linnaosades jäi pakkumishindade kasv vahemikku 10-12%.



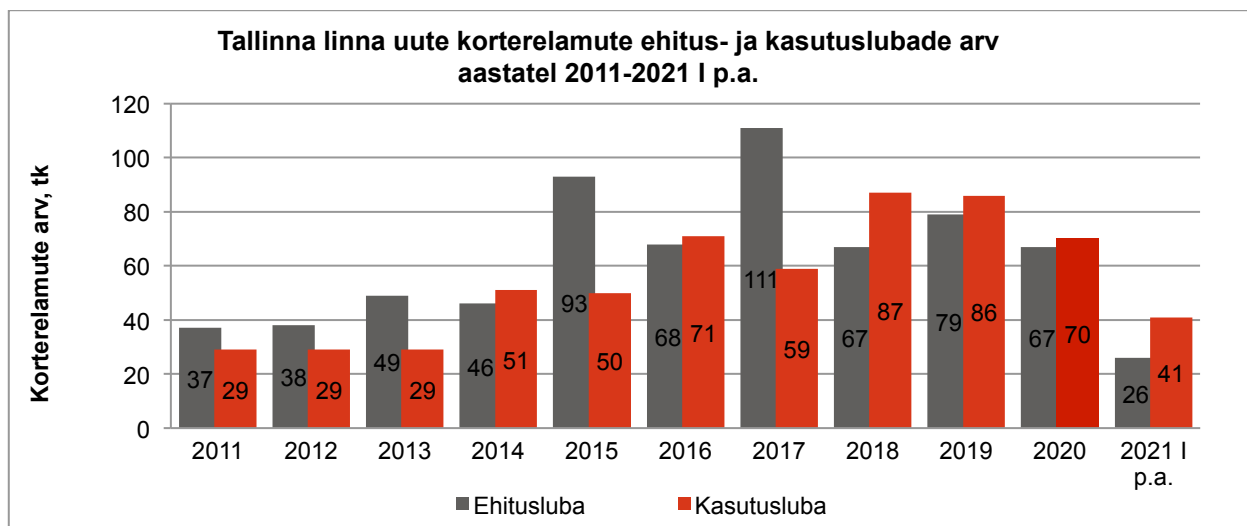
Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Müügiperioodide puhul on taas võimalik rääkida lühikesest ajaperioodist. Kui 2020 aastal korterite müügiperiood eriolukorra tõttu pigem pikenes ja vähenes likviidsus magalapiirkonna korteritel, sest sealne ostujõud oli rohkem seotud kannatada saanud majandussektoritega, siis täna on ostjad turul tagasi. Domus Kinnisvara konsultantide hinnangul on õigesti hinnastatud objektid müüda keskmiselt 2-3 kuuga ja mõnel juhul kiiremini. Uusarenduste likviidsus on samuti üsna kõrge, sest taas on toimumas aktiivselt võlaõiguslikke tehinguid korteritega, millel alles ehitusluba väljastatud.

Uued korterid

Tänavu on hakanud Tallinna linnas uute korterite osakaal müügitehingutes langema. Kui 2020. aastal oli uute korterite osakaal 33%, siis käesoleval aastal on sama näitaja 23%. Osakaalu langus ei ole tingitud sellest, et uute korterite turg oleks jahenenud, vaid järelturukorterite tehingute arv on varasemaga võrreldes märkimisväärselt tõusnud.

Seega uute korterite ehitusturg püsib endiselt aktiivne ja seda iseloomustab ka väljastatud ehitusluba maht. 2021 I poolaastal tuli turule 1379 uut korterit, mis on umbes pool 2020 aastal turule tulnud uutest korteritest (2642 uut korterit). Ehitusluba väljastati 2021 I poolaastal 1386 korteri ehitamiseks ehk taaskord ligikaudu pool eelmise aasta mahust (2020 aastal 2576 korterit). Sarnast suhet näitavad ka väljastatud ehitus- ja kasutuslubade arv:



Allikas: Statistikaamet

Kui vaadata veel eraldi ehitamise alustamise teatisi ehk kortermajade teglikku ehitustegevust, siis hakkab silma, et 2020 I poolaastal alustati 2860 uue korteri ehitusega. See arv on suur ja näib, et justkui arendajad on oma lausahtlite põhjast ülesse otsitud viimasedki detailplaneeringud ja ehitamisega seotud load, sest nii paljude korterite ehitamisega ei ole viimase dekaadi ajal ühes aastas alustatud. Õigupoolest on tänane ehk poolaasta maht isegi suurem kui viimase kümne aastase perioodi parim tulemus ühes aastas. Üldiselt on jäänud uute korterite ehitamise alustamise maht suurusjärgu 2300 tk aastas ehk tundub, et täna püüavad arendajad väga selgelt tulla välja kõiksugu uute korteritega rahuldamiseks turuosaliste kõrget nõudlust.

2021 I poolaasta seisuga on kõige rohkem uusarendusi pakkumises Haaberstis ja Kesklinnas ning sellele järgnevad üsna võrdse mahuga ülejäänud linnaosad.

Viimasel ajal on märgata, et uusarenduste turul võetakse ette pigem suuremaid arendusprojekte, mille ehitamine tuleb lõppkokkuvõttes odavam, kui üksikute väikeste korterelamute ehitus. Samuti arendatakse rohkem uusi korterelamuid Tallinna lähivaldade Tallinna-poolsetel äärealadel, kuna seal on maa hind odavam, mis võimaldab kortereid müüa taskukohasemate hindadega. Arendatakse pigem väiksema pindalaga kompaktsid kortereid, näiteks pakkumises olevate uute 3-toaliste korterite pindalad algavad 50,8 m².

