

Eksperthinnang

Hinnatav vara:

Vara tüüp: Üksikelamuga hoonestatud kinnisasi

Asukoht: Tartu maakond, Kambja vald, Laane küla,



Turuväärtus: Hinnatava vara turuväärtus väärtuse kuupäeval s.o. 14.02.2024. a

216 000 € (kakssada kuusteist tuhat eurot)

Hinnatav vara on vahendatav vara, kuid antud asjaolu ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust.

Hindamisaruande kuupäev: 19.02.2024. a

Tellijä:

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused.....	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1 Omandisuhete kirjeldus.....	7
3.2 Asukoha kirjeldus	8
3.3 Katastriüksuse kirjeldus	9
3.4 Üksikelamu üldandmed ja kirjeldus.....	13
3.5 Tehnovõrgud	15
3.6 Kestlikkus	16
4. Turuülevaade.....	16
4.1 Makromajanduslik taust	16
4.2 Eesti kinnisvaraturg.....	23
4.3 Tartumaa ja Kambja valla elamuturu turuülevaade	24
4.4 Konkureeriv pakkumine.....	32
4.5 Turustatavuse analüüs.....	33
5. Turuväärtuse hindamine.....	34
5.1 Parim kasutus	34
5.2 Hindamismeetodi valik	34
5.3 Hindamiskäik.....	35
5.4 Hindamistulemus.....	40
Lisa 1: Fotod	41
Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte	50
Lisa 3: Üksikelamu plaan	52
Lisa 4: Ehitisregistri väljavõte.....	53
Lisa 5: Maakatastri väljatrükk.....	56
Lisa 6: Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4).....	57

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Omandivorm, hinnatav vara	
Aadress	
Omanik	
Katastritunnus	
Katastriüksuse pindala	3116,0 m ²
Katastriüksusel asuv hoonestus	Üksikelamu [] ja rajatistena kolm kasvuhoonet
Üksikelamu suletud netopind	227,7 m ² (www.ehr.ee)
Üksikelamu seisukord	Üksikelamu konstruktsioonid ja fassaadiviimistlus heas korras, siseviimistlus valdavalt heas/rahuldavas seisukorras.
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidasutusele
Ülevaatuse kuupäev	14.02.2024. a
Väärtuse kuupäev	14.02.2024. a
Hindamisaruande kuupäev	19.02.2024. a
Tellijä	-
Tellimusleping	Suuline tellimusleping sõlmitud tellijaga 14.02.2024. a.
Hindamise eeldused	• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud; • Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuetega arvestatud; • Turuväärtuse hindamisel on eeldatud, et kustutatakse isiklik kasutusõigus elamule kasuks.
Turuväärtus	216 000 € (kakssada kuusteist tuhat eurot)
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures keskmiselt kuni 6 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane ± 10%.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Kommentaariid	
Puuduvad	

Hindamistulemus

Aadressil Tartu maakond, Kambja vald, Laane küla, asuva hoonestatud kinnisasja registriosanumbriga (üksikelanuga hoonestatud kinnisasi) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 216 000 € (kakssada kuusteist tuhat eurot) .

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	Hinnatavaks varaks on hoonestatud kinnisasi registriosa numbriga (üksikelamuga hoonestatud kinnisasi), aadressiga Tartu maakond, Kambja vald, Laane küla,
Hindamise eesmärk	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse* hindamiseks, esitamiseks krediidiasutusele. <i>*Turuväärtus - 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 kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)</i>
Tellimusleping	Suuline tellimusleping sõlmitud tellijaga 14.02.2024. a.
Eksperthinnangu eeldused	• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud; • Hüpoteekide olemasolu korral ei ole hüpoteekidega tagatud nõuete arvestatud; • Turuväärtuse hindamisel on eeldatud, et kustutatakse isiklik kasutusõigus elamule kasuks.
Keskkonna uuringute klausel	<i>Töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu 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)</i>
Vara seisukorra uuringute klausel	<i>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)</i>
Avalikustamise keelustamise klausel	<i>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)</i>
Vastutuse välistamise klausel	<i>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)</i>

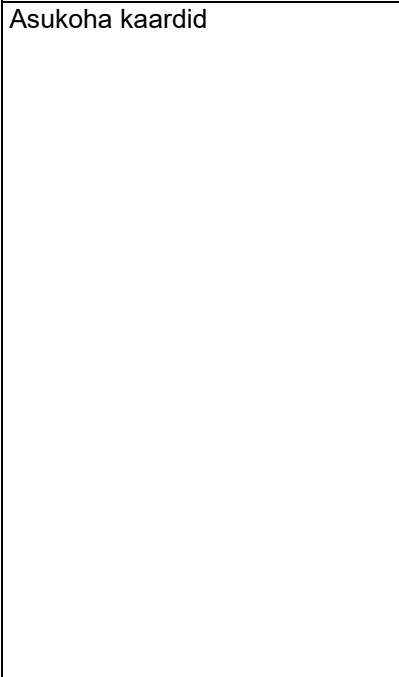
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	
Vara ülevaatus teostanud hindaja	
Vara ülevaatusel viibinud isikud	
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas üksikelamu sisest ja välist ülevaatus, kasvuhoonete välist ülevaatus ning kinnisasja ja lähiümbruse ülevaatus. Hindajal ei võimaldatud teostada keldriruumi ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud.
Ülevaatus kuupäev	14.02.2024. a <i>Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</i>
Väärtuse kuupäev	14.02.2024. a <i>Väärtuse kuupäev - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</i>
Hindamisaruande kuupäev	19.02.2024. a <i>Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)</i>
Kasutatud allhanked	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole.
Kasutatud allikad	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; Eesti Vabariigi õigusaktid; Eesti Statistikaameti andmebaas https://www.stat.ee/ , (2023.a andmed esitatud III kvartali seisuga); Eesti Konjunkturiinstituut https://www.ki.ee/ https://www.stat.ee/ , (2023.a andmed esitatud III kvartali seisuga); Eesti Panga majanduskommentaari, https://www.eestipank.ee/press/majanduskommentaariid/2023 , (2023.a andmed esitatud III kvartali seisuga); Ehitisregistri elektrooniline andmebaas https://livekluster.ehr.ee/ , seisuga 18.02.2024. a; Maa-ameti elektrooniline kaardiserver seisuga https://xgis.maaamet.ee/ , 18.02.2024. a; Maa-ameti hinnastatistika andmebaas https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx , seisuga 18.02.2024. a; Delfi interaktiivne Eesti kaart https://kaart.delfi.ee/ , seisuga 18.02.2024. a; Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaas seisuga 18.02.2024. a; Kinnistusregistri väljavõte https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx , seisuga 18.02.2024.a; Kambja valla kodulehekülg, https://www.kambja.ee/ seisuga 18.02.2024. a; Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas https://www.kambja.ee/uldplaneering , kehtestatud 3.11.2018 otsusega nr 51; Vara omaniku poolt suuliselt edastatud informatsioon ülevaatusel (14.02.2024.a.) Vara omaniku esindaja Kristi Tobreluts poolt edastatud üksikelamu korruste plaanid (plaanidel puudub koostja ja aastaarv);
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus

Kinnistusraamatu andmed	
Registriosa nr	
Kinnistu nimi	
Asukoht	
Katastritunnus	
Kinnistu pindala	3116,0 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Omanik	
Kinnistusavaldused	Puuduvad
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusregistriosa I jaos kehtivad kanded puuduvad
Registriosa III jaos olevad kanded	Kinnistusregistriosa III jaos on järgmine kehtiv kanne: - Isiklik kasutusõigus elamule kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja tasuta vastavalt lepingu p. 6., kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. <i>Antud koormatis vähendab prognoosimatult vara turuväärtust, mistõttu eeldame, et antud koormatis on võimalik tehingu käigus kustutada ja hindamisel antud koormatisega ei arvesta. Kuna hüpoteek seatakse ettepoole isiklikust kasutusõigusest, pole antud koormatis hüpoteegi seadmisel takistuseks.</i>
Registriosa IV jaos olevad kanded	Kinnistusregistriosa IV jaos on järgmine kehtiv kanne: - Hüpoteek summas 66 765,00 eurot Swedbank AS (registrikood 1 kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kanne asub III jao kande nr 2 ees. <i>Hindamisel hüpoteekidega ei ole arvestatud, kuna hindajal puuduvad andmed hüpoteekidest tulenevate nõuete kohta. Hüpoteekidest tulenevad nõuded mõjutavad üldjuhul vara turuväärtust negatiivselt.</i>
Andmed muude koormatiste ja kitsenduste kohta	
Üürilepingud/rendilepingud	Vara omaniku andmetel puuduvad hinnataval varal üürilepingud, hinnatav vara on omaniku enda kasutuses.

3.2 Asukoha kirjeldus	
Asukoht	Kinnisasi asub Kambja vallas Laane külas, mis on Tartu linna lähiümbruses keskmiselt hinnatud piirkond.
Asukoha kaardid	 Allikas: Delfi interaktiivne Eesti kaart
Kaugus keskusest	Hinnatav vara asub Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) ~ 11,0 km kaugusel, Tartu linna piirist ~ 7,0 km kaugusel.
Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses peamiselt ühepereelamud koos abihoonetega. Läheduses asub ka Tartu Lennujaam.
Müra ja õhusaaste tase	Müra ja õhusaastatuse tase on keskmine, kuna hinnatav vara asub keskmise liiklussagedusega Ülenurme-Külitse kõrvalmaantee ääres. Samuti asub läheduses Tartu Lennujaam, mis võib aeg-ajalt suurendada hinnatava vara mürataset. Lähipiirkonnas ei asu suuremaid tootmishooneid, mis võiksid suurendada piirkonna saastatustaset. Maa-ameti ja Keskkonnaministeeriumi

	Välisõhu osakonna vahelises koostöös on loodud müraandmete kaardirakendus, kuid hinnatavas piirkonnas müratase mõõtmist vastavalt Maa-ameti kaardrakenduse andmetel teostatud ei ole.
Turvalisus	Keskmine, puuduvad kõnni- ja kergliiklusteed. Piirkonnas elavad peamiselt püsielanikud.
Parkimine	Parkimisvõimalused hinnataval kinnisasjal.
Infrastruktuur	Lähim toidukauplus (Külitse Coop Konsum) asub hinnatavast varast ~3,8 km kaugusel. Lähim lasteaed (Tõrvandi Lasteaed Rüblik) asub hinnatavast varast ~4,0 km kaugusel ja lähim kool (Ülenurme Gümnaasium) asub hinnatavast varast 4,4 m kaugusel. Ühistranspordi liiklus on keskmine, lähim bussipeatus asub ~1,0 km kaugusel.
Lähim hoone	Lähimad hooned asuvad naaberkinnistutel (ühepereelamud koos abihoonetega)
Koondhinnang asukohale	Hea/rahuldav

3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus	
Pindala	3116,0 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maa-ameti aerofoto (hinnatav vara on piiritletud sinise joonega)	 <i>Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus</i>
Kuju ja reljeef	Kinnisasi on korrapärase kolmnurkse kujuga ja tasase pinnasega. Katastriüksus piirneb elamu ja abihoonetega hoonestatud elamumaa ja maatulundusmaa kinnisasjadega ning ühest küljest juurdepääsuteega (Ülenurme-Külitse kõrvalmaanteega).
Teed, juurdepääs	Juurdepääs kinnisasjale on heas korras asfaltkattega avalikult. Hoovi sissesõit on rajatud naaberkinnistuga ühiselt kahe kinnistu piirile (osa sissesõidust asub hinnataval varal ja osa naaberkinnistul (katastriüksusel ...)). Juurdepääsutee servituute sissesõidu osale ei ole seatud. Nimetatud asjaolu ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust, kuna mõlemad kinnisasjad vajavad nimetatud teelõiku juurdepääsuks hoovialale. Samuti on hinnataval varal olemas eraldi maanteelt mahasõit katastriüksuse idapoolsest otsast.

-  Põhimaantee
-  Tugimaantee
-  Kõrvalmaantee
-  Ramp, ühendustee
-  Muu riigitee
-  trassi osa

-  Kohalik tee
-  Eratee
-  Metsatee

	Allikas: Maa-ameti teeregistri kaardirakendus (hinnatav vara on piiritletud sinise joonega)
Hoonestus	Üksikelamu (ehitisregistri kood . ja rajatistena kolm kasvuhoonet.
Piirded	Hooviala on osaliselt ümbritsetud võrk- ja puitkonstruktsioonist aiaga.
Haljastus	Ülevaatusele ja omaniku andmetele tuginedes on hooviala keskmises seisukorras, kinnistul esineb kõrghaljastust. Parkimisala on kaetud rohtunud killustikkattega.
Veekogu	Hinnatav vara läheduses veekogud puuduvad. Samuti ei paikne hinnataval kinnisasjal veekogusid.
Üleujutusohht	Maa-ameti kaardirakenduse andmetel üleujutusohu ala piirkonnas ei ole.
Üldplaneering (hinnatava vara asukoht on viidatud noolega) <u>ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD</u> MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas põhine maakasutus on määramata (asub haritava maa alal). Valla üldplaneering on kehtestatud 3.11.2018 otsusega nr 51.
E Elamuala A Üldkasutatav ala T1 Äri- ja tootmise ala *2 T2 Jäätmekäitluse ja puhastusseadmete ala P1 Puhkeala hoonete ehitamise õigusega P2 Puhkeala hoonete ehitamise õigusega *3 P3 Perspektiivne puhkeala *4 LL Lennuvälja ala	
Detailplaneering	20.09.2005 otsusega nr . on kehtestatud . Vastavalt detailplaneeringule on kinnistu sihtotstarve 100% elamumaa, suurim lubatud ehitusalune pindala 250 m ² ning lubatud hoonete arv kinnistul on 2 (elamu ja üks abihoone).

	<table><tr><th>Planeeritud krunt</th><th>Krundi planeeritud pindala, (m²)</th><th>Suurim lubatud ehitusalune pind</th><th>Lubatud hoonete korruselisus</th><th>Lubatud hoonete arv krundil</th><th>Sihtotsatrve</th><th>Katusekalle</th><th>Tulepüsisus-klass</th></tr><tr><td>Nurga</td><td>3121</td><td>250 m²</td><td>ol.ol.</td><td>1 elamu + abihoone</td><td>EE 0010 100%</td><td>ol.ol.</td><td>ol.ol</td></tr></table>	Planeeritud krunt	Krundi planeeritud pindala, (m ²)	Suurim lubatud ehitusalune pind	Lubatud hoonete korruselisus	Lubatud hoonete arv krundil	Sihtotsatrve	Katusekalle	Tulepüsisus-klass	Nurga	3121	250 m ²	ol.ol.	1 elamu + abihoone	EE 0010 100%	ol.ol.	ol.ol
Planeeritud krunt	Krundi planeeritud pindala, (m ²)	Suurim lubatud ehitusalune pind	Lubatud hoonete korruselisus	Lubatud hoonete arv krundil	Sihtotsatrve	Katusekalle	Tulepüsisus-klass										
Nurga	3121	250 m ²	ol.ol.	1 elamu + abihoone	EE 0010 100%	ol.ol.	ol.ol										
	<i>detailplaneeringu seletuskiri</i>																
Detailplaneeringu põhijoonis	Tingmärgid: planeeringuala piir olemasolev krundi piir planeeritud krundi piir jalakäijate liikumine planeeritud hekk olemasolev hoone hoonestusala veeala olemasolev haljastus liiklussuunad juurdepääs krundile  <i>detailplaneering</i>																
Ehitusõigus	Olemasolev hoonestus on kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga. Vastavalt detailplaneeringule on lubatud ehitada veel üks abihoone.																
Miljööväärtusega hoonestusala, looduskaitseala	Hinnatav vara ei asu miljööväärtuslikul alal ega looduskaitsealal.																
Soojussaared	Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. Hinnatav vara asub piirkonnas, kus Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ei eksisteeri soojussaare efekti.																

Kitsenduste kaart

Allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus

Kitsendused ja nende mõju vara turuväärtusele

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on hinnataval kinnisasjal järgmised kitsendused:

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Sideehitise kaitsevöönd			107.72	Sideehitis maismaal	
	Sideehitise kaitsevöönd			14.45	Sideehitis maismaal	
	Sideehitise kaitsevöönd			22.96	Sideehitis maismaal	
	Sideehitise kaitsevöönd			6.21	Sideehitis maismaal	
	Sideehitise kaitsevöönd			28.37	Sideehitis maismaal	
	Sideehitise kaitsevöönd			17.43	Sideehitis maismaal	
	Sideehitise kaitsevöönd			54.7	Sideehitis maismaal	
	Lennuvälja kaitsevöönd			3115.51	Lennuväli	
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd			1878.08	Maantee	
	Elektripaigaldise kaitsevöönd			88.58	Elektriühuliin alla 1 kV	

Nimetatud kitsendused ei mõjuta hinnatava vara sihipärast kasutamist.

3.4 Üksikelamu üldandmed ja kirjeldus

Üldandmed

Ehitisregistri kood

Hoone paiknemine kinnistul
(hoone on märgitud sinisega)

Üksikelamu foto



Allikas: Ülevaatusel teostatud foto

Kasutuselevõtu aeg

Ehitisregistri andmetel on üksikelamu esmane kasutuselevõtu aasta 1947 (oletuslik), kuid vara omaniku andmetel ei vasta see tegelikkusele. Vara omaniku andmetel on üksikelamu lõplikult lõpuni ehitatud 2006. aastal.

Ehitusluba

Ehitisregistri andmetel on kohalik omavalitsus väljastanud 04.09.2017. a. ehitusteatis nr 1711201/16312 ehitise ümberehitamiseks (üksikelamu küttesüsteemi muutmiseks) ja 07.12.2023.a. ehitusteatis nr 2311201/27143 ehitise ümberehitamiseks (õlikütteil keskkütte asendamine maakütte vastu).

