



Ekspert hinnang nr 	
Aadress:	Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga (üksikelamu ja abihoonetega hoonestatud maatulundusmaa)
Hinnangu eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine laenu tagatiseks krediitdiasutusele esitamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev:	20.05.2024
Väärtuse kuupäev:	20.05.2024
Hindamisaruande kuupäev:	29.05.2024
Tellijä:	
Hindamisaruande koostaja:	
Hindamisaruande kinnitanud läbivaataja:	

Sisukord

KOKKUVÕTE.....	3
1 Hindamise alused	5
1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus	5
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused, piiravad tingimused	6
1.3 Avalikustamise piiravad klauslid	6
2 Hinnatava vara kirjeldus	7
2.1 Hinnatava vara koosseis	7
2.2 Asukoha kirjeldus	7
2.3 Katastriüksuse kirjeldus	11
2.4 Ehitiste lühikirjeldused	12
2.5 Hinnatava vara kestlikkus	14
2.6 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta	15
3. Turuülevaated	16
3.1 Makromajanduse ülevaade	16
3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade	19
3.3. Järva maakonna elamuturu ülevaade (2023. a. II poolaasta seisuga)	24
3.4. Pakkumise ülevaade	32
3.5. Turustatavuse analüüs	33
4. Turuväärtuse hindamine	35
4.1. Hinnatava vara parim kasutus	35
4.2 Hindamismeetodid	35
4.3 Hindamismeetodi valik	36
4.4 Võrdlusmeetodi rakendus	36
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast	40
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast	47
Lisa nr 3 Maa-ameti avalike kaardirakenduste väljavõtted	48
Lisa nr 4 Riikliku ehisregistri väljavõte	50
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	56

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasi registriosa numbriga (üksikelamu ja abihoonetega hoonestatud maatulundusmaa)
Aadress:	Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla
Omanikud:	) ½ kaasomandist ½ kaasomandist
Katastriüksuse tunnus:	
Kinnistu liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	25052 m ²
Kinnisasja olulised osad:	elamu (ehitisregistri kood), ait (ehitisregistri kood), küün (ehitisregistri kood)
Elamu suletud netopind:	riikliku ehitisregistri andmetel 96,6 m ² / tegelikkuses ~140 m ² (algandmete esitajal puuduvad elamu kohta projektid ja/või joonised, siis on elamu suletud netopinna osas hindamisel arvestatud riikliku ehitisregistri andmetega)
Elamu põhikonstruktsioonide seisukord	rahuldav
Elamu ruumide seisukord:	hea/rahuldav, osaliselt rahuldav/ remonti vajav, kokkuvõtvalt rahuldav
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes:	puuduvad
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine laenu tagatiseks krediitiasutusele esitamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev:	20.05.2024
Väärtuse kuupäev:	20.05.2024
Hindamisaruande kuupäev:	29.05.2024
Tellija:	
Tellimusleping:	20.05.2024 tellija poolt suuliselt esitatud tellimus
Hindamise eeldused:	- hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene
Turuväärtus:	60 000 €, s.o. 621 €/m² kinnisasjal asuva elamu suletud netopinna (96,6 m ²) kohta
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida ligikaudu 6 kuud, mida võib hinnatava turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks
Hindamistulemuse täpsus:	Paide linna külade elamuturg on keskmise efektiivsusega, millest tulenevalt on hindamistulemus esitatud hinnatava vara turusegmendi osas tavapärase täpsusega (±5 - 10%)
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ning sellele ei käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käesoleval juhul käibemaksuga maksustatavad)
Kommentaariid	
Riiklikus ehitisregistris on kajastamata juurdeehitus, mis vajab seadustamist	

Hindamistulemus

Järva maakonnas Paide linnas, Kirisaare külas, asuva hoonestatud kinnisasja, registriosa numbriga turuväärtus on väärtuse kuupäeval **60 000 (kuuskümmend tuhat) eurot**.

Hindamisaruande koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

Hindamisaruande kinnitanud läbivaataja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

1 Hindamise alused

1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus

Tellija nimi:	
Tellimuslepingu kuupäev:	20.05.2024 suuliselt esitatud tellimus
Hindamise eesmärk:	vara turuväärtuse hindamine laenu tagatiseks krediitiasutusele esitamise eesmärgil
Hinnangu kasutaja:	laenuandja
Väärtuse liik:	turuväärtus ¹
Ülevaatus kuupäev ² :	20.05.2024
Väärtuse kuupäev ³ :	20.05.2024
Hindamisaruande kuupäev ⁴ :	29.05.2024
Ülevaatus teostanud hindaja:	
Ülevaatus juures viibinud isikud:	kaasomanik ja hindamisaruande tellija
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas elamu ja abihoonete välise ja sisese ülevaatus ning neid teenindava maa-ala tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus:	vara osade visuaalne vaatlus, ülevaatus käigus konstruktsioone ei avatud ja ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud; ülevaatus käigus silmnähtavaid puudusi ega täiendavate uuringute vajadust ei ilmnenu
Algandmed esitanud isik:	kaasomanik
Hindamisaruande koostanud hindaja:	
Hindamisaruande kinnitanud läbivaataja:	
Kasutatud materjalid:	- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; - Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks; - Maa-ameti koduleht www.maaamet.ee ja sealsed kaardi-rakendused, seisuga 28.05.2024; - Paide linna kodulehekülg, üld- ja detailplaneeringute register, 28.05.2024 - ehitisregister www.ehr.ee, seisuga 28.05.2024; - Transpordiameti liiklussageduse kaart, https://www.transpordiamet.ee/liiklussagedus, seisuga 28.05.2024; - Jääkreostuse alade kaart, https://register.keskkonnaportaali.ee/register, seisuga 28.05.2024; - Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas (2017, Eesti Geoloogiakeskus); - Maa-ameti tehingute andmebaas; - - algandmete esitaja poolt esitatud andmed;

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

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

³ **Väärtuse kuupäev** (date of valuation) - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

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

	- kinnisvaraportaalkv.ee, seisuga 28.05.2024; - Eesti kaart, www.kaart.delfi.ee, seisuga 28.05.2024; - e-kinnistusraamat www.kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 28.05.2024; - vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed.
--	--

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused, piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

- varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need 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).

1.3 Avalikustamise piiravad klauslid

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

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

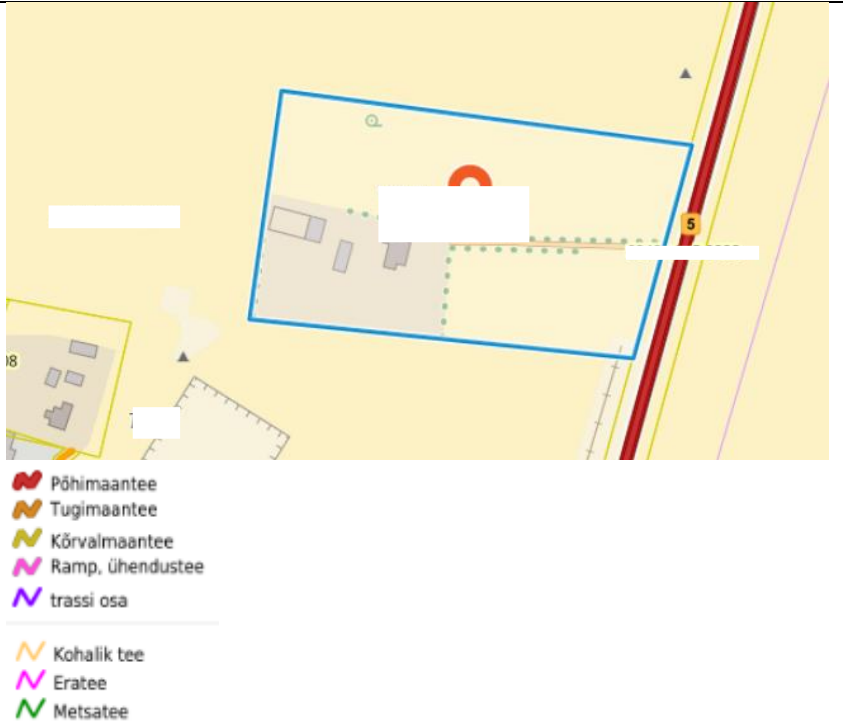
2 Hinnatava vara kirjeldus

2.1 Hinnatava vara koosseis

Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla	
Kinnistu nimi:	
Kinnistu liik:	kinnisasi
Registriora number:	2255136
Katastriüksuse tunnus:	
Katastriüksuse pindala:	25 052 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Hinnatava vara igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos vastavasisulised kehtivad kanded puuduvad
Omanikud:	1/2 kaasomandist 1/2 kaasomandist
Koormatiseid ja kitsendused:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora III jaos kanded puuduvad
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriora IV jaos kanded puuduvad
Hinnatavat vara koormavad rendilepingud:	väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt algandmete esitaja ütlustele, üüri-/ rendilepingud puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasuvad katastriüksusel mõned maakasutuse kitsendused. Hindamisaruande koostaja hinnangul ei piira kitsendused, arvestades nende olemust, ulatust ja paiknemist, hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ega selle võõrandamist ning ei oma hinnatava vara turuväärtusele ega likviidsusele kuigi olulist mõju. Kitsenduste kaart, loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu lisas number 3.

2.2 Asukoha kirjeldus

Makroasukoht		
Vald, asustusüksus:	Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla	
Kaugus keskustest:	maakonnakeskus Paide linn ~14 km	
Konkureerivad turupiirkonnad:	Paide linna koosseisu kuuluvad külad, ka Järva ja Türi valda kuuluvad külad	
Mikroasukoht		
Naabus:	hajali paiknevad pereelamud, põllumassiivid	
Juurdepääs:	jalakäijad	hea
	sõidukid	hea
	juurdepääs avalikult kasutatavatelt teedelt olemas	

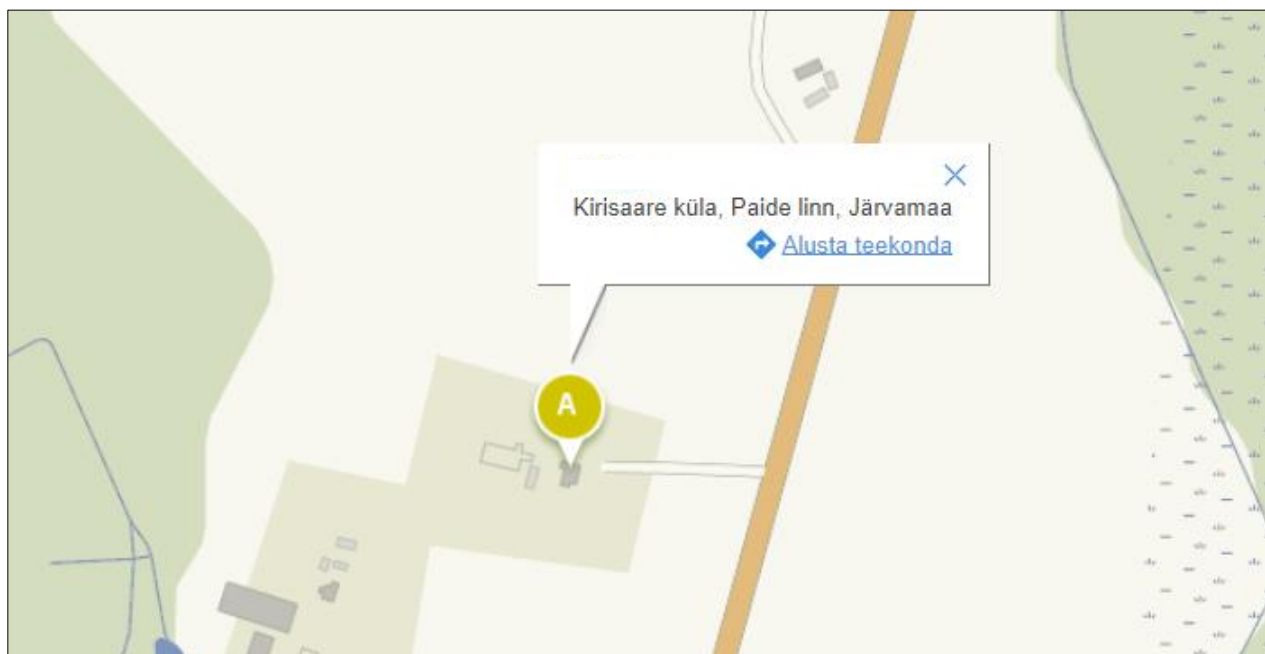
	 Allikas: teeregistri kaardirakendus Maa-ameti geoportaal	
Kaugused:	kool	~5 km (Roosna-Alliku Põhikool)
	lasteaed	~5,4 km (Roosna-Alliku Lasteaed Hellik)
	kauplus	~5 km (Roosna-Alliku kauplus)
	ühistranspordi-peatus	~0,5 km (peatas Koordi)
Veekogu:	läheduses olulise tähtsusega veekogud puuduvad	
Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaljuhtimise aspektid		
Müratase, liikluskoormus:	hinnatav vara (tähistatud musta noolega), paikneb Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteelt ~150 m kaugusel, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on viimaste andmete kohaselt 3108 sõidukit, mida võib üldplaanis pidada mürataseme osas pigem keskmisest mõnevõrra kõrgemaks, müra summutab hinnatava vara ja tee vahel olev haljastus (põlispuud)	

	Liiklussagedus (2021): 3108 Algus km 102.01 AR (%) 9 AKÖL 3108 Lõpp km 109.61 SAPA (%) 88 Tee nimi Pärnu - Rakvere - Sõmeru Tee nr 5 VAAB (%) 3 Legend Opacity AKÖL 20 000 + 10 000 - 19 999 6000 - 9999 3000 - 5999 1000 - 2999 300 - 999 kuni 299
	Allikas: Transpordiameti liiklussageduse kaart, hinnatava vara ligikaudne asukoht (tähistatud musta noolega)
Jääkreostus:	Keskonnportaali kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust
Maardlad:	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatava maa-ala osas tegemist potentsiaalse maardlaga (sh prognoosvarude alaga) ega pole ka tegemist altkaevandatud alaga.  Allikas: Maa-ameti maardlate kaardirakendus
Ohtlikud kütised:	Maa-ameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara ohtlike kütiste mõjualas (raadiuses)
Radoonirisk:	Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase kaardi andmeil paikneb hinnatav vara normaalse radooniriskiga alal Märkus: hinnatava maa-ala ligikaudne asukoht (tähistatud musta noolega)

	Radoon-222 kBq/m³ Pinnaseõhust mõõdetud • < 10 • 10 - 18 • 18 - 30 • 30 - 50 • 50 - 85 • 85 - 140 • 140 - 250 • 250 - 400 • 400 - 600 • > 600 eU järgi arvutatud — Madal — Normaalne — Kõrge — Väga kõrge Allikas: Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas (2017, Eesti Geoloogiakeskus)
Üleujutusrisk:	Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal
Soojussaared ⁵ :	Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal, mille juures lähiümbruses esineb arvestataval määral olemasolevat haljastust, mis võimaldab ka soojussaarte esinemise tõenäosuse riski leevendada
Metsatulekahjude risk:	hinnatav vara ei paikne metsatulekahjude esinemistõenäosusega alal, jäädes piirkondlikest suurematest metsamaadest kaugemale
Koondhinnang asukohale	
hea, hinnanguliselt mõõduka nõudlusega asukoht Järva maakonnas ja Paide linnas	

Asukoha skeemid:

⁵ 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 päikese kiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku (allikas: Keskkonnaagentuuri kodulehekülg).



Allikas: kaart.delfi.ee

2.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastriüksus 68401:005:0093	
Katastriüksuse pindala:	25 052 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Katastriüksuse kõlvikuline koosseis:	haritav maa 18584,0 m ² õuema 5990,0 m ² muu maa 478,0 m ²
Geomeetria:	nelinurkne, kompaktne
Reljeef:	tasane
Haljastus:	murukate, ilu- ja tarbeaed, leht- ja okaspuud
Piirdeaiad:	õuealal osaline võrkpiire, osaliselt hekk
Jalg/sõiduteed:	kruus- ja pinnaskattega, rahuldavas korras
Parkimistingimused:	parkimine on võimalik hinnatava kinnisasja õuealal, parkimiseks on optimaalses mahus ruumi; kinnisasjal puuduvad võimalused laadida elektrisõidukeid
Ehitusõigus ja planeeringud	
Üldplaneering:	hinnatava maa-ala osas kehtib endise Roosna-Alliku valla üldplaneering (kehtestatud 24.09.2009 otsusega nr 43); vastavalt kehtivale üldplaneeringule ei ole hinnatava kinnisasja maakasutuse juhtotstarvet määratletud. Hinnatav vara paikneb hajaasustuse piirkonnas ning üldjuhul hajaasustusega alal juhtotstarbeid ei määrata. Määratud on ainult mäe- ja turbatööstuse maa-ala vastavalt mäeeraldiste teenindusmaa piiridele, supelranna maa-ala ning puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on hajaasustusalal võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (ÜP ptk 2.7.2-2.7.15) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ÜP ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitakse peatükkides 2.7.2-2.7.14 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub arendustegevus projekteerimistingimuste alusel.