Elamispiindade arendusturg:

2021 I PA oluliseim teema peale koroonakriisi järgset tugevat uusarenduste müügitempo taastumist, oli tuntav hinnakasv. 2021 aasta algas maa ja ehitusõiguse hinnakasvuga, mida toitis uusi projekte otsivate arendajate omavaheline konkurents ja ülepakkumine. Sellele lisandus II kvartali alguses toor- ning ehitusmaterjalide hinnatõus. Domuse poolt kogetud erinevate näidete ning hinnangute põhjal kasvas ehitusfirmade esmased indikatsioonid sarnaste hoonete ehitamisele 2020 sügis versus 2021 kevad hinnanguliselt ~20% võrra. See on pannud tõsise surve alla uute investeerimisotsuste tegemise ehk kas siis konkreetse ehitusega alustatakse või mitte uute ehitushindade juures ning muutnud soetusotsused üksjagu emotsionaalseks.

Kui maikeus oli juba selge ülekuumenemise tunne, siis juuni lõpuks on toimunud taas rahunemine ning otsused on muutunud kaalutlevamaks. Kuigi nõudluse pool on püsinud juba 2020 lõpust tugev, on lisaks ostjate olemasolule sama oluline arendajatele saavutada arendustegevusest piisav majanduslik motiveeritus ehk kasum, mille puhul on üldse mõistlik ehitustegevusega alustada. Kuna ehitus ise on selgelt suurim kulukomponent kogu arenduse eelarvest oma 60-75% osakaaluga, võib paljude arendusprojektide kasumlikkus 20% ehituse hinnatõusu korral minna nulli või lausa negatiivseks. Sellisel juhul eeldab ikkagi arendusega startides ettevõtja kas teatud hinnakasvuga juba ette või lükkab projekti edasi uute hangeteni, mis toovad parema joonealuse tulemuse. Ehk turu meeleolud on jätkuvalt positiivsed ning seda osaliselt kantakse ka alustatavatesse projektidesse üle tõstes müügihinda uutesse kõrgustesse, et saavutada soovitud kasumlikkus.

Tugevad (suuremate) arendajate bilansid ehk omakapitali ja võõrkapitali suhe on hetkel tugev, mille baasilt juletakse ka planeerida kõrgemate hindade vastu ka pikema müügiperioode õigustamiseks kõrgemate hinnaootuste äriplaani

sissekirjutamist. Eraldi vajab märkimist, et mitmed arendajad on juba käimasolevate projektidega müügi alustamist edasi lükanud eesmärgiga sūgise pensionireformiga seotud vāljamaksetele tuginedes paremat mūūgihinda saada.

Tuleviku osas jālgivad kōik pingsalt nii mūūgitemposid kui mūūgihindasid, mis annab āriprojekti tulupoole eeldused ning selle vōrdlemisest potentsiaalse kuluga tekibki arusaamine, kas projektiga alustada vōi mitte. Teise aspektina on uute ehitusōiguste tekkimine vāhemalt Tallinnas ning Harjumaal piisavalt pikk protsess, mis juba ise reguleerib lisanduva mūūgimahu allapoole. See omakorda toetab mūūgihindasid. Arendajate uute projektide minimaalne netorentaabluse ootus pūšib jātakuvalt 10-15% tasemel, kuid kasvanud kulubaasi arvestades vōetakse projekte sisse ka madalama tootluse pealt lootuses, et tulubaas samuti ūles liigub.

Pankade nōuded ettemūūgi osas enne vōimaliku laenulemiidi avanemist on reeglina 20-40% tasemel kogu arenduse mūūdavate korterite mahust. Finantseerimise kulu on pūsinud stabiilselt koos kohustistasudega 4,5 - 7% juures aasta baasil.

Maakonna korterid

Vaadates Harju maakonna korterite tehingute jaotust, siis kōikidest korterite tehingutest umbes neljandik tehakse vāljaspool Tallinna linna. 2021 I poolaastal oli selleks nāitajaks 1633 tk, mis on samavāärne 2020 viimase poolaasta tempoga (1617 tehingut), aga koroonakevadega vōrreldes ikkagi ca veerandi vōrra rohkem. Seega ūldistatult vōib ōelda, et viimase aasta jooksul on tehingute maht pūsinud stabiilne ja saavutanud koroonaeelse tempo.

Tabel 2. Korteriomandite (eluruumide) tehingud Harjumaal ajavahemikul 01.07.2020 kuni 30.06.2021

	Harku vald	Jōelāhtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lāāne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2021 I p.a., tk	196	39	89	50	41	172	164	43	260	59	219	197
2020 II p.a., tk	240	44	73	22	46	122	103	36	334	79	236	199
Muutus	-18%	-11%	22%	127%	-11%	41%	59%	19%	-22%	-25%	-7%	-1%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Kuigi poolaastate lōppvōrdluses ei olnud olulist erinevust tehingute mahus tēheldada, siis eelnevast tabelist on nāha, vaadatades detailsemalt aktiivsemaid turupiirkondi, kuidas on toimunud teatavat kōikumine ja mōnel juhul isegi kahekordne tehingutearu vahe.