Kasutusluba

Vara omanik on esitanud 08.02.2024. a. kasutusloa taotluse nr 2411371/01632 üksikelamu ümberehitamisel (ehitisregistris dokumendi seisundiks märgitud menetluses).

Korruselisus

2 põhikorrus, osaline keldrikorrus

Hoone tüüp

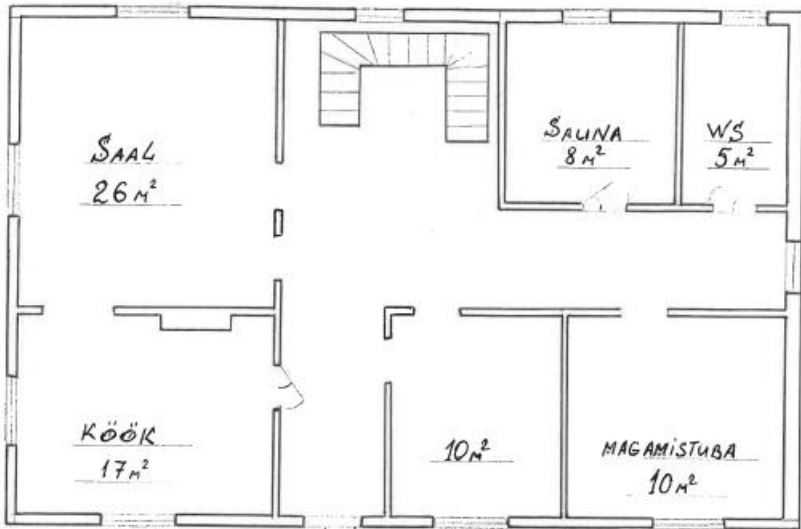
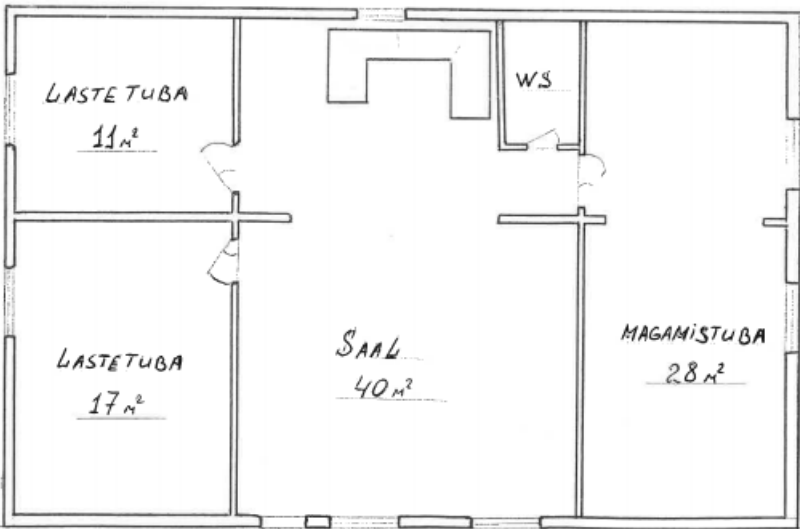
Üksikelamu

Ehitisalune pind

153,0 m² (www.ehr.ee)

Hoone suletud netopind

227,7 m² (www.ehr.ee)

Eluruumi pind	186,2 m ² (www.ehr.ee)
Kõrgus	6,5 m
Pikkus	13,0 m
Laius	11,5 m
Tubade arv	6 tuba
Energiamärgis	Ehitisregistris andmed hoone energiamärgise kohta puuduvad.
Ruumilahendus	Esimene korrus: tuulekoda, esik/koridor, garderoob, köök, elutuba, magamistuba, tualettruum/vannituba, leiliruum (välja ehitamata), tehnoruum. Lisaks on maja külge ehitatud talveaed. Teine korrus: trepihall, 3 magamistuba, sanitaarruum, panipaik. Lisaks on köögi ja esiku all vara omaniku andmetel keldriruum, kuhu hindajal ei võimaldatud ülevaatusel juurdepääsu.
Terrass	Üksikelamu teisel korrusel on rõdu, millele on juurdepääs trepihallist.
I korruse plaan	 Allikas: Vara omaniku esindaja Kristi Tobreluts poolt edastatud plaan
II korruse plaan	 Allikas: Vara omaniku esindaja Kristi Tobreluts poolt edastatud plaan

Hoone põhikonstruktsioonid	
Vundament	Madalvundament
Välisseinad	Väikeplokk, vara omaniku andmetel soojustatud villaga
Kandekonstruktsioon	Monoliitne raudbetoon, väikeplokk
Vahe- ja katuslaed	Puit
Välisviimistlus	Värvitud laudis
Katusekattematerjal	Plekk
Aknad	2-kordsete pakettklaasidega aknad puitraamidel
Uksed	Hoone siseusteks on puituksed ja tahveluksed. Ühes magamistoas on voldikuks. Üksikelamul on metallist välisuks.
Ruumide siseviimistlus ja kohtkindel sisustus	
Siseviimistlus	Üksikelamu siseviimistlus on heas/rahuldavas seisukorras, esineb suuremat kulumit (kasutatud on keskmisest odavama hinnatasemega viimistlusmaterjale). Leiliruum on ülevaatuse hetkel viimistlemata.
Põrandad	Laudis, laminaatparkett, keraamilised plaadid
Seinad	Värvitud seineks, laudis, tapeet, keraamilised plaadid
Laed	Värvkate, vahtplastplaadid, värvitud seineks ja laudis
Sanitaartechnika	Sanitaartechnika on heas korras.
Kohtkindel sisustus	Üksikelamus on heas korras köögimööbel ja garderoobikapp.
Hoone seisukord ja teostatud remonttööd	
Hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord ja remondivajadus	Konstruktsioonide ehitustehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on elamu heas seisukorras. Vara omaniku andmetel on üksikelamu valminud 2006. aastal ning 2023. aastal on soojustatud üksikelamu sokkel ning uuesti on värvitud fassaad. Samuti on 2023. aastal uuendatud esimese korruse sanitaarruumi viimistlust ning 6. aastat tagasi on paigaldatud üksikelamusse maaküte. Ülejäänud siseviimistlus on heas/rahuldavas seisukorras, kuid esineb suuremat kulumit. Ülevaatuse hetkel ei olnud leiliruum kasutusel, kuna ruumil puudub viimistlus, ehitamata on lava ning paigaldamata on keris..
Koondhinnang üksikelamule	Üksikelamu konstruktsioonid ja fassaadiviimistlus heas korras, siseviimistlus valdavalt heas/rahuldavas seisukorras.

3.5 Tehnovõrgud

Veevarustus	Lokaalne (salvkaevust pumbaga)
Kanaliseatsioon	Lokaalne kanalisatsioon (mahuti)
Elektrivarustus	Võrk, peakaitse 3x20A
Gaasivarustus	Olemas
Küttesüsteem	Maaküte, lisaks elutoas kamin, teise korruse trepihallis ning talveaias õhk-õhk soojuspumbad
Valve	Puudub
Jahutusseadmed	Trepihallis ja talveaias on õhk-õhk soojuspump
Side	Olemas
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon, köögis kubu
Muud tehnoseadmed	Puuduvad

3.6 Kestlikkus

Kestlikkuse definitsioon	Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus - 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 hinnatava vara kestlikkusele	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne. Kestliku arengu tagamise põhimõtteid on valdavalt järgitud, pidades silmas maastikku ja krunti (hoone paigaldatud soodsalt päikese liikumist arvestades), vett (hoone on ühendatud kinnistul asuva salvkaevuga, kanalisatsioonivarustus on lahendatud lokaalselt); energiat, kütet ja atmosfääri (ehitamisel ja rekonstrueerimisel on kasutatud kauakestvaid mehitusmaterjale, elamus on eelistatud maaküte). Üksikelamul on loomulik ventilatsioon ning jahutuse eesmärgil on paigaldatud kaks õhk-õhk soojustpumpa. Üksikelamu on heas seisukorras, siseviimistlus heas/rahuldavas seisukorras (vajab osaliselt kaasajastamist). Üksikelamul puudub kehtiv energiamärgis. Lähipiirkonnas puuduvad kõnni- ja kergliiklusteed. Samuti puuduvad lähiümbruses elektriautode kiirlaadijate laadimispunktid.

4. Turuülevaade

4.1 Makromajanduslik taust

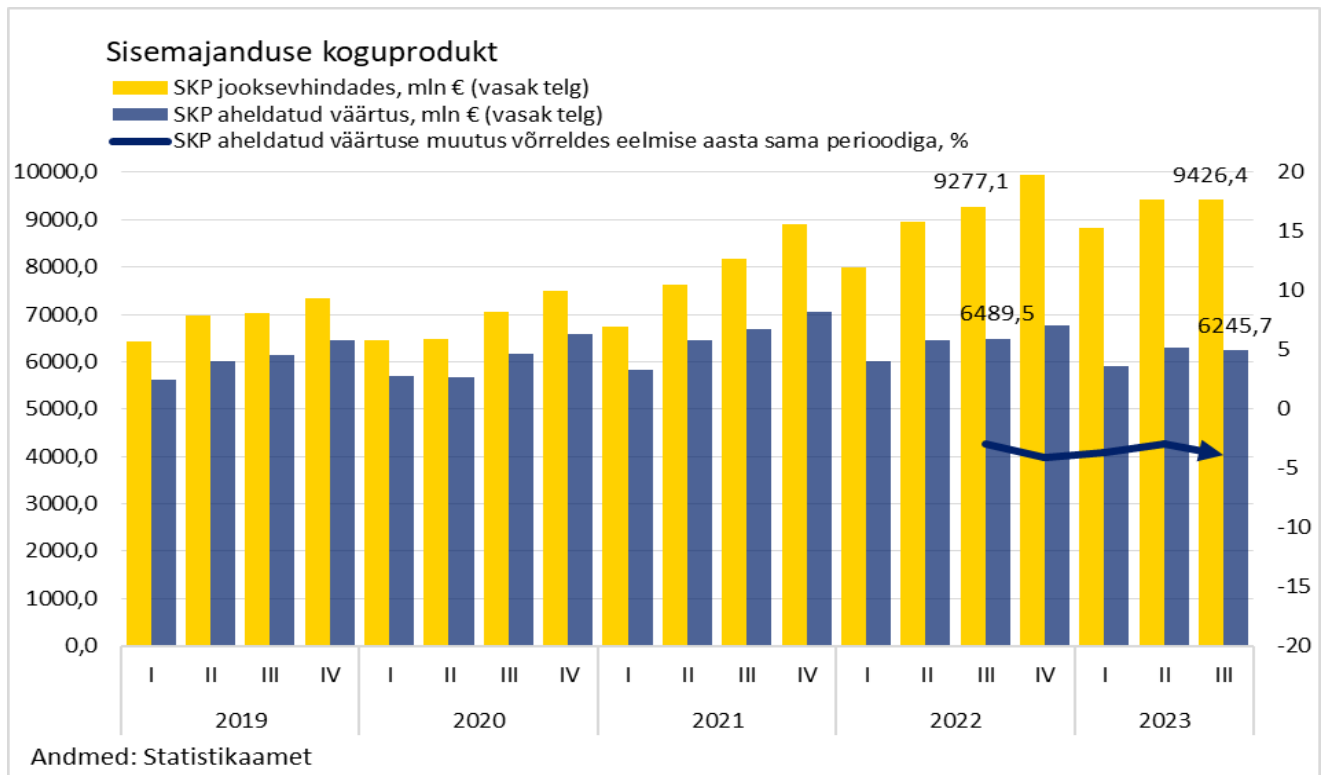
Makromajanduslik taust¹

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt langes Eesti majandus 2023. aastal 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Kahanev majandus toob sel aastal kaasa töötuse mõningase kasvu, kuid inimeste ostujõud jätkab paranemist, sest hinnatõus on taltunud. Lõppenud aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuhoid ning säästmise suurenemine. Müüki välisurgudele on aga takistanud meie peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist.

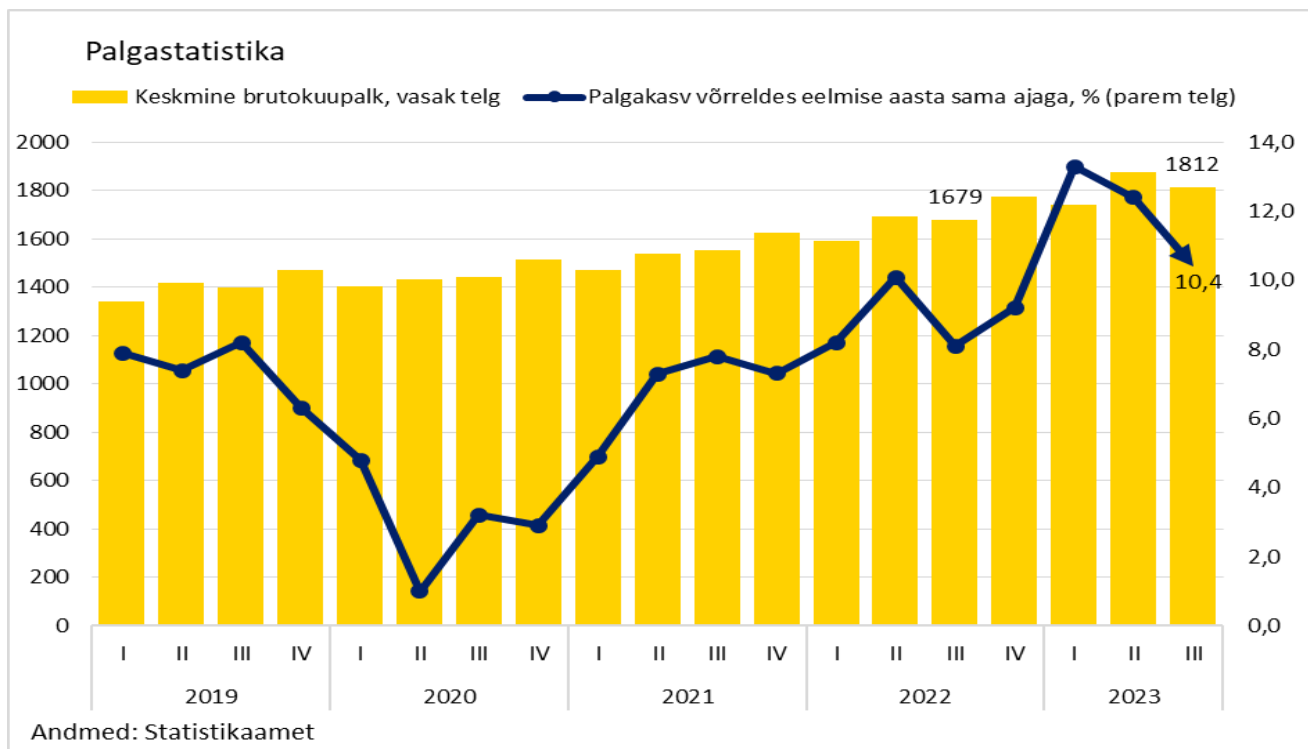
Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalpalka alanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. aastal takistavad palgade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euroni. Keskmise palk suureneb 2024. aastal 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. 2024. aastal jõustuv enam kui 13% suurune alampalka tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle

jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele. Kuivõrd majandussükkel on lähiaastatel tavapärasest nõrgem, oleks eelarvepoliitiline tugi majanduse turgutamiseks kohane. Samas eelarve on juba püsivas puudujäägis varasemate otsuste tulemusena, mille pinnalt tähendaks täiendav stimuleerimine veelgi suuremat puudujääki, tõstes kiirenevas korras riigi võlga ja intressikoormust. Võimalusi selleks kärbib ka võimalik vastuolu siseriiklike ja Euroopa Liidu tasandil kehtivate reeglitega. Kuna maksutulu kasv jääb suure tõenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

Eesti majandus langes statistikaameti andmetel III kvartalis aastatagusega võrreldes 3,9%. Vaatamata jätkuvalt aeglustuvale inflatsioonile ei ole üldine majandusolukord oluliselt paranenud. Kui teises kvartalis näitas majandus veidi elavnemise märke, siis kolmandas kvartalis kiirenes langus varasemate perioodide tasemele. Langus jätkus nii lisandväärtuses kui ka maksulaekumises. Mittefinantsettevõtete lisandväärtus langes 5,1% ja finantsettevõtete lisandväärtus 6,5%. Vastupidisel kursil jätkas valitsemissektor, kui sealne lisandväärtus suurenes 3,6%. Kõige hoogsamalt edenes mittetulundussektor, mille lisandväärtus suurenes koguni 6,5%. Tegevusalade lõikes sarnanes majanduse olukord teisele kvartalile. Selgelt tugevaima positiivse panusega majandusse oli kinnisvaraala tegevus. Eelmise kvartali hea käekäik jätkus ka kaubanduses. Tuntava positiivse panusega olid veel põllumajanduse, metsanduse ja kalanduse ning energeetika tegevusalad. Aastases võrdluses suurenesid investeeringud kolmandas kvartalis ligi 10%. Suurima mõjuga olid mittefinantsettevõtete investeeringud muudesse hoonetesse ja rajatistesse, mis kasvasid koguni 54,5%.