	Seega on kinnisasja maakasutus kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Märkus: hinnatava maa-ala ligikaudne asukoht (tähistatud sinise noolega) Allikas: endie Roosna-Alliku valla üldplaneeringu põhijoonis
Detailplaneering:	Paide linna kehtivate üldplaneeringute registri andmetel ja Maa-ameti detailplaneeringute kaardile ei ole kinnisasjal detailplaneeringuga seotud tegevusi tehtud
Ehitusõigus:	väärtuse kuupäeva seisuga otsene täiendav kehtiv ehitusõigus puudub. Hindamisel on lähtutud ainult olemasolevatest ehitistest ja seetõttu võimaliku täiendava ehitusõigusega ka otseselt ei arvestata. Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on peatükis 4.3 võrdlusmeetodi rakendamisel juba arvestatud kogu kinnisasja pindalaga, mis tinglikult niigi sisaldab võimalikku täiendavat ehitusõigust (sh võimalikku laienemisvõimalust või võimalust püstitada abihooneid)
Kinnisasja olulised osad:	elamu (ehitisregistri kood _____), ait (ehitisregistri kood _____), küün (ehitisregistri kood _____) Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud nimetatud ehitisi iseloomustav fotomaterjal.

2.4 Ehitiste lühikirjeldused ⁶

ELAMU	
Esmase kasutuselevõtu aasta:	1938
Rekonstrueerimise aeg:	~2010
Maapealsete korruste arv:	põhikorrus, osaline teine korrus
Maa-aluste korruste arv:	-
Ehitisealune pind:	252,0 m ² /tegeliikkuses ~150 m ² (möödetuna maa-ameti ortofotolt)
Suletud netopind:	96,6 m ² /tegeliikkuses ~140 m ² , hindamisel on arvestatud riiklikus ehitisregistris kajastatud andmetega kui usaldusväärsematega
Eluruumide pind:	88,0 m ²

⁶ riiklikus ehitisregistris kajastatud andmetel

Kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu
Ehitisregistri kood:	
Ehitusluba, ehitusteatis:	ehitise püstitamisel ehitusloa kohta andmed registris puuduvad;
Kasutusluba, kasutusteatis:	riiklikus ehitisregistris teave puudub. <i>Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 21 lg 3 p 3 on ehitis, mis oli varasemalt kehtinud ehitusseaduse § 72-le kohaselt enne 22.07.1995. a õiguslikul alusel ehitatud ja seda võis kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (ehitise omanik võis taotlema, kuid ei pidanud, kasutusloa), vabastatud selle esmase püstitamise järgselt kasutusloa väljastamise kohustusest.</i> Ehitise seisundiks on märgitud olemas. Seega on hoone kasutamine õiguslikult lubatud.
Ehitise seisund:	olemas
Energiamärgis:	puudub, eksperthinnangu koostaja soovib energiaauditi läbiviimist
Ruumilahendus:	Elamusse on kaks eraldi sissepääsu. ühes majaosas paiknevad: esik, köök, 3 tuba, kuivkäimla; teises majaosas paiknevad: põhikorrus - koda, WC; II korrus köök-elutuba, kaks tuba
Ruumikasutuse funktsionaalsus:	ruumilahenduse funktsionaalsuse võib hinnata rahuldavaks, valdavalt eluruumid, puudub pesemisvõimalus, ühes majaosas olemas WC
Hoone põhikonstruktsioonid ja muud andmed	
Vundamendi liik:	madalvundament (soojustamata)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik:	looduslik kivi
Välisseina liik:	looduslik kivi (soojustamata)
Välisseina viimistluse materjali liik:	looduslik kivi, osaliselt krohvitud
Katuste ja katuslagede kandva osa materjali liik:	puut
Vahelagede kandva osa materjali liik:	puut
Katusekatte materjali liik:	eterniit
Trepid, terrassid:	monoliitne r/b, puidust sisetrepp
Aknad:	puitraamil lihtklaasiga aknad, plastikraamil 2 x pakettaknad,
Välisuks:	puitkonstruktsioonis, metallkonstruktsioonis
Siseviimistlusmaterjalid	
Põrandakatted:	puitlaudis, vaipkate, betoneeritud pind
Seinakatted:	tapeet, värvitud pind, OSB-plaat
Laekatted:	värvitud pind, puitlaudis
Siseuksed:	puitüksed
Sanitaartechnika:	kaasaegne
Statsionaarne sisustus:	puudub
Tehnovõrgud	
Elektrisüsteemi liik:	võrk (220/380 V; 25 A) elamul puuduvad taastuvenergeetikaga seotud elektrisüsteemi lahendused
Veevarustuse liik:	lokaalne (puurkaevust)
Kanaliseerimise liik:	lokaalne (mahuti)
Soojusvarustuse liik:	kohtküte; elamul puuduvad taastuvenergeetikaga seotud soojusvarustuse lahendused
Soojusallika liik:	pliit soemüüriaga, kaks ahju, õhk-õhk soojuspump
Energiaallika liik:	tahke, elekter
Võrgu- või mahutigaas:	puudub
Ventilatsiooni liik:	loomulik
Jahutussüsteemi liik:	puudub

Side:	üle õhu levivad lahendused
Signalisatsioon:	valvekaamera
Muud tehnoseadmed:	hüdroom
Hoone tehniline seisukord ja remondivajadus	
Visuaalsel vaatlusel vastab hoone põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide seisukord seisukorra klassile rahuldav. Algandmete esitaja sõnul on ühes elamupooles 2010.- 2012. aastatel teostatud rekonstrueerimistöid, seda just ühe majapooles II korruse osas, kuhu on välja ehitatud eluruumid, sisse toodud veevarustus ja rajatud kanalisatsioon, uuendatud elektrijuhtmestik ja korsten, rajatud WC. Teises majapooles ei ole suuremaid remonttöid teostatud, algandmete esitaja sõnul küttekolded ei ole töökorras ning ülevaatuse hetkel iseloomustab ruumide viimistlust keskmisest kõrgem moraalne ja füüsiline kulum. Elamu tervikuna vajab perspektiivis soojustamist ja viimistlemist, soojustamist ja uuendamist põrandakonstruktsioonid ja katted, uuendamist elektrijuhtmestik, rajamist kaasaegne pesemisvõimalus ning uuendamist küttekolded. Eksperthinnangu Lisas nr 1 on toodud nimetatud ehitist iseloomustav fotomaterjal.	

ABIHOONED JA RAJATISED	Ait	Küün
Esmase kasutuselevõtu aasta:	~1940-ndad	arvatavalt 1880
Ehitisealune pind:	85 m ²	384 m ²
Suletud netopind:	64,9 m ²	342 m ²
Peamine kasutamise otstarve:	abihoone	abihoone
Ehitisregistri kood:	107019622	107019623
Ehitusluba, ehitusteatis:	teave puudub	teave puudub
Kasutusluba, kasutusteatis:	kasutusluba rekonstrueerimisel nr 291, 29.06.2006	teave puudub, ehitise seisund on märgitud olemas
Ehitise põhikonstruktsioonid:	madalvundamendil kivi konstruktsioonis eterniitkattega viilkatusega ehitist	küünist on säilinud osaliselt looduslikust kivist müüritised, mis on osaliselt kaetud ajutise kattega
Ehitise tehniline seisukord ja remondivajadus	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid rahuldavas korras	visuaalsel vaatlusel on ehitise põhikonstruktsioonid rahuldavas korras
Elektrisüsteemi liik:	võrk	puudub
Veevarustuse liik:	lokaalne	puudub
Kanalisatsiooni liik:	lokaalne	puudub

2.5 Hinnatava vara kestlikkus

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

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

Hindaja hinnangul on hinnataval varal seni kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid järgitud pelgalt mõningases osas, hinnatava vara kasutamise kvaliteeti on parandatud vähesel määral (uuendatud on osaliselt aknad, sisse on toodud veevarustus ja kanalisatsioon).

2.6 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Hindaja tuvastas järgneva vastuolu riikliku ehitisregistri kehtivate andmete ja tegelikkuse vahel:

- riikliku ehitisregistri andmebaasi alusel on elamu ehitusalune pind 252,0 m² ja elamu suletud netopind 96,6 m², tegelikkuses on elamu ehitusalune pind oluliselt väiksem (~150 m²) ja suletud netopind suurem (~140 m²); osaliselt on endine elamu lammutatud, millest on säilinud üks osa müüritisest ning elamu katusekorrusele on välja ehitatud eluruumid;

Kuna algandmete esitajal puuduvad elamu kohta projektid ja/või joonised, mille alusel saaks täpset pinda määratleda, siis on elamu suletud netopinna osas hindamisel arvestatud riikliku ehitisregistri andmetega ning tehnosüsteemide osas on lähtutud tegelikust olukorrast.

- riikliku ehitisregistri andmebaasi alusel puudub elamus veevarustus ja kanalisatsioon, tegelikkuses on elamusse sisse viidud veevarustus ja kanalisatsioon;
- riikliku ehitisregistri andmebaasi alusel on aida esmase kasutuselevõtu aastaks märgitud 1880; vastavalt algandmete esitaja poolt saadud informatsioonile on aida tegelik esmane kasutuselevõtu aasta hilisem, ~1940-ndate aastate alguses;
- riikliku ehitisregistri andmebaasi alusel puudub aidas veevarustus, kanalisatsioon ja elekter, tegelikkuses on hoones olemas lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon ning elekter.

Ekspert hinnangu koostaja soovib hinnatava vara omanikul pöörduda riikliku ehitisregistri andmete korrastamiseks kohaliku omavalitsuse poole ja esitada selleks vajaduse korral nõutav dokumentatsioon. Registriandmete korrastamine on võimalik ehitusprojekti esitamise, ehitus- ja kasutusteatise esitamisega ning aida osas arvatavalt võimalik andmete esitamise teatise või ka registri paranduskande alusel.

Nimetatud asjaolud võivad mõningal määral negatiivsel mõjutada hinnatava vara likviidsust, seda ennekõike pangalaenuga ostjale võõrandamise korral, kuid ei oma olulist mõju hinnatava vara turuväärtusele, sest nimetatud vastuolude kõrvaldamine on ekspert hinnangu koostaja hinnangul hinnatava vara turuväärtuse absoluutväärtust ja hindamistulemuse täpsust arvestades suhteliselt marginaalse rahalise kuluga. Võimalik negatiivne mõju hinnatava vara likviidsusele ei ole seetõttu täpselt ega üheselt määratletav.

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

3. Turuülevaated

3.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunkturiinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.05.2024

2022. aasta alguses esile kerkinud Ukraina kriisist alustades on otsestel ja kaudsetel põhjustel majandust tabanud 2022. aasta III kvartalist taaskordne surutis. Kuigi Eesti majandussidemed seoses Venemaa ja Valgevenega olid ekspordi osas suhteliselt vähesed, kujundavad rakendatud majandussanktsioonid siiski arvestatavat mõju just eksporditavate ja ka imporditavate kaupade hinnatasemetele, mille juures hinnatõus on 2022. aastast olnud üheks tõsisemaks probleemiks edasise majanduskasvu kui ka elanikkonna reaalsissetulekute kasvu hoidmisel. Kiire inflatsiooniga keskkonnas asuti 2022. aastast baasintressimäärasid järsult tõstma, mis on omakorda majanduslangust võimendanud ning ka veel 2024. aasta I poole osas võib oodata majanduslanguse jätkumist. 2023. aasta I kvartalis langes sisemajanduse kogutoodang reaalhindades aastases võrdluses 3,9%, II kvartalis 3,0%, III kvartalis 2,1% ja IV kvartalis 2,5% ning aastases võrdluses kokku 3,1% võrra. Eestis on majanduslangus esinenud kvartalivõrdluses juba kaheksa kvartalit järjest ning kiirhinnangu baasil on juba teada, et langus jätkus ka 2024. aasta esimeses kvartalis (-2,1%). Majanduse nominaalkasv on reaalkasvule lähenemas, olles veel ka 2023. aasta IV kvartalis siiski positiivne, kuid ka olukord tööturul on halvenenud ning majanduse taastumise ootusi oli veel hiljaaegu järjepidevalt edasi lükatud.

Edasine majanduskasv eeldab lühiperspektiivis pakkumispoolsete probleemide lahendamist tarneahelates (sh hinnatõusu pidurdamist) ja tööjõu liikumise osas ning pikemas perspektiivis investeringuid ja tootlikkuse kasvu kui ka paralleelselt laenu raha taaskordset odavnemist. Valitsus peaks majanduskasvu ja konkurentsivõimet toetama hetkel võimalikult positiivse ettevõtluskeskkonnaga, kuid peale riigikogu valimisi on 2023. aastast mindud selles osas aga hoopis vastupidises suunas. Majanduse täiendav laenu rahaga toetamine tooks aga ehk kaasa püsiva hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise, mis võivad mõningase viitajaga ohustada ettevõtete konkurentsivõimet. Valitsussektori suurenenud kulutuste taustal oli juba ettenähtavalt üha suurem risk, et maksukoormus võib asuda mõningase viitajaga suurenema. Edasine majanduskasvu potentsiaali realiseerimine sõltub suuresti 2021. aasta lõpust esile kerkinud inflatsioonilise keskkonna rahunemisest ning tarbijakindluse halvenemise ulatusest, mis on viinud ettevõtete ja majapidamiste investeringute ja kulutuste vähenemiseni paralleelselt laenu raha järsu kallinemisega. Üleüldiselt kuigi kiiret majanduskasvu taastumist ka lähikvartaliteks ei näi, mille juures Eesti Pank prognoosib 2024. aastaks majanduslangust 0,6% tasemel ning 2025. aastaks kasvu 3,2%.

Kui 2022. aastal suurenes Eestis kaupade eksport 17% ja import 25%, siis 2023. aastal vähenes aga eksport 14% ja import omakorda 15% võrra. Olenemata koroonakriisist suutis Eesti 2020. aastal eksporditurgudel oma turuosa kasvatada ning vägagi positiivne konjunktuur eksportööridele jätkus kogu 2021. aasta vältel. 2020. aasta II pooles aset leidnud tugev ekspordikasv tulenes peamiselt üksikutest sektoritest, kuid 2021. aasta I pooles asus olukord laiapõhjaselt paranema. Kiirenud toormehindade kasvu, kiirenud palgakasvu ja kõrgete energiahindade taustal võis aga eeldada, et Eesti konkurentsivõime eksporditurgudel asub mõningase viitajaga halvenema ning seda võis juba 2022. aasta II poolest ka täheldada, mille järel 2023. aastal olukord märgatavalt kehvemaks muutus. Kui 2022. aasta I pooles hoidsid kaubavahetuse kasvu tagasi peamiselt pakkumispoolsed takistused just tarneahelatega seotud probleemide tõttu, siis aasta II poolest on vähenenud eeskätt välisnõudlus, mõjutades eriti tugevalt tööstussektori lõikes just puidu- ja mööblitööstust. Üldiselt siiski näib, et eksportööride jaoks jäi keerulisem periood juba ehk 2023. aasta III kvartalis. 2024. aasta I kvartalis vähenes kaupade eksport jooksevhindades võrreldes aastatagusega 15% ja import 11%.