Tabel 3. Korteriomandite (eluruumide) keskmised hinnad Harjumaal ajavahemikul 01.07.2020 kuni 30.06.2021

	Harku vald	Jōelāhtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lāāne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2021 I p.a., tk	1852	1527	1347	1953	772	533	1254	1244	1995	1662	1607	1928
2020 II p.a., tk	1707	1468	1294	1745	857	535	1155	1017	1924	1946	1650	1752
Muutus	8%	4%	4%	12%	-10%	0%	9%	22%	4%	-15%	-3%	10%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Tōenāoliselt peegeldavad kōige paremini kaasaegsete varade hindade muutust Rae ja Viimsi valla nāitajad, sest olenemata tehingute mahust domineerib seal uuem elamufond. Hinnakasv oli nendes valdades 4-10%. Seega vōib jāreldada, et vāljaspool Tallinnat on kaasaegsete korterite hinnad kasvanud 2021 I poolaastal vōrreldes 2020 poolaastaga keskmiselt just eelpool toodud vahemikus.

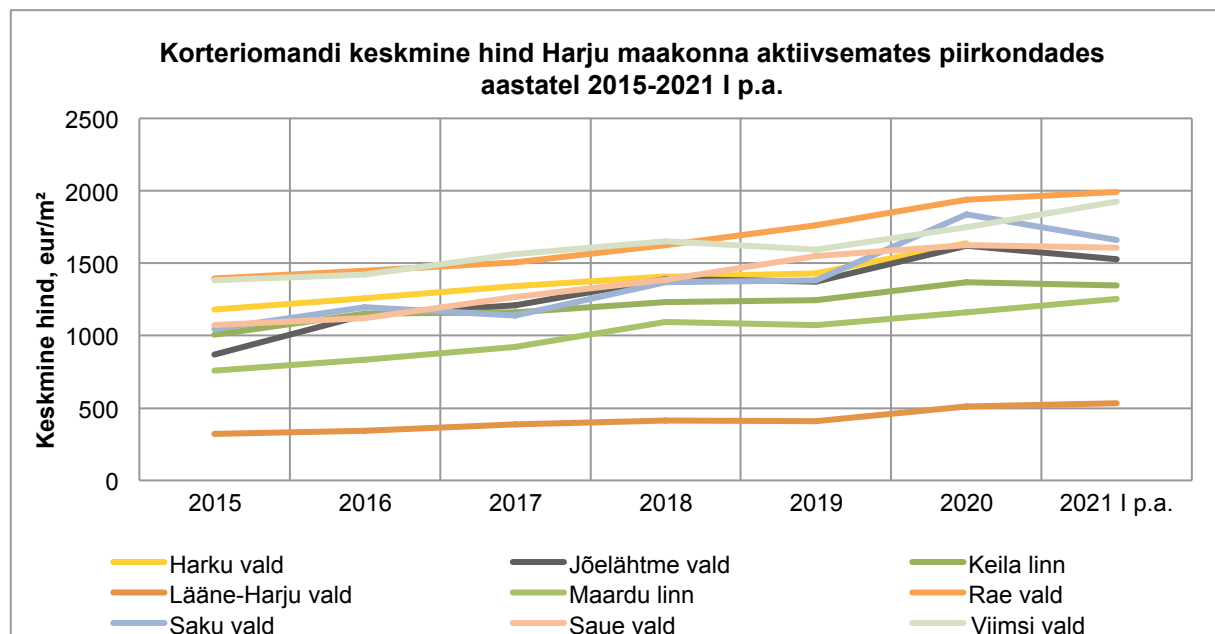
Varasematel aastatel on keskmine hind kasvanud, kuna maakonnas on pakkumisse tulnud aina rohkem uusi kortereid ning sellest tulenevalt on ka uute korterite osakaal mūūgitehingutes tōusnud. Tallinna kūlje all paiknevad korterid on populaarsed just nende hinna pārast. Kellel jāāb Tallinnasse sobiva korteri ostmisel vahenditest vāheks, on hea alternatiiv Tallinna lāhivaldades asuvad korterid.

Tabel 4. Korteriomandite (eluruumide) keskmised hinnad Harjumaal ajavahemikul 01.01.2019 kuni 31.12.2020

	Harku vald	Jõe- lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne- Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2019, €/m ²	1 430	1 374	1 245	1 615	736	409	1 075	894	1 764	1 381	1 551	1 594
2020, €/m ²	1 641	1 623	1 369	1 803	946	509	1 160	1 063	1 941	1 837	1 625	1 749
Muutus	15%	18%	10%	12%	29%	25%	8%	19%	10%	33%	5%	10%

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Korteriomandite keskmise hinna muutust aktiivsemates turupiirkondades iseloomustab allolev tabel:



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Varasematel aastatel on kasvanud linnalähedaste uusarenduste osakaal, kuna linnasisese maa hind on liiga kallis, et linnas arendada. Kui varasemalt arendati 85-90% korteritest Tallinnas, siis alates 2019. aastast on see näitaja kaldunud aina rohkem Tallinnaga piirnevate valdade kasuks. Nii võibki statistika, aga ka tänavapildi järgi öelda, et tänaseks on umbes 20-25% kõikide korterite ehitusmahust koondunud väljaspoole Tallinna. Linna lähedal on maad piisavalt, kus korterelamuid arendada ning sealne hinnatase on tarbijale vastuvõtlikum, ka on sealne elukeskkond tihti rohkem läbi mõeldud. Seetõttu on ka linnalähedaste korterite keskmine hinnatase kasvanud.