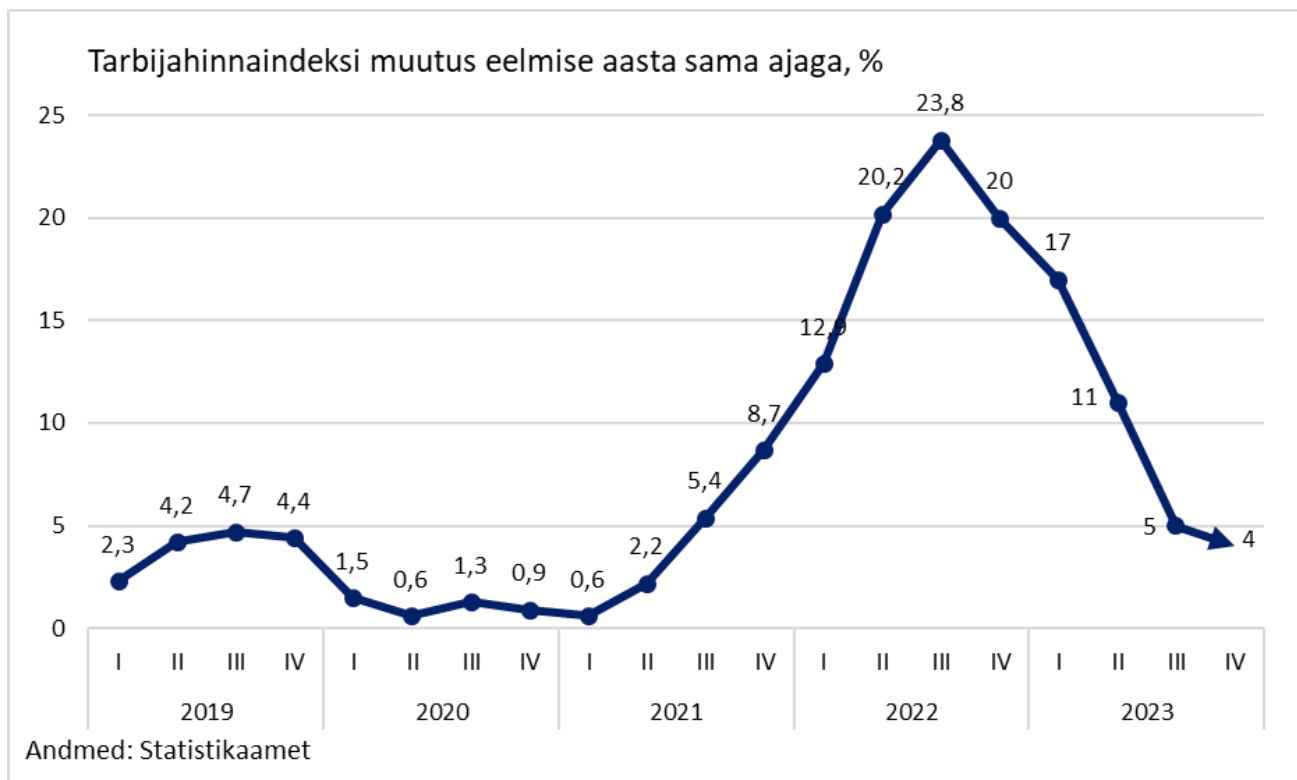


Keskmine brutokuupalk oli 2023. aasta III kvartalis 1812 eurot ehk 10,4% suurem kui 2022. aastal samal ajal. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk esimeses kvartalis kõrgeim info ja side (3222 eurot), finants- ja kindlustustegevuse (2813 eurot) ning energeetika (2376 eurot) tegevusaladel. Võrreldes 2022. aasta III kvartaliga kasvas palgatase enim hariduse (18,2%) ning tervishoiu ja sotsiaalhoolekande (14,9%) tegevusaladel.



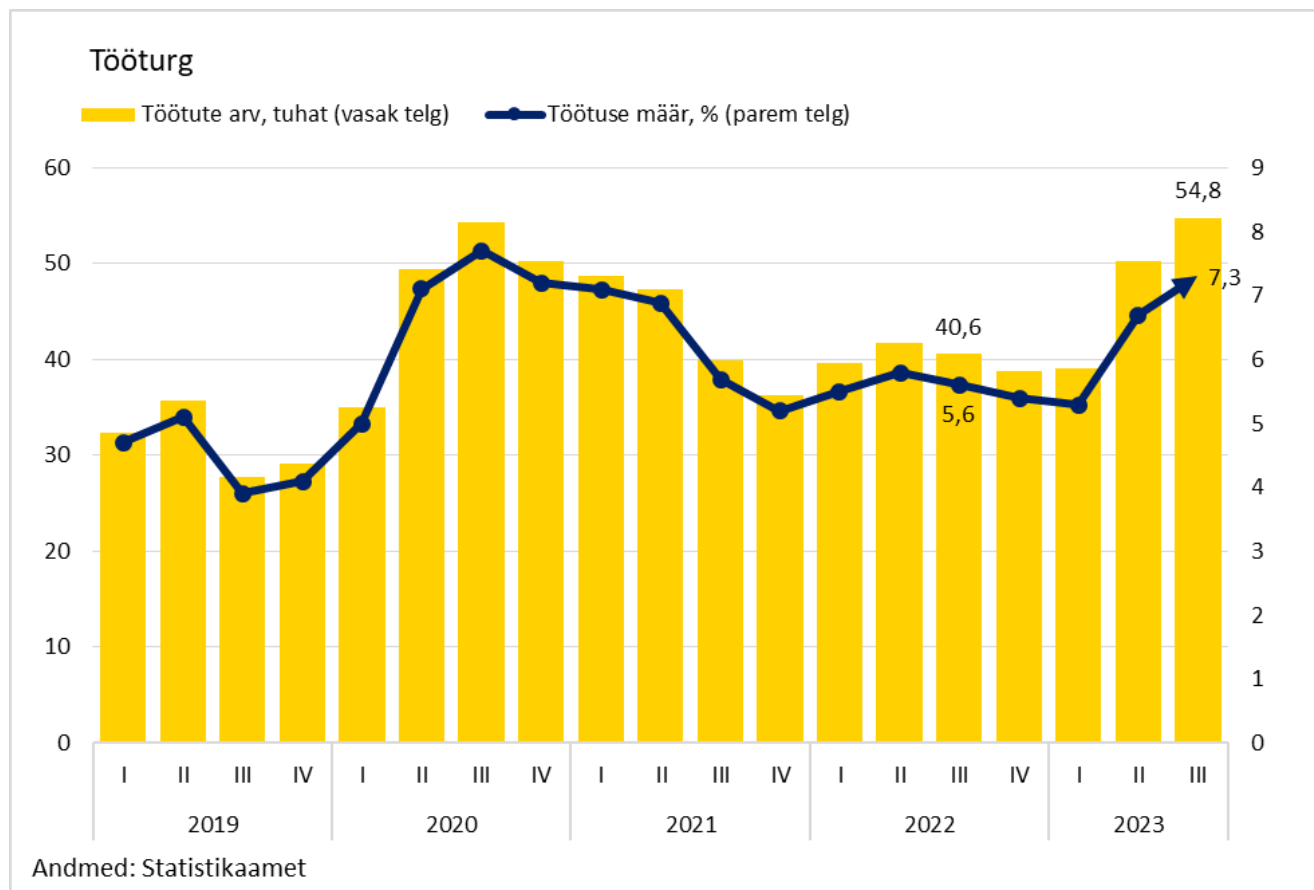
Eesti hinnatase langes detsembris eelmise kuuga võrreldes 0,1 protsendi võrra. Viimase poole aasta jooksul pole üldine hinnatase Eestis sisuliselt muutunud. Aastavõrdluses oli hinnakasv detsembris siiski 4 protsenti, sest mullu detsembris hakkasid hinnad vaikselt langema. Mõnevõrra odavamate energiahindade ja toiduainete arvel on ka euroala riikide keskmine hinnakasv viimastel kuudel jõudsalt aeglustunud, ulatudes detsembris 2,9%ni. Eesti Panga prognoosi kohaselt tõusevad tarbijahinnad 2024. aastal 3,4%. Aasta alguses tõstavad hinnataset mitmed maksutõusud. Külmade ilmade jätkudes võib jaanuaris kujuneda oluliseks inflatsiooniteguriks elektri kallinemine. Nafta ja gaasi edasine hinnaareng sõltub paljuski maailmamajanduse käekäigust. Jättes kõrvale heitlikud energia ja toiduhinnad, jätkub tänavu alusinflatsiooni aeglustumine nii kaupade kui ka teenuste arvel. Eelmise aasta teisel poolel Eesti hinnatase küll stabiliseerus, kuid suurt hinnalangust ei ole toimunud. Majanduslanguse tõttu tuleb osadel ettevõtetel sel aastal tõenäoliselt hindu siiski langetada ja tootmiskulusid kärpida. Osades sektorites on hinnalanguseks ruumi ka kasumimarginaali arvel.

Tarbijahinnaindeksi aastane kasv oli 2023 IV kvartalis langenud 4% juurde. Statistikaameti andmetel on 2023. aasta keskmiseks hinnakasvuks 9,2%. Peamiseks hinnakasvu põhjustajaks IV kvartalis oli tervishoiuga seotud kulutused (9%) ja hariduse ja väljas söömise ning majutuse kulutused (8%). Kõige vähem tõusid kulutused sidele (2%) ning ligemale aasta ei ole üheski sektoris hinnad langenud välja arvatud nüüd kui langesid kulutused transpordile (-3%).



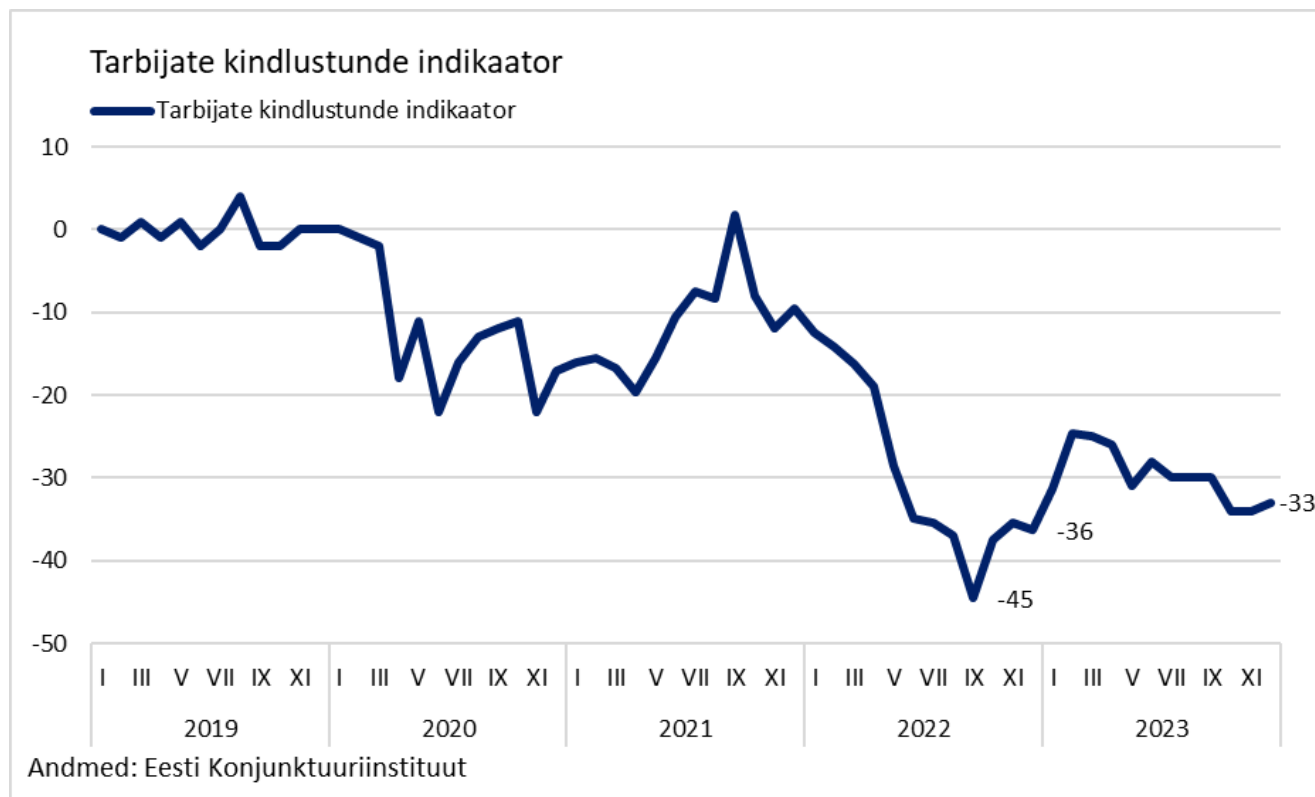
Kuigi majanduslangus on kestnud juba poolteist aastat, on olukord Eesti tööturul olnud seni parem nii prognoositust kui ka varasemate majanduskriiside kogemusest. Töötleva tööstuse tegevusaladel ja ehitussektoris on töökohtade arv kahanenud küll juba mõnda aega, kuid tänu teenuste sektorile on hõive püsinud kokkuvõttes suur. Ehkki prognooside järgi peaks majandus peagi taastuma hakkama, ei tule taastumine kiire ning kui tööjõukulu jätkab hoogsat kasvu, tähendab see tõenäoliselt, et töö leidmine muutub keerulisemaks. Sellele, et osa tööturu jahtumisest seisab alles ees, viitab esiteks 2023. aasta jooksul järjest pessimistlikumaks muutunud tööandjate hõiveootus, mis on nüüdseks kehvem kui ajalooline keskmine, ning teiseks kahanev töökuulutuste arv töötukassa portaalis.

2023. a III kvartalis oli töötuse määraks 7,3%, tõustes võrreldes eelmise kvartaliga 0,6 protsendipunkti kui töötuse määraks oli 6,7%. Kõrge töötute määr on aga tingitud rekordilisest tööjõus osalemise määrast, mis oli III kvartalis 74,5% võrreldes Ukraina sõja eelse ajaga, mil see oli 71,4%. Tööhõive määr oli III kvartalis 69,1% ning registreeritud töötuid oli 54 800, mida oli ligi 14 200 võrra rohkem kui mullu samal ajal. Hõivatuid oli III kvartalis 15–74-aastaste seas 693 700. Täisajaga töötas III kvartalis 86% hõivatutest, osaajaga hõivatuid oli 101 700. Mitteaktiivseid inimesi oli tööturul 255 500. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga, haigused või vigastused ja õpingud.



Detsembris hindas 55% peredest, et nende majanduslik olukord on läinud halvemaks kui oli 12 kuud tagasi, 33% märkis, et majanduslik olukord on jäänud samaks ja 11% peredest märkis olukorra paranemist. Võrreldes 2022. aasta detsembriga on hinnangud paranenud, kuid need on stabiliseerunud madalal tasemel alates 2023. aasta veebruarikuust. Ootused oma pere majandusolukorrale järgneva 12 kuu pärast olid detsembris samal tasemel kui aasta tagasi ja tunduvalt halvemad pikaajalisest keskmisest. 50% vastanutest prognoosis detsembris pere majandusolukorra halvenemist, 28% olukorra samaks jäämist, 11% paranemist ja 10% ei osanud hinnangut anda.

Viimase viie aasta madalaim tarbijate kindlustunde indikaatori tulemus oli 2022. aasta septembris -45. Aasta enne oli näitaja aga kõrgeimal tasemel +2, mis tähendab, et tarbija kindlustunde indikaator langes aastaga 47 punkti võrra. Tarbijate kindlustunne püsis 2023. aasta IV kvartalis jätkuvalt madalal ja kindlustunde indikaator oli IV kvartali lõpuks -33. 2024. aasta esimestel kuudel on näha veelgi suuremat langust tarbijate kindlustundes, mida mõjutab makromajanduslikul tasandil Eesti riigi võlakoores ja segadus või ka hirm uue aasta alguses tõusnud maksumäärade ees ja nende mõju majandusele ning tarbijate heaolule.