Veel 2022. aasta I pooles olid eluasemelaenu intressimäärad Eestis ajalooliselt madalaimal tasemel (märtsis madalaim tase 2,02%), kuid laenuintressi fikseerimise soov ei olnud laenuvõtjatel olenemata seejärel esilekerkinud Euribori järsust tõusust kasvanud. Suurenenud konkurentsi ja EKP ekspansiivse rahapoliitika tõttu olid intressimäärad 2020. aasta juulist üsna kiirelt alanenud, kuid see oli pelgalt ajutine ning 2022. aasta suve algusest asusid intressid taas kasvama, küündides 2022. aastal keskmiselt 2,68% ja 2023.

aastal juba 5,33% juurde. Pankade likviidsuse üleküllus ja 2022. aastast aset leidnud elamispindade turu jahenemine on konkurentsi suurenedes suunanud intresse siiski ülespoole oodatust väiksemas ulatuses, mille juures põhiliselt mõjutab krediidi hinda küll kasvanud Euribor, kuid valdav osa Eestis tegutsevatest pankadest finantseerivad end läbi hoiuste, mis kipuvad olema jätkuvalt odavamad. Euribori osas on aga tänaseks tõusutsükkel läbitud, mille juures 2024. aasta II poolest ehk elamispindade finantseerimine taas tugevamalt odavneb. Finantsturud on aga ajalooliselt laenuraha kallinemist selgelt alahinnanud nii selle ulatuse kui ka ajalise kestuse poolest. 2024. aasta märtsis oli uute väljastatud eluasemelaenude keskmiseks intressimääraks 5,62%.

Tähtjaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga madal. Üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli 2024. aasta märtsis 0,17%, mis on ootuspäraselt veidi suurenenud. Viivislaenude osakaalu vähenemist oli 2021. aasta sügisest suuresti mõjutanud II pensionisamba raha vabanemine, kuid praegust mõningast kasvu on mõjutanud 2022. aasta sügisest avaldunud majanduslik olukord. Eluasemelaenuturu võimaliku ülekuumenemise taustal tõi Eesti Pank veel 2022. aasta alguses välja, et võib vajadusel laenuandmise tingimusi karmistada, kuid sellele oli viidatud ka juba varasematel aastatel ning tagantjärele vaadatuna oleks seda võinud tegelikkuses ka juba 2021. aasta II pooles teataval määral teha, sest 2022. aasta IV kvartalist algas kinnisvaraturul laiapõhjaline jahenemine peale turu selget ülekuumenemist. KredExi käenduse osas mõningad esmased muutused küll toimusid, kuid nende mõju oli turul toimuva osas marginaalne. Eesti Pank on omakorda 2022. aasta lõpust viidanud, et eluasemelaenude väljastamise nõudeid pole lähiajal enam täiendavalt plaanis muuta ning 2024. aasta alguses pigem näib, et laenuraha pakkumist üritatakse kaudselt soodustada (seoses refinantseerimisega, kinnisvara hindamisega jmt).

Ettevõtete pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on püsinud muutlik, mis on tingitud sellest, et laenuprojektide ja ettevõtete endi riskitase erineb kuust kuusse rohkem kui majapidamiste puhul. 2024. aasta märtsis väljastatud pikaajaliste äri-laenude keskmiseks intressimääraks kujunes 6,97%, mida oli ligi neljandiku võrra enam kui aasta tagasi. 2023. aasta alguseks oli viivises olevate ettevõtete laenude hulk korra suhteliselt kiiresti kasvanud, mille juures ka aastate 2022 - 2023 inflatsiooniline keskkond oli mõjutanud teatud tegevusalasid keskmisest tunduvalt enam, seda eeskätt kõrgete energiahindade ja kehvade tarbijakindluse taustal. Kuid, seejärel ei ole sarnaselt kodumajapidamistele olnud veel täheldada, et ettevõtete maksekäitumine oleks üldiselt kuigi kehvades situatsioonides, kuid eeskätt lühiajaliste võlgnevuste osakaal on 2023. aasta lõpust siiski periooditi suurenenud. Mitmed koroonakriisist kannatada saanud ettevõtted võivad aga omakorda juba järgneva kobarkriisi taustal tänava lõplikult ukseid sulgeda, kuna neid on tabanud aastast aastasse kestvad püsivad ületamatud raskused, seda eriti madala lisandväärtusega ettevõtete puhul väljaspool Eesti piirkondlikke suuremaid keskusi.

Aprilli istungil otsustas Euroopa Keskpank (EKP) nõukogu jätta hoiustamise püsivõimaluse intressimääraks 4,0% tasemele, mille juures edasivõib 2024. aastal ehk oodata olukorda, kus intressimäärasid hakatakse langetama. Vaibuma asunud inflatsiooni taustal on Euroopas ka positiivsed reaalintrssid tagasi esile kerkinud, kuid pikas perspektiivis ei pruugi see olla siiski püsiv nähtus. Euroala finantssüsteemile pakutavat likviidsustuge on viimasel ajal vähendatud ning ka netovaraostud 2022. aasta 1. juulist lõpetati. Eurosüsteem reinvesteeris varaostukavade raames ostetud aegumistähtjani jõudnud väärtpaberitelt laekuvaid põhiosa tagasimakseid püsivalt edasi, kuid ka vastava portfelli mahtu hakati 2023. aasta kevadest vähendama ja varaostukava raames tehtavad reinvesteeringud peatati 2023. aasta juulist (pandeemiaga seotud varaostukava jätkatakse siiski 2024. aasta lõpuni). EKP hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon püsiks 2% taseme lähedal, kuid EKP prognooside kohaselt pole seda püsivalt ehk enne 2025. aastat oodata, kuna alusinflatsioon ei ole veel piisavalt aeglustunud. Intressimäärade tõstmine on viitajaga jahutanud nii majandust tervikuna kui ka paralleelselt kinnisvara- ja finantsturgudel toimuvat, kuid see ei lahenda vahepealset suures osas tarneahelate probleemidest põhjustatud hinnakasvu kiirenemist. Intressipoliitika muutustele on reageerinud 2022. aastast Euribor, mis viitab aga juba krediidikulude kõrgtaseme saavutamisele 2023. aasta II pooles.

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

Laenukäibe kasvu oli vedanud siiski peamiselt energeetikasektor ja kinnisvaraalse tegevuse valdkond. Kuni 2022. aasta septembrini kestnud pikaajaliste laenude mahu kasv pöördus seejärel taas langusesse, kuna ettevõtjate kindlustunne investeringuid teha oli halvenenud ning nõudlus nii sise- kui ka välisurgudel oli vähenenud. 2022. aastal üldiselt suurenes ettevõtete laenude käive küll 6,9%, kuid vähenes detsembris võrreldes aastatagusega ajutiselt koguni 46% ning 2023. aastal seejärel tervikuna siiski pelgalt 2,6% ulatuses. 2024. aasta kolmandal kuul suurenes ettevõtetele suunatud laenude käive teist kuud järjest üsna tempokalt ning seda koguni 65%, mille juures on taas täheldada kinnisvarasektoriga seotud laenude mahu suurenemist.

Koroonapandeemial oli hoiuste mahule üsna laialdane mõju, soodustades sunniviisilise tarbimise vähendamise taustal hoiuste suurenemist. Kui seejärel 2021. aastal kasvas hoiuste maht Eesti ettevõtetele ja kodumajapidamistele tervikuna 16% ulatuses, siis 2022. aastal aeglustus kasv aga üsna järsult 1,9% ja 2023. aastal 2,2% tasemele. Ettevõtete hoiuste maht vähenes 2023. aastal sealjuures 0,9%, kuid suurenes kodumajapidamistele 5,0% võrra. Hoiuste kasvutempo on 2022. aastast taandunud peamiselt suurenenud kulutuste ja ettevõtete puhul ka vähenenud sissetulekute arvelt. Hoiuste maht kasvas Eestis nii 2022. kui ka 2023. aastal tunduvalt aeglasemini kui pankade laenu- ja liisinguportfell, viidates majandusagentide kapitaliseerituse halvenemisele ja võimalike maksehäirete esilekerkimisele lähitulevikus. Olenemata sellest, et inimeste säästud olid enne 2022. aastat tugevalt kasvanud, on selle taga olnud aga peamiselt jõukamad leibkonnad. Laiapõhjalise hinnakasvu taustal oli 2022. aastal täheldada, et paljud majapidamised elasid II poolaastal juba vahepeal säästude arvelt, kuna kodumajapidamiste säästmisvõimekus on olnud löögi all. 2023. aasta vältel küll kodumajapidamistele olukord taas paranes, kuid on täheldada, et ettevõtete käekäik on teatava ajalise viitega samuti tugevamalt halvenenud. 2024. aasta märtsis suurenes kodumajapidamiste hoiuste hulk võrreldes aastatagusega 6,6%, kuid ettevõtetele vähenes süvenenud tempos 4,0% võrra.

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

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

2021. aastal kasvasid peamiselt energiakandjate kallinemise tõttu Eestis tarbijahinnad 4,6% ja 2022. aastal juba laiapõhjalise hinnatõusu taustal koguni 19,4% võrra. 2023. aastal vaibus hinnatõus seejärel 9,2% tasemele, püüdes aga 2024. aasta aprillis juba pelgalt 2,8% juures, mille juures on viimastel kuudel olnud tegemist üsna püsivalt aeglasema kasvutempoga kui varasemalt. Energia- ja toorainehindade kasv oli kuni 2022. aasta sügiseni järsult kiirenenud, millele omakorda lisandus ka toiduainehindade, rõivaste ja teenuste hinnakasv koos üldise palgakasvu spiraaliga, kuid eeskätt energiahinnad olid 2023. aastal arvestatavalt

taandunud. Hetkel siiski näib, et energiahindade osas võib inflatsioon majanduslike olude paranemise puhul taas kiirenema asuda. 2024. aastal võib üldiselt oodata hinnatõusu jätkuvat aeglustumist, mille juures tarbijahindade kasv püsib erinevate institutsioonide prognooside kohaselt 3 kuni 4% tasemel. 2024. aastast rakendatavad maksutõusud, oodatust parem tööturu situatsioon kui ka geopoliitilised probleemid on prognoose siiski hiljaaegu veidi ülespoole viinud ning seetõttu esineb arvestataval määral ebakindlust ka veel 2025. aasta vältel.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2023. aastal 1832 euroni, mida oli 11,3% enam kui varasemal aastal. Koroonapiirangute leevenemise, tööpuuduse vähenemise, tööhõive kasvu, majandusaktiivsuse suurenemise kui ka kiirenenud inflatsiooni tõttu oli palgakasv juba 2021. aastast hoogustunud, kiirenedes 2023. aastal ajutiselt veelgi. Tööealise elanikkonna vähenemise ning jätkuva hinnatõusu toel püsib perspektiivis surve edasisteks palgatõusudeks, kuid 2024. aastal nominaalselt siiski palgakasv juba taas aeglustub. 2023. aasta IV kvartalis kasvas keskmine brutopalk 9,7% (1904 €), samal ajal kui tarbijahindade kasv oli 4,3%. Reaalpalga vähenemine on 2023. aasta II kvartalist pöördunud, mille juures elanikkonna ostujõud on asunud taas paranema. Suurem ebakindlus ja vähenenud sise- kui ka välisnõudlus pidurdab siiski ettevõtete soovi töötajaid juurde värvata, mis omakorda hoiab hetkel palgakasvusurvet tagasi. Eestisse saabunud sõjapõgenikud on varasemat tööjõupuudust teatud tegevusvaldkondades leevendanud, mis samuti on 2023. aastast teataval määral vähendanud võimalust palkadel kasvada. Erinevad Eestis tegutsevad institutsioonid prognoosisid 2024. aasta brutopalgala nominaalkasvuks 6 kuni 7%.

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

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

3.2 Eesti kinnisvaraturu ülevaade

Alus – Maa-amet, Eesti Pank, Statistikaamet, Eesti Konjunktuuriinstituut,

15.05.2024

2023. aastal tehti Eesti kinnisvaraturul kokku 40 603 ostu-müügitehingut, mida oli 18% vähem kui varasemal aastal, kui turuaktiivsus taandus omakorda 18% võrra. 2023. aastal taandus tehingute arv koguni 2013. aastaga võrreldavale tasemele. Veel 2021. aastal oli tegemist ligi 12 aastat kestnud kasvutsükli vältel kõrgeima tehingute arvuga, mille järel on tehingute arvu pikemaajaline langustrend olnud

makromajanduslikke muutusi arvestades võrdlemisi ootuspärane. Turuaktiivsuse langus oli 2022. aastast laiapõhjaline, alanedes aastatel 2022 - 2023 nii kinnisasjade, korteriomandite kui ka hoonestusõigustega tehtud tehingute lõikes.

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

Kinnisvaratehingute arvu madalseis on seni jäänud 2024. aasta I kvartalis

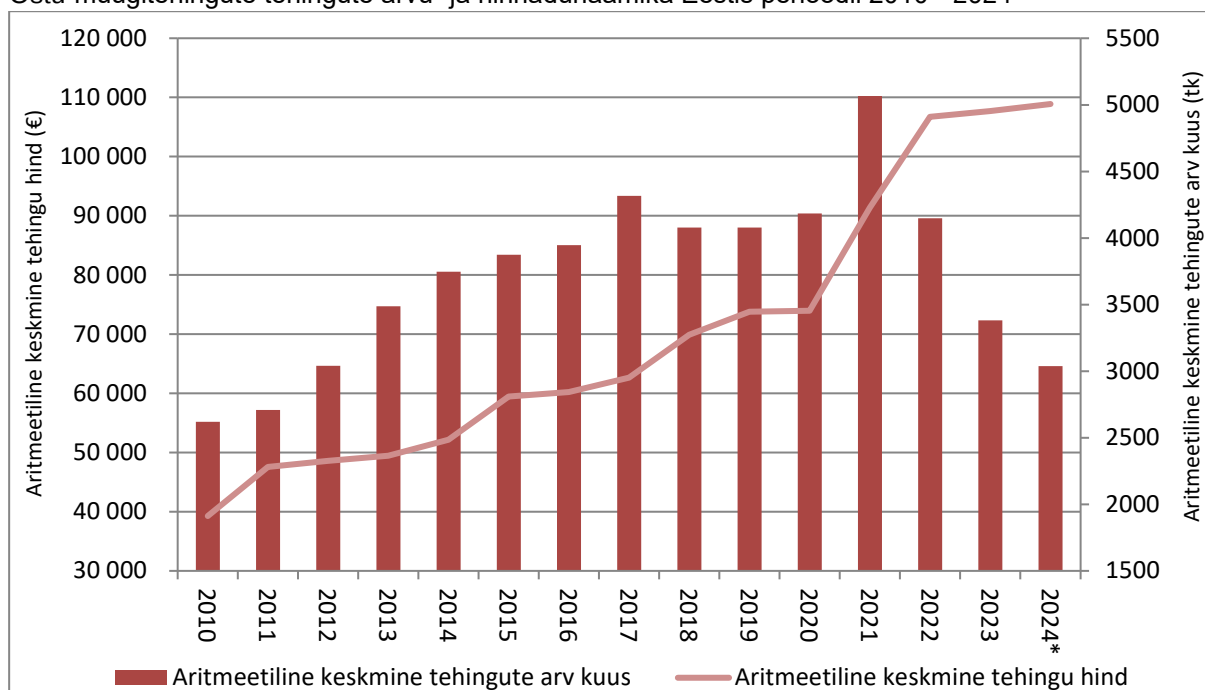
2024. aasta I kvartalis tehti Eestis nii kinnisasjadega, korteriomanditega kui ka hoonestusõigustega kokku pelgalt 8412 ostu-müügitehingut, mis on seni olnud viimaste aastate madalaim tase. Hooajaliste tegurite tõttu on enam kui tõenäoline, et 2024. aasta II kvartalis turuaktiivsus võrreldes tänavu I kvartaliga taas suureneb sarnaselt 2023. aastale, kuid üldine tehingute arvu tase jääb jätkuvalt madalaks. Turuaktiivsuse üldine kulg on seni järginud üsna tugevalt makromajanduslikke muutusi, mille juures majanduskasvu osas oodatakse aga 2024. aasta II poolest taaskordseid positiivsemaid muutusi, mida võiks ettevaatavalt teatava ajalise viitega järgida ka kinnisvaraturg.

2024. aasta I kvartalis tehti kinnisvaraturul ostu-müügitehinguid kokku ligi 0,95 miljardi euro väärtuses, mida oli küll 13% vähem kui eelmises kvartalis, kuid siiski 5,8% rohkem kui 2023. aasta samal perioodil. Tehingute koguväärtuse kasvu panustasid veel 2021. aastal pea kõik kinnisvaraturu sektorid, kuid eeskätt siiski elamispiindade turg, mis omakorda on andnud 2022. aastast turuaktiivsuse langedes ka kõige suurema negatiivse panuse. Kuigi turuaktiivsuse langustempo võrreldes aastatagusega 2022. aasta kvartalite vältel pidevalt süvenes (IV kvartalis koguni -32%), siis juba 2023. aasta I kvartalist ei ole langustempo enam sügavamaks ulatunud ning turul on sektoriti ja segmenditi olnud täheldada teatavat nõudluse stabiliseerumist, millele on viidanud ka turu hooajaline käitumine.