Uute korterite osakaal Tallinna lähivaldades on kasvanud. Ajavahemikus 2016-2018 ehitati igal aastal umbes 390-520 uut korterit. 2021 I poolaastal on sama näitaja juba 489. Seega suur osa nõ tavalisest mahust on täidetud ehk inimeste valmidus kolida väljaspoole Tallinna on jätkuvalt aktiivne.

Uute korterite turg linna lähiümbruses sobib eelkõige neile, kes ei taha osta korterit magala piirkonda vanasse majja, kuid kellel ei jätku finantsi linnas asuva uue korteri ostu jaoks. Populaarsemad piirkonnad on jätkuvalt Viimsi ja Rae vald, kus uusi kortereid on pakkumises suhteliselt palju. Samuti Harku vald (nt Tiskre Oja elurajoon).

Harjumaal on eelistatud elamupiirkonnad, mis jäävad nn kuldsele ringi ehk Tallinna ringtee mõjualasse, sest need on Tallinnast optimaalse autosõidu kaugusel (Loo, Lagedi, Jüri, Kiili, Saku, Saue, Laagri, Keila), samuti linnalähedased mere-äärsed piirkonnad. Vähem on eelistatud maakonna äärealadele jäävad asulad, kus on ka hinnatase mõnevõrra madalam: Loksa, Paldiski, Kehra jt.

Prognoos: Kasvava majanduse ja muuhulgas ka kasvavate palkade mõjul püsib nõudlus elamispindade vastu tugev. On üsna tõenäoline, et lähiajal tehinguaktiivsus püsib samal tasemel või kasvab veelgi, kui tavapärasest rohkem ettevõtetud uusarenduste korterid endale uued omanikud leiavad, ja kes võivad sissemakseks vana korteri maha

müüa. Tehinguaktiivsust toetavad muuhulgas pankade valmisolek väljastada uusi kodulaene, tarbijate säästude kasv, sügisel vabaneva pensioniraha investeerimise vajadus ning üldine tarbijate hea kindlustunne. On üsna tõenäoline, et kõige eelneva taustal kasvavad ka tehingute hinnad, sest see on lihtsalt vajalik majanduslikuks tegevuseks (uusarenduste hinnad kasvavad paljuski ehituskulude tõttu). Samuti toetab tehinguhindade kasvu jätkuvalt madal pakkumiste arv (tugeva nõudluse puhul toimub ülepakkumine).

Korterite üüriturg

Huvi üürikorterite vastu on taastumas, kuid ei ole seda veel täielikult teinud ehk 2020 I poolaasta seisuga ei ole saavutatud koroonaaegset olukorda. Aegajalt mõne objekti puhul nõ näkkamisi kõrgema hinnaga siiski juba esineb. Üürikorterite pakkumiste maht on tavapärasest suurem ja tihedas konkurentsis ei ole võimalik küsida kõrgemat üüritasu.

Üürikorterite pakkumiste mõõdukat kasvu oli täheldada 2020 I kvartalis koos majanduse jahtumisega. Halvenenud majanduskeskkonna tõttu nõudlus 2020 I kvartalis üürikinnisvara vastu vähenes ning pakkumiste maht kasvas ca 25%. II kvartali alguses, mil kuulutati välja eriolukord, hoogustus pakkumiste kasv veelgi, ning uute üüripindade juurdekasv oli ca 40%. Seega oli 2020 I poolaasta lõpuks turule tulnud pea 75% rohkem üürikorterite pakkumisi kui oli aasta alguses. 2020 II poolaastal kuulutuste maht küll mõnevõrra langes, kuid jäi endiselt kõrgele tasemele ja püsis suuresti kogu 2020 I poolaasta. Teatavat kuulutuste arvu langust oli täheldada mais ja juunis.

2021 I poolaasta lõpu seisuga oli Tallinna üüriturul pakkumises ca 1200 korterit. Enim 2-toalisi kortereid (ca 480 tk), millele järgnevad 1-toaliste (ca 430 tk) ja 3-toaliste (ca 200 tk) üürikorterite pakkumised. 4- ja 5-toalisi üürikortereid oli pakkumises kõige vähem.

Kui koroonaaegal sai kõige rohkem kannatada just 1-toaliste korterite turg, siis nüüd on see näidanud kõige kiiremat paranemise tunnuseid. Tõsi, samasugust taset ei ole veel saavutatud, kuid tookord ca 750 vaba korteri asemel täna ca 430 vaba korterit annavad väikeinvestoritele lootust taas julgelt kortereid osta. Seda toetab ka tööhõive suurenemine sektorites, kus 1-toalisi kortereid nõutakse enim.

Ülepakkumine ja kaootiline nõudlus ei ole lubanud üürihindadel veel taastuda koroonaaegsele tasemele. 2021 I poolaastal on üürihinnad liikunud üsna külgsuunaliselt, isegi kohati mõõduka tõusuga, aga üldistatult võib öelda, et hinnad on endiselt 10-20% madalamad võrreldes varasemaga. Sarnaselt pakkumismahtudele on ka siin täheldada muutusi just mai ja juunikuus ehk nendel kuudel pakkumishinnad kasvasid.