Finantspoliitika

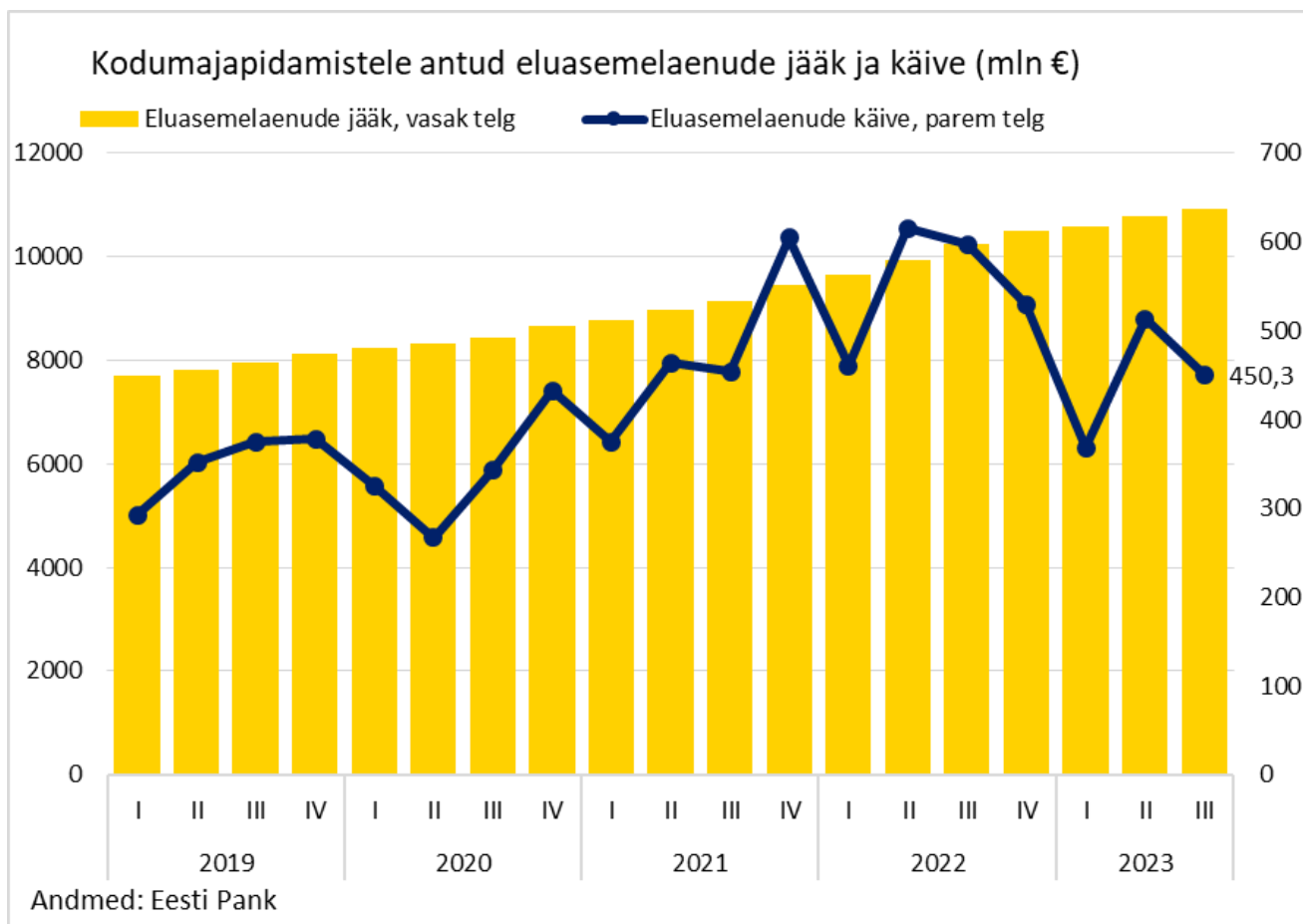
Kinnisvarasektorit mõjutab otseselt finantspoliitika. Madalad eluasemelaenu intressimäärad, väljastatava laenu pikkus ning omafinantseeringu suurus mõjutab olulisel määral rahavoogusid, kapitali nõudlust ja pakkumist ning kokkuvõttes ka kinnisvarahindu. Eluasemelaenude väljastamist reguleerivad kolm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

Head ajad majanduses ning kiire hinnatõus suurendasid kuni 2022. aasta II kvartalini oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenude käivet, püstitades uusi rekordeid. Sealt edasi on laenude maht järkjärgult vähenenud. 2022. aasta III kvartalis oli eluaseme laenude maht alla 600 miljoni euro ja aasta lõpuks alla 530 miljoni euro. 2023. aasta I kvartalis anti uusi eluasemelaene välja juba ainult 368,8 miljoni euro eest. Eluasemelaenude mahu langus aasta esimestel kuudel ei ole küll ajalooliselt eriline nähtus, kuid seekordne ligi 160 miljoni euro suurune langus viitas laenu otsuste edasilükkamisele või sootuks ära jätmisele kuni ostjate ostujõud paraneb palkade kasvu või sobivamate laenutingimuste tõttu. II kvartaliks laenude käive taastus kui eluasemete tarvis laenati välja 513 miljonit eurot. Taastumise põhjuseks võib pidada kinnisvara tehingute hooajalisust kui ka uute intressidega harjumist. III kvartalis laenude maht taaskord langes 450 miljoni euroni, mis tähendab, et turul valitsenud kinnisvara ralli on selleks korra lõppenud. Siiski, võib aasta lõpus eesootava käibemaksu tõusu tõttu näha taaskord antud eluaseme laenude kasvu, mida enamasti mõjutab uusarendustega sõlmitud lepingute arv.

Laenujäägi kasv on seevastu jätkunud viimase aasta lõikes suhteliselt stabiilselt: 2022. aasta II kvartali lõpuks oli eluasemelaenude laenujääk 10487,9 miljonit eurot. 2023. aasta I kvartaliks tõusis laenujääk 10575,7 miljoni euroni ja II kvartaliks 10778,8 miljoni euroni mida oli 8,4% võrra enam kui möödunud aasta samal ajal ja ka veidi vähem kui eelnevate perioodide kasv kui see jäi 10 ja 12% vahele. 2023. aasta III kvartalis aga suurenes

laenujääk eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 6,7% jõudes juba 11 miljardi euro lähedusse. Üldiselt on aga eluasemelaenujäägi kasv olnud väga kiire, 2020. aastal kasvas jääk aastases võrdluses 6,6%, 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 8,8%. Hoolimata kiirest kasvust on eluasemelaenujäägi suhe SKP-sse viimastel aastatel püsinud 29-30% ümber.

Hea on olnud ka laenuvõtjate kindlus ning nende kvaliteeti iseloomustab ka tähtjaks tasumata laenude osakaal kogu laenuportfelligist – 2023. aasta III kvartali lõpuks moodustas eluasemelaenude turul vähemalt 60 päeva tasumata laenude osakaal vaid 0,1%.

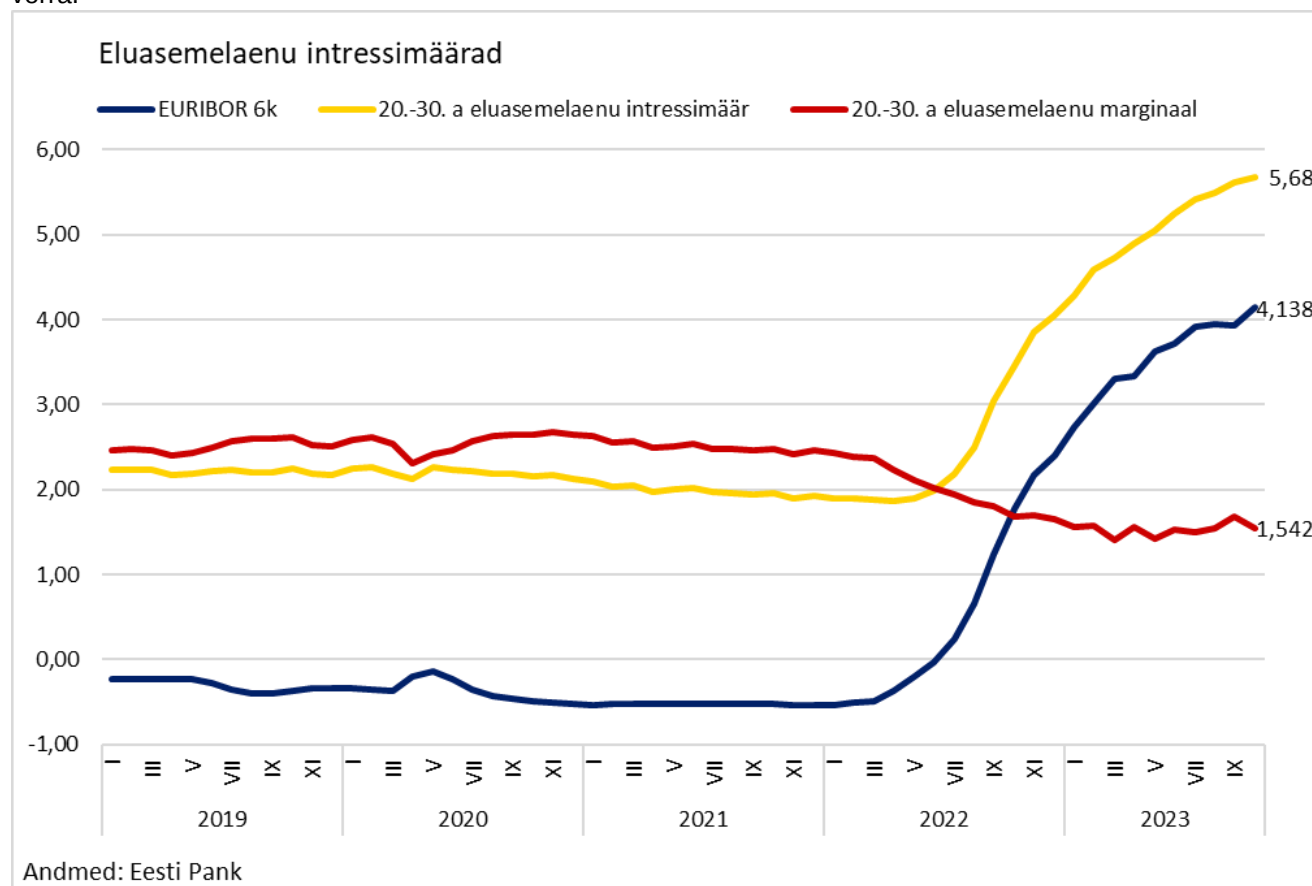


Ettevaates on siiski põhjust eeldada probleemsete laenude mõningast kasvu, sest majanduse seis on olnud tavapärasest kehvem juba mõnda aega. Eesti majanduse kiiret taastumist pole põhjust oodata, sest peamiste kaubanduspartnerite majandusolukord on samuti kesine ja Eesti ettevõtete konkurentsivõime on vähenenud. Väikse avatud majandusena sõltub Eesti väga palju eksporditurgudest ja suutlikkusest seal konkurentsipüsida. Ka tööpuudus on hakanud kasvama.

EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpank hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenuna peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärasid on hoidnud all ka Euroopa Keskpanga otsus käivitada suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes trükkida juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, jõudes põhjatasemele alates 2020. aasta novembrist, kui kuue kuu EURIBOR langes -0,5 protsendi peale. Inflatsiooni kontrolli alla saamise eesmärgil alustas aga Euroopa Keskpank 2022. aasta keskpaigast intressimäärade tõstmist ning kuue kuu EURIBORi määr, millega on seotud ka enamik Eesti kodulaenudest, alustas kasvamisest. 2022. aasta lõpuks oli kuue kuu EURIBORi määraks 2,4% ja 2023. aasta III kvartali lõpuks tõusis kuue kuu EURIBOR juba 3,95 protsendini. IV kvartali esimestel kuudel on jõudis EURIBOR

oma sellekordsesse tippu 4,14%, misjärel on see hakanud vaikselt alla tulema ning järgnevatel kuudel on oodata EURIBORI taseme stabiliseerumist.

Hoolimata kiirest inflatsioonist sõltub EURIBORI kasv Euroala riikide poliitilisest otsusest, üheks vastuseisu põhjuseks on varaostuprogrammide suur maht, mille tagasimaksmine muutuks intressimäära tõusu tõttu kallimaks. Negatiivse EURIBORI peamised mõjud on investeeringute mahu kasv ehitussektoris ning eluasemelaenu kättesaadavuse paranemine, ehkki teiselt poolt on negatiivne EURIBOR andnud panuse kinnisvarahindade kasvu, kuna see on võimaldanud senisest suuremal hulgal inimestel siseneda eluasemelaenuturule. Eesti pankade intressimäärad püsisid varasematel aastatel koos EURIBORiga stabiilsena. EURIBORI tõusuga on kasvanud ka kõige populaarsema laenutoote ehk 20.–30. aasta pikkuse eluasemelaenu intressimäär. Pankade marginaalide väikesest langusest hoolimata jõudsid intressimäärad 2023. aasta oktoobriks 5,68% tasemele, võrreldes eelmise aasta sama ajaga on intressimäär keskmiselt tõusnud 2,23 protsendipunkti võrra.



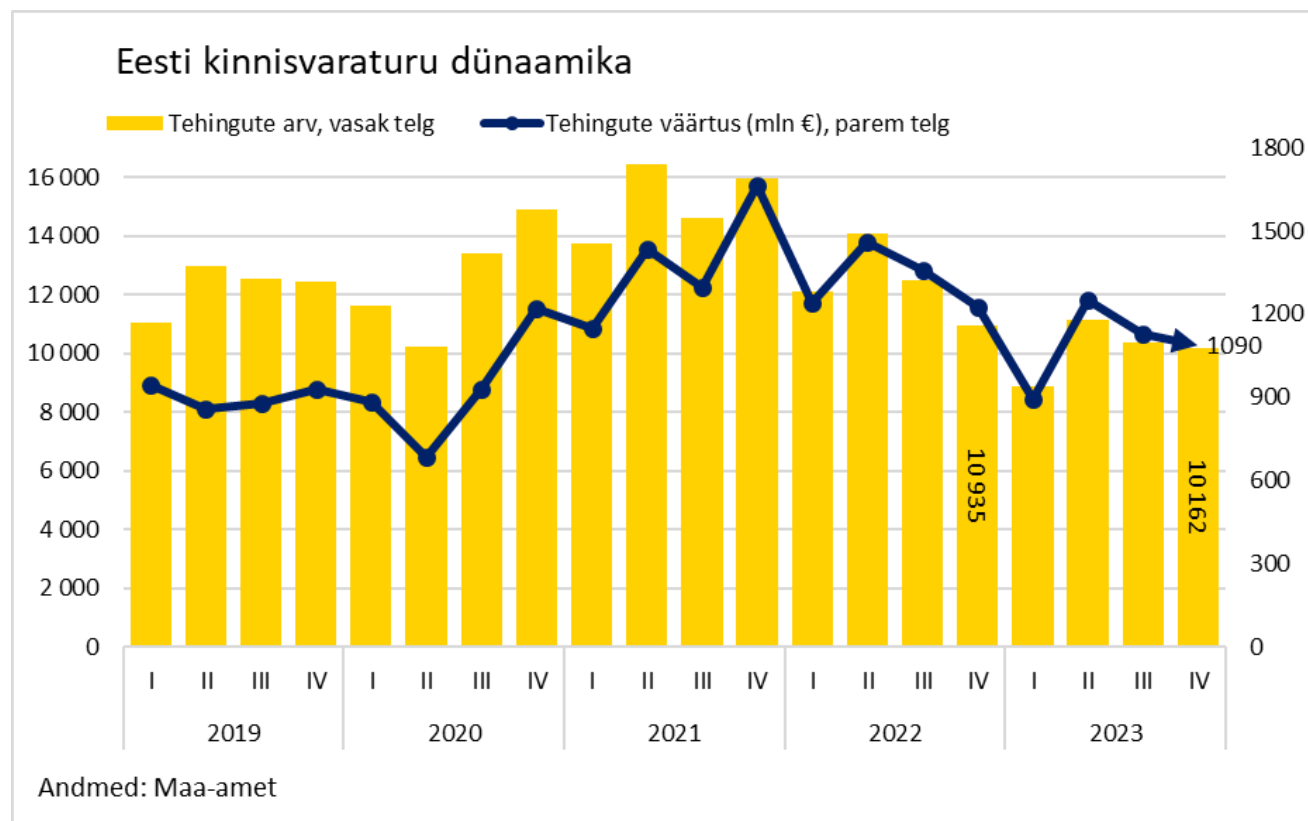
4.2 Eesti kinnisvaraturg

2023. aasta IV kvartalis sõlmiti Maa-ameti andmetel 10 162 notariaalselt kinnitatud kinnisvara ostu-müügitehingut, mis jäi eelneva aasta sama kvartali tulemusele alla enam kui 770 tehinguga. Eelmisel suvel alanud kiire inflatsioon kogu Euroopas ja selle taltsutamiseks tõstetud intressimäärad Euroopa Keskpanka poolt on vähendanud sõlmitud kinnisvara tehingute arvu kvartalist kvartalis. Samuti on langenud ka kinnisvara tehingute väärtus ning 2022. aasta IV kvartaliga võrreldes langes väärtus üle 135 mln euro tasemele ca 1090 mln eurot.

Kinnisasjadega sõlmiti IV kvartalis kokku 4260 ostu-müügi tehingut 412 miljonilise käibe juures. Enim tehinguid sõlmiti elamumaade (1682 tehingut) ja maatulundusmaadega (1939 tehingut), elamumaa tehingukäive oli 184,5 miljonit eurot, ärimaal 40 miljonit eurot. Hoonestatud elamumaadega sõlmiti 971 tehingut (-24 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhind oli 80 000 eurot ehk 5000 eur kõrgem kui mullu samal ajal.

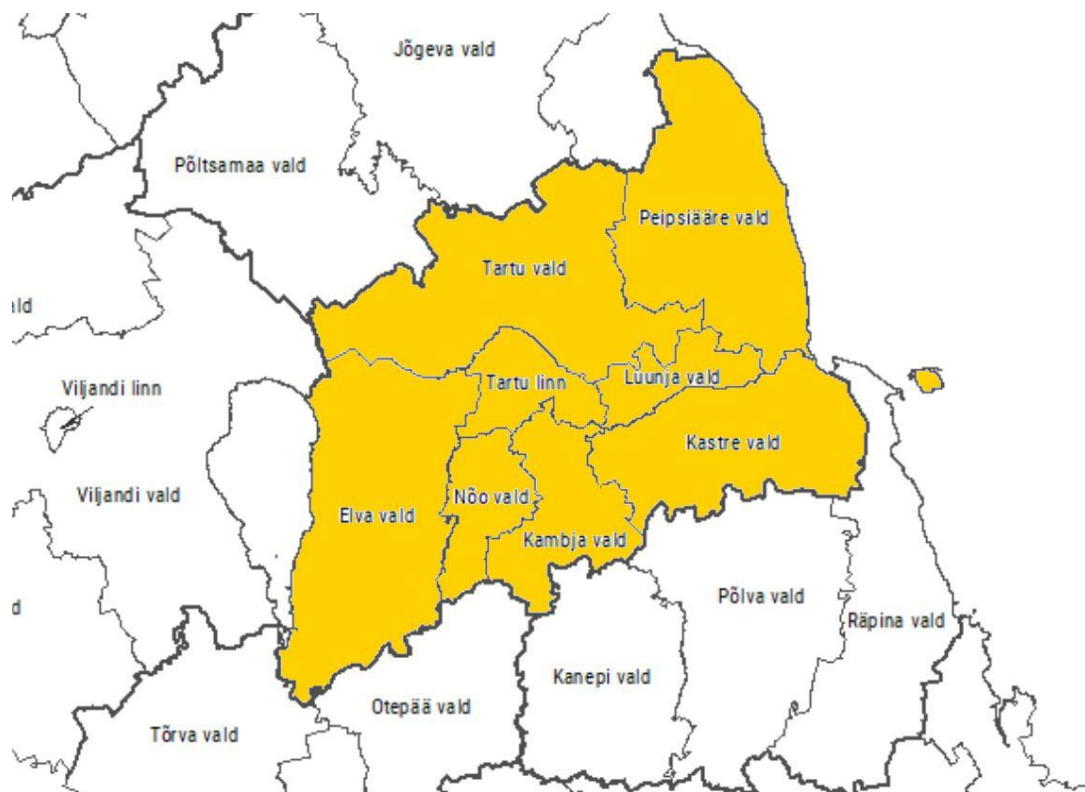
Hoonestamata elumumaadega sõlmiti 492 tehingut (+53 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhinnaks oli 42 000 eurot kasvades 50% eelmise aasta sama aja tasemelt.