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

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

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



* 2024. aasta andmed on toodud aprilli seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Elamispindade turul 2023. aastal turuaktiivsuse langustrend jõuliselt süvenes

2023. aastal tehti Eesti korteriturul kokku 23 596 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 21 337 ja mitteeluruumidega 2259 tehingut. Korteriomandite tehingute arv vähenes võrreldes aastatagusega 17%, sealjuures eluruumide puhul 16% ja mitteeluruumide osas 22% võrra. Edasise turuaktiivsuse kasvu võimalused olid juba 2022. aasta III kvartalist välistatud, seda nii Eesti suuremates kui ka väiksemates keskustes. Pakkumiste arv asus orienteeruvalt 2022. aasta keskepaigast suurenema ning elamispindade hinnad olid kasvanud enamike potentsiaalsete ostjate sissetulekute kasvust juba pikemat aega oluliselt kiiremini, halvendades üheskoos energia- ja krediidikulude kasvuga elamispindade kättesaadavust eeskätt aastatel 2021 - 2022. Kuigi ka Eesti väikelinnades oli tehingute arv 2020. aasta IV kvartalist 2022. aasta alguseni arvestavalt suurenenud, ei olnud siiski väikelinnades lähiaastatel turuaktiivsuse kõrgtaseme püsivust nagu niid oodata, sest siserändesaldo on jätkuvalt Tallinna kasuks negatiivne, iive on samuti negatiivne ning neid saadab omakorda rahvastiku pidev vananemine ja vähene uusehituse aktiivsus. Keskmise leibkonna suurus püsib Eestis senisel madalal tasemel ning vanema elanikkonna osas maalt linna kolimine püsib aktuaalne veel pikema perioodi vältel, hoides likviidsena just optimaalse suurusega keskküttega madalama korruse korterid.

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

Uute ega ka järelturu korterite hinnakasv ei olnud enne koroonakriisi enam kiirenenud, aeglustunud kasv jäi kuni 2020. aasta märtsini valdavalt 3 - 6% vahemikku ning seda võis pidada võrdlemisi jätkusuutlikuks. 2021. aastal oli mitmetes väikelinnades aastane hinnakasv tüüpikorterite lõikes aga juba kiirem kui Tallinnas (üle

+35%), viidates olulisele tasakaalustamatusele. Kuigi elamispindade hinnakasv oli kuni 2022. aasta keskpaigani väga kiire, on suhteliselt kiire olnud ka eestlaste sissetulekute kasv, mistõttu kinnisvara kättesaadavuse halvenemine kerkis tugevamalt esile alles 2021. aastal. Kiirenenud varade ja ka üldine tarbijahindade kasv viis kiireneva palgakasvuni, mis on seni tabanud tugevamalt eeskätt väikeasumite madala lisandväärtusega tööandjate jätkusuutlikkust, mille juures tööturul negatiivsed trendid süvenevad ka veel 2024. aasta I pooles. Olemasolev pakkumismaht on elamispindade turul võrreldes möödunud kümnendi keskpaigaga siiski jätkuvalt optimaalne, mistõttu laialdase hinnalanguse (üle -10%) esile kerkimise tõenäosus on ka 2024. aasta puhul vähetõenäoline. Võib eeldada, et Eesti korteriturul jõutakse aastase hinnakasvu osas 2020. aasta märtsini kestnud turusituatsiooniga üsnagi analoogsesse taustsüsteemi peatselt tagasi, seda tõenäoliselt 2025. aastal.

2024. aasta I kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 4836 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 4350 ja mitteeluruumidega 486 tehingut. Võrreldes 2023. aasta IV kvartaliga vähenes eluruumide tehingute arv 18% ning võrreldes aastatagusega 7,7% võrra. 2023. aasta II pooles tabas tarbijaskonna kindlustunnet täiendav tagasilöökk, mis väljendus eeskätt hooajalise nõudluse tavapärasest mõõdukamas ulatuses, mille kõrval on sarnaselt tänavu I kvartalile üha vähemal määral teostatud ka uute korterite asjaõiguslepinguid. Korterituru hinnastatistikat jääb lähikuudel samuti kujundama suuresti uute korterite vähene asjaõiguslepingute arv, mille juures uute korterite võlaõiguslike lepingute sõlmimise osas võis veel 2021. aastal täheldada varasema kümne aasta rekordeid. 2023. aastal oli aga uute korterite paberil ettemüük viimaste aastate kehvemal tasemel (-75% võrreldes 2021. a.), mõjutades korterituru tehingute arvu ja ka hinnatasemetest statistikat laialdaselt ka veel 2025. aastal. Sarnaselt elamuturule on aga ka korteriturul järelturu kontekstis võrdlusbaas 2024. aastast üha madalam, võimaldades seada eeldused uue kasvutsükli alguseks ning seda efektiivseima turupiirkonna näitel eeskätt Tallinnas.

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

Elamuturu tänasest olukorrast taastumist toetavad suuresti Eesti demograafilised tegurid

2023. aastal tehti eluhoonetega hoonestatud maadega Eestis 4880 ostu-müügitehingut, mida oli 19% vähem kui varasemal aastal, kui tehingute arv taandus tänaseks möödunud kasvutsükli tiptasemelt 23% võrra. Keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes 2023. aastal sealjuures 124 300 eurot, mida oli vaibunud hinnakasvu taustal 1,5% vähem kui aasta tagasi. Kuigi turuaktiivsuse ja hinnatasemetest kasvu vedas aastatel 2020 - 2022 eeskätt Harju maakond, võis kuni 2021. aasta lõpuni täheldada aga tehingute arvu üleriigilist suurenemist, mille taga olid peamiselt demograafilised tegurid. Potentsiaalseid ostjaid on elamuturule lisandunud üha enam nn laulva revolutsiooni põlvkonnast, kus kolmekümneandsetes tarbijad on kortereid üksikelanute vastu välja vahetamas ning võib eeldada, et taoline trend püsib ka veel lähiaastatel, kuid siiski 2021. aasta tasemest oluliselt mõõdukama tehingute arvu juures. Eluhoonetega hoonestatud maade tehingute osas võis turuaktiivsuse hoogustumist täheldada ennekõike 2020. aastast, mis ühtis ka elamuehituse samaaegse äärmiselt tugeva üleriigilise kasvuga. Elamuehitus on aga 2022. aastast vähenenud, mida on lisaks laenu- ja kommunaalkulude kasvule mõjutanud nii kasvanud kruntide kui ka ehituse hind.

Eesti elamuturust moodustavad valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänaseks võrdlemisi kehvast seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on üksikelanu eelistamist korterile peale 2000ndate finantskriisi tagasi hoidnud. Korterite 2022. aasta keskpaigani püsinud pidev hinnakasv ning eeskätt Eesti väikeasumites vähene 4- ja enamatoaliste korterite müügipakkumine suunas aga üha enam ostjaid just hajusa asustusega piirkondade elamute turule. Eesti elamuturu tugevamat kasvu hoiab arvestataval määral tagasi väike keskmise leibkonna suurus, mistõttu on nõudlus tänapäeval seega pigem väiksemate elamute järele, mida turul aga napib. Ostjaskonna huvi oli

majandusliku kindlustunde pideva paranemise aegselt kasvanud just odavamate puhkeotstarbeliste varade ja maamajade vastu, seda eriti aastate 2020 - 2021 vältel, kuid meelelahutusega seotud kulutuste tagasitõmbumine on majandusliku kindlustunde halvenemise taustal 2022. aastast sama kiiresti esile kerkinud kui alalise elukoha ostuhuvi taandumine. Siiski, 2023. aastal ei saanud täheldada, et suvilate turg oleks tehingute arvu osas tugevamalt langenud kui üksikelumute puhul.

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

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

2024. aasta I kvartalis tehti Eestis eluhoonetega hoonestatud maadega kokku 835 ostu-müügitehingut. Võrreldes eelmise kvartaliga alaneks tehingute arv hooajalistel põhjustel 28% ja võrreldes aastatagusega 3,6% võrra. Võrreldes aastatagusega ei ole aga langustempo enam sarnaselt korteriturule hiljaaegu süvenenud, kuid langustrend on sealjuures järjepidevalt püsinnud 2022. aasta I kvartalist. 2023. aasta lõpust on viimase tõttu olnud alust arvata, et turuaktiivsus võib asuda piirkonniti 2024. aastal taas teataval määral suurenema, sest võrdlusbaas on muutunud üha madalamaks. Üldplaanis võis 2022. aastal märgata, et tempokas hinnakasv leidis aset kuni aasta keskpaigani ning III kvartalist ei saanud seejärel enam ei elamute ega ka korterite turul üldiselt võrreldes II kvartaliga olulisi hinnadünaamika muutusi täheldada, mille juures ka üldplaanis 2024. aasta alguses sarnased hinnatasemed endiselt püsisid. Valg- ja vastulinnastumise taustal küll mõõdukas hinnatõus hajusama asustusega piirkondades viitajaga ka 2022. aasta III kvartalis endiselt jätkus, kuid IV kvartalist igasugune hindade kasv nii tehtud tehingute kui ka pakkumishindade lõikes laiapõhjaliselt lõppes ning 2023. aastal oli pigem täheldada, et pakkumishindu langetati just taolistes turupiirkondades.

2023. aasta I pooles võis piirkonniti nii ehituslikult uuemate kui ka vanemate elamute turul täheldada küll pakkumishindade üsna arvestatavat langetamist, kuid tehinguhindade osas ei olnud siiski olulisi hinnadünaamika muutusi aset leidnud ka veel 2024. aasta I kvartali näitel, viidates pigem suuresti 2022. aasta II pooles lihtsalt ebarealistlikult kõrgele küündinud pakkumishindadele. Kuigi kvartaalselt võis 2023. aastal täheldada, et hinnad langesid võrreldes aastatagusega küll I, II ja ka IV kvartalis, olid siiski ka veel 2024. aasta I kvartalis tehtud tehingute hinnad jätkuvalt kõrgemal kui 2023. aasta I või ka IV kvartalis (139 800 eurot). Arvestades, et hinnatõus on viimastel kvartalitel selgelt lõppenud ning pigem on olnud täheldada pakkumishindade taandumist, on selle ülekandumine tehinguhindadesse muutunud tehingute struktuuri taustal (uusehitiste osakaalu vähenemine) olnud seni suhteliselt marginaalne ning ebaselgelt määratletav (üldistatult laialdasema konkuretsiga piirkondades kuni -5%).

Viitajaga asus 2023. aasta II ja III kvartalis üleriigiliselt elamuturul pakkumismaht järsult kasvama ja kasv on piirkonniti olnud selgelt tugevam kui korteriturul, mille juures üldiselt kipub ajalooliselt elamuturg järgima korterituruga üsna sarnaseid trende, kuid seda madalama efektiivsuse taustal teatava ajalise nihkega. 2023. aastale eelnevate aastatega võrreldes endiselt kehvema likviidsuse tõttu suureneb elamuturul pakkumismaht jõuliselt ka veel 2024. aasta I pooles ning seda eeskätt järelturul, kuid elamuturul näib laiapõhjalise hinnalanguse kui ka pakkumismahu kasvupotentsiaal olevat siiski endiselt ennekõike Eesti väikelinnades ja nende lähistel paiknevates alevikes mõõdukam kui korteriturul.

Prognoosid

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

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

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

3.3. Järva maakonna elamuturu ülevaade (2023. a. II poolaasta seisuga)

Alus – Maa-amet, Statistikaamet, riiklik ehitisregister, www.kv.ee, Arco Vara statistika 15.01.2024

2023. aastal tehti Järva maakonna elamuturul kokku 150 ostu-müügitehingut, mida oli 13% võrra vähem kui varasemal aastal, kui tehingute arv alanes omakorda 9,0%. Veel 2020. aastal kasvas elamutehingute arv aga 11% ja 2021. aastal 1,6% võrra, mille juures aastatel 2020 - 2021 oli elamutehingute arv oluliselt kõrgem kui veel varasematel tänaseks möödunud kasvutsükli aastatel. Siiski, erinevalt näiteks Harju maakonnast jäi viimastel aastatel aset leidnud turuaktiivsuse kasv Järva maakonnas suhteliselt mõõdukaks. Kuigi turuaktiivsus oli 2021. aastal üldplaanis sarnane nagu 2020. aastal, esines sealjuures struktuurselt siiski vahepeal arvestatavaid muutusi. 2021. aastal suurenes Paide ja Türi linna tehingute osakaal ning väljaspool maakonna suuremaid keskusi tehtud tehingute puhul turuaktiivsus märkimisväärselt vähenes. 2022. aastal

võis aga elamispinna kättesaadavuse halvenemise taustal täheldada taaskordselt vastupidist trendi, kus tiheasutusega piirkondade osas nõudlus vähenes. Kuid ka taoline trend oli pelgalt ajutine, mille juures ootuspäraselt Paide ja Türi linna osakaal tehtud tehingutes 2023. aastast taas suurenes, püsides kogu maakonna turuaktiivsuse kontekstis koguni 39% juures.

Elamuturu aktiivsuse kasvu taga oli aastatel 2020 - 2021 sealjuures mitmeid põhjuseid. Esiteks, kuni 2020. aasta alguseni järjepidevalt vähenenud tööpuudus ja kasvanud sissetulekud ning üldine üsna kõrge tarbijaskonna heaolu üheskoos odava laenurahaga tõi elamuturule juurde märkimisväärses mahu uusi potentsiaalseid ostjaid. Teiseks, koroonapandeemia võimaldas hulgaliselt isikutel teha oma igapäevast tööd kodukontorist, mille taustal soetati aktiivsemalt hajusa asustusega piirkondadesse just suvitusotstarbelist vara. Suvilate müük suurenes näiteks 2020. aastal võrreldes aastatagusega pea kaks korda ning aktiivne ostuhoovi jätkus ka 2021. aastal, asudes siiski eeskätt 2022. aastast ootuspäraselt taas laialdasemalt taanduma. Kuna avalike müügipakkumiste arv oli aga 2020. aastal järjepidevalt vähenenud ning pakkumishinnad kasvanud, võis 2021. aastal oodata eeskätt hinnakasvu kiirenemist. Tempokas hinnatõus jätkus ka 2022. aastal, ületades piirkondliku elanikkonna sissetulekute kasvu, kuid üldplaanis võis eeskätt aasta II poolest täheldada hinnatõusu suhteliselt järsku vaibumist.

2023. aastal Järva maakonnas tehtud elamutehingute puhul kujunes keskmiseks mediaanhinnaks 40 000 eurot, mida oli olenemata alanevast turuaktiivsusest 13% rohkem kui varasemal aastal, kui hinnakasv oli 12% tasemel. Aritmeetiline keskmine elamutehingu hind kasvas samaaegselt 61 100 euro tasemel sealjuures mõnevõrra aeglasemini (+13%), iseloomustades olukorda, kus tehingute arv sagenes just kõrgemahinnaliste varade puhul, mis paiknevad maakonna kui terviku lõikes pigem piirkondlikes keskustes (Türi ja Paide linnas). Maakonna kui terviku hinnakasvu statistika oli siiski jätkuvalt petlik, kuna tehtud tehingute puhul ei ole tegelikkuses olnud hinnatasemete tõusu täheldada juba 2022. aasta II poolest, kuid ka hinnatasemete langusest ei ole saanud veel erinevalt korteriturust kuigi laialdaselt rääkida. Väljaspool maakonnakeskust jõulisemalt alanenud turuaktiivsus viitab asjaolule, et nii elamu- kui ka korteriturul on tarbijaskonda tabanud sarnased negatiivsed muutused, mille juures ära on jäetud ostuotsuseid eeskätt madalama sissetulekuga ostjaskonna poolt, kes eelnevatel aastatel soetasid sageli pigem hajusama asustusega piirkondade varasid.