KESKLINNA ÜÜRIKORTERITE HINNAD

	Keskmisses seisukorras	Väga heas seisukorras
1-toaline	250-320	350-540
2-toaline	340-450	500-790
3-toaline	480-650	700-1000
4-toaline	650-900	800-3000

Allikas: Domus Kinnisvara

Likviidsed objektid ehk turuosaliste poolt eelistatud üürikorteriid on eelkõige korralikult hooldatud või uute kortermajade väga heas seisukorras korteriid. Jätkuvalt on üürikorteri puhul lisaks hinnale oluline asukoht, panipaik, parkimise võimalus ja soodsad kõrvalkulud. Mida madalamad on korteri kommunaalkulud, seda rohkem ollakse nõus selle korteri eest üüri maksma. Sellest tulenevalt on üüriturul hinnatud korteriid uutes korterelamutes, mis on vanadest elamutest energiasäästlikumad. Eelistatakse heas seisukorras möbleeritud kortereid, esmatähtis on köögimööbli olemasolu koos tehnikaga. Boonuseks on ka muu mööbel (diivan, riidekapid, voodid, pesumasin jne), mis küll ei anna üürihinnas palju võitu, kuid kiirendab üürniku leidmise protsessi.

Kehvemas seisus korterite vastu on huvi üsna madal, sest üürilised eelistavad elada paremates tingimustest. Viimase tõttu on kehvema seisukorraga korterite vakantsuse osakaal kõikidest vakantsetest korteritest suhteliselt suur.

Suhteliselt uue tootena Eesti kinnisvaraturul nõ laineid löönud mikrokorterite turg ei eristunud ülejäänud turust ning oli kaaskannatajaks tavaliste elamispindade kõrval. Samas olenevalt vara seisukorrast ja investori ootustest olid vara poolt genereeritavad rahavood erinevad. Uutel või rek.-tud pindadel oli surve vakantsusele väiksem (10%), nn ühiselamutüüpi vanades majades, rahuldavas seisukorras korterite ja soklikorruse korterite puhul aga suurem (kuni

50%). Oluline oli ka investori vastutulek üürihinna soodustuse päringule, sest stabiilne rahavoog püsis mikrokorteritel, kus omanik oli nõus mõne kuu jagu üüri soodustust kannatama. 2021 I poolaasta seisuga on enamikes uutest mikrokorterites vakantsus taas madalamapoolne, sest seda liiki vara kasutajaskonna kindlustunne on paranenud.

2021 I poolaasta seisuga on uute mikrokorterite üürihinnad olenevalt seisukorrast valdavalt vahemikus 300-390 €/tuba. Hinnad on suuresti võrreldavad koroonaeelse ajaga. Tõenäoliselt kinnisvarahindade kasvuga on oodata ka üürihindade kasvu ja vakantsuse vähenemist.

Prognoos: Prognoosime, et üürihinnad järgmisel poolaastal kasvavad, sest korterite hinnad on läinud nii kalliks, et elamispinna soetamine on üha keerulisem. Selle kõrval saab olla korteri üürimine alternatiivne lahendus. Kuigi pakkumises on veel palju üürikortereid, siis on tõenäoline, et eelnevalt toodud põhjusel nende neelduvus paraneb ja seejärel on oodata taas hinnasurvet ülessepoole. Üürikorterite nõudluse kasvu toetab ka tööhõive kasv ehk töötajatele on vaja elamispindasid.

Jõelähtme valla ja Kostivere aleviku korterid

Nõudlus hinnatavaga sarnaste varade järele on keskmine. 2019. aastal müüdi Jõelähtme vallas kokku 72 korteriomandit, keskmine tehinguhind oli 1 384 €/m². 2020. oli sama näitaja 128 tehingut, keskmine hind 1 623 €/m² ja 2021.a. 148 tk (keskmine hind 1 902 €/m²). Käesoleva aasta algusest on Jõelähtme vallas müüdnud 22 korteriomandit keskmise hinnaga 2 113 €/m².

Kostivere alevik on väiksem asula, kus tehakse ca 10-15 korteriomandi tehingut aastas. Tehingute arv on vähenenud, kuna piirkonnas on vähe kortermaju, kuid keskmine tehinguhind on näidanud stabiilset tõusu analoogselt teiste Tallinna lähiümbruse suuremate asulatega. Tehinguid tehakse valdavalt vanemates kortermajades paiknevate korteritega. Ostetakse nii renoveeritud kui renoveerimist vajavaid kortereid. Piirkonna korteriomandite viimaste aastate tehingudünaamikat illustreerivad alljärgnevad tabelid (allikas Maa-amet):

Aasta	Tehingute arv (tk)	Tehingu summa (eur/m ²)	
		mediaan	keskmine
2016	92	1 203	1 145
2017	114	1 246	1 210
2018	154	1 358	1 392
2019	72	1 378	1 384
2020	128	1 804	1 623
2021	148	1 982	1 902
2022	22	2 229	2 113

Jõelähtme valla korteriomandite tehingudünaamika

Aasta	Tehingute arv (tk)	Tehingu summa (eur/m ²)	
		mediaan	keskmine
2016	10	774	781
2017	6	829	833
2018	13	962	954
2019	8	1 038	1 005
2020	15	1 112	1 044
2021	7	1 288	1 283
2015	1	***	***

Kostivere aleviku korteriomandite tehingudünaamika

*** Tehinguid puuduvad, kuna müüdnud on vähem kui 5 korteriomandit

4.2.1. Müügitehingud

Toome välja mõned hindajale teadaolevad tehingud sarnaste korteritega Tallinna lähiümbruse asulates:

Asukoht	Aeg	Pind, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Lisainfo
Jõelähtme vald, Loo alevik, Loopargi tee 3	Dets '21	32,9	40 000	1 216	Elamu hea, krt remonti vajav, 4/5, 1t, rõdu
Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi 6	Dets '21	32,9	35 000	1 064	Elamu renov, 3/5, 1t, muu info puudub
Saku vald, Lokuti küla, Lokuti tee 8	Nov '21	31,3	41 000	1 310	Kivimaja 1970 hea, krt renov, 1/2, 2t, õhksoojuspump
Rae vald, Vaida alevik, Hoidla tee 25	Okt '21	34,1	51 000	1 496	Elamu renov, krt keskmine, 5/5, 1t, rõdu
Rae vald, Vaida alevik, Piibehe 14	Okt '21	31,8	34 000	1 069	Elamu hea, 2/5, muu info puudub
Rae vald, Vaida alevik, Piibehe 12	Okt '21	40,6	69 900	1 722	Kivimaja 1979 renov, krt v hea/uus viimistlus, 1/3, ümberplaneeritud 2 tuba, rõdu, elektriküte
Saku vald, Saku alevik, Põllu 2	Okt '21	33	63 000	1 909	Paneelmaja 1983 renov, krt rahuldav, 1/5, 1 tuba, rõdu
Jõelähtme vald, Loo alevik, Saha tee	Okt '21	40,3	73 900	1 834	Kivimaja 1981 renov, krt rahuldav, 2/5, 2 tuba, rõdu
Harku vald, Harku alevik, Klubi 5	Aug '21	33	54 900	1 664	Kivimaja 1988 renov, krt keskmine, 1/2, 1t, rõdu puudub, kaugküte
Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi 3	Juuli '21	32,9	39 000	1 185	Elamu renov, krt remonti vajav, 1/5, 1t
Rae vald, Vaida alevik, Piibehe 14	Juuni '21	31,8	59 000	1 855	Paneelmaja 1985 hea, krt v hea/uus viimistlus, 1/5, ümberplaneeritud 2 tuba, rõdu
Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Jõe 3	Juuni '21	31,9	47 000	1 473	Kivimaja 1970 renov, krt keskmine, 1/2, 1t, kaminaküte

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

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


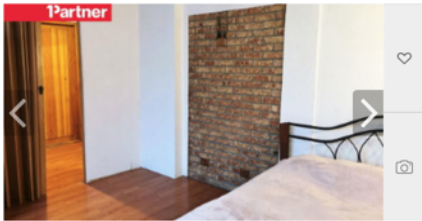



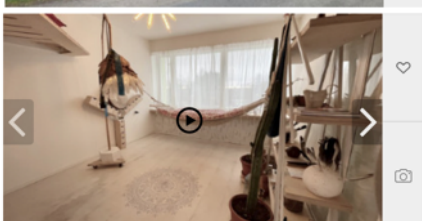
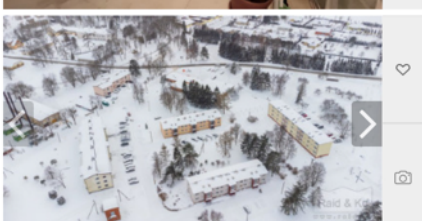
4.2.2. Turustatavuse analüüs²

Hinnatava vara lõppkasutajad	Kohalik, üksikisik/paar
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Keskmise sissetulekuga isikud, kes eelistavad rahulikumat elukeskkonda Tallinnast väljaspool, kuid siiski optimaalset kaugust Tallinna kesklinnast ja infrastruktuurist, ostetakse esimest elamispinda
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid, sest turusegmendis on nõudlus sarnaste varade järele
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Keskmine hulk
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Keskmine hulk
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Kuni 6 kuud
Müügihinnad	Müügihinnad tõenäoliselt lähiajal oluliselt ei muutu. Sarnaste varade müügihinnad on valdavalt vahemikus 40 000 – 45 000 €
Alternatiivsed kasutused	Hindaja hinnangul puuduvad

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

4.2.3. Pakkumine

Hindamise hetkel on Kostivere alevikus müügipakkumises vaid 2 korterit. Loo alevikus on müügis 7 korterit, Raasiku vallas Raasiku ja Aruküla alevikes 7 korterit, Rae vallas Vaida alevikus on müügis 3 korterit. Sarnaseid pakkumisi on vaid mõni üksik, pakkumishinnad vahemikus 35 000 – 45 000 eur. Toome välja kinnisvaraportaalist www.kv.ee mõned pakkumised samaväärsetele varadele:

	Raasiku vald, Kiviloo Lookivi MADALATE KULUDEGA KORTER MÕISA KÕRVAL! Korrus 2/2, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1967, renoveeritud, puupliit, dušš, uus ... Müüa Tallinna lähedal 1-toaline korter Raasiku vallas, Kiviloo külas. Kiviloolt ...	1	31.6 m ²	34 500 € 1 092 €/m ² Kuumakse 115 €
	Saue vald, Ääsmäe, Karja tee 7 2-TOALINE KORTER ÄÄSMÄEL! Korrus 1/2, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1966, keskmises seisukorras, saun, ... Selle objektiga tegeleb HELLE KÄRDI-PAABO mobiil: *** **** e-post: h*****@1*****.ee ...	2	39.7 m ²	39 000 € 982 €/m ² Kuumakse 130 €
	Harku vald, Kumna, Kivikirsi tee 10 HEA ASUKOHT JA MUGAV ÜHENDUS TALLINNAGA! Korrus 2/2, korteriomand, ehitusaasta 1965, valmis, elektripliit, boiler, dušš, ... Müüa värskest renoveeritud korter Keila lähedal Kumnas!Tegu on soodsas ning hea ...	1	29.5 m ²	40 000 € 1 356 €/m ² Kuumakse 133 €
	Jõelähtme vald, Kostivere, Liukivi tn 6 Korrus 2/5, ehitusaasta 1977 Müüa remonti vajav korter Kostivere alevikus. Hea võimalus kujundada korter enda	1	32.9 m ²	45 000 € 1 368 €/m ² Kuumakse 150 €
	Raasiku vald, Peningi, Raasiku tee 3 REMONDIKS ETTEVALMISTATUD KORTER! Korrus 2/3, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1958, vajab renoveerimist, ... Müüa hea asukohaga valgusküllane korter rahulikus ja rohelises piirkonnas. Korteri on ...	2	46.7 m ²	49 900 € 1 069 €/m ² Kuumakse 166 €
	Rae vald, Vaida, Vana-Vaida tee TARTU MNT ÄÄRES, TALLINNAST 18KM 2-TOALINE VAIDAS Korrus 2/2, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1976, vajab san. remonti, dušš, boiler, ... Väga hea pakkumine linna lähedal! Müüa Tartu mnt ääres Vaidas 2-toaline korter.	2	33.7 m ²	54 999 € 1 632 €/m ² Kuumakse 183 €
	Jõelähtme vald, Kostivere, Jõe 1 KAHETOALINE KORTER KOSTIVERES! Korrus 2/2, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1968, vajab renoveerimist, puupliit, ... Müüa renoveerimiseks valmis olev kahetoaline ahjuküttega korter 120 meetrit Jõelähtme ...	2	44 m ²	59 900 € 1 361 €/m ² Kuumakse 199 €

Hindajale teadaolevalt ei ole hinnatav vara avalikus müügis.

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

4.3. Parim kasutus

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

Hinnatava korteriomandi parim kasutus on kasutamine eluruumina, kuna see on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eluruumide olemasolu), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtostarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete korteriomandite vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus õiguslikust aspektist lähtuvalt puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

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

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

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

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtuse hinnang antakse hinnatava vara ja hiljuti müüdnud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

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

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

Asukoht	Aeg	Pind, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²	Lisainfo
Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi 3	Juuli '21	32,9	39 000	1 185	Elamu renov, krt remonti vajav, 1/5, 1t
Rae vald, Vaida alevik, Hoidla tee 25	Okt '21	34,1	51 000	1 496	Elamu renov, krt keskmine, 5/5, 1t, rõdu
Jõelähtme vald, Loo alevik, Loopargi tee 3	Dets '21	32,9	40 000	1 216	Elamu hea, krt remonti vajav, 4/5, 1t, rõdu

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Ülejäänuid tehinguid ei ole kasutatud, sest need on hinnatavast erinevad, on liiga vanad tehingud ja ei vasta tänasele turutasemele või ei ole hindajale täpsem tehinguinfo teada.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlusvarade iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust. Hindamistulemuse leidmisel on need kohandamiseks koondatud järgmisse tabelisse.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame samaväärsete piirkondade tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijate jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ³	Võrdlusühikuks valime tervikhinna , kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁴	<p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus - alates suvest 2021.a. arvestatakse hinnatavas turusektoris mõningast hinnatõusu. Asukoht – võrdlusvara 3 paikneb mõnevõrra kõrgema turutasemega piirkonnas kui hinnatav. Pindala, tubade arv – hinnatav ja võrdlusvarad on võrdväärsed. Elamu tüüp, ehitusaasta, seisukord – elamu seisukord on hinda mõjutav tegur. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 20%. Korteri seisukord – korteri seisukord on hinda mõjutav tegur. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 40%. Korrus – rohkem on väärtustatud vahepealsel kui esimesel või liftita elamu 5ndal korrusel paiknev korter. Rõdu – rõdu olemasolu annab lisaväärtust. <p>Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%</p>

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

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

Võrdlustabel:

Vara nr	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD		
		1	2	3
Aadress	Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi 3-8	Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi 6	Rae vald, Vaida alevik, Hoidla tee 25	Jõelähtme vald, Loo alevik, Loopargi tee 3
Tehingu hind (€)		€ 39 000	€ 51 000	€ 40 000
Snp (m ²)	33	32,9	34,1	32,9
Pinnaühiku hind (€/m ²)		1 185	1 496	1 216
Aeg	jaan '22	juuli '21	okt '21	dets '21
Aja kohandus		10%	5%	0%
Ajaldatud hind (€)		42 900	53 550	40 000
Asukoht	Jõelähtme vald, Kostivere alevik	Jõelähtme vald, Kostivere alevik	Rae vald, Vaida alevik	Jõelähtme vald, Loo alevik
Võrdlus		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>parem</i>
Kohandus		0%	0%	-5%
Pindala / tubade arv	33 / 1 tuba	32,9 / 1 tuba	34,1 / 1 tuba	32,9 / 1 tuba
Võrdlus		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		0%	0%	0%
Elamu tüüp, ehitusaasta, seisukord	paneelmaja 1977 renoveeritud	paneelmaja 1977 renoveeritud	paneelmaja 1982 renoveeritud	paneelmaja 1983 hea
Võrdlus		<i>võrdväärne</i>	<i>võrdväärne</i>	<i>kehvem</i>
Kohandus		0%	0%	10%
Korteri seisukord	remonti vajav, aknad vahetatud	remonti vajav, aknad vahetatud	keskmise	remonti vajav, aknad vahetatud
Võrdlus		<i>võrdväärne</i>	<i>parem</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		0%	-15%	0%
Korrus	3/5	1/5	5/5, lift puudub	4/5
Võrdlus		<i>kehvem</i>	<i>kehvem</i>	<i>võrdväärne</i>
Kohandus		5%	5%	0%
Rõdu	puudub	puudub	olemas	olemas
Võrdlus		<i>võrdväärne</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
Kohandus		0%	-5%	-5%
Summaarne kohandus		5%	-15%	0%
Kohandatud hind (€)		45 045	45 518	40 000
Kohanduste absoluut- väärtuste summa		15%	30%	20%
Osakaal lõpphinnas		0,40	0,25	0,35
Kaalutud kohandatud hind (€)		18 018	11 379	14 000
Kaalutud keskmine kohandatud hind (€)	43 397			

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

Seega on hinnatava vara turuväärtus **43 397 ≈ 43 000 €**, s.o. **1 303 €/m²** korteri suletud netopindala arvestuses.

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul **korteriomandi (1-toaline korter)** aadressil **Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3 - 8 turuväärtus:**

43 000 (nelikümmend kolm tuhat) eurot

Lisa 1. Fotod

Välisvaated



Elamu välisvaade



Trepikoja sissepääs

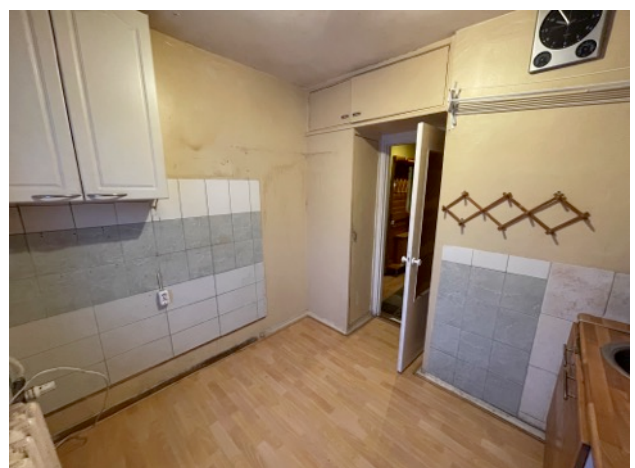
Korteri sisevaated



Tuba



Köök





Esik, panipaik



San ruum



Korteri välisuks (vasakul)

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number	8130902
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	8
Korteriühistu registrikood	80132901
Õigsuse märged	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.03.2008
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 04.10.2012
I jagu - KINNISTU KOOSSEIS	
Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist	

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	24504:008:0262	Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3.	3074,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 1.01.2019.	kehtiv
330/30410 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8, mille üldpind on 33,00 m2 ja mille tähistus plaanil on 8. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 8130202, 8130302, 8130402, 8130502, 8130602, 8130702, 8130802, 8131002, 8131102, 8131202, 8131302, 8131402, 8131502, 8131602, 8131702, 8131802, 8131902, 8132002, 8132102, 8132202, 8132302, 8132402, 8132502, 8132602, 8132702, 8132802, 8132902, 8133002, 8133102, 8133202, 8133302, 8133402, 8133502, 8133602, 8133702, 8133802, 8133902, 8134002, 8134102, 8134202, 8134302, 8134402, 8134502, 8134602, 8134702, 8134802, 8134902, 8135002, 8135102, 8135202, 8135302, 8135402, 8135502, 8135602, 8135702, 8135802, 8135902, 8136002, 8136102. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 8.04.2003 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Jõelähtme vald	08.04.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.09.2003. N.Alas Anneli Lipp kohtunikuabi kinnistussekreter	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
 Nimi: MARI LUME
 Kuupäev: 31.01.2022 22:53:56

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Ehitisregistri andmestik seisuga: 01.02.2022 09:32

Omandi liik

Omandi liik kinnisasi

Ehitise üldandmed

Ehitisregistri kood	116003862
Ehitise liik	hoone
Ehitise nimetus	Elamu
Esmase kasutuselevõtu aasta	1977
Peamine kasutamise otstarve	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Jõelähtme vald, Kostivere alevik, Liukivi tn 3
Seisund	kasutusel
Ehitamise alustamise aeg	23.09.2013

Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	762
Maapealsete korruste arv	5
Suletud netopind (m ²)	3 948,6
Maht (m ³)	12 325
Üldkasutatav pind (m ²)	907,6

Kasutamise otstarve ja pinnad

Kood	Kasutamise otstarve	Eluruumide pind (m ²)	Mitteeluruumide pind (m ²)
11222	Muu kolme või enama korteriga elamu	3041	
KOKKU (m²)		3041	

Konstruksioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	monteeritav raudbetoon
Välisseina välisviimistuse materjal	
Välisseina liik	mitmekihiline raudbetoonpaneel
Katuste ja katuselagede kandva osa materjal	monteeritav raudbetoon
Vahelagede kandva osa materjal	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjal	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalisatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallikas	katel
Energiaallikas	vedelkütus
Võrgu- või mahutigaasi olemasolu	puudub

Täiendavad andmed

Liftide arv 0

Eluruumi andmed

Elu- ruumi nr	Eluruumi sisse- pääsu korrus	Eluruumi tubade arv	Eluruumi pind (m ²)	Eluruumi kõetav pind (m ²)	Eluruumi köövide arv	Eluruumi avatud köövide arv	Eluruumi rõdu- ja lodžade pind (m ²)
	Gaasi- paigaldise olemasolu	Pesemis- võimalus	Tualett	Soojus- varustuse liik	Soojus- allikas	Energia- allikas	Aadress
8	3	1	33		1		
		vann/dušš	vesiklosett	kaugküte	katel	vedelkütus	Liukivi tn 3

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

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