Korteriomanditega (eluruumid) sõlmiti IV kvartalis 5225 tehingut, mulluse tehingute arvuga võrreldes vähenes tehingute arv 103 võrra ja eelmise kvartaliga võrreldes vähenes 126 tehingu võrra. Tehingute mediaanhind langes aastaga 1% (2140→2111 €/m²). Korteriomandituru tehingute käive oli IV kvartalis 630 miljonit eurot, mis tänu tehingute arvu vähenemisele jäi eelmise aasta sama ajaga võrreldes samale tasemele. Kõige enam eluruumide tehinguid sõlmiti Harjumaal (2748 tehingut, -108 tehingut võrreldes 2022. aasta IV kvartaliga), millele järgnesid 632 tehinguga Ida-Virumaa (-13), 620 tehinguga Tartumaa (+2) ja 326 tehinguga Pärnumaa (+46). Kõige suurem oli tehingute kogukäive samuti Harjumaal, kus see oli 480 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga vähenes käive Harjumaal 10 miljoni euro võrra. Tartumaal oli tehingute kogukäive 79 miljonit eurot (+3 miljonit), Pärnumaal 28 miljonit eurot (+4 miljonit) ja Ida-Virumaal 10,6 miljonit eurot (-20 000 eurot).



4.3 Tartumaa ja Kambja valla elamuturu turuülevaade

Tartu maakond asub Ida- ja Lõuna-Eesti piiril, jäädes Peipsi järve ja Võrtsjärve vahele. Tartu maakond piirneb põhjast Jõgeva maakonnaga, Läänest Viljandi maakonnaga ning Lõunast Põlva ja Valga maakonnaga. Maakonna pindala on 3349 km². Tartu maakonnas on 8 omavalitsusüksust (Tartu vald, Peipsiääre vald, Luunja vald, Kastre vald, Kambja vald, Nõo vald, Elva vald ja Tartu linn).



Allikas: Allikas: Maa-ameti maakondade ja omavalitsuste kaart

Kõrgemalt on hinnatud omavalitsusüksus Tartu linn ja sellega piirnevad lähivallad – Tartu vald, Kambja vald, Kastre vald ja Luunja vald. Sarnaselt lähivaldadega on hinnatud ka varasema Tähtvere valla territooriumi ala, mis 2017. aasta Eesti omavalitsuste haldusreformiga liideti Tartu linnaga. Väiksem on nõudlus Tartu linnast kaugemale jäävatel aladel ehk vähem hinnatud ja madalamate tehinguhindadega piirkonnad, milleks on Peipsiääre vald, Elva vald ja ka Nõo vald. Nõudlust mõjutab eelkõige kaugus Tartu linnast ja lähimast infrastruktuurist. Vähem on hinnatud piirkonnad, mis jäävad Tartu linnast enam kui 20 km kaugusele, samas erandina on valdade sisesed suuremad linnad ja alevikud ehk kõrgelt on hinnatud ka kaugemad piirkonnad, milleks on näiteks Elva linn ja Nõo alevik. Samuti sõltumata vara kaugusest suurematest linnadest, omab tugevat mõju ja suuremat nõudlust varadele, mis piirnevad suuremate veekogudega.

Eluhooned võivad asuda kinnisasjadel, mis on sihtotstarbelt elumumaad või ka maatulundusmaa, kus hoonestus asub õuealal. Seega tihti hajaasustusega piirkondades on eluhooned maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjadel ning tiheasustusega alades elumumaa sihtotstarbega kinnisasjadel.

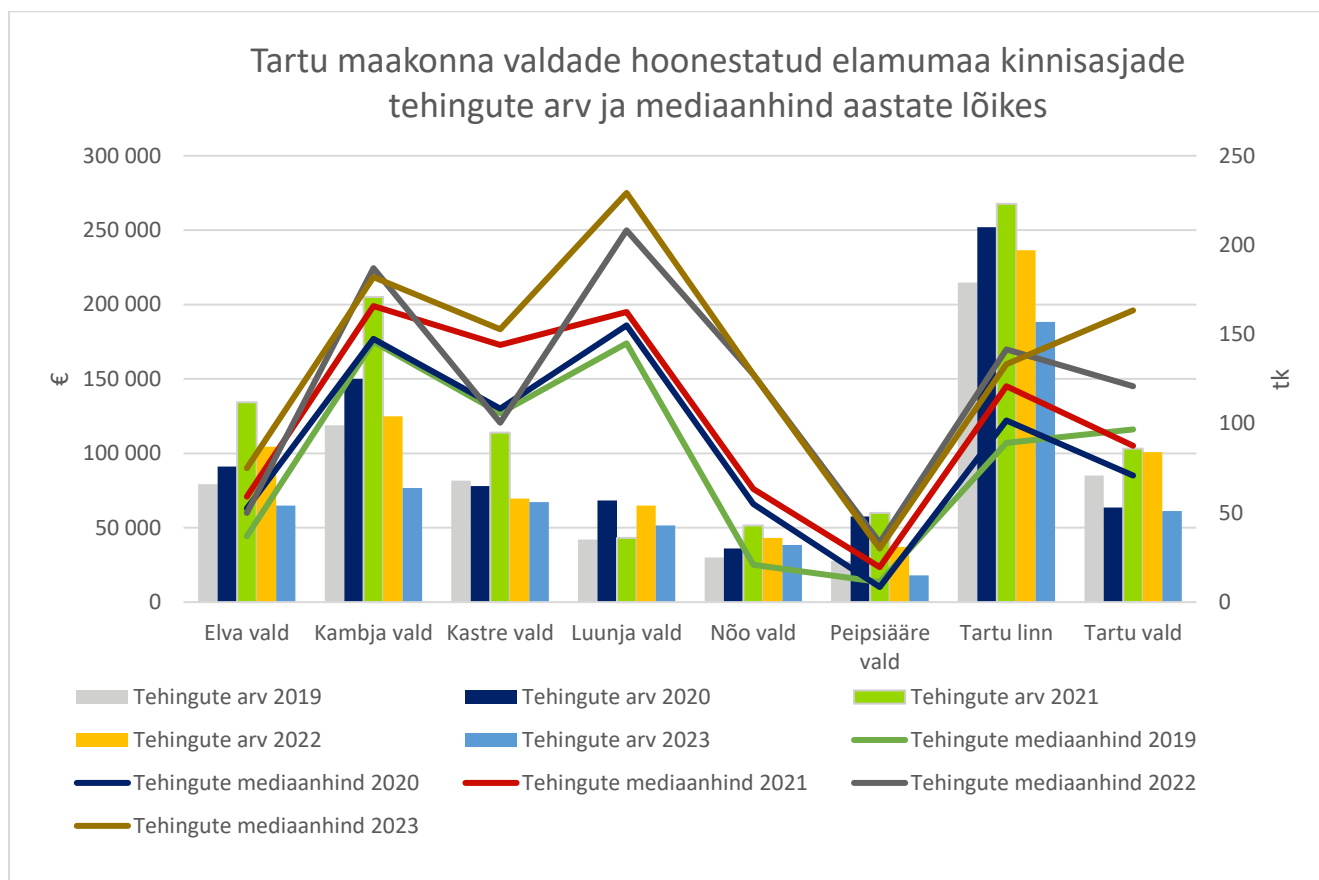
Elumumaa kinnisasjade tehinguarv on valdade põhiselt väga erineva mahuga. Kõige suurem tehingute arvuga piirkond on Tartu linn, kus ka nõudlus Tartumaa valdadega võrreldes on väga suur. 2018 – 2023 on Tartu linnas vaadeldavate aastate jooksul teostatud aastas keskmiselt ligikaudu 170-220 tehingut hoonestatud elumumaadega, 2023. aastal on tehingute arv Tartu linnas vähenenud (teostati 157 tehingut). 2022. aasta hoonestatud elumumaade tehingute arv on vähenenud 11% võrreldes 2021. aasta tehingute arvuga ning 2023. aasta tehingute arv on vähenenud 2022. aasta tehingute arvuga ~20%. Tartu linn hõlmab endas ka varasema Tähtvere valla territooriumi, kuid suure osa tehingute arvust moodustavad siiski linnasiseste hoonestatud elumumaa kinnisasjade tehingud, kus suur osa tehingutest on vanemate elamute müügitehingud. Uuselamute osakaal on linnas väike ja suur osa uushoonetest ehitatakse enda tarbeks, mis müüki ei jõua. Tartu linnale järgneb tehinguaktiivsuse osas Kambja vald, kus aastatel 2018-2022. on teostatud keskmiselt aastas 100-130 müügitehingut, erandlikult 2021. aastal 171 müügitehingut ja 2023. aastal vaid 64 hoonestatud elumumaa tehingut. Kambja vallas on 2022. aasta hoonestatud elumumaade tehingute arv vähenenud 39% võrreldes 2021. aasta tehingute arvuga ja 2023. aasta tehingute arv on vähenenud võrreldes 2022. aasta arvuga ~38%. Kambja vald on hinnatud Tartu linnaga piirnev vald, kus on suur osa tehingute osakaalust uuselamutel, kuna Kambja valla territooriumile on aasta-aastalt rajatud uusi elamurajoone ning suur osa ehitatavatest elamutest on nõ

müügimajad. Sellest tulenevalt on ka Kambja valla keskmine tehinguhind kõrgem võrreldes teiste valdadega. Elva vallas, Kastre vallas ja Tartu vallas on tehingute arv keskmiselt olnud vaadeldaval perioodil aastast 58-80. 2022. aastal on nii Kastre kui ka Elva vallas tehingute arv langenud ehk Kastre vallas kokku on teostatud 58 tehingut hoonestatud elamumaadega, mis on ligikaudu 38,9% vähem võrreldes 2021. hoonestatud elamumaa tehingute arvuga. Elva ja Tartu valdades samal perioodil on teostatud vastavalt 87 (võrreldes 2021. aastaga on tehingute arv langenud 23%) ja 84 tehingut (samaväärne 2021. aastaga, kui teostati Tartu vallas 85 tehingut). 2023. aastal on samuti ka Elva ja Tartu valdade tehinguaktiivsus vähenenud ning võrreldes 2022. aasta tehingutega on Tartu valla tehingute arv vähenenud ~39% ning Elva valla tehingute arv vähenenud 2023. aastal ~37%. Nimetatud valdade linnaga piirnevate alade nõudlus on samuti suur, kuhu on rajatud uuselamurajoone ja kus elamute tehinguhinnad on keskmisest kõrgema hinnaga ja omavad seega suuremat mõju valla keskmisele tehinguhinnale. Väiksemate hoonestatud elamumaa tehingute arvuga vallad on olnud Luunja, Nõo ja Peipsiääre vald, kus tehinguid 2018-2022. aastate lõikes keskmiselt teostatud aastast 30-54. Luunja vallas on 2022. aastal tehingute arv tõusnud, teostatud on 54 tehingut, mis on 33% võrra rohkem võrreldes 2021. aasta tehingute arvuga, kuid 2023. aastal on langenud 2022. aastaga võrreldes ~40%. Luunja vallas on 2022. aastal valminud mitmeid elamute arendusi, mis on tõstnud piirkonna tehinguaktiivsust. Nõo ja Peipsiääre vallas on tehingute arv olnud 36 (tehingute arv on langenud võrreldes 2021. aastaga 16%) ja 31 (tehingute arv on langenud võrreldes 2021. aastaga 38%). Nimetatud piirkondades on viimastel aastatel olnud arendustegevus väheaktiivne. Nõo valla tehingute arv 2023. aastal on püsinud stabiilsena, Peipsiääre vallas aga langenud tehinguaktiivsus ~52%.

Tehingute aktiivsus vaadeldaval perioodil (2018-2022) on Tartumaal olnud valdades stabiilne või liikunud kergelt tõusvas suunas. 2022. aastal on enamus valdades tehingute arv vähenenud, mis on jätkunud ka 2023. aastal. Üksikud vallad (näiteks Nõo vald) on tehinguaktiivsus sarnane 2022. aastaga. Kuupõhise maa-ameti statistika põhjal on näha, et ajutiselt tehinguaktiivsus langes koroona pandeemia ning 2022. aasta Ukraina-Venemaa sõja alguses, kui ostuhuvilistes oli palju teadmatust ning seega viivitati ostuotsustega. 2023. aasta I kvartalil on pakkumiste arv mõnevõrra suurenenud, samas tehingute keskmine arv valdade põhisel vähenenud võrreldes 2022. aasta IV kvartaliga. 2023. aasta II kvartalis Tartumaal tehinguaktiivsus statistikaandmete põhjal küll taastus, kuid varasemate aktiivsete 2021 ja 2022. aastate võrdluses 2023. aastaga on erinevates valdades tehingute arv siiski olnud langustrendis ja aktiivsus vähenenud mõnes vallas koguni 50% või enamgi. Tehingute arv on tugevalt seotud pakkumise arvuga, mis aktiivsel kinnisvaraperioodil on pigem muutunud madalamaks ja seega ei saa ka olulises osas tõusta tehinguaktiivsus kui puudub pakkumine. Linnaäärsete piirkondade tehinguarvu kujunemisel mängib suurt rolli infrastruktuuri olemasolu ning uuselamurajoonide ja uusarenduste osakaal. Parema infrastruktuuriga piirkondadesse ehitatakse rohkem uusarenduspiirkondi, kuhu arendajatel on ka suurem huvi ehitada müügiks ühepereelamuid. Tehingute arv Tartumaal 2022. aasta IV kvartalis ja ka 2023. aasta kvartalites oli märkimisväärselt väiksem kui esimesel kolmel kvartalil 2022. aastal.

Tehinguarvu vähenemise on tinginud nii kinnisvara sesoonsus (suvekuudel teostatakse üldjoones rohkem tehinguid kui sügisel ja talvisel perioodil), kuid ka ostjate seas leviv lootus kinnisvara hindade alanemise osas. Kinnisvara tehingute aktiivsuse vähenemisel mängib suurt mõju ka kõrge inflatsioon ja järsult suurenenud EURIBOR. Vähenenud on elanikel kodulaenu võtmise võimekus, mistõttu võib prognoosida tehinguarvu stabiilset vähenemist.

Järgneval graafikul on toodud Tartu maakonna valdade hoonestatud elamumaade tehinguaktiivsus ja mediaanhinna võrdlus aastatel 2018-2023.



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Graafiku täpsustamiseks on toodud välja Tartu maakonna valdade hoonestatud elumumaaade tehinguandmete statistika aastatel 2018-2023 I-IV kvartal (tehingu arv, maksimaalne, keskmine ja mediaantehinguhind).

Hoonestatud elumumaa	Elva vald	Kambja vald	Kastre vald	Luunja vald	Nõo vald	Peipsiääre vald	Tartu linn	Tartu vald
2018								
Tehingute arv	64	116	61	32	28	23	200	60
Keskmine tehinguhind €	62 286	141 296	89 117	131 211	57 096	33 054	125 664	99 903
Mediaanhind €	51 500	160 000	90 000	129 000	48 000	25 500	129 000	89 250
Maksimaalne tehinguhind €	335 000	262 000	185 900	245 000	149 000	120 000	600 000	290 000
2019								
Tehingute arv	66	99	68	35	25	23	179	71
Keskmine tehinguhind €	60 502	156 634	116 348	153 205	54 128	20 144	113 531	111 261
Mediaanhind €	44 250	175 000	127 000	174 000	25 000	13 500	107 000	116 000
Maksimaalne tehinguhind €	226 000	330 000	230 000	350 000	160 000	130 000	455 000	305 000
2020								
Tehingute arv	76	125	65	57	30	48	210	53

Keskmine tehinguhind €	78 266	149 396	109 638	170 514	75 593	18 809	125 812	121 813
Mediaanhind €	63 000	177 000	130 000	186 000	66 000	10 130	122 000	85 000
Maksimaalne tehinguhind €	320 000	399 647	224 000	445 270	189 000	73 000	570 000	636 000
2021								
Tehingute arv	112	171	95	36	43	50	223	86
Keskmine tehinguhind €	80 346	189 822	140 950	170 247	88 815	40 519	156 724	136 282
Mediaanhind €	71 000	199 000	172 900	195 000	76 000	23 500	145 000	105 000
Maksimaalne tehinguhind €	285 000	355 000	265 000	320 000	229 000	185 000	875 000	393 000
2022								
Tehingute arv	87	104	58	54	36	31	197	84
Keskmine tehinguhind €	76 947	195 402	139 091	261 878	145 809	52 913	177 820	167 596
Mediaanhind €	60 000	224 500	120 500	249 900	153 000	40 000	169 900	145 000
Maksimaalne tehinguhind €	300 000	379 000	360 000	1 500 000	280 000	210 000	663 000	500 000
2023								
Tehingute arv	54	64	56	43	32	15	157	51
Keskmine tehinguhind €	113 465	216 611	173 307	258 863	155 944	48 313	169 273	241 784
Mediaanhind €	90 000	218 450	183 400	275 000	153 000	36 000	160 000	296 000
Maksimaalne tehinguhind €	299 000	495 000	365 000	512 000	292 000	165 000	590 000	430 000

Allikas: Maa-ameti statistikaandmed

Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. Tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda.