Keskmiseks üksikelamu suletud netopinnaks oli 2023. aastal 142 m² ja suvilate osas 39 m², mille juures hoonete keskmine suurus on taas veidi vähenenud, viidates eeskätt elamispinna kättesaadavuse halvenemisele. Üksikelamute suletud netopinna vähenemine on pikaajalises mõõtmes olnud siiski trendiks üleriigiliselt, mille põhjusteks on eeskätt keskmise leibkonna suuruse vähenemine ning asjaolu, et kunagiste nõukogudeaegsete ruumiplaneeringute järele ei ole enam laiapõhjaliselt arenenud teenindussektori tõttu nõudlust (nt täiskelder, garaaž). Sarnaselt on spekulatiivse kui ka omakasutusse suunatud uusehituse osas täheldada, et kallinenud sisendkulude taustal on viimastel aastatel kavandatud järjest väiksemaid üksikelamuid ning ehitushindade kasvu taustal on sageli kivikonstruktsioonid asendatud puitsõrestiklahendusega.

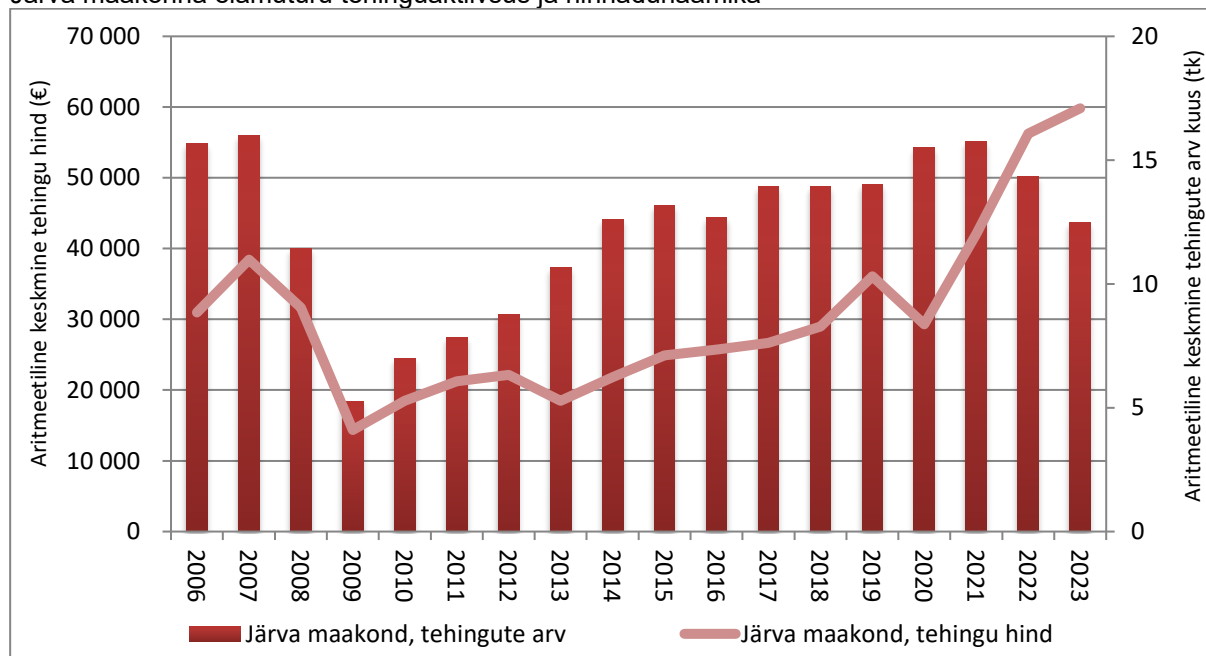
2023. aasta II poolaastal tehti Järvamaal hoonestatud elamumaadega kokku 85 ostu-müügitehingut, mida oli peamiselt hooajaliste tegurite tõttu 31% enam kui veel eelmisel poolaastal, kuid siiski 7,6% vähem kui aastatagusel II poolaastal. Ka 2022. aasta I poolaastal võis aastases võrdluses täheldada alanevat tehingute arvu, mille juures veel 2022. aasta II poolaastal püsis tehingute arv samal tasemel kui 2020. aasta II poolaastal. Seega oli juba enne Ukraina kriisi täheldada, et turuaktiivsuse edasine kasv oli piiratud pakkumise ja pidevalt kasvavate hindade tõttu üha enam takistatud, kuid seejärel on langustrend järk-järgult süvenenud. Tehtud tehingute osas kujunes 2023. aasta II poolaastal kogu maakonnas mediaanhinnaks 45 600 eurot, mida oli Türi ja Paide linnas suurenenud tehingute osakaalu tõttu küll 31% enam kui 2023. aasta I poolaastal ja ühtlasi 22% enam kui 2022. aasta II poolaastal, kuid tegelikkuses ei ole vastaval perioodil olnud hinnatasemete tõusu üksikobjektide lõikes täheldada ning tegemist on seega olnud pelgalt statistiliste moonutustega, mis on otseses sõltuvuses tehtud tehingute struktuurist.

Kui hinnatasemete kasv oli kuni 2022. aasta keskpaigani laiapõhjaline, mille juures tõusid hinnad sõltumata asukohast kas tihe- või hajaasustusega piirkonnas ning nii rahuldavas kui ka väga heas seisukorras elamute puhul, siis 2022. aasta II pooles võis pigem täheldada ainult madalamahinnaliste kui ka paralleelselt väga heas seisukorras varade jätkuvat hinnatõusu. Juba 2022. aasta I poolaastal võis aga juba märgata, et edasine hindade tõus asus aeglustuma ning olukorras, kus paralleelselt ka elamutehingute arv vähenes, võis

juba ettevaatavalt prognoosida turu edasist jähkemist. 2023. aasta I poolas igasugune hinnatõus ka struktuurset lõppes, mille juures ei saanud hindade kasvu enam täheldada ei geograafiliste tegurite ega ka kvaliteediklasside lõikes, kuid üldplaanis jäi tehtud tehingute struktuur sealjuures endiselt sarnaseks nagu 2022. aasta II poolas.

Edasist ei olnud ka 2023. aasta II poolaasta lõikes olulisi hinnadünamika muutusi täheldada, mille juures elamuturul püsib siiski veel eeskätt 2024. aasta I poolas jätkuvalt mõningane võimalik potentsiaal tehinguhindade alanemiseks, mis ei ole aga seni vähemalt statistiliselt turul kuigi selgelt realiseerunud ning kui, siis pigem väljaspool maakonna suuremaid keskusi. Pakkumishinnad hakkasid üksikobjektide lõikes alanema eeskätt 2022. aasta IV kvartalist, kuid tehinguhindade puhul ei ole olnud sarnast dünamikat seni märgata, samas ka pakkumishindade kasv oli 2022. aasta vältel kohati finantsmajanduslikult üsna põhjendamatutes mõõtetes.

Järva maakonna elamuturu tehinguaktiivsus ja hinnadünamika



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Pakkumispoolsed põhjused ei võimaldaks Paide linna elamuturul olulist turuaktiivsuse kasvu

2023. aastal tehti Paide linna elamuturul hoonestatud elamumaadega kokku 25 ostu-müügitehingut, mida oli 5 tk enam kui varasemal aastal, kuid siiski 4 tk vähem kui veel näiteks 2021. aastal. Turuaktiivsus 2022. aastal ootuspäraselt taandus ning selle edasine kasvupotentsiaal oli suhteliselt väheste pakkumiste tõttu piiratud juba 2021. aastal, survestades aga samalaadset hinnatasemete kasvu jätkuma. Tehtud tehingute osas kujunes Paide linnas 2023. aastal mediaanmaksimiseks hinnatasemeks juba 69 500 eurot, mida oli küll 18% enam kui eelneval aastal, kui hinnatasemed kasvasid omakorda 17%, kuid siinkohal on suuresti olnud tegemist pigem tehtud tehingute osas aset leidnud struktuursete muutustega ning tegelikkuses on hinnatõus olnud oluliselt aeglasem. Viimati oli statistiliselt hinnatase kõrgeim 2019. aastal, kui keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes 64 500 eurot, mille järel vahepeal on lihtsalt tehtud tehingute osas domineerinud laialdasemalt odavamapoolsed varad.

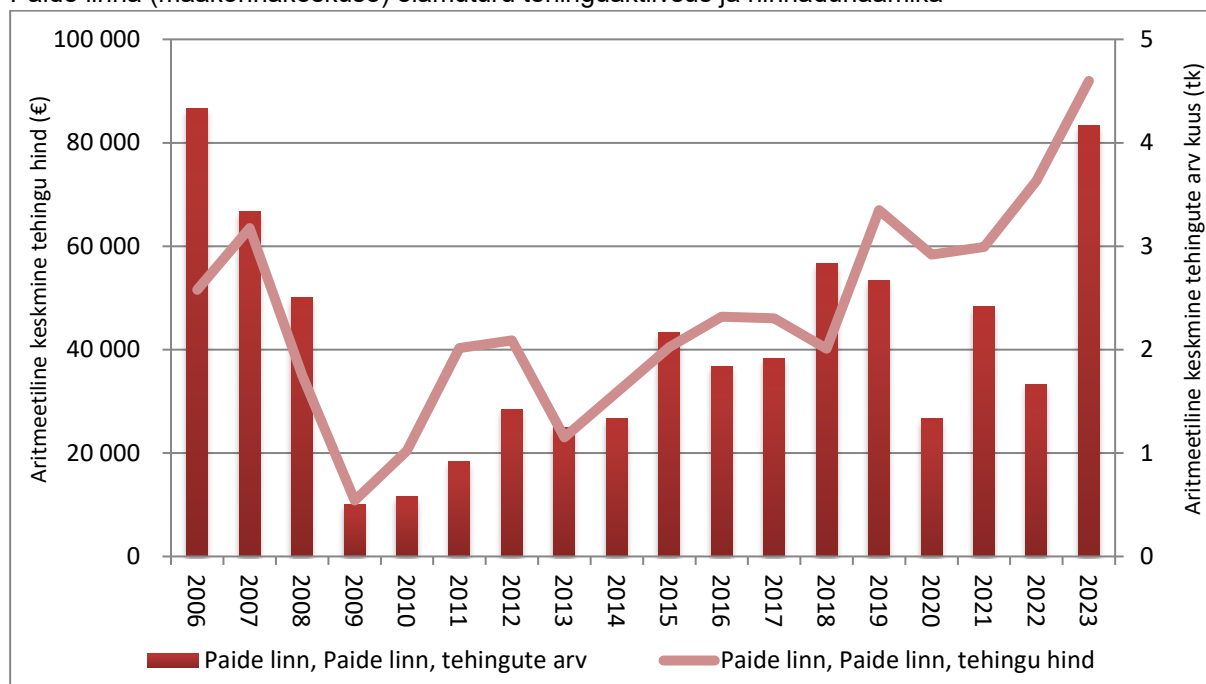
2023. aasta II poolaastal püsis Paide linna elamuturul tehingute arv 13 ühiku juures hooajaliste tegurite najal võrreldes eelneva poolaastaga 8,3% võrra kõrgemal, kasvades võrreldes aastatagusega samuti 8,3% võrra. Tehtud tehingute osas kujunes sealjuures mediaanhinnaks 89 000 eurot, mida oli ajutiselt koguni 70% enam kui eelmisel poolaastal ning ühtlasi 44% rohkem kui aastatagusel II poolaastal, viidates üldistatult siiski pelgalt üksikutele keskmisest kõrgemahinnalistele tehingutele. Pakkumishindade kasv oli veel 2022. aasta I poolas endiselt püsitud (aasta baasil keskmiselt +30%), kuid võis märgata, et pakkumishindadele ei olnud enam potentsiaalsed ostjad järele tulnud ning turuaktiivsuse langust asus likviidsuse halvenemisest tulenevalt saatma ka pakkumiste arvu kasv, mille juures kogu maakonnas oli aasta keskpaigaks juba rohkem pakkumisi kui 2021. aasta samal perioodil. 2022. aasta sügisest on asunud pakkumishindu langetama ning

kõrgemahinnaliste varade müügikuulutusi on asunud pakkumisest eemaldama, mille juures pakkumismahu edasine suurenemine sõltumata halvenenud likviidsusest siiski 2023. aasta vältel peatus.

Avalike müügipakkumiste struktuur on olenemata mõningasest kasvust siiski jätkuvalt pigem kehv. Paide linnas olevate elamute müügipakkumiste arv vastas 2021. aasta alguses ligi 6-kuulisele ja aasta lõpus juba pelgalt 3-kuulisele müügitehingute mahule, mis viitas eeskätt jätkuvale hinnakasvule 2022. aasta I pooles. Optimaalseks võiks pidada 6- kuni 9-kuulist pakkumiste mahtu, mis võimaldaks tänase turuaktiivsuse taseme taustal taluda tarbijatel nende sissetulekute kasvuga pikaajalises mõõtnes suhteliselt analoogsed tempos kallineva kinnisvara soetamist. 2022. aasta keskpaigaks oligi aga pakkumise neelduvus juba ligi 8 kuud, püsides samal tasemel ka veel aasta lõpus, mis võimaldas ettevaatavalt prognoosida, et 2023. aastal elamuturul hinnatõus tõenäoliselt ei jätku. Kuna aga 2023. aastal Paide linnas turuaktiivsus taas veidi suurenes, oli aasta lõpus eelnevat müügitempot arvestades olemasoleva pakkumismahu neeldumistempo taas 5 kuu tasemel, viidates ehk olukorrale, kus majandusliku kindlustunde paranedes võib hinnatõus maakonna tiheasustusega piirkondade lõikes taas 2025. aastast võrdlemisi kiirelt esile kerkida.

Kuna piirkondlik ehitusaktiivsus on madal ning uusehitised jäävad enamikele potentsiaalsetele ostjatele kättesaamatuks ja pakkumist lisandub seega peamiselt järelturul, ei ole lähitulevikus ka olulisi muutusi pakkumise struktuuri osas enam ei Paide ega Türi linna elamuturul otseselt oodata. Eakama elanikkonna suremuse tõttu lisandub sageli turule arvestatavas mahus rahuldavas seisukorras üksikelmuid, mida aga turg pigem ei eelista ning mis moodustavad pakkumisest üldiselt valdava enamuse.

Paide linna (maakonnakeskuse) elamuturu tehinguaktiivsus ja hinnadünaamika



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Türi linna elamuturu edasist kasvu piiravad Paide linnaga analoogsed tegurid

Türi linnas tehti 2023. aastal hoonestatud elamumaadega kokku 33 ostu-müügitehingut, mida oli 8 tk enam kui aasta tagasi. Veel 2019. aastal tehti siiski koguni 39 ja 2021. aastal 38 tehingut. Teisisõnu, 2022. aastal võis täheldada üsna tugevat tehingute arvu vähenemist, mille juures turuaktiivsus taandus ligikaudu sarnasele tasemele nagu aastatel 2017 - 2018, kuid 2023. aastal vähemalt ajutiselt tehingute arvu edasine langus peatus. Tehingute arv alanes 2022. aastal küll mõnevõrra tugevamal määral kui Paide linnas, kuid kasvas jällegi ka 2023. aastal kiiremas tempos, mis viitas esialgu eeskätt pakkumispoolsetele põhjustele.

Võib eeldada, et taaskordselt veidi madalam tehingute arvu tase püsib Türi ja Paide linnas ka 2024. aastal, mille juures aasta I poole vaates ei ole elamispindade turgu positiivselt toetavaid tegureid kuigi laialdaselt oodata. Aastate 2022 - 2024 majanduskriisi tõttu on Järva maakonna elamuturul avaldunud küll märkimisväärne negatiivne mõju, kuid võib üldplaanis arvata, et negatiivseima ulatusega periood jäi väljaspool Paide ja Türi linna juba 2023. aasta I poolde. Võrreldes koroonapandeemia aegse 2020. aastaga

on tänastel makromajanduslikel teguritel elamispindade turule oluliselt pikemaajalisem rahustav mõju, mille juures piirkondliku elamispindade turu madala efektiivsuse tõttu võivad piirkondliku tööturuga ja ka laenuraha kallinemisega seotud nõudluspoolsed tegurid avalduda alles arvestatava ajalise viitega 2024. aastal.