Linnaäärsetesse elamurajoonidesse ehitatakse valdavalt üksikelamuid, kuid viimastel aastatel on suurenenud ka kahepereelamute osakaal. Müügiks ehitatavate üksikelamute hinnad jäävad linnaäärsetes elamurajoonides vahemikku 250 000 kuni 350 000 eurot. Suuremate, eksklusiivsemate ja keskmisest kvaliteetsemate Tartu linnaäärsete piirkondade elamute hinnad algavad ligikaudu 400 000 eurost. Uuselamute hinda mõjutab oluliselt ka kaugus Tartu kesklinnast. Kaugemal kui 10 km asuvate väiksemate uuselamute hinnad algavad 250 000 eurost. Samuti mõjutab tugevalt üksikelamute hinda veekogudega piirnemine, sõltumata mis seisukorras hoonestus on. Veekogude äärsete kinnisasjade pakkumine on Tartumaal väike, samas nõudlus olnud läbi aastate suur nii aastaringse elamu kui ka suvekodude osas. Uuselamute hinnatõus 2021. aastal ja 2022. I poolaastal oli tingitud eelkõige ehitushindade kallinemisest, ehitusmaterjalide nappusest ning tööjõu kallinemisest. Alates 2022. aasta sügisest on uuselamute hinnatase stabiliseerunud ning 2022. aasta IV kvartalis on suurenenud ka pakkumiste arv ning pikenenud müügiperioodid. Kuigi 2022. aasta IV kvartalis ja ka 2023. aasta kvartalites on tehinguaktiivsus langenud, siis keskmiste hindade osas suuremat hinnalangust veel täheldada ei ole. Samas on tehingute arv ja keskmine hind olnud kvartalite lõikes läbi aastate mõnevõrra kõikumine ning elamuturu väiksusest tulenevalt mõjutab iga keskmisest oluliselt madalam või kõrgem tehing lühiajalist statistikat olulisel määral ning seega on pikemaajalisi üldistusi ja prognoose ühe kvartali põhisel keeruline teha. Paljud potentsiaalsed ostjad olid ka 2022. aasta IV kvartalis ja 2023. aasta I kvartalis turgu jälgimas ning ootaval seisukohal, mis kinnisvaraturg teeb. Tehingute arv on küll 2023. aasta I kvartalis oluliselt vähenenud, kuid on taastunud 2023. aasta II ja III kvartalis ning vähenenud omakorda jälle aasta lõpuks. Samas keskmised hinnad on 2023. aastal tõusnud 2022. aasta III kvartaliga samale tasemele, kui 2022. aasta IV kvartalis oli langus statistikaandmete põhjal ~9%. Samas on 2023. esimese poolaasta keskmine tehinguhind tõusnud võrreldes 2022 I poolaastaga võrreldes ~8%, kui tehinguaktiivsus samal perioodil on langenud ~37%. Kokkuvõttes 2023. aasta keskmine tehinguhind hoonestatud elamumaadel Tartumaal tõusis võrreldes 2022. aasta keskmise hinnaga ~11%.

Hoonestatud elamumaade kinnisasjade puhul eelistatakse väljakujunenud elamurajoone. Suuremat tähelepanu pööratakse lähipiirkonnale, naabrusele, kõrghaljastusele. Eelistatakse elamurajooni siseseid piirkondi, kus on väiksem liiklus ja privaatsus. Oluline on taristu ehk kõrgelt on hinnatud terviklik elukeskkond. Hinnatud on eelkõige optimaalse suurusega kinnisasjad (uuselamurajoonides on peamiselt 1200 – 1500 m² kinnisasjad), kuid olulist rolli omab ka hoonestuse paiknemine nii ilmakaarte kui ka tänavate ja naaberhoonete suhtes.

Eluhoonete puhul hinnatakse optimaalse suurusega eluhooneid (elamud, mille suletud netopind on vahemikus 140-200 m²), kus oleks tagatud läbimõeldud planeering ning kaasaegsed säästlikud tehnolahendused. Kõrgemalt on hinnatud tsentraalsete tehnovõrkude ja keskküttega elamud, mis tagavad suurema mugavuse. Samas pööratakse suurt tähelepanu ökonoomsusele ja säästlikkusele. Vene gaasitarneed Euroopasse on vähenenud, mis tekitas 2022. aasta teisel poolaastal ka tarbijates ebakindlust. Seega 2022. aasta teisel poolaastal oli tunda gaasiküttega hoonete ostmises ebakindlust või analüüsi otsustuseid tehes läbi võimalikud alternatiivsed küttevõimalused ja nende maksumused soovi korral gaasiküte asendada. Tuleviku eesmärkidest ja plaanist Eestis laiemalt Venemaalt pärinevast gaasist loobuda ja alternatiivsetesse lahendustesse panustada on aina enam ka kinnisvara ostjate mõtetes ning tihti kaalutakse juba ostmisel alternatiivsete küttevõimalustega liitumisi. Aina enam jälgivad ostjad ka võimalusel energiaklassi ning kõrgema energiaklassi saavutamiseks teostatud lahendusi.

Lisaks hoone suurusele on oluline tähtsus ka toalisusel. Elamute puhul on nõutud minimaalselt kolm tuba, suurem nõudlus on pigem nelja- ja enama toalisusega hoonetele. Lisaväärtust elamu puhul lisab ka mitme sanitaarruumi ning sauna olemasolu, olulised on ka abiruumid ja -hooned. Endiselt on suurem nõudlus kivikonstruktsioonist elamutele, kuigi viimastel aastatel on suurenenud ka puitkarkassil ja palkkonstruktsioonist üksikelamute nõudlus. Nõutumad tegurid on välja kujunenud põhilise ostjaskonna järgi. Elamute peamiseks ostjaks on lastega pered, kes soovivad suuremat privaatsust ja oma õueala.

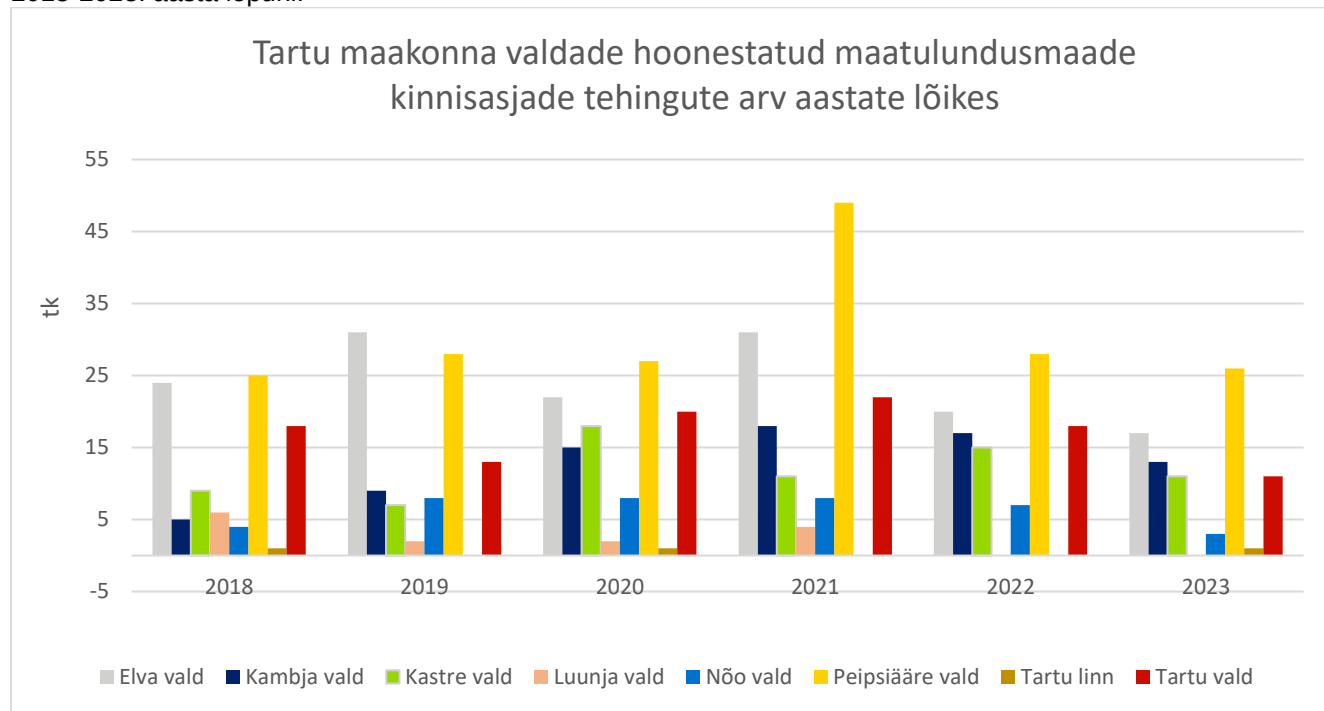
Hajaasustusega piirkondades tehakse tehinguid valdavalt vanemate talukohtadega, kus kinnisasja sihtotstarbeks maatulundusmaa. Hajaasustusega piirkondades uusi elamuid ehitatakse peamiselt omatarbeks ning müüki jõuavad neist vaid üksikud.

Tartu maakonnas on suurim hoonestatud maatulundusmaade müügitehingute arv olnud 2018-2021. aastatel Peipsiääre vallas, kus tehingute arv on olnud vaadeldaval perioodil keskmiselt aastas 31, millele järgneb tehingu aktiivsuse osas Tartu vald, Kambja vald ja Kastre vald. 2022. aastal on enim hoonestatud maatulundusmaade tehinguid teostatud Peipsiääre vallas (tehingute arv 28, mis on aga ligikaudu 43% vähem võrreldes 2021. aasta tehingute arvuga). 2023. aastal on Peipsiääre vallas tehingute arv olnud sarnane 2022. aastaga ehk teostati 26 hoonestatud maatulundusmaa tehingut. 2022. aasta tehingute arvu statistikaandmete alusel järgnevad Elva vald (20 tehingut), Tartu vald (18 tehingut), Kastre vald (15 tehingut) ja Kambja vald (17 tehingut), mis 2023. aastal olid vastavalt Elva vallas 17, Tartu vallas 11, Kastre vallas 11 ja Kambja vallas 13. Tehinguaktiivsus ei langenud küll märkimisväärselt, kuid siiski igas vallas on märgata tehingute arvu vähenemist 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga. Vähim hoonestatud maatulundusmaa kinnisasjadega teostatud tehinguid on Tartu linna haldusalas, kus mõni üksik tehing on aastate jooksul teostatud varasema Tähtvere valla territooriumil. 2022. ja 2023. aastal Tartu linna ja ka Luunja valla haldusalal hoonestatud maatulundusmaa tehinguid teostatud ei ole. Samuti on vähem tehinguid teostatud hoonestatud maatulundusmaadega Nõo vallas (teostati 3 tehingut) sarnaselt 2022. aastaga kui tehingute arv oli 7. Seega on sealsetes piirkondades elanikud paiksemad ning müüki jõuab vähem vara. Kui tehinguaktiivsus on hoonestatud maatulundusmaa osas olnud suurim Elva vallas, siis keskmised tehinguhinnad on seal piirkonnas Tartu maakonna valdadega võrreldes keskmisest madalamad. Madal hinnatase tuleneb kaugusest Tartu linnast - Elva vald asub Tartu linnast kaugemal kui 20 km ja ulatub kuni Valga maakonnani. Ka hoonestatud maatulundusmaade osas on kõrgelt hinnatud Tartu linnaga piirnevad vallad, kus tihti talukohtasid soetatakse aastaringse elukoha eesmärgil. Seega on Tartu linnaga piirnevate valdade keskmised hoonestatud maatulundusmaa müügitehingute hinnad ka oluliselt kõrgemad. Nendeks piirkondadeks on Tartu vald, Kambja vald, Luunja vald, Nõo vald ja ka Kastre vald. Oluliselt kõrgemalt on hinnatud Tartu linna läheduses kuni 20 km kaugusel asuvad talukohad, mille eest ollakse valmis maksma kõrgemat hinda võrreldes kaugemal asuvate talukohtadega.

Vanemate ja renoveerimata talukohtade hinnatase kaugemal kui 30 km Tartu linnast jääb valdavalt vahemikku ~ 50 000- 100 000 €. Renoveeritud talukohtade hinnad Tartu linnast kaugemal kui 30 km algavad ~ 100 000 €. Tartu linnale või ka hinnatud vallasiseste linnade vahetus läheduses asuvate talukohtade hinnad on keskmiselt 20-40%

kõrgemad võrreldes linnadest ja teeninduspunktides kaugemal asuvatest eluhoonetest. Samuti mõjutab oluliselt varade tehinguhindasid hajaasustusega piirkondades lisaks asukohale, hoonete seisukord, tehnolahendused, kinnisasja suurus, kõlvikuline koosseis, piirkonna looduskaunidus, veekogudega piirnemine ja juurdepääsuteed.

Järgneval graafikul on toodud Tartu maakonna valdade hoonestatud maatulundusmaade tehinguaktiivsus alates 2018-2023. aasta lõpuni.



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Graafiku täpsustamiseks on toodud välja Tartu maakonna valdade hoonestatud maatulundusmaa tehinguandmete statistika aastatel 2018-2023 (tehingu arv, maksimaalne, keskmine ja mediaantehinguhind).

Hoonestatud maatulundusmaad	Elva vald	Kambja vald	Kastre vald	Luunja vald	Nõo vald	Peipsiääre vald	Tartu linn	Tartu vald
2018								
Tehingute arv	24	5	9	6	4	25	1	18
Keskmine tehinguhind €	57 404	93 200	109 600	103 587	-	28 895	-	60 567
Mediaanhind €	35 000	60 000	73 000	99 500	-	20 000	-	38 750
Maksimaalne tehinguhind €	254 000	280 000	275 000	174 000	-	100 000	-	239 000
2019								
Tehingute arv	31	9	7	2	8	28	0	13
Keskmine tehinguhind €	61 167	123 300	309 030	-	65 065	36120	-	70 454
Mediaanhind €	45 000	125 700	44 000	-	55 500	29 500	-	65 000
Maksimaalne tehinguhind €	252 250	180 000	1 823 573	-	150 000	150 000	-	200 000
2020								
Tehingute arv	22	15	18	2	8	27	1	20

Keskmine tehinguhind €	83 295	80 085	68 909	-	57 425	45 242	-	70 895
Mediaanhind €	45 000	60 000	47 500	-	50 050	47 025	-	60 000
Maksimaalne tehinguhind €	550 000	233 800	215 000	-	174 000	95 000	-	200 000
2021								
Tehingute arv	31	18	11	4	8	49	0	22
Keskmine tehinguhind €	75 075	129 094	95 045	-	117 476	49 271	-	81 494
Mediaanhind €	35 000	37 750	87 000	-	87 000	32 000	-	67 500
Maksimaalne tehinguhind €	255 000	1 300 000	280 000	-	248 000	188 000	-	210 000
2022								
Tehingute arv	20	17	15	-	7	28	-	18
Keskmine tehinguhind €	53 221	142 103	118 101	-	86 143	66 080	-	235 222
Mediaanhind €	60 000	67 000	65 000	-	68 000	52 500	-	102 500
Maksimaalne tehinguhind €	105 000	500 000	300 000	-	197 000	180 000	-	1 400 000
2023								
Tehingute arv	17	13	11	0	3	26	1	11
Keskmine tehinguhind €	104 688	90 759	84 227	-	-	53 688	-	270 727
Mediaanhind €	112 000	70 000	80 000	-	-	34 000	-	219 000
Maksimaalne tehinguhind €	215 000	230 000	177 000	-	-	225 000	-	219 000

Allikas: Maa-ameti statistikaandmed

Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. Tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda.

Tartu maakonnas on viimastel aastatel üksikelamute nõudlus suurenenud (nii elamumaa kui ka maatulundusmaa katastriüksusega kinnisasjade osas), samas kui pakkumine on vähenenud. 2022. aasta IV kvartalis ja ka 2023. aasta kvartalite jooksul vähenes Tartumaal praktiliselt kõikides valdades tehingute arv, mille põhjal on näha turuaktiivsuse langust, samas on suhteliselt stabiilsena püsinud keskmine tehinguhind. 2022. aasta IV kvartalist alates on müügiperioodid mõnevõrra pikenenud ning piirkonniti on tunda ka pakkumishindade alanemist, mis on tingitud nii kõrge inflatsioonitasemest kui ka EURIBORI märkimisväärselt kallinemisest.

Eluhoonete müügiperioodid on keskmiselt 6 kuud. Samas hinnatud asukohas võivad olla müügiperioodid ka oluliselt lühemad. Hinnatud asukohaga kinnisasju on pakkumises vähe, mistõttu on nõudlus sõltumata turuaktiivsusest alati suur. Kaugemal asuvate ja vähem hinnatud hajaasustusega piirkondades asuvate varade müügiperioodid võivad ulatuda ka kuni aastani. Müügiperioodidele avaldab mõju ka sesoonsus, müügiaktiivsus hajaasustusega piirkondades on suurem pigem kevadel ja suvel, rahulikumad perioodid on sügisel ja talvel.

4.4 Konkureeriv pakkumine

Müügipakkumises on elamuid Kambja vallas 18.02.2024. a seisuga 60, pakkumishinnad jäävad vahemikku 49 000 kuni 587 000 eurot. Pakkumises olevad elamud on erinevas seisukorras ning nende hulgas on nii kivi- kui ka puitelamuid. Samuti on pakkumises madalama hinnatasemega suvilaid. Suur osa pakkumistest on uuselamud.

Müügipakkumises on elamuid Laane külas 18.02.2024. a seisuga 2, pakkumishindadega 245 000 ja 359 000 eurot. Hinnatav vara on avalikus pakkumises hinnaga 245 000€ (www.kv.ee/3580005).

Edasises on välja toodud sarnasemad pakkumises olevad üksikelamud kinnisvaraportaali www.kv.ee põhjal Kambja vallast:

Pakkumises oleva elamu välifoto ja kuulutuse link	Aadress	Kinnisasja pind (m ²)	Elamu suletud netopind (m ²)	Kirjeldus	Pakkumishind (€)
	Unipiha 40, Lāti küla, Kambja vald	34 291	243,8	Hoone seisukord: hea Konstruktsioon: puit Siseviimistluse seisukord: rahuldav/ hea Küte: ahiküte, kamin Kõrvalhooned: heas korras abihoone Kuulutuse link: www.kv.ee/3607639	245 000 €
	Karikakra tn 14, Tõrvandi, Kambja vald	1187	135,0	Hoone seisukord: väga hea (2021) Konstruktsioon: puit Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (õhk-vesi) Kõrvalhooned: puuduvad Kuulutuse link: www.kv.ee/3617546	249 000 €
	Aasa tn 1, Tõrvandi, Kambja vald	1853	135,2	Hoone seisukord: hea (2007) Konstruktsioon: puit Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (õhk-vesi) Kõrvalhooned: kasvuhoone Kuulutuse link: www.kv.ee/3565525	250 000 €
	Mõisniku tn 66, Ülenurme, Kambja vald	1106	185,1	Hoone seisukord: hea (2009) Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Kuulutuse link: www.kv.ee/3615268	258 000 €
	Mõisniku tn 43, Ülenurme, Kambja vald	1070	138,0	Hoone seisukord: hea (2008) Konstruktsioon: puit Siseviimistluse seisukord: puudub täpne informatsioon Kohtkindel sisustus: informatsioon puudub Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Kuulutuse link: www.kv.ee/3552273	274 000 €

	Männi tn 10, Ülenurme alevik, Kambja vald	1565	152,1	Hoone seisukord: hea (2007) Konstruktsioon: puit Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Kuulutuse link: www.kv.ee/3572925	290 000 €
	Mõisniku tn, Ülenurme alevik, Kambja vald	1213	156,3	Hoone seisukord: hea (2012) Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte) Kõrvalhooned: puuduvad Kuulutuse link: www.kv.ee/3560595	295 000 €

Pakkumise info osas on välja toodud kuulutuse info ja/või ka ehtisregistri ning Maakatastri andmed.

Eespool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seetõttu hindaja hinnangul hinnatud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda hinnatud tulemust täpsust.

4.5 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad, iseloomulikud tunnused	Sarnaste uute ja uuemate elamute peamiseks ostjateks on lastega pered.
Asukoha hinnatavus	Hinnatav kinnisasi asub keskmiselt hinnatud Laane külas. Eelistatud on piirkonnad, mis asuvad Tartu linnale lähemal, kus ehitustegevus on minimaalne (elamurajoon väljakujunenud) ja mille läheduses on olemas esmased teenindusasutused. Hinnatav vara asub veidi eemal Tartu linnast, kus esmased teeninduspunktid asuvad eemal. Samuti paikneb hinnatav vara keskmise liiklussagedusega kõrvalmaantee ääres ning läheduses asub Tartu lennujaam.
Lõppkasutajate osakaal, kes soovib ja on võimeline soetama hinnatavat vara	Vara ostjateks on peamiselt keskmise sissetulekuga inimesed. Vara on kättesaadav pigem keskmisele hulgale lõpptarbijatest tulenevalt keskmisest hinnatasemest.
Vara turusegmendi nõuetele vastavus	Vastab nõudmistele enamjaolt – tegemist on keskmisest suurema kinnisasjaga, kus asub keskmisest suurema suletud netopinnaga üksikelamu, millel on piisav toalisus ning hinnatud küttesüsteem (maaküte). Lisaks on üksikelamus olemas köögimööbel koos integreeritud tehnikaga ja garderoobikapp. Samas vajab üksikelamu siseviimistlus osaliselt hooldusremonti ning leiliruum vajab lõpuni välja ehitamist.
Konkureeriva pakkumise osakaal turul	Sarnaste suletud netopinnaga heas korras ühepereelamute pakkumine on keskmine.
Piirkonna arendusprojektide hulk/osakaal, mis lisandub lähiperioodil pakkumisse	Tartu linna lähiümbruses on uute elamute pakkumine keskmine. Tartu linna lähiümbruse elamurajoonides ehitatakse uusi maju müügiks. Nende suletud netopinnad jäävad üldjuhul vahemikku 120 - 170 m ² ja müügihindad vahemikku 250 000 - 350 000€. Uute ühepereelamute lisandumist turule on lähiaja keeruline prognoosida, kuid tulenevalt üldisest majanduse jahenemisest jääb arendustegevus hindaja hinnangul mõnevõrra väiksemasse mahtu.
Müügiperioodi pikkus sarnaste varade osas	Piirkonnas on elamute müügiperioodiks keskmiselt kuni 6 kuud
Piirkonna müügihindad/rendihinnad/ vakantsus	2023. aasta vaikselt aasta algus kinnisvaraturul ei paranenud oluliselt ka aasta lõpuks. Segu kasvanud tarbijahinnaindeksist ja selle ohjamiseks tõstetud intressimääradele on viinud kinnisvaraturu passiivsusse olekusse, kus tehinguid tehakse enamasti vaid kodu soetamise eesmärgil. Maailma

	geopoliitilisest olukorrast, eesootavatest maksutõusudest ning üldisest majanduslangusest tingitud madal tarbijakindlustunne on põhjustanud tehingute arvu vähenemise võrreldes aastataguse ajaga. Hoolimata madalast aktiivsusest ja langenud nõudlusest ei ole tehinguhindades laiapõhjalist langust seni siiski veel toimunud. Enne tarbijakindlustunde paranemist tehingute aktiivsuse kasvu oodata ei ole, mis tähendab, et eelseisvatel perioodidel ei ole välistatud ka turu üldine korrigeerimine.
Vara alternatiivsed kasutused	Puuduvad

5. Turuväärtuse hindamine

5.1 Parim kasutus

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

Hinnatav kinnisasi asub Laane külas, kus asuvad valdavalt ühepereelamud. Kinnisasja sihtotstarve 100% elamumaa (detailplaneeringu järgselt ka elamumaa) ja kinnisasjale on ehitatud üksiklamu (üksiklamu on kantud ehitisregistrisse). Hoone ruumilahendus ja hoone kasutusotstarve võimaldab hoone kasutamist elamuna. Arvestades vara asukohta ja funktsionaalset koosseisu (põhihoone on kasutatav elamuna) on tänasele juriidiliselt lubatavaks kasutuseks kasutamine elukondliku varana, kuna sellisel käsitlusel omandab vara kõrgeima turuväärtuse. Muud kasutusotstarbed (ärimaa, tootmismaa jne) ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga ega üldplaneeringuga ning lisaks muu kasutusotstarbe puhul (nt äri- või tootmismaana) ei omandaks hinnatav vara kõrgeimat turuväärtust.

5.2 Hindamismeetodi valik

Vara hindamisel on võimalik rakendada erinevaid meetodeid vastavalt vara olemusele ja kasutusele. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach)

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja arvutatakse hinnatava vara väärtus. Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast varast. Vara peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas (EVS 875-11).

- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (Income Approach)

Tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõtte, et ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida (EVS 875-9).

- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (Cost Approach)

Kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta 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).

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 asutamisel tuleb silmas pidada, et turuväärtuse hindamine eeldab, et kõik sisendid on tuletatud turult. (EVS 875-8).

Tihtipeale ei ole võimalik ainult ühe meetodi kasutamine ja meetodeid tuleb omavahel kombineerida. Meetodite kombinatsioonid võivad olla oma olemuselt erinevad. Selle all võib mõista eri meetodite rakendamist sama vara hindamisel. Sel juhul saadakse hindamistulemus eri meetoditel saadud tulemuste ühitamise teel. Juhul kui on tegemist ehitusjärgus elamuga, on vara hindamiseks valitud nii võrdlusmeetod kui ka jäägimeetod.

Hinnatava vara näol on pigem tegemist müügiobjektiga kui üüriobjektiga ning tõenäolisem on vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt on kasutusolevate elamute hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastavalt võrdlusmeetod ning ehitusjärgus elamute hindamine on koostatud eri meetodeid kasutades ehk kasutatud on nii võrdlusmeetodit kui ka jäägimeetodit.

5.3 Hindamiskäik

Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid:

Positiivsed tegurid	Negatiivsed tegurid
Heas korras kivihoone	Üksikelamu siseviimistlus vajab hooldusremonti ning leiliruum vajab välja ehitamist
Üksikelamus on hinnatud maaküte	Kinnistu asub kõrvalmaantee ääres ning läheduses asub Tartu lennuväli
Keskmisest suurem suletud netopind, hinnatud toalisus	
Olemas kohtkindel sisustus (köögimööbel) ja garderoobikapp	
Keskmisest suurem kinnistu pindala	

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest. Hindamisel on kasutatud Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaasis leiduvat tehinguinfot.

Võrreldavatena on välja toodud Kambja vallas Tartu linna lähiümbruse elamurajoonides (Ülenurme alevikus, Tõrvandi alevikus, Räni alevikus, Soinaste külas ja Lemmatsi külas) teostatud elamute tehingud, mis on ehitatud viimase kahekümne aasta jooksul. Võrreldavad tehingud on koondatud järgmisesse tabelisse.

Aadress	Tehingu aeg	Tehingu hind €	Kinnistu pindala m ²	Elamu suletud netopind m ²	Hoone konstruktsioon, valmidus, ehitusaasta
	-	-	3116	227,7	Hoone seisukord / ehitusaasta: hea / 2006 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea/rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte), kamin, õhksoojuspump Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala keskmises korras, tänavakivi puudub, hooviala osaliselt piiratud aiaga
Ülenurme alevik, Kambja vald	11.2023	270 000	2115	150,5	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea/hea / 2003 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte), kamin Kõrvalhooned: kuur/varjualune (heas korras) Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid, olemas on piirdeaiad

Aadress	Tehingu aeg	Tehingu hind €	Kinnistu pindala m ²	Elamu suletud netopind m ²	Hoone konstruktsioon, valmidus, ehitusaasta
Räni alevik, Kambja vald	10.2023	240 000	1185	151,6	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea/hea / 2010 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea/hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: ahiküte, elektriküte Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid, olemas on piirdeaiad
Ülenurme alevik, Kambja vald	09.2023	295 000	1023	146	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea / 2018 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid, olemas on piirdeaiad
Soinaste küla, Kambja vald	09.2023	299 700	2050	225,5	Hoone seisukord / ehitusaasta: hea / 2010 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte), kamin-ahi Kõrvalhooned: auto varjualune/kuur (heas korras) Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid, olemas on piirdeaiad
Ülenurme alevik, Kambja vald	07.2023	295 000	1135	162,5	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea/hea / 2007 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid, olemas on piirdeaiad
Soinaste küla, Kambja vald	07.2023	311 000	1218	116,1	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea / 2018 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid
Tõrvandi alevik, Kambja vald	07.2023	285 000	1356	113,2	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea / 2020 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid
Tõrvandi alevik, Kambja vald	07.2023	285 000	1030	114,6	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea / 2022 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid
Soinaste küla, Kambja vald	06.2023	340 000	1406	181,8	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea/hea / 2012 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea/hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte), ahiküte, õhksoojuspump Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid

Aadress	Tehingu aeg	Tehingu hind €	Kinnistu pindala m ²	Elamu suletud netopind m ²	Hoone konstruktsioon, valmidus, ehitusaasta
Tõrvandi alevik, Kambja vald	06.2023	245 000	1606	138,0	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea/hea / 2015 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea/hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid
Soinaste küla, Kambja vald	04.2023	290 000	1561	158,0	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea / 2020 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (gaasiküte) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid
Ülenurme alevik, Kambja vald	03.2023	402 000	1756	137,5	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea / 2022 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (õhk-vesi) Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid
Külitse alevik, Kambja vald	02.2023	353 500	2350	215,3	Hoone seisukord / ehitusaasta: hea / 2008 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte) Kõrvalhooned: abihooned ja aiamaja koos kasvuhuonega Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid, völaõiguslik kokkulepe
Lemmatsi küla, Kambja vald	01.2023	245 000	1717	149,0	Hoone seisukord / ehitusaasta: väga hea/hea / 2016 Konstruktsioon: kivi Siseviimistluse seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Küte: lokaalne keskküte (maaküte), ahiküte, õhksoojuspump Kõrvalhooned: puuduvad Lisategurid: hooviala hooldatud, paigaldatud tänavakivid,

Märkus: Tehingusummasid käsitletakse nõ lõpphindadena. Teadlik ja sunduseta müüja ei müü oma vara odavamalt ja ostja ei maksa rohkem kui vara eest on võimalik turul saada olenemata sellest, kas tehing kuulub käibemaksuga maksustamisele või mitte.

Võrdlustehingute valik

Tehingutena on kasutatud enim sarnanevaid ja võimalusel ajaliselt hilisemaid tehinguid. Võrreldavad varad, mis enim sarnanevad hinnatavale varale (asukoha ja seisukorra poolest), on tabelis märgitud halli tooniga. Valikust on välja jäetud tehingud, mis erinevad oluliselt oma näitajatelt (hoone suletud neto pinnalt), asukohalt, seisukorral või on ajaliselt vanemad. Ajaliselt vanemad ja näitajatelt oluliselt erinevad tehingud on küll välja toodud eelolevas tabelis, kuid ei ole kasutatud otseste võrreldavate tehingutena alljärgnevas tabelis. Võrreldavatena on kasutatud Ülenurme aleviku, Räni aleviku ja Soinaste küla tehinguid, mis enim sarnanevad hinnatava varaga hoone seisukorra ja elamu suletud netopinna poolest. Eelistatud on ajaliselt uuemaid tehinguid.

Võrdlusühiku valik

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

Turuväärtuse hindamisel on aluseks võetud tehingute absoluuthind, kuna see iseloomustab vara tervikuna paremini.

Kohanduste põhimõtted

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

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

Erisuste hindamisel on kasutatud protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null).

Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on tavapäraselt 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile.

Kohandatud tehinguhindadele osakaalude andmisel lähtume põhimõttest, et absoluutkohanduselt väikseima summaarse kohandusega tehingule antakse suurim osakaal ning suurima summaarse kohandusega tehingule väikseim osakaal.

Võrdluselemendid ja selgitused

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

Valitud võrdluselemendid on: asukoht; kinnistu pindala; elamu suletud netopind; elamu väline seisukord; elamu siseviimistluse seisukord; tehnosüsteemid; haljastus ja kõrvalhooned. Võrdluselementidena on valitud tegurid, mis enim mõjutavad vara väärtust.

Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Tehinguga seotud võrdluselemendid:

Tehingu aeg	Turutsituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Ajalist kohandust on rakendatud, kui turutsituatsioonis on toimunud muutused.
-------------	--

Varaga seotud võrdluselemendid:

Asukoht	Paiknemine piirkonna siseselt – kaugus Tartu kesklinnast, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna hinnatavus, juurdepääs, lähiümbruse hoonestatus ja heakord, haljastus.
Kinnistu pindala	Hinnatumad on suurematel kinnistutel asuvad elamud. Tiheasustusega piirkonnas on optimaalseks pindalaks kinnisasjadel 1100 – 1500 m ² .
Elamu suletud netopind	Üksikelamu suletud netopinna suuruse mõju turuväärtusele - suurema suletud netopinnaga elamu tehinguhind on üldiselt suurem kui väiksema suletud netopinnaga elamu tehinguhind. Ebaotstarbekalt suure pinnaga eluhoonete mõju kinnisasja turuväärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrged majanduskulud.
Elamu väline seisukord	Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi väga hea, hea, rahuldav, halb. Erisused tulenevad arhitektuurist, ehituskvaliteedist, hoone vanusest ja hoones teostatud remonttööde mahust. Hoone kandekonstruktsiooni materjalidest – kivikonstruktsioonist hooned on eelistatumad kui puit- ja palkkonstruktsioonist hooned.
Elamu sisene seisukord	Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi väga hea, hea, rahuldav, halb. Erisused tulenevad viimistluseks kasutatud materjalide ja ehitustööde kvaliteedist, hinnaklassist, remondiinvesteeringute mahust. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni 30%. Hinna kujunemisel mängib rolli kohtkindla sisustuse ja sauna olemasolu.
Tehnosüsteemid	Tsentraalsed kommunikatsioonitrassid on eelistatumad kui lokaalsed. Küttena on hinnatud eelkõige keskküte, mõnevõrra vähem on hinnatud ahiküte. Keskküte liikidest on enam hinnatud maaküte.