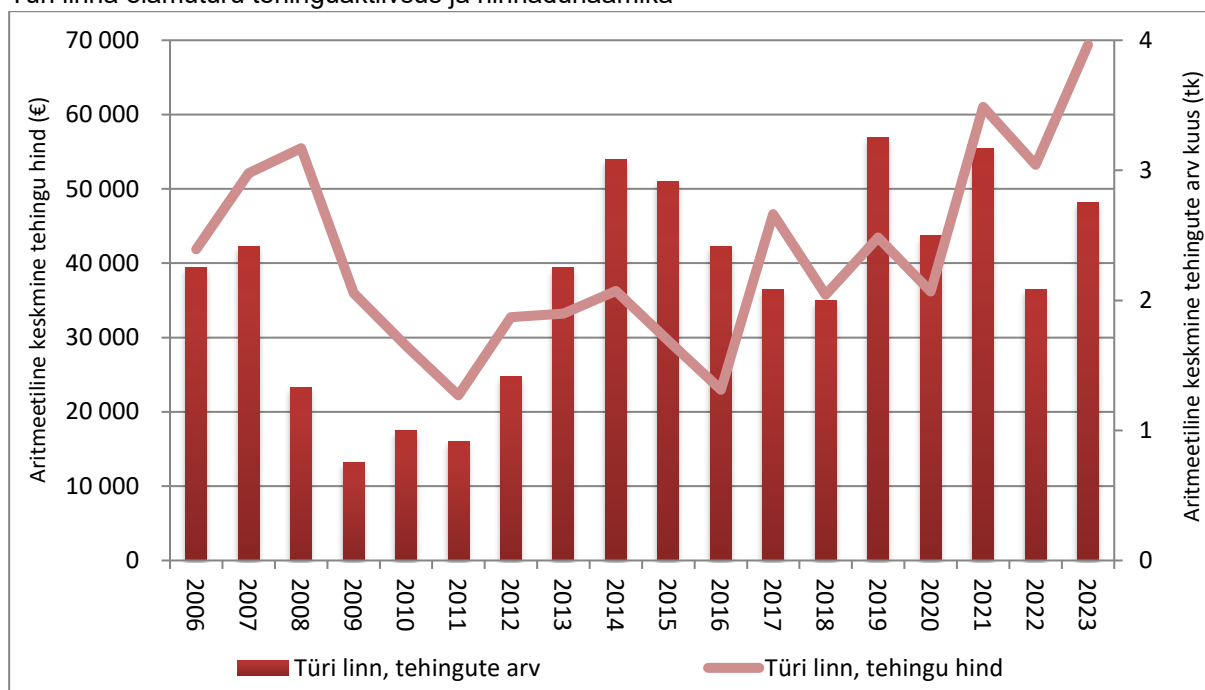
Tehtud tehingute osas kujunes 2023. aastal Türi linnas mediaankeskmiseks hoonestatud elamumaa hinnaks 55 000 eurot, mida oli madalamahinnaliste varadega tehtud tehingute osakaalu vähenemise tõttu küll 34% enam kui 2022. aastal, kuid siiski 9,8% vähem kui näiteks 2021. aastal. Aritmeetiliseks keskmiseks elamutehingu hinnaks kujunes samaaegselt 69 400 eurot, mida oli 30% rohkem kui aasta tagasi, olles seni ka ajalooliselt kõrgeim tase. Veel 2021. aastal hinnatõus laiapõhjaliselt kiirenes, püsidis keskmiselt 15 kuni 25 protsendi vahemikus, viidates ka hindade edasisele kasvule veel 2022. aastal. Kui statistiliselt võis seejärel 2022. aastal täheldada tehinguhindade alanemist, siis üksikobjektide lõikes võis sarnaselt Paide linnale märgata 2021. aastaga analoogse hinnakasvu püsimist veel aasta I pooles, kuid aasta II poolest samuti hindade edasine kasv kui ka pakkumishindade tõus üsna laiapõhjaliselt vaibus ning olulisi muutusi ei saanud tehinguhindade lõikes täheldada ka 2023. aasta vältel.

2023. aasta II pooles tehti Türi linnas hoonestatud elamumaadega kokku 20 ostu-müügitehingut. Võrreldes 2023. aasta I poolega tehti hooajaliste tegurite tõttu 7 ostu-müügitehingut enam ning võrreldes aastatagusega suurenes tehingute arv 5 ühiku võrra. Tehtud tehingute osas kujunes mediaankeskmiseks hinnatasemeks II poolaastal 53 000 eurot ning aritmeetiliseks keskmiseks tehinguhinnaks 74 900 eurot, mille juures aritmeetiline keskmine kui ka mediaanhind olid ligi kolmandiku võrra kõrgemal kui aasta tagasi samal perioodil, iseloomustades teist poolaastat järjest eeskätt üksikute kõrgemahinnaliste varadega tehtud tehinguid. Võrreldes 2023. aasta I poolaastaga mediaanhind siiski 3,6% võrra alanes, viidates 2023. aasta kui terviku lõikes üsna sarnasele tehtud tehingute struktuurile ning olukorrale, kus tegelikkuses hinnatasemete kasvu aasta jooksul ei saanud täheldada.

2022. aastal oli pideva ehitushinna kasvu tõttu märgata väga heas ja rahuldavas seisukorras varade lõikes hinnadiferentsi suurenemist kiirenevas tempos, mille juures paremas seisukorras elamute vastu oli küll huvi viimastel aastatel suurenenud, kuid taolised elamud on jäänud lihtsalt enamikele leibkondadele rahaliselt kättesaamatuks, mis on väljendunud ka mõningases pikemaajases tehingute arvu languses. Elamispinna kättesaadavuse halvenemise trend on küll elamispindade hinnakasvu lõppemise taustal 2023. aastast möödunud, kuid suurenenud eluasemelaenude kulutuste ja kommunaalkulude kasvu tõttu on siiski potentsiaalse ostjaskonna jaoks kinnisvarade kättesaadavus jätkuvalt kehv ning mingisuguseid olulisi muutusi ole selle osas otseselt oodata ka veel 2024. aasta lõikes. Kuigi laenuraha asub 2024. aastal arvatavalt odavnema, jääb see endiselt eelnevate aastatega võrreldes selgelt kallimaks.

Reaalpalga kasv on siiski samuti asunud taaskordselt kiirenema, mida veab peamiselt inflatsiooni vaibumine, kuid paari aasta taguse ostujõu taseme taaskordseks saavutamiseks tänase laenuraha hinna juures kulub veel siiski kinnisvaraturul üsna pikk periood. Halvenenud likviidsuse tõttu jätkab pakkumismaht 2024. aasta I pooles arvatavalt taaskordselt hooajalist kasvumist, kuid otsest varade müügiperioodide pikenemist ei pruugi enam täheldada, mille juures taaskordne majandusaktiivsuse kasv ja laenuraha odavnemine võib eeskätt 2024. aasta II poolest viia elamuturu taaskordsele mõõdukale kasvutrendile nii tehingute arvu kui ka hinnatasemete lõikes. Laiapõhjalise hinnalanguse realiseerumine on elamuturul Järva maakonna väikelinnades ka 2024. aasta I pooles vähetõenäoline, mille juures võib siiski üksikobjektide lõikes mõningane pakkumishindade langetamine ja tehinguhindade alanemine jätkuda ka veel 2024. aasta I ja II kvartalis.

Türi linna elamuturu tehinguaktiivsus ja hinnadünaamika



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Paide ja Türi linnast väljaspool raugesid elamuturul kasvuvõimalused juba 2021. aastal

Väljaspool Paide ja Türi linna tehti 2020. aastal Järva maakonna hoonestatud elamumaade turul 140 ostu-müügitehingut, mida oli võrreldes aastatagusega koguni 44% rohkem. Tegemist oli nüüdseks möödunud kasvutsükli vältel kõrgeima tehingute arvuga, varasemalt tehti kõige enam tehinguid aastatel 2016 - 2018 (101 - 119 tehingut aastas). Turuaktiivsuse kasvu panustasid sealjuures eeskätt odavamapoolsete varadega tehtud tehingud, mille juures suurenes märkimisväärselt suvitusotstarbeliste varade soetamine ka isikute poolt, kes ei ole Järva maakonna alalised elanikud. Viimast võib pidada üheks koroonapandeemia mõjuks, mille juures hulgaliselt isikuid kasutasid võimalust soetada perioodiliseks elamiseks sobilik vara näiteks Tallinnast optimaalsele kaugusele, kuid siiski suhteliselt madala hinnatasemega piirkonda.

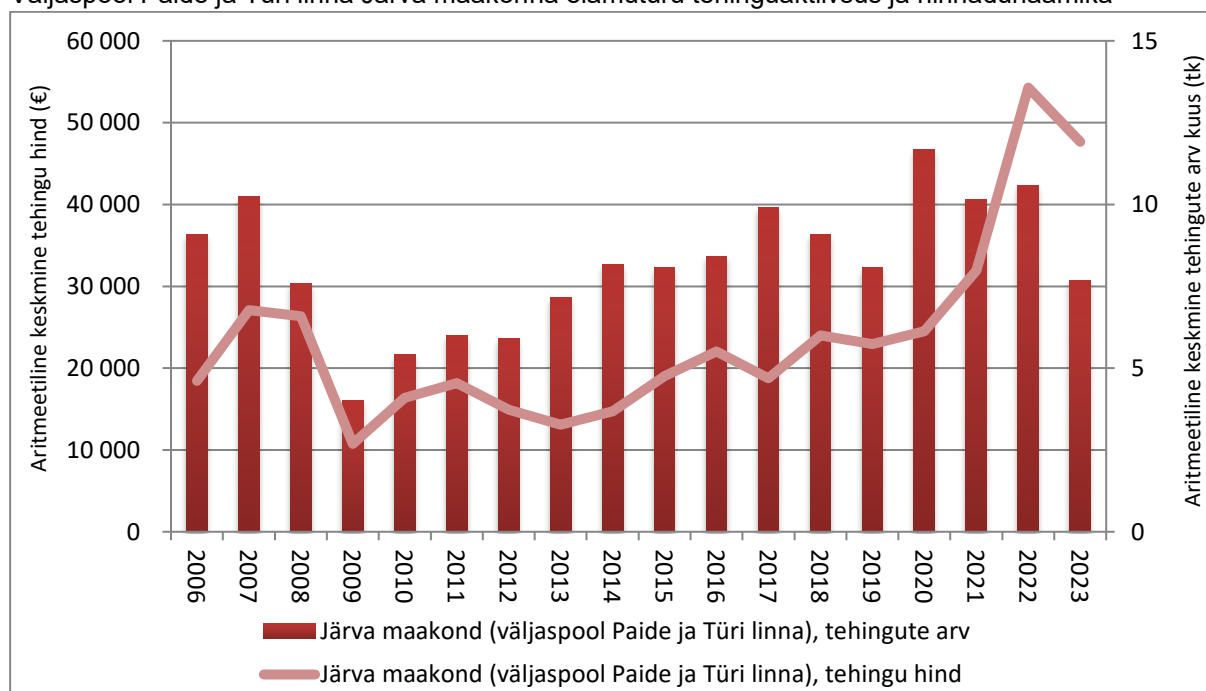
2021. aastal tehti seejärel väljaspool Paide ja Türi linna 122, 2022. aastal 127 ja 2023. aastal juba pelgalt 92 ostu-müügitehingut, mida oli seega 28% vähem kui eelneval aastal. Turuaktiivsuse languse taustal võis aga veel 2021. kui ka 2022. aastal täheldada hinnakasvu kiirenemist, mis viitas asjaolule, et nõudlus kuni 2022. aasta keskpaigani mitte otseselt ei vähenenud, vaid olemasolev pakkumismaht ei suutnud lihtsalt taolist nõudlust rahuldada ning üha enam potentsiaalseid ostjaid asusid konkureerima järjest väiksema varade arvu osas. Olenemata turuaktiivsuse alanemisest püsis tehingute arv siiski ka veel 2022. aastal jätkuvalt kõrgem kui enne koroonakriisi, kuid üldplaanis iseloomustas tehingute arv juba aastatel 2021 - 2022 pigem 2017. aasta elamuturu situatsiooni ning oli juba ettevaatavalt enam kui tõenäoline, et 2023. aastal alaneb tehingute arv veelgi madalamale tasemele ning seda juba hoopis nõudluspoolsel tegurite tõttu. Viimane võimaldab aga pakkumispoolsetel teguritel taastuda, viies halvenenud likviidsuse taustal pakkumismahu taas kõrgemale ning seda mõnevõrra alanevate või vähemalt stabiilsete hinnatasemetega juures.

Tehtud tehingute osas kujunes 2023. aastal väljaspool Paide ja Türi linna tehtud elamutehingute osas aritmeetiliseks keskmiseks tehingu hinnaks 47 700 eurot, mida oli 7,6% vähem kui varasemal aastal. Veel 2022. aastal oli aastane hinnatõus aga koguni 62% ja 2021. aastal 30%, iseloomustades viimastel aastatel järsult halvenenud elamispinna kättesaadavust. Kuigi 2022. aastal hinnatõus jätkuvalt kiirenes, ei vastanud see statistiliselt siiski turul tegelikkuses aset leidnud hinnakasvu tempole, mille juures hinnatõusu kiirenemist soodustas mõningane tehingute struktuuri muutus. Üldplaanis võis 2021. aastal väljaspool maakonna suuremaid keskusi märgata elamuturul 15 kuni 25 protsendi tasemele jäävat aastast hinnatõusu, mis püsis sarnaselt ülejäänud maakonnale taolisel tasemel ka veel 2022. aasta I pooles, asudes seejärel üsna kiirelt vaibuma. Elamispiindade turule omasest efektiivsusest tulenevalt võis aga madala asustustihedusega piirkondade osas viitega täheldada mõningast hinnatõusu ka aasta II pooles, kuid seda eeskätt madalahinnaliste ja ka väga heas seisukorras varade lõikes, millest viimaseid turul pidevalt napib.

2021. aasta II poolaastat saatsid üha madalamad intressimäärad, paranenud tööturg koos kasvava palgatasemega ning väga hea laenuraha kättesaadavus, mis vähemalt osaliselt jäid elamispindade turgu positiivselt mõjutama ka veel 2022. aasta I pooles. Kuid, neist mitme teguri mõju pöördus 2022. aasta II poolest negatiivseks ning see püsis süvendatud kujul nõnda ka 2023. aastal, mil transpordile suurenenud kulutuste kõrval on kasvanud ka elamutega seotud laenuteenindamise kulud kui ka kommunaalkulud, mis teoreetiliselt ei peaks nn maale kolimist kuigi positiivselt toetama. Viimase tõttu võis seega ennetavalt eeldada, et see peegeldub ka veel 2023. aastal taoliste turupiirkondade osas tehingute arvu languses. 2023. aastal alanes tehingute arv taas koroonakriisi eelsetest tasemetest madalamale (ligikaudu 2015. aasta tase), mille juures elamuturgu jäävad nõudluse osas siiski erinevalt korteriturust suuresti toetama Eesti demograafilised tegurid, mis väljendub laulva revolutsiooni perioodil sündinud isikute korteriturult elamuturule siirdumises.

2023. aasta II pooles tehti väljaspool Paide ja Türi linna hoonestatud elamumaadega kokku 52 ostumüügitehingut, mida oli hooajaliste tegurite tõttu küll 30% enam kui eelmisel poolaastal, kuid siiski 20% vähem kui veel aasta tagasi samal perioodil. Tehtud tehingute osas kujunes 2023. aasta II poolaastal aritmeetiliseks keskmiseks tehingu hinnaks sealjuures 51 700 eurot, mida oli hajusama asustusega piirkondades vähenenud tehingute osakaalu tõttu 22% enam kui eelmisel poolaastal ning ühtlasi 14% rohkem kui veel 2022. aasta II pooles. Asjaolu, et väljaspool Paide ja Türi linna püsis turuaktiivsus veel 2022. aasta II pooles oluliselt stabiilsem ning hinnatõus kiirem, oli ootuspärane ning see on ajalooliselt kordunud ka näiteks enne 2008. aasta sündmusi, millele sarnaselt 2023. aastaga järgnes vägagi järsk turuaktiivsuse langus. Mõningase viitajaga käituvad siiski kõik maakonna erinevad piirkonnad analoogselt, mille juures ka elamuturu aktiivsuse taastumine saab väljaspool maakonna suuremaid keskusi aset leidma mõnevõrra ehk aeglasemalt kui Türil või ka Paides.

Väljaspool Paide ja Türi linna Järva maakonna elamuturu tehinguaktiivsus ja hinnadünaamika



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2022. aastast on ka elamuehituse näitajad ootuspäraselt taandunud, kuid suhteliselt vähe

2020. aastal võis väljaspool Paide ja Türi linna täheldada arvestatavat elamutehingute arvu kui ka ehitusaktiivsuse esmast kasvu. 2019. aastal väljastati maakonnas kokku üksikelamute püstitamiseks 24 ehitusluba, mis viitas peatselt kasvavale ehitustöödega alustamisele. Kui 2019. aastal alustati üksikelamute osas ehitustöödega 5 elamu osas, siis 2020. aastal juba 21 hoone osas. 2020. aastal aktiivne ehituslubade taotlemine jätkus, mille juures väljastati üksikelamute püstitamiseks kokku 27 ehitusluba, mis töötas suhteliselt aktiivset elamuehitust ka 2021. aastal. Olenemata ehitusmaterjalide globaalsest hinnakasvust väljastati 2021. aasta vältel üksikelamute püstitamiseks täiendavalt 37 ehitusluba, kuid ehituslubade realiseerimine oli siiski ehitushindade tempoka kasvu tõttu veidi vähenenud (2021. aasta jooksul teavitati ehitusega alustamisest ainuüksi 15 üksikelamu osas).

Võis eeldada, et 2022. aastal nii ehituslubade väljastamine kui ka ehitusega alustamine täiendavalt taandub, millele viitas ka järsult vähenenud hoonestamata elamumaade müük eeskätt 2022. aasta I pooles. 2022. aastal väljastati pelgalt 23 ehitusluba üksikelamute püstitamiseks ning ehitusega alustati ainult 8 uue elamu osas, viidates ehitusaktiivsuse ootuspärasele alanemisele. 2023. aastal siiski mitmete kruntide osas, kus ehitusega alustamine oli ehitushinna kasvu ja laialdase ebakindluse tõttu edasi lükatud, ehitustöödega taas alustati ning 2023. aasta lõikes tervikuna ületati juba esimese kahe kvartali vältel 2022. aasta ehitusaktiivsuse tase (13 elamu osas teavitati ehitusega alustamisest). Ehituslubade taotlemine oli 2023. aastal samuti veidi aktiivsem kui 2022. aastal, mille juures esimese kolme kvartali jooksul väljastati 25 ehitusluba (2022. aasta samal perioodil 20 tk), kuid seda oli siiski endiselt vähem kui 2020. või ka 2021. aasta samal perioodil.

2024. aastal võib seega ehitusaktiivsus halvenenud makromajanduslike tingimuste tõttu veelgi taanduda, kuid ehitushindade 2022. aasta sügisest langusesse pöördumine võib siiski viitega 2024. aasta I poolaastast asuda mõningate isikute jaoks elamuehituse soovi ka taas justkui esile tooma. Hoonestamata elamumaade müük aastate 2022 - 2023 vältel üldiselt viitas siiski 2021. aastaga võrreldes pigem vähestele ehitusaktiivsusele ka veel 2024. aastal, mille juures ka 2023. aastal elamukruntide müük teist aastat järjest ei suurenenud. Kuid, ka uut turuaktiivsuse madalseisu enam kuigi laialdaselt ei püstitatud, viidates võimalikule turuaktiivsuse põhja saavutamisele või vähemalt kronoloogiliselt sellele suhteliselt lähedal paiknemisele, mille juures sarnaselt elamuturul võib veel ka nende püstitamiseks sobilike maade turul tegelik turuaktiivsuse madalseis saabuda 2024. aasta alguses.

Üldplaanis on uusehitus Järva maakonnas pigem harv nähtus, kuid ehitusaktiivsus oli viimastel aastatel alates 2016. aastast selgelt kasvutrendis sarnaselt ülejäänud Eesti piirkondadele. Valdav enamus üksikelamutest rajatakse omakasutusse, puhtalt spekulatiivse vara turuletulek on olnud pigem erandlik ning spekulatiivse vara turule lisandumise kasvu ei ole ka lähitulevikus oodata. Varasem pidev pakkumiste arvu vähenemine ning elamuturul vahepeal kiirenenud hinnakasv võib siiski piirkonniti veel viitega 2024. aastal spekulatiivset pakkumist turule tuua, kuid seda siiski juba pigem aastatel 2021 - 2022 langetatud arendusotsuste baasilt. Järva maakonna vähest spekulatiivset pakkumist iseloomustab ka asjaolu, et kogu maakonnas ei ole viimastel aastatel püstitatud mitte ühtegi paariselamut ning kõigest üks ridaelamu (Paide linnas, Jaama tn 39) ning nende püstitamist ka lähitulevikus võib pidada vähetõenäoliseks. Viimaste aastate kasutuslubade väljastamise arv viitab aga ennekõike aktiivsele üksikelamute järelturule, mille taustal korrastatakse laenu tagatistega seotud juriidilisi probleeme.

Kuigi elamukruntide müük on taas vähenenud ja elamispindade turul üldiselt on nõudlus madal ka 2024. aastal, püsib siiski elamute osas ehitusaktiivsus tõenäoliselt lähiaastatel veidi kõrgem kui koroonakriisi eelsel perioodil, mida suuresti toetavad demograafilised tegurid ja piirkondliku elamufondi süvenev iganemise protsess. Kuna paralleelselt on ka hoonestamata elamumaade turul sobilike pakkumiste arv üsna vähenenud ning pakkumishinnad olid atraktiivsete varade osas aastatel 2020 - 2022 järjepidevalt suurenenud, viitab see lähiaastatel üheskoos kõrgele ehitushinnale ka tõenäoliselt jätkuvalt kõrgele uusehitiste hinnatasemele.

Prognoosid

Järvamaal jäävad elamuid endiselt soetama üle piirkondliku keskmise sissetulekuga leibkonnad, kelle majanduslik kindlustunne on aga 2022. aasta III kvartalist esile kerkinud majanduslanguse, kasvava tööpuuduse, tõusnud intressimäärade ja endiselt kiire inflatsiooni taustal varasemast järsult nõrgem ja töötab püsivat taoline ka veel üsna suures osas 2024. aasta I pooles. Kuigi 2022. aasta möödus elamuturul veel suhteliselt sarnaselt aktiivse turu taustal nagu 2021. aastal, oli aga edasine kasvupotentsiaal turuaktiivsuse suurenemiseks piiratud juba enne 2022. aasta sündmusi ning 2022. aasta keskpaigast alanud langusüklit oli võimalik prognoosida juba tunduvalt varem kui see tegelikkuses realiseerus. 2024. aastaks saab seega maakonnas kui tervikus prognoosida turuaktiivsuse languse pidurdumist või ka aasta II pooles juba turuaktiivsuse taaskordset piirkondlikku püsivat kasvu, kuna 2023. aastal eeskätt väljaspool Paide ja Türi linna tehingute arvu langus järsult süvenes. Üldplaanis siiski 2024. aastal tõenäoliselt maakonna kui terviku lõikes aastatega 2013 - 2015 sarnane elamuturu aktiivsus püsib.

Kuna elamispinna kättesaadavus on 2021. aastast arvestataval määral halvenenud ja elamispindade turgu 2022. aasta keskpaigani toetanud positiivsed tegurid on suures osas möödunud ning nende osas ei ole olulist paranemist ka 2024. aasta vältel oodata, ei ole seetõttu ka kinnisvaraturul arvatavalt olulisi paranemise

märke veel lähitulevikus põhjust prognoosida. Sõltumata sellest, et turuaktiivsus oli elamuturul 2023. aastal teist aastat järjest taandunud, ei ole see hinnatasemete kuigi selge langustrendini seni viinud. Kuigi ka veel 2024. aasta I pooles võib Järva maakonna elamuturul avalduda võrreldes aastatega 2022 - 2023 mõningane nominaalne hinnalangus, võib siiski aasta kui terviku lõikes oodata suhteliselt sarnaseid hinnatasemeid nagu 2023. aastal ($\pm 0\%$), mille juures turuaktiivsuse põhi jäi juba arvatavalt 2023. aasta I poolde.

Pakkumishindade kasvu ei olnud enam 2023. aasta algusest samuti täheldada, viidates müügiperioodide pikenemisele ja likviidsuse üldisele halvenemisele. 2024. aasta vaates võib veel aasta I pooles peamiselt halvenenud likviidsuse ja hooajaliste tegurite tõttu pakkumismaht veidi suurened, kuid atraktiivseid pakkumisi endiselt napib ka lähitulevikus. 2021. aasta sügisest vabanema asunud II pensionisamba raha oli ajutiselt kuni 80 000 eurot maksvate elamute turgu eeskätt 2022. aastal veidi mõjutanud, kuid üldiselt näib, et suvilate soetamise soov on asunud 2021. aastast samuti taanduma ning vaba raha, mida kinnisvarasse suunata, on potentsiaalsetel ostjatel tänaste pakkumishindade ja üldise makrokeskkonna juures varasemast selgelt vähem. Ehitusaktiivsus asus 2022. aastal ootuspäraselt taanduma ning ka uusehituse osas ei saa 2024. aastaks kasvu oodata, kuid elamuehituse aktiivsustase jääb siiski veel arvatavalt koroonapandeemia eelsetest aastatest kõrgemale tasemele.

Elamute järgset nõudlust jääb aga aastate 2024 - 2025 vaates toetama ostjaskonna jätkuv soov siirduda korteriturult elamuturile, seda eeskätt Eesti demograafiliste tegurite tõttu, mille juures järk-järgult paraneva makrokeskkonna ja mõnevõrra odavneva laenu raha taustal võib ligikaudu 2024. aasta II poolest prognoosida elamuturul taaskordse võimaliku kasvutsükli esilekerkimist. Järelturul tervikuna jäävad likviidsust negatiivselt mõjutama jätkuvalt aktuaalsed probleemid juurdepääsuservituutide puudumise või tagantjärele seadustamist vajavate ehitustööde tõttu, mis takistavad varade soetamist eluasemelaenuga.

3.4. Pakkumise ülevaade

Kinnisvaraportaalis www.kv.ee on eksperthinnangu koostamise hetkel Järvamaal kokku 78 elamu müügipakkumist (hinnavahemikus 12 000 – 590 000 €), neist Paide lähedastes külates ja asumites on pakkumisel 10. **Hinnatav vara aktiivsete müügipakkumiste hulgas ei ole.**

Müügipakkumisel olevad võrreldavad varad:

Aadress	Kinnistu kirjeldus
Paide linn Nurmsi küla 	Pakkumishind: 24 000 € Maaüksuse pindala (m ²) : 15 887 Hoone suletud netopind (m ²): 63,5 Hoone välisseina liik: puit Soojusvarustuse liik: kohtküte (ahi) Hoone seisukord: remonti vajav Ruumide seisukord: remonti vajav Pesemisvõimalus: puudub Kõrvalhooned: laut, ait
Paide linn Tarbja 	Pakkumishind: 54 000 € Maaüksuse pindala (m ²) : 9102 Hoone suletud netopind (m ²): 174,0 Hoone välisseina liik: puit Soojusvarustuse liik: kohtküte (ahi) Hoone seisukord: rahuldav Ruumide seisukord: rahuldav Pesemisvõimalus: puudub Kõrvalhooned: kuur
Paide linn, Roosna-Alliku alevik	Pakkumishind: 68 000 € Maaüksuse pindala (m ²): 2423 Hoone suletud netopind (m ²): 75,5 Hoone välisseina liik: kivi

	Soojusvarustuse liik: kohtküte (ahi) Hoone seisukord: rahuldav Pesemisvõimalus – puudub Ruumide seisukord: rahuldav Kõrvalhooned: kuur
Paide linn, Mäo küla 	Pakkumishind: 74 999 € Maaüksuse pindala (m²): 19 849 Hoone suletud netopind (m²): 20,0 Hoone välisseina liik: puit Soojusvarustuse liik: kohtküte (ahi) Hoone seisukord: hea Pesemisvõimalus: olemas Ruumide seisukord: hea Kõrvalhooned: puuduvad
Paide linn, Kirisaare küla 	Pakkumishind: 79 900 € Maaüksuse pindala (m²): 21 100 Hoone suletud netopind (m²): 83,4 Hoone välisseina liik: puit Soojusvarustuse liik: kohtküte (ahi) Hoone seisukord: rahuldav Pesemisvõimalus – olemas Ruumide seisukord: rahuldav/remonti vajav Kõrvalhooned: kuur

Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee

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

3.5. Turustatavuse analüüs

Turustatavuse analüüs on protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Turustatavuse analüüs	
Vara lõppkasutajad:	füüsilised isikud
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused:	potentsiaalne ostjaskond on eelkõige kohalik elanikkond või Järvamaale kolida soovijad (eelkõige pered), kes soovivad soetada alalist elukohta
Vastavus turusegmendi nõuetele:	vara vastab potentsiaalsete ostjate ootustele järgmises osas: - üksiklamu on kivikonstruktsioonis - üksiklamu on olemas veevarustus ja kanalisatsioon - üksiklamu asukoht jääb optimaalsele kaugusele sotsiaalsest taristust (lasteaed, kool, kauplus) vara võimalikud puudused: - üksiklamu vajab perepektiivis soojustamist, uuendamist katusekate

	- rajamist pesemisvõimalus
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja on võimalised hinnatavat vara soetama:	vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole võimalik täpselt hinnata. Tulenevalt oma asukohast ja seisukorrast rahuldab vara turusegmenti nõudeid osaliselt, hinnanguliselt soovib vara mõõdukas hulk lõpptarbijatest, vara soetama on võimalised enamus potentsiaalsetest ostjatest
Konkureeriv pakkumine turul:	eksperthinnangu koostamise hetkel on Järvamaal pakkumisel 78 elamut, neist Paide linna asumites on pakkumisel 10 elamut
Arendusprojektid, turule lisanduvad konkureerivad pinnad ja nende maht:	eksperthinnangu koostamise hetkel uuselamuid piirkonnas arendusprotsessis ei ole, uuselamuid ehitatakse Järvamaal käesolevas turusituatsioonis valdavalt oma tarbeks, otsene spekulatiivne arendustegevus puudub ning selle võimalikku esilekerkimist pole otseselt oodata ka lähitulevikus
Müügiperiood:	müügiperiood on prognoositavalt ligikaudu 6 kuud
Neelduvus:	Järvamaal on eksperthinnangu koostamise hetkel avalike pakkumiste seas 78 elamut, aastas müüakse Järvamaal ~ 180 eluhoonetega hoonestatud elamut, seega praegune hulk pakkumises olevaid kinnistuid müüakse üldjuhul ~4-5 kuuga
Oodatavad müügihinnad:	elamuturul on hinnatõus asunud 2022. aasta III kvartalist laiapõhjaselt vaibuma ning seda eeskätt suureneva pakkumismahu ja taanduva nõudluse tõttu, mille ajendiks on suuresti olnud taaskordse majanduskriisi eskaleerumine üheskoos laenuraha kiire kallinemisega. Elamutehingute arv on 2022. aastast marginaalselt alanenud, mille juures käesoleval aastal tõenäoliselt tehingute arvu kui ka ehitusaktiivsuse langustrend püsib. 2024. aastal on oodata suhteliselt sarnaseid hinnatasemeid kui 2023.II poolaastal, kuid pakkumiste arv võib veidi suureneda ning hind mõõdukalt langeda.
Alternatiivne kasutus:	hinnataval varal alternatiivsed kasutused puuduvad

4. Turuväärtuse hindamine

4.1. Hinnatava vara parim kasutus

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

Füüsiline võimalikkus

Hinnataval katastriüksusel paiknev elamu on ehitatud spetsiaalselt üksikelamuna kasutamiseks. Elamu seisukord võimaldab osaliselt kohest kasutusele võtmist kuid osaliselt vajab kasutusele võtmiseks suuremaid remonttöid. Abihooned on hea/rahuldavas korras ning võimaldavad abihoonetena kohest kasutusele võtmist.

Õiguslik lubatavus

Hinnatavaks varaks on Järva maakonnas Paide linnas Kirisaare külas paiknev üksikelamu ja selle abiehitistega hoonestatud kinnisasi. Kinnisasja koosseisu kuuluva katastriüksuse maakasutuse sihtostarve on 100% maatulundusmaa. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule ei ole hinnatava kinnisasja maakasutuse juhtotstarvet määratletud, hinnatava vara maakasutus on sealjuures kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas (vt. peatükk 2.3). Kinnisasja osas ei ole kehtestatud detailplaneeringut, kasutusotstarve riiklikus ehitisregistris on elamu, hoone seisundiks on märgitud „olemas“. Kinnistul paiknevad kõrvalhooned on kasutusel abihoonetena. Seega on õiguslikult lubatud peahoone kasutamine üksikelamuna ning kõrvalhoonete kasutamine abihoonetena.