Haljastus ja kõrvalhooned	Eelistatavad on haljastatud ja hooldatud kinnisasjad. Kõrgemalt on hinnatud üksikelmud, mille juures on heas seisukorras kõrvalhooned.
---------------------------	--

Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
Address		Ülenurme alevik, Kambja vald	Räni alevik, Kambja vald	Soinaste küla, Kambja vald
Tehingu hind (€)		270 000	240 000	299 700
Tehingu aeg		11.2023	10.2023	09.2023
Võrdlus		vaadeldaval perioodil on hinnamuutus jäänud alla 5%, kohandust ei rakendata	vaadeldaval perioodil on hinnamuutus jäänud alla 5%, kohandust ei rakendata	vaadeldaval perioodil on hinnamuutus jäänud alla 5%, kohandust ei rakendata
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind (€)		270 000	240 000	299 700
Asukoha, privaatsuse võrdlus	Asub Kambja vallas Laane külas, mis on keskmiselt hinnatud piirkond Tartu linna ümbruses (esmased teeninduspunktid asuvad eemal, kinnistu piirneb kõrvalmaanteega ja läheduses asub Tartu lennujaam)	Asub Ülenurme alevikus, keskmisest kõrgemalt hinnatud piirkond Tartu linna lähiümbruses (asub keskmisest suurema liiklusega tänava ääres). Läheduses esmased teenindusasutused	Asub Räni alevikus, keskmiselt hinnatud piirkond Tartu linna lähiümbruses. Esimesed teenindusasutused asuvad läheduses	Asub Soinaste külas, keskmisest kõrgemalt hinnatud piirkond Tartu linna lähiümbruses. Läheduses esmased teenindusasutused
Võrdlus		hinnatavast parem, asub linnale lähemal ja esmased teeninduspunktid läheduses	hinnatavast parem, asub linnale lähemal, esmased teeninduspunktid lähemal ja väiksem müratase	hinnatavast parem, asub linnale lähemal, esmased teeninduspunktid läheduses ja väiksem müratase
Kohandus (%)		-10%	-10%	-10%
Kinnistu pindala (m²)	3 116	2 115	1 185	2 050
Võrdlus		hinnatav suurem	hinnatav suurem	hinnatav suurem
Kohandus (%)		5%	10%	5%
Elamu suletud netopind (m²)	227,7	150,5	151,6	225,5
Võrdlus		hinnatav suurem	hinnatav suurem	samaväärne
Kohandus (%)		15%	15%	0%
Hoone väline seisukord	Heas seisukorras 2006. aastal valminud kivikonstruktsioonist üksikelmu (laudisest fassaadi ja plekkkatusega)	Väga heas/heas seisukorras 2003. aastal valminud kivikonstruktsioonist üksikelmu (krohvitud fassaadiga ja plekkkatusega)	Väga heas/heas seisukorras 2010. aastal valminud kivikonstruktsioonist üksikelmu (laudisest fassaadiga ja plekkkatusega)	Heas seisukorras 2010. aastal valminud kivikonstruktsioonist üksikelmu (krohvitud fassaadiga ja plekkkatusega)
Võrdlus		hinnatavast parem	hinnatavast parem	samaväärne
Kohandus (%)		-5%	-5%	0%
Hoone sisene seisukord	Heas/rahuldavas seisukorras siseviimistlus, olemas kohtkindel sisustus. Leiliruum on väljaehitamata.	Siseruumid heas korras, olemas kohtkindel mööbel ja garderoob. Elamus on saun	Siseruumid väga heas/heas korras, olemas kohtkindel mööbel ja garderoob. Elamus saun puudub	Siseruumid heas korras, olemas kohtkindel mööbel ja garderoob. Elamus on saun
Võrdlus		hinnatavast parem, kuna paremas seisukorras ja välja on ehitatud saun	hinnatavast paremas seisukorras	hinnatavast parem, kuna paremas seisukorras ja välja on ehitatud saun
Kohandus (%)		-15%	-15%	-15%
Tehnosüsteemid	Lokaalne keskküte (maaküte), kamin. Veevarustus kaevust pumbaga, kanalisatsioonivarustus lokaalne	Lokaalne keskküte (gaas), kamin. Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus	Ahiküte, elektriküte. Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus	Lokaalne keskküte (gaasiküte), kamin-ahi. Tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus
Võrdlus		kokkuvõttes samaväärne, hinnataval parem kütelahendus, kuid vähemhinnatud vee- ja kanalisatsioonivarustus	hinnatav parem	kokkuvõttes samaväärne, hinnataval parem kütelahendus, kuid vähemhinnatud vee- ja kanalisatsioonivarustus
Kohandus (%)		0%	5%	0%
Haljastus ja kõrvalhooned	Keskises korras hooviala (olemas kõrghaljastus). Hooviala osaliselt piiratud aiaga, tänavakivi paigaldatud ei ole	Haljastus heas korras, parkimisala ja kõnniteed kaetud tänavakividega, paigaldatud piirded. Olemas abihoone (kuur/varjualune)	Haljastus korrastatud, parkimisala ja kõnniteed kaetud tänavakividega, olemas piirdead. Abihooned puuduvad	Heas seisukorras haljastus, olemas piirdead, parkla ala kaetud tänavakividega. Heas korras auto varjualune/kuur
Võrdlus		hinnatavast parem	hinnatavast parem	hinnatavast parem
Kohandus (%)		-10%	-5%	-10%
Summaarne kohandus		-20%	-5%	-30%
Kohanduste absoluutväärtuste summa		60%	65%	40%
Kaalud		0,30	0,25	0,45
Kohandatud hind (€)		216 000	228 000	209 790
Turuväärtus, €	216 206			

Hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna 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 absoluutväärtuste summa põhjal.

Arvestades võrdlustehingute ja turuväärtust mõjutavate teguritega, on hinnatava vara turuväärtus 216 000 € (kakssada kuusteist tuhat eurot)

5.4 Hindamistulemus

Aadressil Tartu maakond, Kambja vald, Laane küla, asuva hoonestatud kinnisasja registriosa numbriga 1171204 (üksikelanuga hoonestatud kinnisasi) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 216 000 € (kakssada kuusteist tuhat eurot) .

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Lähtudes kinnisasja ja hoone pindalast, asukohast, hoone seisukorras ning ehitusmaterjalide kvaliteedist võib likviidsust pidada heaks. Hindamistulemus on keskmise täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda siintoodust +/- 5%.

Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni 6 kuud.

Lisa 1: Fotod

Üksikelamu välisvaated

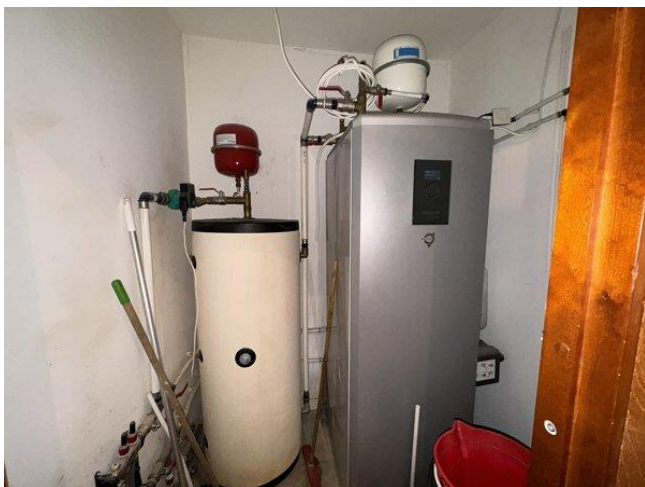


Sisevaated

I korrus





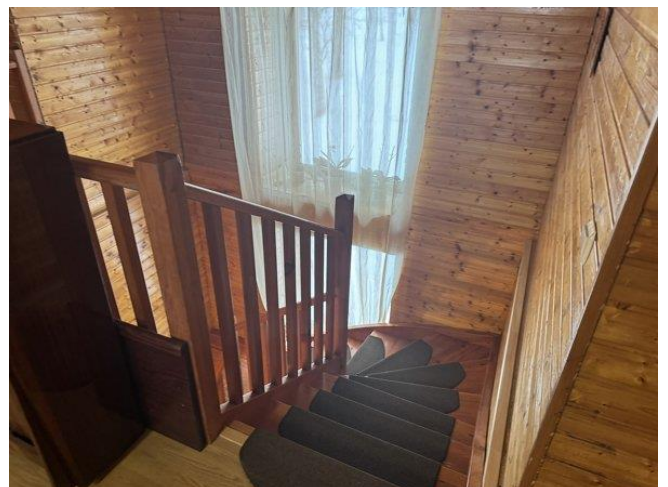
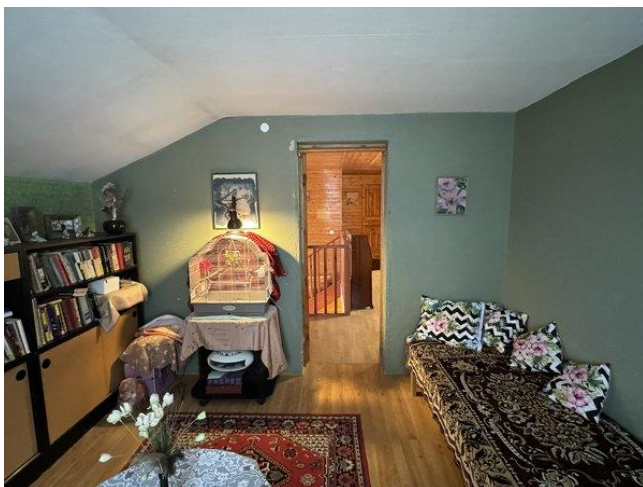




II korrus









Vaated kinnistule





Hoovi sissesõit



Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Kinnistu nimi

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1		Elamumaa 100%, Tartu maakond, Kambja vald, Laane küla,	3116,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
7			kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

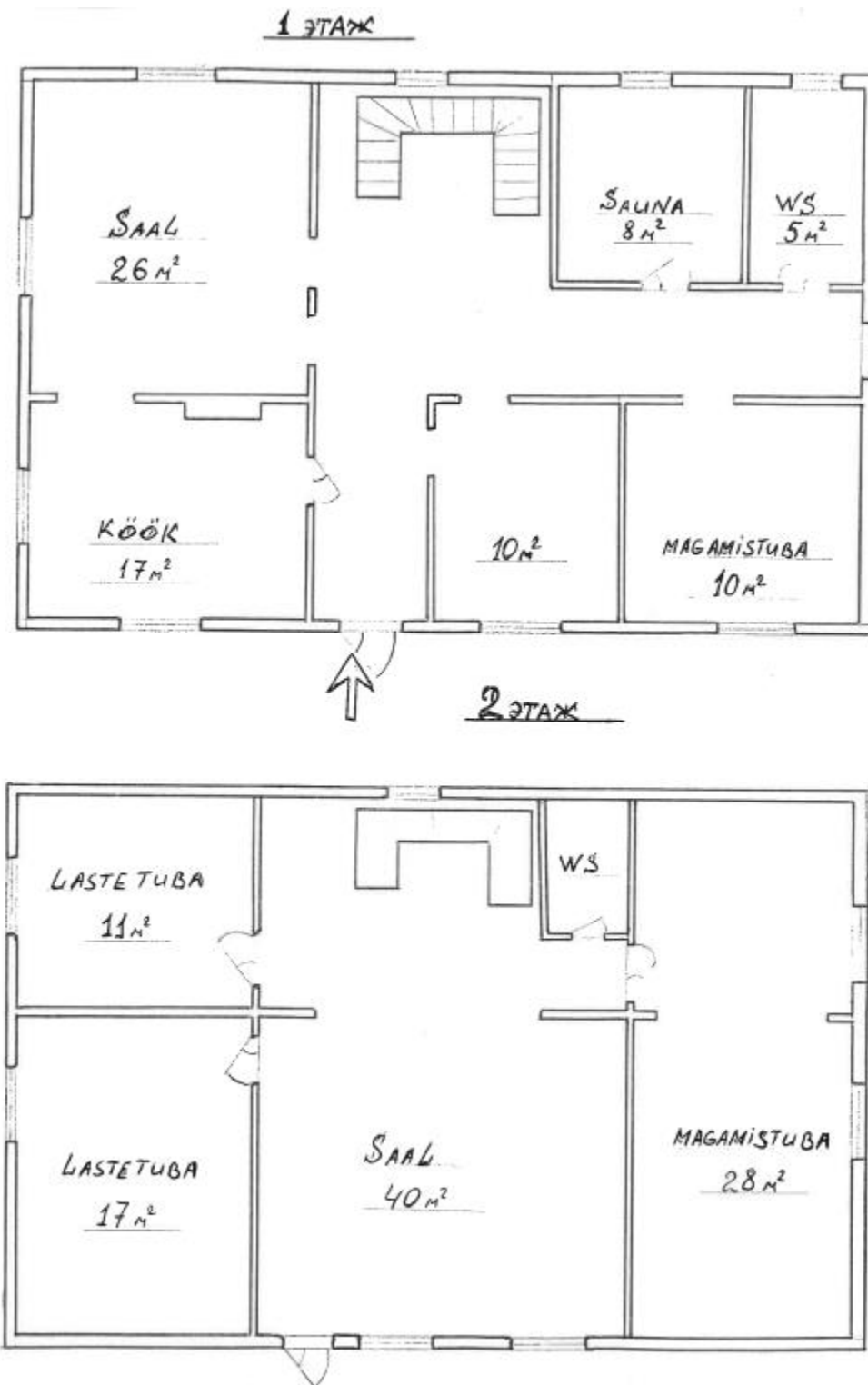
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1		Kustutatud 21.03.2006 asjaõiguslepingu alusel 6.04.2006.Kohtunikuabi Lii Hallikvee	kehtiv
2	. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja tasuta vastavalt lepingu p. 6., kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.	§ 2	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1				kehtiv
2				kehtiv
3				kehtiv
4	hüpoteegid, millest üks on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kanne asub III jaos kande nr 2 ees.	86 765,00 EUR		kehtiv

Lisa 3: Üksikelamu plaan



Lisa 4: Ehitisregistri väljavõte

Ehitisregistri andmed

Katastriüksusel

asuvad ehitised

Ehitise nimetus	Ehitisregistri kood	Tüüp	Ehitisealune pind (m2)	Korruste arv	Omandi liik	Ehitise staatus	EHR
Elamu		hoone	153,0	2	kinnisasi	Olemas	Ava Ehitisregister

Ehitise üldinfo

Ehitise liik ⓘ	hoone	Ehitise seisund ⓘ	Olemas
Ehitise nimetus ⓘ	Elamu	Esmase kasutuselevõtu aasta ⓘ	1947 (oletuslik)
Ehitisregistri kood ⓘ	1	Katastritunnus ⓘ	
Omandi liik ⓘ	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus Avan Maakatastris
Peamine kasutusotstarve ⓘ	Üksikelamu (11101)		
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Laane küla,		

Andmed riigi kinnisvararegistrist

Ehitise kasutamise otstarbed

↕ Kood	↕ Kasutamise otstarve	↕ Kasutamise otstarbe pind (m2) (elamud)	↕ Kasutamise otstarbe pind (m2) (mitteelamud)
11101	Üksikelamu	186.2	
Eluruumide ja mitteeluruumide pind kokku:		186.2	0.0

Ehitise mõõtmised

Ehitisealune pind (m2) ⓘ	153.0	Kõrgus (m) ⓘ	6.5	Maapealsete korruste arv ⓘ	2
Maapealse osa alune pind (m2) ⓘ	153.0	Absoluutne kõrgus (m) ⓘ	65.5	Maa-aluste korruste arv ⓘ	1
Kõetav pind (m2) ⓘ		Pikkus (m) ⓘ	13.0		
Toatemperatuuriga pind (m2) ⓘ					
Suletud netopind (m2) ⓘ	227.7	Laius (m) ⓘ	11.5	Maht (m3) ⓘ	760.0
Üldkasutatav pind (m2) ⓘ		Sügavus ⓘ	2.2	Maapealse osa maht (m3) ⓘ	
Tehnopind (m2) ⓘ					

Ehitise konstruksioonid ja materjalid

Vundamendi liik	madalvundament	Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monoliitne raudbetoon; väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon	Katuse ja katuselagede kandva osa materjali liik	puit
Välisseina liik	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)	Katusekatte materjali liik	plaatmaterjal (seal hulgas tsementkiudplaat)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit (vooder)		

Ehitise tehnilised näitajad

Elektrisüsteemi liik	võrk	Energiaallika liik	õhusoojus + elekter; tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Veevarustuse liik	lokaalne, salvkaev	Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon (sh ilma loomuliku tõmbe lõõrideta)
Kanaliseerimise liik	lokaalne, mahuti	Jahutussüsteemi liik	lokaalne jahutus
Soojusvarustuse liik 	kohtküte; lokaalküte	Võrgu- või mahutigaas 	puudub
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit; soojuspump	Liftide arv	0

Ehitise dokumendid

↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehitis(ed)	↕ Kuupäev	↕ Dokumendi seisund
Haldusakt (lubav)			07.02.2024	Antud
Ehitusteatis			07.12.2023	Lubatud/Teavitatud
Andmete esitamise teatis			14.06.2022	Lubatud/Teavitatud
Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks			28.05.2022	Registrisse kantud
Registri paranduskanne			30.03.2021	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			25.04.2020	Registrisse kantud
Registri paranduskanne			06.10.2019	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			31.10.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			15.09.2017	Registrisse kantud
Ehitusteatis			04.09.2017	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			04.10.2016	Registrisse kantud
Ehitise aadressi korrastuse teatis			30.09.2016	Registrisse kantud

Ehitise teatis	19.08.2014	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis	31.12.2003	Registrisse kantud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-15/15

Kuva korraga 25

Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajaotuses näidata.

Kujus (kehandis) asuvad hooned									
Osa number	Hooned tüüp	Tubade arv	Sisepääsu korrus	Hooned pind (m2)	Kõetav pind (m2)	Rõdude ja lodžade pind (m2)	Kööde arv	Avatud kööde arv	
puudub	Eluruum	6	1	186.2	160.0	0.0	1	0	
Kokku:		6		186.2	160.0	0.0	1	0	

Näitab ridu 1-1/1

Kujus on kokku 1 eluruumi ja 0 mitteiluruumi

Kujus (kehandis) asuvad hooned									
Hooned aadress	Tualettruumide liik	Pesemisvõimaluse liik	Gaasipaigaldis	Soojavarustuse liik	Soojusallika liik	Energiaallika liik	Osa nimetus	Kasutamise otstarve	
vesiklosett	vann/dušš, saun	puudub		kohtküte, lokaalküte	ahi, kamin, pliit, soojuspump	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt), õhusoojus + elekter			

Näitab ridu 1-1/1

Kujus on kokku 1 eluruumi ja 0 mitteiluruumi

Lisa 5: Maakatastri väljatrükk

Tunnus	
Aadress	
Sihtnumber	
Asustusüksus	Laane küla
Omavalitsus	Kambja vald
Maakond	Tartu maakond
Registreerimise aeg	18. november 2005. a.
Muudatuste registreerimise aeg	16. detsember 2021. a.
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	3116 m ²
Ruumikuju pindala	3116 m ²
Haritav maa	
Looduslik rohumaa	1137 m ²
Metsamaa	
Õuema	1979 m ²
Muu maa	
Registrios	
Möödistamise aeg	27. oktoober 2005. a.
Möödistaja	
Moodustamise viis	möödistatud, L-EST
Hinnatsoon	100%
Viljakustsoon	99.74%
	.26%
Katastripidaja märged	-

Lisa 6: Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4)

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

Koostaja/kinnitaja:

/digitaalselt allkirjastatud/