Finantsmajanduslik otstarbekus

Maaüksuse olulistest osadest, kinnisasjal paiknevate ehitiste olemusest ning väärtuse kuupäeva turusituatsioonist lähtuvalt on hinnatava vara parim finantsmajanduslik kasutus eluotstarbeline kasutus.

Järeldus

Arvestades ülaltoodut, on hindaja seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on selle elukondlik kasutus (üksikelamu koos seda teenindavate abiehitisega ning neid omakorda teenindava maa-alaga).

Hinnatava varaga analoogsed varad soetatakse üldiselt tervikuna omakasutusse (vt ka peatükk 3.5).

4.2 Hindamismeetodid

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

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

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

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

4.3 Hindamismeetodi valik

Kuna hinnatavale varale analoogsed varad on enamasti müügi- (mitte üüri-) käibes, on hindamismeetodiks valitud võrdlusmeetod.

4.4 Võrdlusmeetodi rakendus

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

Koondtabelisse on kokku kogutud tehingud järgmiste tunnuste alusel:

- varade asukoht Paide linnas, Järva ja Türi vallas;
- tehingute toimumise aeg juuli 2023 – mai 2024;
- sõlmitud on asjaõigusleping;
- üksikelumuga hoonestatud kinnisasjad (välistatud on suvilate ja aiamajade tehingud);
- sihtotstarve 100% elamumaa või maatulundusmaa
- varad, mille kohta on teada piisava detailsusega informatsiooni.

Hindajale on teada järgmised sarnases piirkonnas paiknevate võrreldavate elamutega teostatud ostu-müügitehingud:

	VÕRRELDAVAD TEHINGUD					
	1	2	3	4	5	6
	Järva vald, Kapu küla	Paide linn, Mündi küla	Järva vald, Kukevere küla	Järva vald, Koeru alevik, Pärna tn	Türi vald, Retla küla, Vanakooli tee	Järva vald, Ahula küla
Tehinguhind, €: (ei sisalda käibemaksu):	60 000	50 000	99 000	58 000	51 000	43 000
Tehinguhind, €/m²:	403	193	358	367	492	426
Tehingu aeg:	juuli 2023	juuli 2023	aug 2023	okt 2023	nov 2023	veebr 2024
Asukoht:	valla keskus Järva-Jaani alev ~ 13 km, maakonna keskus Paide linn ~38 km	maakonna keskus Paide linn ~4 km	valla keskus Järva-Jaani alev ~ 23 km, maakonna keskus Paide linn ~42 km	valla keskus Järva-Jaani alev ~ 13 km, maakonna keskus Paide linn ~34 km	valla keskus Türi linn~14 km, maakonna keskus Paide linn ~26 km	valla keskus Järva-Jaani alev ~15 km, maakonna keskus Paide linn ~29 km
Elamu seisukord ja ehitusaasta:	rahuldav, ehit.1928	rahuldav/remonti vajav, ehit.1938	hea/rahuldav, ehitat.1930	rahuldav, ehit.1971	hea/rahuldav, ehit.1938	rahuldav, ehit.1957
Elamu ruumide seisukord:	rahuldav	rahuldav	hea	rahuldav	rahuldav	rahuldav
Elamu suletud netopind (m²):	149,0	259,2	276,6	158,2	103,7	101,0
Kinnisasja pindala (m²):	7 066	15 894	18 661	4 473	5 599	1 731
Ruumikasutuse funktsionaalsus:	abiruumid elamu koosseisus, puudub pesemis võimalus ja WC	abiruumid elamu koosseisus, olemas pesemis võimalus ja WC	abiruumid elamu koosseisus, olemas pesemis võimalus ja WC	valdavalt eluruumid, puudub pesemis võimalus, olemas WC	valdavalt eluruumid, puudub pesemis võimalus ja WC	valdavalt eluruumid, puudub pesemis võimalus, olemas WC
Elamu välisseina liik:	puit	puit	puit	puit	puit	puit
Soojusvarustuse liik:	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi, õhk-õhk soojuspump)	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi)

	VÖRRELDAVAD TEHINGUD					
	1	2	3	4	5	6
	Järva vald, Kapu küla	Paide linn, Mündi küla	Järva vald, Kukevere küla	Järva vald, Koeru alevik, Pärna tn	Türi vald, Retla küla, Vanakooli tee	Järva vald, Ahula küla
Vee- ja kanalisatsiooni-ühendus:	lokaalsed	lokaalsed	lokaalsed	võrk	puudub	võrk
Kõrvalhooned ja olulised rajatised:	rahuldavas korras saun ja kuur	rahuldavas korras kuur	rahuldavas korras saun-kuur ja kelder	rahuldavas korras kuur	rahuldavas korras laut ja kelder	rahuldavas korras saun ja kuur
Võrdlustehingute valik:	ei sobi, ajaliselt vanem tehing	ei sobi, elamu suletud netopinnalt erinev, ajaliselt vanem tehing	ei sobi, elamu suletud netopinnalt ja seisukorralt erinev	sobib	sobib	sobib

Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud võrreldavad tehingud **nr 4, 5 ja 6, kui erinevatelt parameetritelt kõige paremini võrreldavad**.

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

Hoone seisukorra määratlus

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

Hea – remonditud, san. tehnika uus

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

Halb – elamiskõlbmatu

Tehingute kohandamine

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

Kohandamisel on aluseks võetud elamu **suletud netopind (m²)**.

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

Võrdlusühiku valikul eelistatakse ühikut, mille abil konkreetse vara puhul turul üldjuhul kaubeldakse. Hindamisel lähtutakse võrreldavate tehingute **tervikhinnast (€)**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

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

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

Jrk	Võrdluselement
1	Asukoht
2	Elamu seisukord ja ehitusaasta
3	Elamu ruumide seisukord
4	Elamu suletud netopind, m²
5	Kinnisasja pindala, m²

6	Elamu funktsionaalsus
7	Elamu välisseina liik
8	Soojusvarustuse liik
9	Vesi ja kanalisatsioon:
10	Kõrvalhooned ja olulised rajatised:

Võrdlusühiku valikul eelistatakse ühikut, mille abil konkreetse vara puhul turul üldjuhul kaubeldakse. Hindamisel lähtutakse võrreldavate tehingute tervikhinnast (€), kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA Paide linn, Kirisaare küla, Võidu	VÕRDLUSTEHINGUD		
		4 Järva vald, Koeru alevik, Pärna tn	5 Türi vald, Retla küla, Vanakooli tee	6 Järva vald, Ahula küla
Tehinguhind, € (ei sisalda käibemaksu):	Hindamisel lähtuti tehingu tervikhinnast	58 000	51 000	43 000
Tehinguhind, €/m²:		367	492	426
Tehingu aeg: Võrdlus hinnatava varaga: Ajaldamine ⁷	mai 2024	okt 2023 samaväärne 0%	nov 2023 samaväärne 0%	veebr 2024 samaväärne 0%
Ajaldatud tehinguhind, €:		58 000	51 000	43 000
Asukoht: Võrdlus hinnatava varaga: Kohandus ⁸	maakonna keskus Paide linn ~14 km	valla keskus Järva-Jaani alev ~ 13 km, maakonna keskus Paide linn ~34 km halvem 10%	valla keskus Türi linn~14 km, maakonna keskus Paide linn ~26 km halvem 10%	valla keskus Järva-Jaani ~15 km, maakonna keskus Paide linn ~29 km halvem 10%
Elamu seisukord ja ehitusaasta: Võrdlus hinnatava varaga: Kohandus ⁹	rahuldav, ehit. 1938	rahuldav, ehit.1971 samaväärne 0%	hea/rahuldav, ehit.1938 parem -10%	rahuldav, ehit.1957 samaväärne 0%
Elamu ruumide seisukord: Võrdlus hinnatava varaga: Kohandus ¹⁰	rahuldav	rahuldav samaväärne 0%	rahuldav samaväärne 0%	rahuldav samaväärne 0%
Elamu suletud netopind (m²): Võrdlus hinnatava varaga: Kohandus ¹¹	96,6	158,2 parem -10%	103,7 samaväärne 0%	101,0 samaväärne 0%
Kinnisasja pindala (m²): Võrdlus hinnatava varaga: Kohandus ¹²	25 100	4 473 halvem 5%	5 599 halvem 5%	1 731 halvem 5%
Elamu funktsionaalsus: Võrdlus hinnatava varaga: Kohandus ¹³	valdavalt eluruumid, puudub pesemisvõimalus, olemas WC	valdavalt eluruumid, puudub pesemisvõimalus, olemas WC samaväärne 0%	valdavalt eluruumid, puudub pesemisvõimalus ja WC halvem 5%	valdavalt eluruumid, puudub pesemisvõimalus, olemas WC samaväärne 0%
Elamu välisseina liik: Võrdlus hinnatava varaga:	kivi	puit halvem	puit halvem	puit halvem

⁷ ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11); hinnatava vara turupiirkonnas ei ole ajavahemikul oktoober 2023 – mai 2024 hinnamuutust märgata, seetõttu ajalise kohandusega ei arvestata

⁸ hinnatava vara asukoht elukohana on mõnevõrra enam väärtustatud kui võrreldavate varade asukoht

⁹ hinnatava vara koosseisus oleva elamu konstruktsioonide seisukord on mõnevõrra halvem kui võrreldava vara 5 elamu konstruktsioonide seisukord

¹⁰ parema elamu siseruumide viimistluse seisukorraga elamud on kõrgemalt hinnatud; antud juhul võib lugeda elamu ruumide seisukorda samaväärseks

¹¹ kuna hindamisel on lähtutud tehingu tervikhinnast, siis elamu suletud netopinna suurenedes suureneb kinnistu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele ja vastupidi

¹² kinnisasja pindala suurenedes suureneb kinnistu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele ja vastupidi

¹³ elamud, mille üldpinnast valdava enamuse moodustab eluruum, mille ruumikasutus on ratsionaalne ning olemas on pesemisvõimalused ja WC, on enam väärtustatud võrreldes elamutega, mille koosseisus on suur hulk abiruumi (trepikojad, koridorid, garaaž, panipaigad jms) ning puudub pesemisvõimalus ja WC

	HINNATAV VARA Paide linn, Kirisaare küla, Võidu	VÕRDLUSTEHINGUD		
		4 Järva vald, Koeru alevik, Pärna tn	5 Türi vald, Retla küla, Vanakooli tee	6 Järva vald, Ahula küla
Kohandus ¹⁴		5%	5%	5%
Soojusvarustuse liik:	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi)	kohtküte (ahi)
Võrdlus hinnatava varaga:		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus ¹⁵		0%	0%	0%
Vesi ja kanalisatsioon:	lokaalsed	võrk	puudub	võrk
Võrdlus hinnatava varaga:		samaväärne	halvem	samaväärne
Kohandus ¹⁶		0%	5%	0%
Kõrvalhooned, olulised rajatised:	hea/rahuldavas korras ait ja küün (säilinud kiviseinad)	rahuldavas korras kuur	rahuldavas korras laut ja kelder	rahuldavas korras saun ja kuur
Võrdlus hinnatava varaga:		halvem	samaväärne	halvem
Kohandus ¹⁷		5%	0%	5%
Summaarne kohandus:		15%	20%	25%
Kohandatud tehinguhind, €:		66 700	61 200	53 750
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		35%	40%	25%
Osakaalud¹⁸:		35%	25%	40%
Kaalutud kohandatud tehinguhind, €:		23 345	15 300	21 500
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €:	60 145			

Seega kujuneb hinnatava vara turuväärtuseks:

60 145 € ehk ~ **60 000 €**, s.o. ~621 €/m² kinnisasjal asuva elamu suletud netopinna (96,6 m²) kohta.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad).

Paide linna elamuturg on keskmise efektiivsusega, millest tulenevalt on hindamistulemus esitatud hinnatava vara turusegmendi osas tavapärase täpsusega (±5 - 10%).

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida ligikaudu 6 kuud, mida võib hinnatava turusegmendi lõikes pidada tavapäraseks.

¹⁴ kivikonstruktsioonis hooned on mõnevõrra enam väärtustatud kui puitkonstruktsioonis hooned

¹⁵ hinnataval varal ja võrreldaval varal on samaväärne küttesüsteem

¹⁶ elamud, milles on veevarustus ja kanalisatsioon, on enam väärtustatud, kui elamud, milles veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad; antud juhul on kommunikatsioonid võrreldavad

¹⁷ heas korras kõrvalhooned omavad mõningast lisaväärtust kuid seda vaid teatud piirini

¹⁸ hindamistulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Osakaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem osakaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem osakaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal antud juhul kõigile antud võrdne osakaal

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast

Elamu välisvaated



Elamu sisevaated

Esik



Köök-tuba



Tuba



Tuba



Terrass



WC



Köök



Tuba



Tuba



Tuba



Ait välis- ja sisevaated





Küün (vaated 1-4)





Vaated kinnistule





Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa number

Kinnistusosakond

Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Kinnistu nimi

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1		Maatulundusmaa 100%, Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla, Võidu.	25052 m2	Maakatastri andmed üle võetud 25.04.2024.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
3.2 3.3			kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Sulge

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

Sulge

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

Lisa nr 3 Maa-ameti avalike kaardirakenduste väljavõtted

Katastriüksuse ortofoto, katastriüksuse kitsenduste kaart, kitsenduste loetelu ja legend



Otsinguobjekt: Katastriüksus

Tunnus:

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Geodeetilise märgi kaitsevöönd	0.78
	Uuringu ala	25058.72
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	98.11

	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	2651.7
	Kaitsmata põhjaveega ala	25058.72
	Nitraaditundlik ala	25058.72

Allikas: Maa-ameti maainfo ja kitsenduste kaardirakendus

Lisa nr 4 Riikliku ehtisregistri väljavõte

Andmete vaade

Elamu (EHR kood

)

Elamu (EHR kood)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla,
Ehtisregistri kood	
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1938
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 88,0
Eluruumide pind kokku	88,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	252,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	96,6
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	701,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi
Välisseina liik	looduslik kivi
Välisseina välisviimistluse materjali liik	looduslik kivi
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	0

Ehitise dokumendid				
↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehitis(ed)	↕ Kuupäev	↕ Dokumendi seisund
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			10.02.2024	Registrisse kantud
Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks			28.05.2022	Registrisse kantud
Registri paranduskanne			30.03.2021	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			27.10.2017	Registrisse kantud
Ehitise teatis			19.08.2014	Registrisse kantud
Ehitise aadressi korrastuse teatis			14.12.2011	Registrisse kantud
Ehitise ruumikuju teatis			14.12.2011	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis			31.12.2003	Registrisse kantud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis			31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-9/9

Ait (EHR kood

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla,
Ehitisregistri kood	
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Ait
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	1880
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve,	Elamu, kooli vms abihoone (12744)
mitteeluruumi pind (m2)	64,9
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	64,9

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	85,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	64,9
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	297,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi
Välisseina liik	looduslik kivi
Välisseina välisviimistluse materjali liik	looduslik kivi
Vahelagede kandva osa materjali liik	muu: vahelaed/90/
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	muu: vahelaed/90/
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	0

Andmete vaade Küün (EHR kood)

Küün (EHR kood)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Järva maakond, Paide linn, Kirisaare küla, Võidu
Ehitisregistri kood	
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Küün
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	
Esmane kasutuselevõtu aasta	on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Elamu, kooli vms abihoone (12744) 342,0
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	342,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	384,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	342,0
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	1 345,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	looduslik kivi
Välisseina liik	looduslik kivi
Välisseina välisviimistluse materjali liik	looduslik kivi
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	puit/laast

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	puudub
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Iiftide arv	0

Ehitise dokumendid

↕ Dokumendi liik	↕ Dokumendi nr	↕ Seotud ehitis(ed)	↕ Kuupäev	↕ Dokumendi seisund
Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks			28.05.2022	Registrisse kantud
Registri paranduskanne			10.01.2020	Registrisse kantud
Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist			27.10.2017	Registrisse kantud
Ehitise aadressi korrastuse teatis			14.12.2011	Registrisse kantud
Hooneregistri ehitise teatis			31.12.2003	Registrisse kantud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis			31.12.2003	Registrisse kantud

Näitab ridu 1-6/6

Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

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

Hindamisaruande koostaja:

Hindamisaruande kinnitanud läbivaataja: