



Ekspert hinnang nr 1325-23

Vara:	Korteriomand, registriosa nr 5779001 (eluruum, 2-toaline korter)
Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138 – 73
Väärtuse kuupäev:	03.08.2023
Hindamisaruande kuupäev:	07.08.2023
Turuväärtus:	124 000 €
Koostaja ja kinnitaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Jane Jürgenson Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 189558 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	8
3.3. Maakasutus	9
3.4. Hoone kirjeldus	10
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	11
3.6. Korterite üldandmed	12
3.7. Korterite viimistlus ja seisukord	12
3.8. Korterite tehnosüsteemid	13
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	14
4. Turuülevaade	14
4.1. Majandusülevaade	14
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade (2023. aasta I poolaasta seisuga)	15
4.2.1. Müügitehingud	21
4.2.2. Turustatavuse analüüs	22
4.2.3. Pakkumine	22
4.3. Parim kasutus	24
5. Hindamine	24
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	24
5.2. Turuväärtuse hinnang	24
6. Hindamistulemus	27
Lisa 1. Fotod	28
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	32
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	37

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 5779001 (eluruum, 2-toaline korter)
Aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138 – 73
Omanik	Hanna-Karoliine Paesüld (isikukood 49812020858)
Katastritunnus	78405:501:3790
Omandivorm	Korteriomand
Eriomandi ese ja selle pind	471/43707 mõttelist osa kinnistust ja reaalselt eluruum nr. 73, mille üldpind on 47,10 m ² ja mille tähistus plaanil on 73
Eluruumi pind	47,1 m ²
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Hea/väga hea
Hinnang korterelamu üldisele seisukorrale	Rahuldav/hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenu andjale
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	03.08.2023
Väärtuse kuupäev	03.08.2023
Hindamisaruande kuupäev	07.08.2023
Tellijä	Hanna-Karoliine Paesüld
Tellimusleping	Suuline tellimus esitatud 01.08.2023
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks
Hindamistulemuse täpsus	Piirkonna korteriturg on efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus vastava turusegmendi jaoks tavapärase täpsusega (±5%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
Riiklikus ehitisregistris puudub info korterelamu välisseina välisviimistluse materjali liigi kohta. Visuaalsel vaatlusel on välisseina välisviimistluse materjali liigiks killustiku fraktsioon ja krohv. Andmete puudumine riiklikust ehitisregistrist ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust. Ekspert hinnangu koostaja soovib pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ehitisregistri andmete täpsustamiseks	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul korteriomandi (2-toaline korter) aadressil Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138 – 73 turuväärtus 124 000 (ükssada kakskümmend neli tuhat) eurot	

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138 – 73
Registrios nr	5779001
Vara koosseis	471/43707 mõttelist osa kinnistust ja reaalsel eluruum nr. 73, mille üldpind on 47,10 m ² ja mille tähistus plaanil on 73
Vara liik	Korteriomand, korter (eluruum)
Hindamise eesmärk	Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

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

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

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

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada

mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Hinnatava vara omaniku suuline informatsioon vara ülevaatusel	03.08.2023
Kohapealne ülevaatus	03.08.2023
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	07.08.2023
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	07.08.2023
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	07.08.2023
Asukoha kaart, https://kaart.delfi.ee	07.08.2023
Avalike kinnisvaraportalide andmed, https://kinnisvara24.ee , https://www.kv.ee	07.08.2023
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	07.08.2023
Üldplaneeringu ja detailplaneeringu info päring, https://tpr.tallinn.ee	07.08.2023

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

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel

Vastuolud
Riiklikus ehitisregistris puudub info korterelamu välisseina välisviimistluse materjali liigi kohta. Visuaalsel vaatlusel on välisseina välisviimistluse materjali liigiks killustiku fraktsioon ja krohv. Andmete puudumine riiklikust ehitisregistrist ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust. Ekspert hinnangu koostaja soovib pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ehitisregistri andmete täpsustamiseks

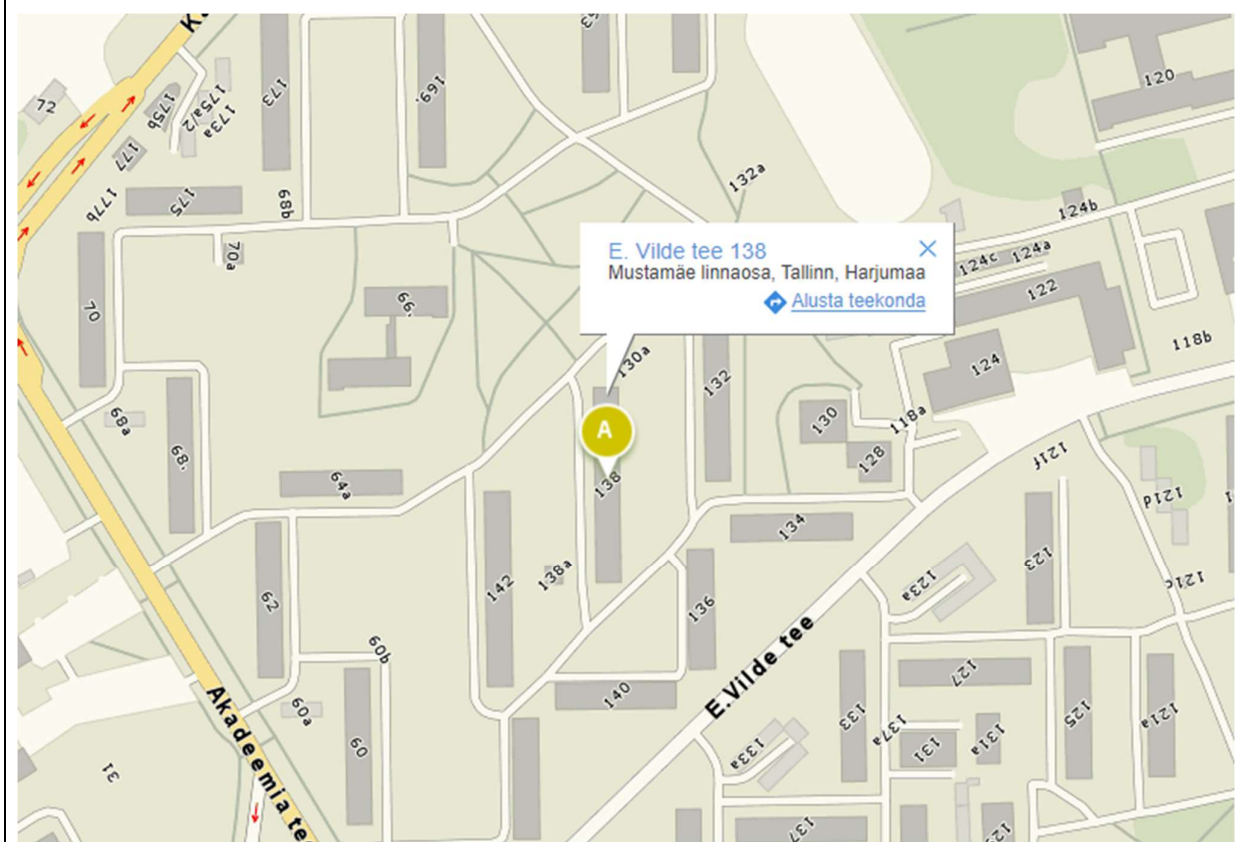
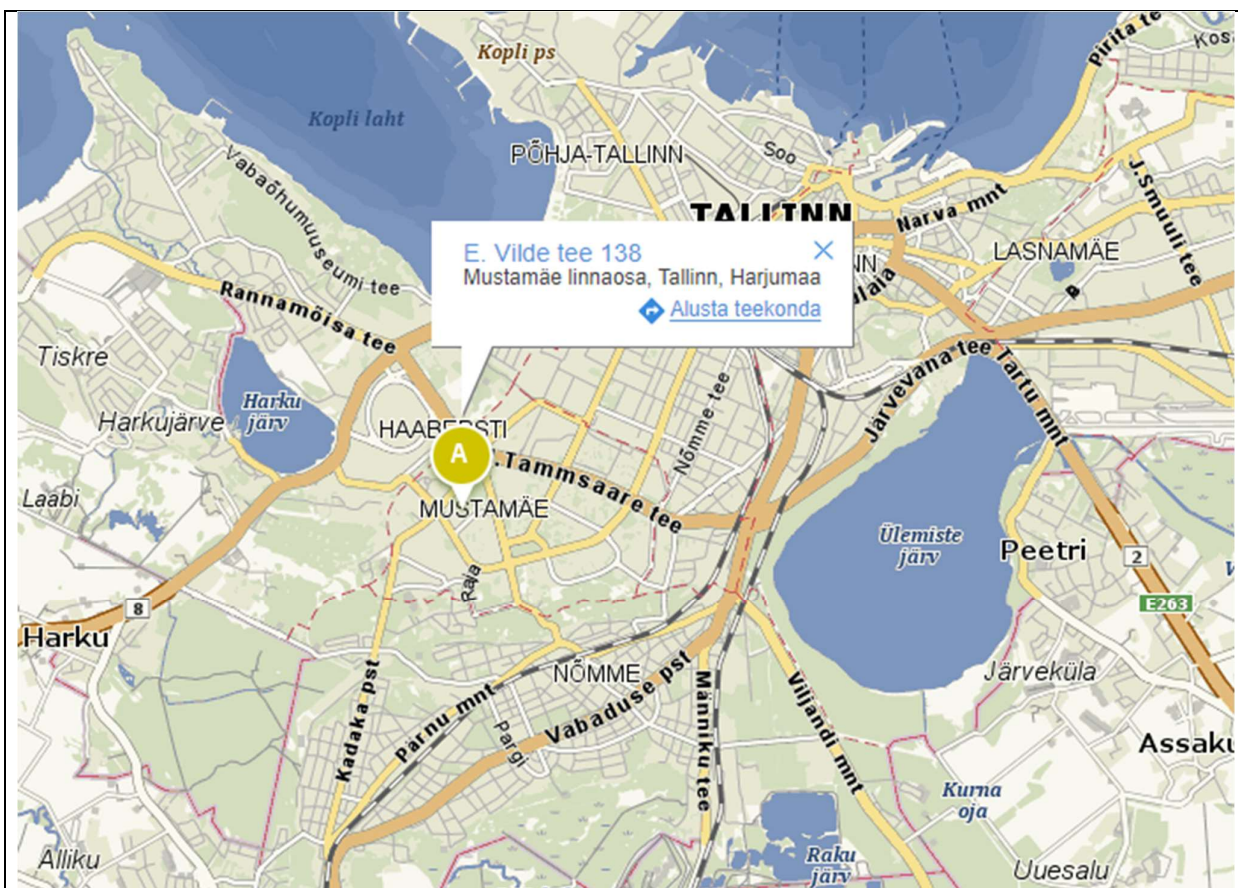
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	03.08.2023
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline vara hindaja Jane Jürgenson (kutsetunnistus nr 189558)
Ülevaatus juures viibinud isik	Vara omanik Hanna-Karoliine Paesüld
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Teostati visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

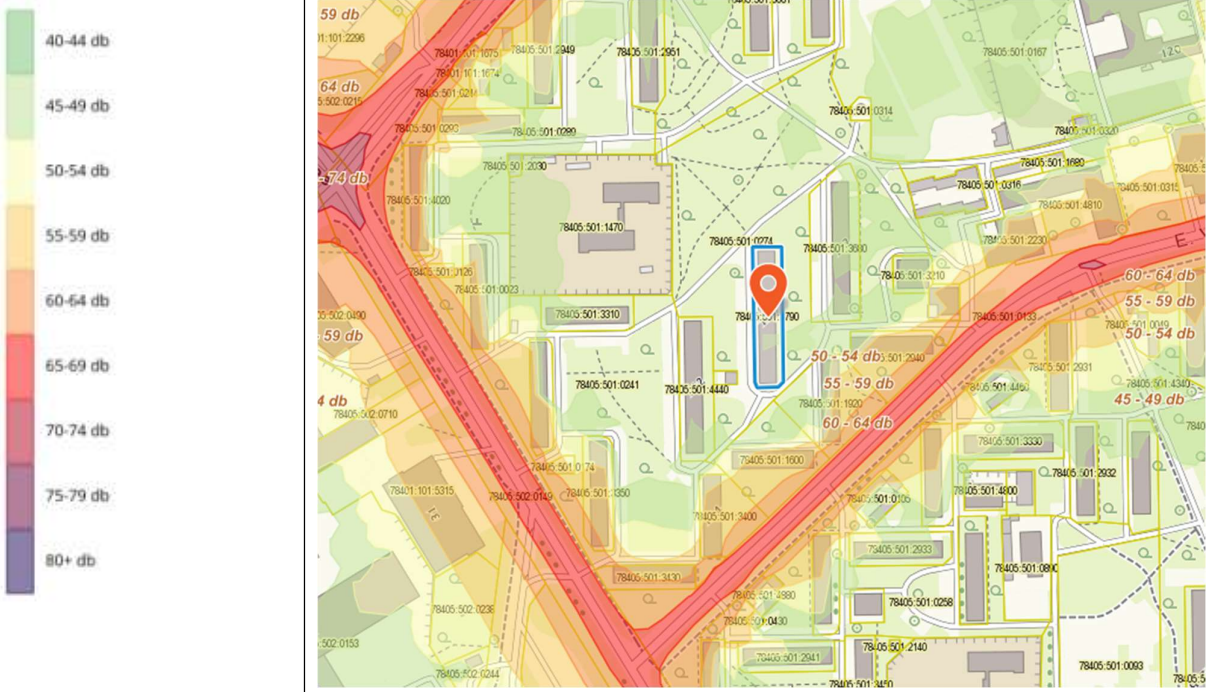
3. Hinnatava vara kirjeldus

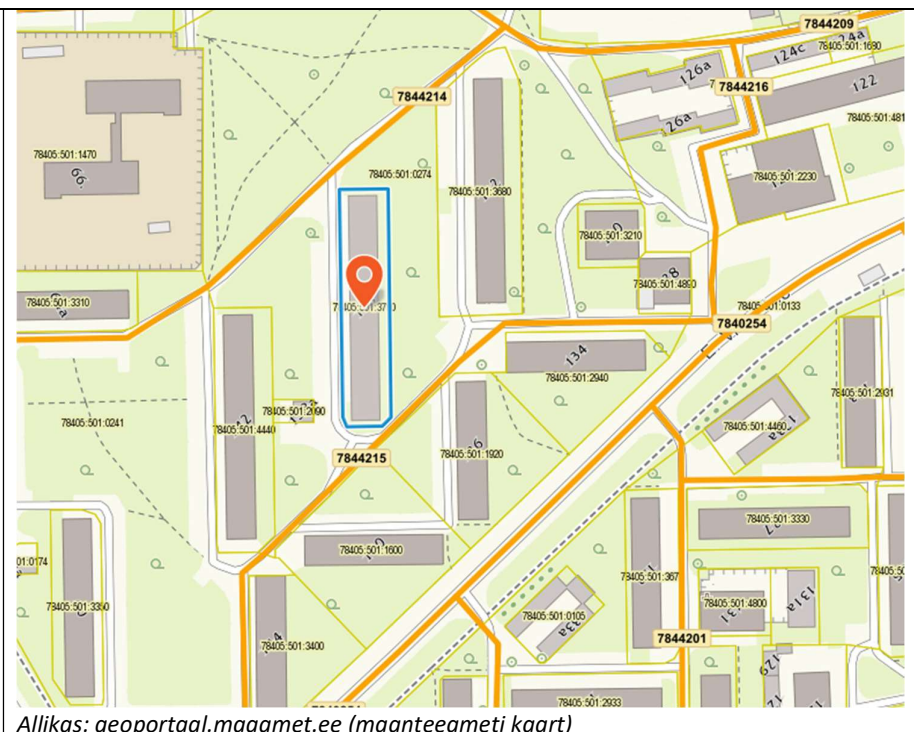
3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatav vara asub Tallinna linnas Mustamäe linnaosas Mustamäe asumis, Tallinna linna keskusest ~ 7,8 km kaugusel. Asukoht on piirkonna siseselt hea, turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud



Allikas: kaart.delfi.ee

Mikroasukoht	
Piirkonna hoonestus	Ümbruses valdavalt sarnased vanemad korterelamud, mitmed haridus- ja teenindusasutused, Kadaka metsapark
Infrastruktuur	Kool, lasteaed, kauplused ~ 500 m raadiuses
Haljastus ja heakord	Piirkonnas valdavalt madal- ja kõrghaljastus. Ümbruskond on heakorrastatud
Veekogud	Lähiümbruses olulise tähtsusega veekogud puuduvad
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest mõnevõrra madalam, korterelamu asub suurema liiklustihedusega teedest mõnevõrra eemal  Allikas: geoportaal.maaamet.ee (mürakaart)
Konkureerivad turupiirkonnad	Peamiselt teised Mustamäe linnaosa asumid
Juurdepääs	Hinnatava varani pääseb heas seisukorras, avalikult kasutatavalt (munitsipaalomandis) asfaltkattega teelt, juurdepääs tagatud E. Vilde teelt läbi munitsipaalomandis oleva E. Vilde tee 130a üldkasutatava maa

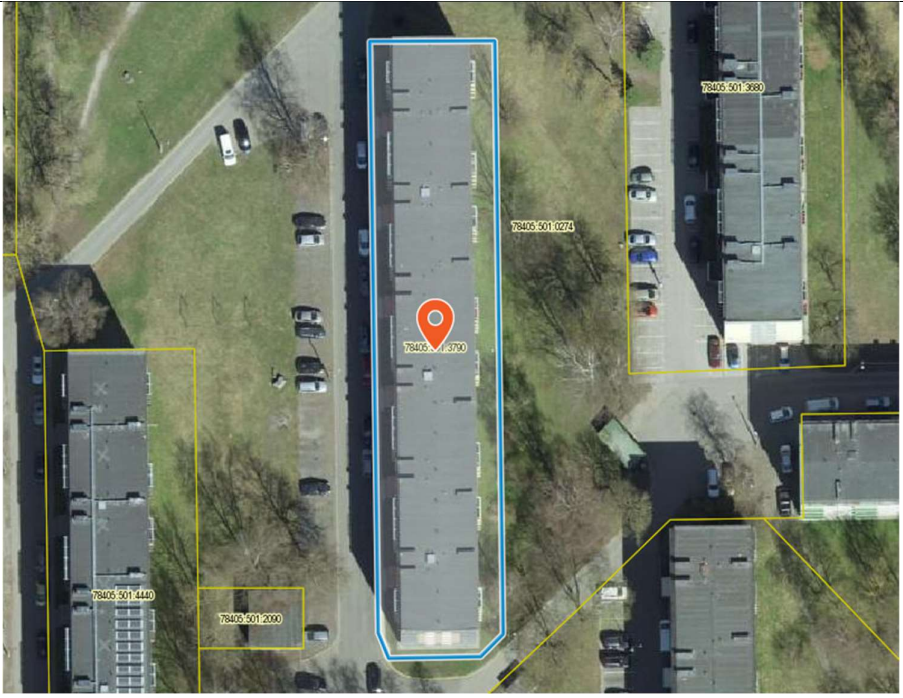
Teede skeemid: - Kohalik tee - Eratee - Metsatee - Põhimaantee - Tugimaantee - Kõrvalmaantee - Ramp, ühendustee - Muu riigitee - trassi osa	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Olemas ja heas seisukorras
Parkimine	Parkimine hoonete ümbuses ning tänaval tasuta parkimisalas. Parkimiskohti ebapiisavalt
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 300 m kaugusel

3.2. Omandisuhted

Registriora number	5779001
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandi koosseis	471/43707 mõttelist osa kinnistust ja reaalse eluruum nr. 73, mille üldpind on 47,10 m ² ja mille tähistus plaanil on 73
Omanik	Hanna-Karoliine Paesüld (isikukood 49812020858)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriora I jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga registriora I jaos kanded puuduvad <i>Registriora väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriora III jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga registriora III jaos kanded puuduvad <i>Registriora väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i>
Vara hüpoteegi kanded registriora IV jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriora IV jaos järgmine kehtiv kanne: - Hüpoteek summas 100 050,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. <i>Hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.</i> <i>Registriora väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i>
Korteriühistu pandiõigus	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega</i>
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

Muud olulised väärtust mõjutavad tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust.
---	---

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	78405:501:3790
Ortofoto	 Allikas: geoportaal.maaamet.ee
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1893 m ²
Kuju, reljeef	Suhteliselt korrapärase kujuga, reljeef valdavalt tasane
Parkimine	Parkimiskohad korterelamu ees asuval munitsipaalmaal, tänaval tasuta parkimine
Hooned ja rajatised	Hoonena elamu, rajatised puuduvad
Haljastus	Hoonestamata maatükiosa on valdavalt madalhaljastusega. Ümbruskond on heakorrastatud
Piirded	Puuduvad
Üldplaneering	Hinnatav vara asub Mustamäe linnaosa üldplaneeringu (Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006) järgi avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamumaaal. Hinnatava vara maakasutus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Väljavõte üldplaneeringu maakasutusplaanilt:

	EK₅R Avatud hoonetevahelise ruumiga korruselamumaa Hoonetevaheline ruum jäetakse ühistegevuseks, haljasaladeks, mänguplatsideks ning tagatakse kergliiklusteede läbipääs Elamisega seotud ehitised (garaažid, autovarjualused, jalgrattahoidlad, ühistegevusega seotud ehitised jms.) Hoonestusest kuni 20% lubatud kõrvafunktsioon Ä või Ü Allikas: https://tpr.tallinn.ee
Detailplaneering ja ehitusõigus	Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatuiki piiride muutmise vajadus puudub. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub

3.4. Hoone kirjeldus

Ehitusaasta	1965 (ehitisregistri andmed)
Ehitisregistri kood	101014453
	
<i>Allikas: hindaja info</i>	
Korruselisus	Maapealsete korruste arv 5
Ehitisealune pind	1085,0 m ² (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind (SNP)	5688,9 m ² (ehitisregistri andmed)
Korterühistu registrikood	80067538
Lift	Puudub
Korterite arv	90

Ehitusluba, ehitusteatis; Kasutusluba, kasutusteatis ¹	14.10.1994 on väljastatud ehitusluba nr 18604 ehitise laiendamiseks (Siseseina tugevdamine (krt.70)); 08.08.2005 on väljastatud ehitusluba nr 12298 ehitise rekonstrueerimiseks (korterelamu fassaadide renoveerimine); 08.01.2013 on väljastatud ehitusluba nr 60952 ehitise laiendamiseks (korterelamu rekonstrueerimine); 22.08.2013 on antud kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks (E. Vilde tee 138 elamu küttesüsteemi rekonstrueerimine); 25.04.2014 on väljastatud ehitusluba nr 71080 ehitise rekonstrueerimiseks (E. Vilde tee 138-43 korteri rekonstrueerimine); 25.09.2014 on väljastatud kasutusluba nr 15770 ehitise rekonstrueerimisel (E. Vilde tee 138-43 korteri rekonstrueerimisel); 25.04.2017 on esitatud ehitusteatis nr 1711201/06585 (korteri nr 73 rekonstrueerimine) – hinnatav vara; 22.08.2017 on esitatud kasutusteatis nr 1711301/06759 (korteri nr 73 rekonstrueerimisel) – hinnatav vara; 29.10.2021 on esitatud ehitusteatis nr 2111201/39643 (korteri nr 45 rekonstrueerimine); 09.12.2021 on esitatud kasutusteatis nr 2111301/21145 (korteri nr 45 rekonstrueerimisel); 05.01.2023 on esitatud ehitusteatis nr 2311201/00306 (korteri nr 30 rekonstrueerimine); Vara ülevaatus käigus tuvastas hindaja, et korterelamus on teostatud ehitustööd. Tööde teostamiseks on ehitusluba väljastatud (korterelamu välisseinte rekonstrueerimine), kuid ehitisregistri andmete kohaselt ehitise rekonstrueerimisel kasutusteatis esitatud pole. Hindaja on seisukohal, et nimetatud asjaolu ei mõjuta vara turuväärtust, kuna hinnatava vara turupiirkonnas ei ole korterelamu rekonstrueerimisel kasutusloa või kasutusteatise olemasolu või selle puudumine olnud ostjate ostuotsust ega vara hinda määravaks teguriks. <i>Allikas: www.ehr.ee</i>
Energiamärgis	Riiklik ehitisregistris info puudub

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
Vahelagede kandva osa materjali liik	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Katuste ja katuselagede kandva osa materjali liik	Monteeritav raudbetoon (ehitisregistri andmed)
Välisseina liik	Mitmehihiline raudbetoonpaneel (ehitisregistri andmed)
Katusekatte materjali liik	Bituumen või PVC plaat või rullmaterjal (ehitisregistri andmed)
Välisseina välisviimistluse materjali liik	Ehitisregistris info puudub, killustiku fraktsioon, krohv (visuaalne vaatlus)
Trepikodade uksed ja aknad	Aknaga metalluks, aknad 2-kordse klaaspaketiga plastikraamid aknad (visuaalne vaatlus)
Trepikoja seisukord	Korterelamu trepikodade seisukord on hea, siseviimistlust on uuendatud
Korterelamu põhikonstruktsioonide seisukord	Konstruktsioonide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonid rahuldavas/heas seisukorras. Vastavalt algandmete esitaja ütlustele on soojustatud elamu otsaseinad ning vahetatud vee- ja

¹ Enne 22.07.1995 aastat oli seadusega reguleerimata kasutusloa mõiste, seega enne seda õiguslikul alusel püstitatud ehitise kasutamiseks ei pea olema kasutusluba. Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteatise või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3). Enne 01.07.2015. a asjaõiguseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

	kanalisatsioonitorustikud, renoveeritud hoone katus, uuendatud rõdupiirdeid ning rekonstrueeritud hoone küttesüsteem. Väärtuse kuupäeva seisuga vajab ülejäänud hoone välisviimistlus uuendamist
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistluse seisukord on rahuldav/hea
Vastuolud	Riiklikus ehitisregistris puudub info korterelamu välisseina välisviimistluse materjali liigi kohta. Visuaalsel vaatlusel on välisseina välisviimistluse materjali liigiks killustiku fraktsioon ja krohv. Andmete puudumine riiklikust ehitisregistrist ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust. Ekspert hinnangu koostaja soovib pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ehitisregistri andmete täpsustamiseks

3.6. Korterit üldandmed

Vara liik	Korter	
Korterit pindala	Korteriomandi pindala	Ehitisregistri andmed
	47,10 m ²	47,1 m ²
Pindala vastavus	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed ühtivad, vastuolusid ei esine	
Hindamisel võetakse aluseks	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed, mida peetakse õigeks ja usaldusväärseks	
Korrus	5.	
Ruumilahendus/planeering	<u>Ruumilahendus:</u> esik, avatud köögiga elutuba, wc-duširuum, leiliruum, magamistuba. Korteri planeeringu funktsionaalsuse võib hinnata heaks - magamistuba ei ole läbikäidav, ruumid on piisava suurusega. Korteri ruumiplaneeringut on muudetud elutoa ja köögi vahele on tehtud ava, mille tulemusel moodustus avatud köögiga elutuba ning endise wc ja vannitoa vaheline sein on eemaldatud ning kaotatud on ligipääs esikust kööki, nende asemele on tehtud wc-duširuum koos leiliruumiga	
Tubade arv	2	
Rõdu/lodža	2 rõdu – üks neist juurdepääsuga magamistoast, teine avatud köögiga elutoast	
Panipaik	Keldriboks korterelamu -1. korrusel, mille kasutamine toimub suulise kasutuskokkuleppe alusel	
Parkimiskoht	Kindel parkimiskoht puudub	
Vastuolud andmetes	Puuduvad	

3.7. Korterit viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Puitparkett
Seinakatted	Värvkate
Lagi	Värvkate
Materjalide seisukord	Hea/väga hea
Aknad	2-kordse klaaspaketiga plastikraamid aknad
Uksed	Välisuks – metalluks, siseuksed tahveluksed
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	Keraamilised plaadid
Seinakatted	Keraamilised plaadid, leiliruumis puitlaudis
Lagi	Värvkate, leiliruumis puitlaudis
Sanitaartehnika	Kaasaegne
Materjalide seisukord	Hea/väga hea
Kohtkindel sisseseade	Kaasaegne integreeritud tehnikaga kööginõu, garderoobkapid



Allikas: hindaja info

Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Hinnatav korter on heas/väga heas seisukorras. Vastavalt algandmete esitaja ütlustele on korteris teostatud kapitaalremont 2017. aastal, mille käigus uuendati korteri sein-, lae- ja põrandakatteid, vahetati siseuksed, paigaldati kohtkindel köögimööbel ja garderoobkapid, uuendati korteri elektrisüsteem, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning teostati planeeringu muudatus: elutoa ja köögi vahele on tehtud ava, mille tulemusel moodustus avatud köögiga elutuba ning endise wc ja vannitoa vaheline sein on eemaldatud ning kaotatud on ligipääs esikust kööki, nende asemele on tehtud wc-duširuum koos leiliruumiga. Teostatud tööde jaoks on kogu vajalik dokumentatsioon ehitisregistrisse esitatud
Remondivajadus	Väärtuse kuupäeva seisuga vajavad korteri seinakatted osaliselt uuendamist

3.8. Korteri tehnosüsteemid

Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Gaasivarustus	Puudub (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Kaugküte (ehitisregistri andmed)
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Sanitaarruumides sundväljatõmme, mujal loomulik ventilatsioon (visuaalne vaatlus)
Muud tehnoseadmed	Elektrikeris leiliruumis
Tehnosüsteemide seisukord	Visuaalse vaatluse põhjal töökorras ja heas seisukorras
Vastuolud andmetes	Puuduvad

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Aeglasem hinnatõus aasta teises pooles toetab majanduskasvu²

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on Eesti majanduse üldine olukord rahuldav, kuid kriiside tõttu on tegevusalade seis eripalgeline. Lisaks on majanduse olukorra pilt väga erinev sõltuvalt sellest, kas majanduskasvu puhul arvestada hinnatõusu mõju või mitte. Eurodes mõõdetuna (SKP jooksevhinnas) on Eesti majandus kasvanud kahe aastaga ligi 30%. Kui vaadata aga reaalkasvatust (SKP püsivhinnas), siis on Eesti majandus enam kui aasta vältel järjepidevalt kahanenud. Kui tavapäraselt toob majanduslangus kaasa töötuse tõusu ja palgakasvu aeglustumise, siis siiani on tööturg osutunud vastupidavaks — tööpuudus on 5% läheduses ja palgakasv ületab 10%. Majanduslangus on tööturu olukorda seni mõjutanud üsna vähe, sest paljudes valdkondades on ettevõtete käive ja kasum tõusnud kiiremini kui palgakulud. Raskemas olukorras on olnud töötlev tööstus ja ehitus, kus hõive on kahanenud, samas kui avaliku ja erasektori teenustesektoris on hõivatute hulk suurenenud.

Eeldatavasti hakkab majanduskasv selle aasta teises pooles taastuma. Aasta esimeses pooles on eratarbimine olnud tagasihoidlik, sest tarbimine langeb eelmise aasta jätkusuutmatult kõrgtasemelt, mis saavutati tänu pandeemia- ja pensionisäästude kasutamisele. Edaspidi tarbimise kasv tõenäoliselt hoogustub, sest ostujõud paraneb. 2021. aastal langusesse pöördunud ja möödunud aastal uuesti kasvama asunud keskmine palga ostujõud taastub 2024. aastal ja jätkab tugevnemist 2025. aastal. Majanduse kasvuvõimalusi toetab ka nõudluse elavnemine peamistel eksporditurgudel ning senisest väiksem kulurisk ekspordihindadele pärast energiakriisi leevenemist. Kuigi Eesti majanduse seis aasta jooksul paraneb, järgneb see viis kvartalit kestnud langusele, mistõttu jääb majanduse maht aasta kokkuvõttes möödunud 1% väiksemaks. 2024. aastal majanduskasv kiireneb ning jõuab üle 3% 2025. aastaks.

Hinnakasv jätkab senisel, aeglustaval kursil. Inflatsioon jõudis maiks 11% lähedale, peegeldades valdavalt möödunud aasta esimese poole hüppelist hinnakasvu. Samas on tarbijakorv viimase üheksa kuu jooksul kallinenud ligikaudu 4%. Hinnatõus jätkab taltumist ja aeglustub selle aasta lõpuks 5% juurde, jäädes aasta keskmisena 9% juurde. Värskest otsustatud käibemaksu kasv annab ühekordselt hoogu hinnatõusule, mis avaldab peamiselt 2024. aastal. Järgmise aasta keskmine hinnatõus jääb 4% lähedale ja alaneb 2025. aastal 2,5% juurde. Hinnakasvu pidurdumiseni viivad energia odavnemine ja toidutoormete hinnalanguse järkjärguline edasikandumine jaehindadesse, kuid Vene-Ukraina sõja käekäik võib muuta toormete turuhindu. Kuigi erinevate energiakandjate tulevikutehingute põhjal oodatakse nende hinnataseme püsimist eelmise aastaga võrreldes märksa madalamal tasemel, säilib muutunud energiavarustuskanalite tõttu energia ootamatu kallinemise oht.

Intressitõusud takistavad majanduskasvu vähem kui kiire hinnatõus. Inflatsiooni ohjeldamiseks tehtud Euroopa Keskpanga intressitõusud kergitavad laenu hinda ka Eesti inimeste ning ettevõtete jaoks. Samas on täiendav intressikulu ettevõtetele umbkaudu 10% kasumist ja majapidamistele alla 2% tarbimiskulutustest. Sellega võrreldes on kiire hinnatõusu jätkumisel nii inimeste ostujõule kui ka majandusele märksa kahjustavam mõju. Ka viimastel ettevõtete küsitlusandmetel ei ole kasvu takistuseks rahastamistingimused, vaid ülekaalus on ostujõu kahanemisega seotult vähene nõudlus. Võetud laenukohustustega toimetulemisest annab märku ka väga väiksena püsiv halbade laenu osakaal.

Valitsemissektori eelarvepuudujääk suureneb sel aastal järsult. Tulude kasv tänavu aeglustub, samas kui kulude kasv kiireneb, sest hüppeliselt on suurenenud nii sotsiaaltoetused kui ka valitsemissektori töötajate palgafond. Eelmise aasta

² Eesti Panga majandusprognoos seisuga 20.06.2023

puudujääk oli väiksem ka seetõttu, et käsikäes kiire hinnatõusuga kasvasid ka maksulaekumised, samas kui osa kulutusi jäi tegemata ning hinnakasvuga seotud riiklikud kulutused suurenevad viitajaga. Valitsuse plaanitud kõikide eelarvepoliitiliste muudatuste rakendamine suurendab ajutiselt hinnakasvu, kuid pikemas vaates vähendab püsivat hinnatõusu survet. Eesti Panga hinnangul on vaja vähendada püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki, sest see aitaks ohjeldada kiiret hinnakasvu. Samuti aitaks eelarvepuudujäägi vähendamine vältida Eesti riigivõla ja selle pealt makstavate intressikulude edasist kasvu. See probleem muutub tulevikus suuremaks, sest surve jooksvate kulude (nt sotsiaal- ja tervishoiukulud, julgeolek) suurendamiseks aja jooksul aina süveneb ja tööelise elanikkonna osakaal rahvastikus väheneb. Pikemas vaates toetavad korras riigirahandus ning madal võlakooormus Eesti konkurents- ja kasvuvõimet.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023*	2024*	2025*
SKP jooksevhindades miljardites eurodes	36,2	39,4	41,2	43,4
majanduskasv püsihindades %	-1,0%	-1,0%	2,4%	3,5%
hinnatõus % (THI)	19,4%	9,1%	3,9%	2,5%
töötus %	5,5%	6,5%	7,1%	6,2%
keskmise brutopalk eurodes	1 645	1 832	1 974	2 086
keskmise palga muutus %	11,6%	11,4%	7,8%	5,6%
eelarvetasakaal % SKPst	-0,9%	-3,4%	-1,7%	-1,3%

* Prognoos

Märkus. Arvestatud on 2023. aasta stabiilsusprogrammis esitatud meetmeid.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

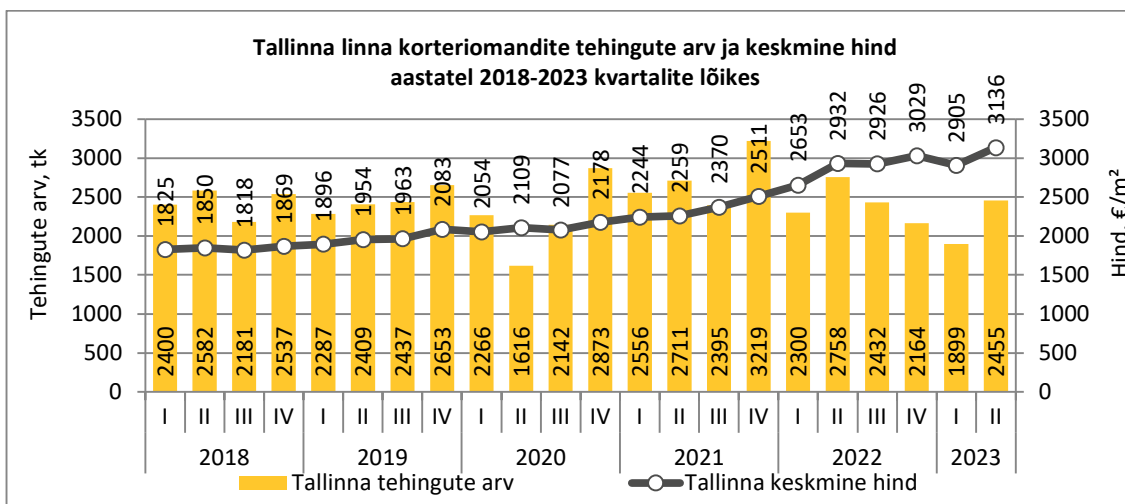
4.2. Harjumaa ja Tallinna korterituru ülevaade (2023. aasta I poolaasta seisuga)

2023. aasta algust tabas kinnisvaraturul vaikelu, mis oli tingitud majanduskeskkonnast tulenevate muudatustega ja sellega seotud hirmudega. Peamiselt tarbijate kindlustunde madalseis, laenu hinda mõjutava euribori kasv ja inflatsioonist tulenevad kõrged hinnad sundisid ostjaid rohkem ja pikaajalisemalt kaaluma oma valikuid, mis viisid ostu-müügitheingute mahu languseni. Aasta alguses tehingute aktiivsus väga oluliselt langes ning selline madalseis kestis 2023.aasta I kvartali lõpuni, millest alates on turg olnud taastumisfaasis.

Muutused majanduskeskkonnas andsid lootust ostjatele viimaks näha kaua oodatud hinnataseme langust ning järelturul võiski täheldada keskmiselt umbes 10%-list ja uusarenduste turul keskmiselt 5%-list tehinguhindade langust võrreldes 2022. aastaga. Paljud võimalikud ostjad ootavad endiselt korterite pakkumishindade langust, kuid peatunud pakkumiste maht viitab juba selgelt, et esimesed julged on taas asunud aktiivselt kortereid ostma.

Tänapäevaks võibki järeldada, et muutused majanduskeskkonnas on viinud korterituru osalisi otsima uut tasakaalupunkti, kus suuremat sõnaõigust omavad ostjad, ning seetõttu on müüjate turust selgelt saanud ostjate turg.

Piirkonniti detailsemalt oli Tallinna linnas tehingute mahu langus 2023. I poolaastal 2022. II poolaastaga võrreldes umbes 5% ehk tegelikult mõlemad poolaastad olid varasema perioodiga oluliselt vähem aktiivsemad. Keskmised ühikuhinnad kasvasid 2%, aga tegemist on statistilise näitajaga, mida otseselt ei saa üle kanda Tallinna turule, sest tegelikult võis täheldada järelturu korteritel keskmiselt umbes 10%-list ja uusarenduste korteritel keskmiselt 5%-list tehinguhindade langust.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Küllaltki suure tehingulanguse taga on Domus Kinnisvara maaklerite sõnul paar-kolm olulist asjaolu. Esiteks, magalapiirkonnad kui parimad turutervise indikaatorid, on reageerinud suhteliselt kiiresti muutustele majanduskeskkonnas ehk järelturu korterite tehingutemaht püsib keskpärasel tasemel, 600-800 tehingut kuus. Teiseks avaldab selget mõju uusarenduste tehingute defitsiit, sest kõrgete ehitushindade tõttu ei ole nende pakkumist varasemaga samas tempos lisandunud ehk ostu-müügitehinguid on nendega vähem (varasemate VÕL alusel 200-500 tehingut kuus, aga käesoleval poolaastal umbes 50-100 tehingut kuus). Ning kolmandaks jällegi ka üldine varade kättesaadavuse defitsiit, mis tõsiküll on leevendunud, aga ometi atraktiivseid objekte pakkumisse ei too. Kõik see ongi toonud tehingute mahu väiksemaks.

Hinnad jäid 2022. aasta lõpus kõrgemale tasemele võrreldes sellele eelnenud aastaga ehk kes ostis omale vara 2021. aastal ja plaanib seda müüa 2023. aastal, siis tõenäoliselt toob tema ostu-müügitehing jätkuvalt kasumit.

Korterite keskmine ühikuhind 2023 I p.a.-l ja muutus võrreldes 2023. II p.a.-ga:

Haabersti 2894 €/m² +1%	Kesklinn 3745 €/m² +5%	Kristiine 3032 €/m² +1%	Lasnamäe 2407 €/m² -6%
Mustamäe 2593 €/m² -1%	Nõmme 2604 €/m² -1%	Pirita 2987 €/m² -1%	Põhja-Tallinn 3528 €/m² -11%

Korterituru väljavõtted 2023 I p.a.-st:

- 2022.aasta teisest poolest alguse saanud korterite tehingute langus püsis ka 2023.aasta I kvartalis, aga oluliselt taastus 2023.aasta II kvartalis;
- 2022.aastaga võrreldes langesid korterite hinnad järelturul keskmiselt 10% ja uusarendustes keskmiselt -5%;
- Korterite hinnakasvust suurem palgakasv parandab elamispindade ostujõudu, kuid üldine korteri taskukohasus püsib ajaloolisest keskmisest madalamal tasemel (suurim mõjutaja euribori kasv). Taskukohasemad on järelturu korterid, uued korterid on kõige vähem taskukohasemad;
- Uute korterite pakkumiste maht on kasvanud, neelduvusvõime püsib tagasihoidlik;
- Uute korterite broneerimislepingute arv on umbes 10% uute korterite pakkumistest ehk pea 3 korda väiksem aastataguse perioodiga, mis on hoidmas uusarenduste turule tulekut suhteliselt väikeses mahus;

Nõudlus

Nõudlus on muutunud, sest ostjad teevad tavapärasest rohkem kaalutletumaid otsuseid võttes arvesse suhteliselt kõrge euribori mõju elamu laenu hinnale, oma töökohaga seotud väljavaateid ning üldist kindlustunnet tööl ja kodus. Jätkuvalt on ostjatel soov liikuda paremate elutingimuste juurde, kuid võimalused selleks on halvenenud.

Domus Kinnisvara maaklerite hinnangul püsib I poolaastal nõudlus võrreldes eelmise poolaastaga pigem sarnane. Jätkuvalt madalama nõudluse põhjused olid peamiselt seotud intressimäärade ja igakuiste laenumaksete kasvuga, mis tarbija kehva kindlustunde taustal aina teravamalt esile tulid. Samuti toodi välja, et enne uue vara ostmist on raskusi olemasoleva vara müümisega ning kõrgemate eluasemekulude vältimiseks püüti esmalt olemasolev vara realiseerida.

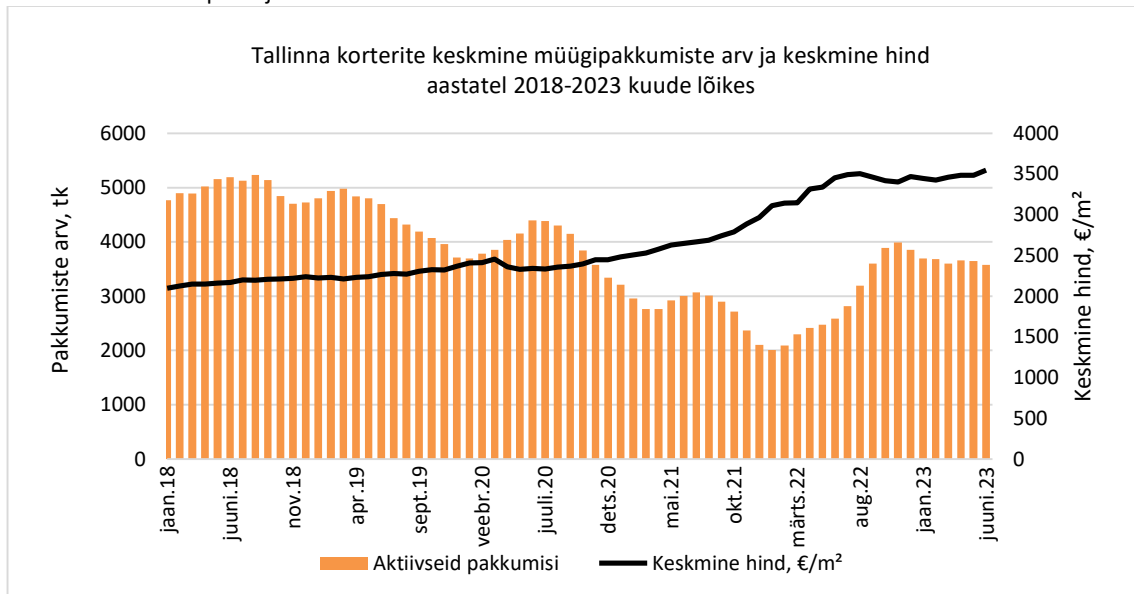
Nõudlust on mõjutanud ka ostjate laenuvõimekus ning pankade jätkuv soov väljastada rohkem laenusid. Eesti majapidamistele antud kodulaenu maht kahanes 2023. märtsis mullusega võrreldes 34 miljoni võrra 154 miljonile eurole. Majapidamised võtsid 2023. aasta esimeses kvartalis eluasemelaene 20 protsenti vähem. 2022. aastaga võrreldes tuleb

siiski arvestada, et mullune laenukasv oli Eesti majanduse kasvuvõimekust arvestades ka liiga kiire ning selle mõningane aeglustumine on tervitatav. Statistika kohaselt on pankade võime laene väljastada hea ja pangad näeksid oma laenuportfelli jätkuvalt kasvamas, sest intressimäärade praegune tase ei tohiks majapidamistele üle jõu käia. Majandusväljavaate selgumise ja intressimäärade stabiliseerumise korral kosuvad tõenäoliselt taas ka laenuõudlus ja -kasv. Kommertspangad on täheldanud esimesi märke laenuõudluse taastumisest, ettevõtted ja majapidamised on seni oma laenukohustuste täitmisega hästi hakkama saanud (keskpanga andmetel oli märtsi lõpu seisuga üle 60 päeva maksetähtaega ületanud eluasemelaene 0,12 protsenti ja majapidamiste muid laene 1,3 protsenti).

Pakkumine

Tallinna korterite pakkumiste maht on aasta algusest alates püsinud suhteliselt sarnasel tasemel, kuid siiski väikese trendiga langussuunal. Domus Kinnisvara maaklerite sõnul on turg aasta algusega võrreldes oluliselt aktiivsem ning kevad-suvine periood on selgelt parandanud varade likviidsust. Viimane on ka põhjus, miks pakkumiste pool enam oluliselt ei suurene, vaid on peale umbes aastast kasvuperioodi näidanud stabiliseerumise märke. Tallinnas oli I poolaastal pakkumisel umbes 3500-3600 korterit ehk maht püsis jooksvalt suhteliselt stabiilne. Siiski võib seda mahtu pidada ajaloolises mõõtkavas suhteliselt väheks, sest veel 5 aastat tagasi oli pakkumiste maht umbes 5000 korteri juures.

Paljud võimalikud ostjad ootavad endiselt korterite pakkumishindade langust, kuid peatunud pakkumiste maht viitab juba selgelt, et esimesed julged on taas asunud aktiivselt kortereid ostma. Selliseks käitumiseks ei tule põhjust kaugelt otsida, sest rahakotile lähedal paiknev euribor on turgude prognooside kohaselt suvel tippu saavutamas, misjärel selle langusega on oodata ülejäänud turuosaliselt aktiviseerumist. Küllap parandab turuosaliste aktiivsust ka hindade kasvust kiiremini kasvav sissetulek. Aga saab siis näha, kas pakkumisse tulnud objektid on selleks ajaks veel kättesaadavad või on need esimeste kiiremate poolt juba hõivatud.



Allikas: kinnisvara portaali kv.ee, Domus Kinnisvara

Võttes arvesse muutusi pakkumiskeskkonnas, siis võib järeldada, et müüja turg on pöördunud ostja turuks ehk taaskord on ostja see, kes saab rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumismahud on suurenenud ja hirm tulevases kodust ilma jääda on oluliselt tagasi tõmbunud.

Maakonna korterid

Harju maakonnas, v.a. Tallinnas, teostati 2023. I poolaastal kokku 1187 korteri tehingut. Kui Tallinna linnas oli poolaasta võrdluses tehingute maht suhteliselt ühetaoline, siis ülejäänud Harju maakonnas võis täheldada nende perioodide võrdlemisel umbes -20% erinevust ehk 2023. I poolaastal jätkus tehingute arvu langus väljaspool Tallinna. Küllap võib pidada põhjuseks asjaolu, et selle piirkonna korterid on suunatud neile, kes Tallinnas korterit osta ei taha või ei saa, ja näiteks kasvanud euribori tõttu ei olnud maakonna korter enam piisavalt taskukohane.

Tabel 1. Korteriomandite (eluruumide) tehingud Harjumaal ajavahemikul 01.01.2023 kuni 30.06.2023

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2023 I p.a.	148	85	86	108	24	82	77	19	232	42	110	97

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Küllap võib ühe peamise tehingutearvu languse põhjuseks tuua asjaolu, et selle piirkonna korterid on suunatud neile, kes Tallinnas korterit osta ei taha või ei saa, ja näiteks kasvanud euribori tõttu ei olnud maakonna korter enam piisavalt taskukohane ja ostuotsus lükati edasi.

Tabel 2. Korteriomandite (eluruumide) keskmised hinnad Harjumaal ajavahemikul 01.01.2023 kuni 30.06.2023

	Harku vald	Jõe-lähtme vald	Keila linn	Kiili vald	Kose vald	Lääne-Harju vald	Maardu linn	Raasiku vald	Rae vald	Saku vald	Saue vald	Viimsi vald
2023 I p	2900	2693	2348	2687	1261	850	1602	1130	2755	2035	2096	2661

Allikas: Maa-ameti tehingute statistika

Tõenäoliselt peegeldavad kõige paremini kaasaegsete varade hindade muutust Rae ja Viimsi valla näitajad, sest olenemata tehingute mahust domineerib seal suhteliselt kindel tehingute struktuur ehk uuem elamufond. Poolaasta võrdluses on hinnad kasvanud 3-5%

Pakkumismahud on I poolaastal püsinud väikeste kõikumistega sarnaselt Tallinna turule samuti suhteliselt samal tasemel ehk pakkumiste maht on stabiliseerunud. Sarnast joont on hoidnud ka pakkumishinnad ehk väikeste üles-alla kõikumistega on see kogu poolaasta jooksul püsinud ühetaoline.

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

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

Prognoos:

Prognoosi andmisel on oluline arvesse võtta väljakujunenud olukorda ning selle põhjal ettevaatavalt järeldada turul toimuvat. Üldistatult võib öelda, et 2022. II p.a.-l toimunud muutused majanduskeskkonnas ja sellest tingitud mõjud kinnisvaraturule on tõenäoliselt suuremad muutused jätnud selja taha ning seetõttu on lähituleviku väljavaated mõnevõrra selgemad. Viimast on täheldada ka kinnisvaraturu osalejate seas.

Levinud arusaama kohaselt prognoositakse Eesti majanduse taastumist 2023. II poolaastal, millele viitavad kindlustunde indikaatorite selja taha jäänud „põhjad“, hinnakasvu aeglustumine, heal tasemel tööhõive ja jätkuv palkade kasv. Kõik see lubab näha kinnisvaraturgu 2023. aastal ilusamates toonides võrreldes sellele eelnenud langeva poolaastaga.

On tõenäoline, et 2023.aasta tuleb tervikuna nõ peegelpildis 2022.aastaga ehk nüüd on oodata eriti aktiivse I p.a. asemel taastumisperioodi, misjärel II p.a.-l turuaktiivsuse kiiremat kasvu. Siiski on tõenäoline, et aastases kokkuvõttes jääb tehingute maht lähiajaloo keskmise taseme juurde ning hinnad on rohkem võrreldavad 2021. aasta hinnatasemega. Pakkumiste maht tõenäoliselt kasvab suhteliselt aeglaselt, sest üheltpoolt ei lase sellel juhtuda uusarenduste vähenemine peale kasv ning teisalt ka normaliseerunud tehingute maht.

Uued korterid

Vahepeal üsna soiku vajunud uute korterite arendamine on 2023 I poolaastal taas näitamas elavnemise märke ning nüüdseks kõrgete sisendhindadega harjunud arendajad ja ostukliendid on taas alustanud turule uute projektide toomist.

2023 I kv seisuga on korterelamute ehitamist alustatud aastatagusega võrreldes suuremas mahus ja ootuspäraselt on alustatud madalama riskiga piirkonnast ehk Tallinna linnast. Tallinnas on alustatud rohkemate korterite ehitamist võrreldes ülejäänud maakonnaga, samuti on sealsete ehitusluba järgi potentsiaal lähituleviku uusarendusteks kordades

suurem võrreldes maakonnaga. Viimast võib pidada ka üsna tavapäraseks, sest ajalooliselt ongi umbes viiendiku jagu uutest korteritest arendatud väljaspool Tallinna. Kui Tallinnas on uuesti alustatud üsna julgelt ka suuremate korterelamute ehitusega, siis mujal Harjumaal piirduakse veel väiksemate, 1 kuni 5-korruseliste korterelamute püstitamisega.

Tabel 3. Ehitusloa saanud ja kasutusse lubatud eluruumid ajavahemikul 01.01.2023 kuni 31.03.2023

	Tallinn				Harju maakond, v.a Tallinn			
	1-2-kor.krt.-elamud	3-5-kor.krt.-elamud	6-8-kor.krt.-elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud	1-2-kor.krt.-elamud	3-5-kor.krt.-elamud	6-8-kor.krt.-elamud	9- ja enama kor.krt.-elamud
	2023 I kvartal	2023 I kvartal	2023 I kvartal	2023 I kvartal	2023 I kvartal	2023 I kvartal	2023 I kvartal	2023 I kvartal
Ehitus-luba	0	75	44	392	17	18	0	0
Ehitamist alustatud	5	166	154	140	25	125	0	0
Kasutus-luba	34	625	36	341	46	89	0	0

Allikas: Statistikaamet

Oluliseks müügihindade soodustusteks ei näe arendajad suurt põhjust. Arendajate ehk pakkujate finantstervis on jätkuvalt hea ning seetõttu mingeid ilminguid veidi agressiivsematest kampaaniatest või hinnalangenetest pole väga täheldanud. Kindlasti on ostjate tingimisruum arendajatega parem selles osas, et nõu paberil müügi korral on teatavate soodustuste ning lisade väljarääkimine realistlikum ning ka ettemaksud on tulnud tüüpilise 10% suurusjärku, mis kippus vahepeal oluliselt kõrgemale liikuma (15%-25% ostuhinnast). Kui keskmiselt on arendajate sõnul tehtud hinnasoodustusi kuni 5% avalikust müügihinnast, siis mõnevõrra rohkem leiab rakendamist nõu varjatud soodustused ehk tasuta lisanduvad panipaik, parkimiskoht või kööginõu.

Uute korterite laojääk on kerges kasvus, aga turu üha paranev neelduvusvõime hoiab laojäägi kasvutrendi tagasihoidlikul tasemel. Domus Kinnisvara andmetel on 2023 I poolaasta seisuga Tallinnas pakkumisel umbes 2300 uut korterit. Kui võtta arvesse, et viimastel aastatel oli ostu-müügihingute andmete põhjal uusarenduse müügitempo keskmiselt ca 300 korterit kuus, siis oleks viimaste aastate turutempo püsimisel selline laojääk turul realiseeritav umbes 8 kuuga. Siiski tuleb arvestada, et analüüsi koostamise hetkeks on turg muutunud ning vahepealsest eufoorilisest tõusufaasist kukkus turg langusfaasi ning on täna taastavas faasis, kus uusarenduste müügitempo on varasemast oluliselt aeglasem. Seega laojääk on täna rohkem kui 8 kuud.

Uusarenduste müügilikviidsus on aasta algusega võrreldes paranenud, kuid jääb endiselt tublisti allapoole ülal toodud keskmist. Tallinnas on uute korterite ostu-müügihingute arv (VÕL lepingud) umbes 60-70 korterit kuus ehk olemasolevat laojääki jätkuvalt sellise tempo püsimisel lausa umbes kolmeks aastaks. Küllap II poolaastal paranev majanduskeskkond, eesotsas euribori tipu seljatamisega, parandab uusarenduste likviidsust, misjärel on oodata laojäägi vähenemist.

Broneerimislepingute arv püsib madalal. 2023 II kv. seisuga on laojäägist broneeritud ca 10%, mis jääb oluliselt all aastatagusele näitajale, mil see oli ca 28%. Suhteliselt madal broneeritud korterite arv on püsinud lähiminevikus pikalt ning pakkumismahdade kasvamisega ei ole kasvanud broneeritud korterite arv. Kui arvestada, et pakkumiste maht kasvab, aga broneeringute maht püsib stabiilselt madalal, siis võib sellest järeldada, et potentsiaalsed ostjad on veel väga kaalutlevad ning teevad otsuseid keskmiselt pikema ajaperioodi jooksul. Pikenenud broneerimislepingute sõlmimise aeg võib mõjutada projektide ehitamise alustamise aega, sest reeglina soovivad laenuandjad näha 20-30% mahus eelmüüki (VÕL), misjärel otsustatakse projekti finantseerida.

Korterite üüriturg

Huvi korterite üürimise vastu on aasta algusest alates järk-järgult taastunud nii Tallinnas kui ka ülejäänud Harju maakonnas. Korterite pakkumiste maht on umbes 1500, mida on umbes 200 võrra vähem võrreldes aasta algusega ning vahepeal juba ülepakkumise mõõtu hakanud võtma pakkumiste maht on vähenenud euribori mõju tõttu – inimeste võimekus uut kodu soetada on hetkel kehvem võrreldes võimekusega üürikodu soetada.

Statistiliselt on pakkumiste hind kasvanud aasta algusega võrreldes kuni 10%, kuid kõike seda otseselt hinnakasvule üle kanda ei saa. Tõsi, muutunud finantseerimistingimused lausa sunnivad üürihinda tõstma, kuid paljud omanikud eelistavad hoida vara vakantsuse taset madalal kuivõrd riskida üürniku kaotusega ja seeläbi ajutiselt enda jaoks suuremate kulude tekkimisega.

Kuivõrd üürniku hoidmine on tänases majanduskeskkonnas keskmisest riskantsem, siis lisaks sellele peab omanik arvestama ka euribori mõjuga, mis kindlasti nendel korteritel, mis said soetatud 2021-2022, mõjutavad tootlus oluliselt rohkem võrreldes nende korteritega, mille ostuperiood oli enne 2021. aastat. Seega püsib jätkuvalt madal huvi osta üürikortereid investeerimiskorteri.

Enim on üürikortereid pakkumisel Tallinna linnas, kus pakkumiste maht on umbes 1300. Oma osakaaluga domineerivad selgelt magalapiirkonnad, hinnaliidritena aga Kesklinn ja Põhja-Tallinna Kesklinnapoolsed asumid.

Tabel 4. Tallinna Kesklinna üürikorterite hinnad

KESKLINNA ÜÜRIKORTERITE HINNAD		
	Keskmisses seisukorras	Väga heas seisukorras
1-toaline	200-250	350-400
2-toaline	380-500	550-800
3-toaline	450-700	700-1000
4-toaline	650-900	900-3000

Allikas: Domus Kinnisvara

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

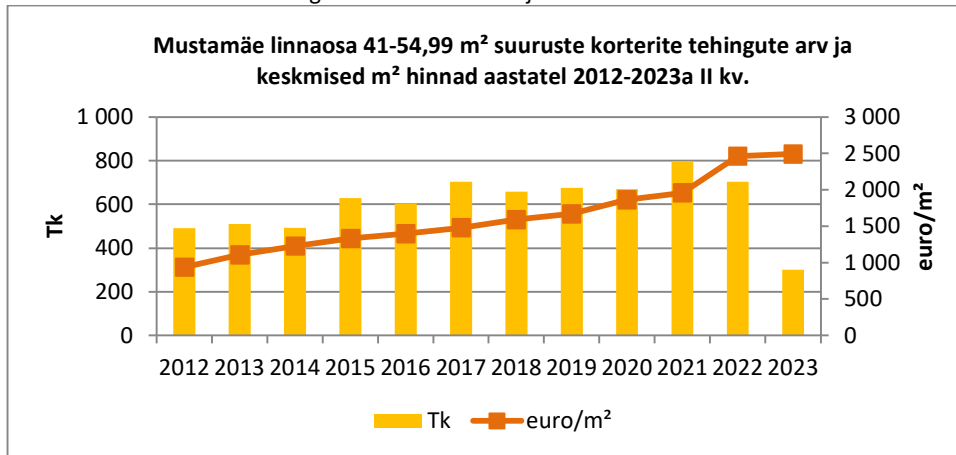
Kehvemas seisus korterite vastu on huvi mõnevõrra madalam, sest üüriilised eelistavad elada paremates tingimustest. Viimase tõttu on kehvema seisukorraga korterite vakantsuse osakaal kõikidest vakantsetest korteritest suhteliselt suur.

Prognoos: Investeeringud üürikorteritesse tõenäoliselt püsivad madalal senikaua, kuni ei ole võimalust üürihinna oluliselt tõsta, et sellega hüvitada kasvanud intressimäärad ja sellega seotud kulud. Kui varasemalt oli erinevate hinnangute kohaselt uutest korteritest üüriinvesteeringute osakaal 20-30%, siis 2023. aastal on see tõenäoliselt oluliselt madalam. Riskid madala tootluse juures sunnivad otsima uusi lahendusi kõrgema tootluse leidmiseks ja seda siis alternatiivsete investeeringute või vara parema tootestamisega. Viimane võib anda veel rohkem hoogu külaliskorterite turule tulekule, sest ajalooliselt on sellised tooted oma omaduste tõttu andnud elamispindadega võrreldes suhteliselt paremat tootlust.

Mustamäe linnaosa 41-54,99 m² suurused korterid

Mustamäe linnaosas on nõudlus hinnatava varaga sarnase suurusega varade vastu kõrge. Suurim tehingute arv on Mustamäe asumis, selle põhjusena võib välja tuua, et seal on paneelalamute arv suurem kui teistes asumites. 41-54,99 m² näol on tegemist kõige kõrgema tehingute arvuga pindala vahemikuga, sest neid on paneelalamutes kõige rohkem ning ka nõudlus on nende suurem nii elamispinnana kui ka investeeringuna. Enamjaolt on tegemist 2-toaliste korteritega. Sellise pindalaga korteritega on alates 2016. aastast tehtud 600-700 tehingut aastas, see number on eelmise kümnendi algusega võrreldes peaaegu kahekordistunud. Sarnaselt tehingute arvule, on ka ruutmeetri hinnad iga-aastaselt kasvanud, kasvu suuruseks üle 100 €/m² aastas. Kasvu põhjuseks võime pidada nii uusarenduste mahu suurenemist üldisest tehingute arvust, kui ka järelturu korterite hinnakasvu. Käesoleval aastal on märgata hindade stabiliseerumist. Hinnatavaga sarnaste korterite tehingusummad jäävad vahemikku 85 000 € - 130 000 € sõltuvalt vara asukohast, suurusest, seisukorrast jm teguritest.

Mustamäe linnaosa korteriturgu illustreerib allolev joonis:



Allikas: Maa-amet

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud korterite müügitehinguid, mis paiknevad Mustamäe linnaosas. Välja on toodud vanemate paneel-konstruktsioonidel korterelamute korterite tehingud, mis on 2- kuni 3-toalised ja teostatud viimase 4 kuu jooksul:

Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Lisainformatsioon
Mustamäe asum Sõpruse pst 210	juuni 2023	118 000	2538	46,5	5/5, heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, rõdu olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum E. Vilde tee 88	juuni 2023	103 000	2173	47,4	5/5, rahuldavas/heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 2-toaline korter, lisaväärtust omav kohtkindel mööbel puudub, kaugküte, rõdu olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum E. Vilde tee 74	juuni 2023	125 000	2847	43,9	5/5, heas seisukorras paneelamu, väga heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, rõdu olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum Sõpruse pst 232	juuni 2023	128 000	2963	43,2	5/9, rahuldavas/heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 2-toaline korter, kaugküte, lodža olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum Ehitajate tee 68	mai 2023	130 000	3009	43,2	8/9, rahuldavas/heas seisukorras paneelamu, heas/väga heas seisukorras 2-toaline korter, kaugküte, lodža olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum Mustamäe tee 169	mai 2023	110 000	2355	46,7	1/5, heas/väga heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 3-toaline korter, lisaväärtust omav kohtkindel mööbel puudub, kaugküte, rõdu puudub, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum E. Vilde tee 121	apr 2023	121 900	2764	44,1	5/5, rahuldavas/heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, rõdu puudub, parkimine vaba parkimiskorra alusel

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara andmebaas

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

4.2.2. Turustatavuse analüüs³

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne ostja on noor pere või iseseisvat elu alustav noorpaar, üüriinvestor
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kindel töökoht ja sissetulek olemas, soov elada väljakujunenud elamurajoonis. Isikud, kes ostavad esimest elamispinda või vahetavad eluaset Tallinnas
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas: korter asub keskmiselt hinnatud linnaosas, osaliselt renoveeritud korterelamus, korteri seisukord on hea/väga hea, olemas on kohtkindel köögimööbel ja 2 rõdu. Kohalikul elamuturul on nõutud sellise toalisusega korterid. Negatiivse asjaoluna võib välja tuua, et korter paikneb korterelamu 5. korrusel
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt keskmine osa ostjatest
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimalised hinnatavat vara soetama	Pigem keskmine osa on võimalised hinnatavat vara soetama
Konkureeriv pakkumine turul	Hinnatava varaga sarnane pakkumisinfor on toodud punktis 4.2.3
Müügiperiood	Keskmsed müügiperioodid on sarnastel varadel kuni 6 kuud
Müügihinnad	Järgneva poolaasta jooksul olulist hinnatõusu ei prognoosita
Alternatiivsed kasutused	Majanduslikult alternatiivsed kasutusfunktsioonid puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Hindamise hetkel on kinnisvaraportaalis www.kv.ee hinnatava vara turupiirkonnas Mustamäe linnaosas avalikus müügipakkumises ca 101 hinnatavale varale sarnase suurusega 2-3-toalist korterit, mis paiknevad vanemates korterelamutes. Sarnaste pakkumiste hinnad jäävad 110 000 – 132 000 euro vahele. Kortrite hinda mõjutab paiknemine piirkonna siseselt, korteri ja kortermaja seisukord, lisaks rõdu ja kohtkindla mööbli olemasolu.

Toome välja suuremast kinnisvaraportaalist www.kv.ee mõned pakkumised samaväärsete varadega:

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
 ★1 Tallinn, Mustamäe, Mustamäe tee 132 RENOVEERITUD JA SISUSTATUD KORTER Korrus 5/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1964, renoveeritud, Induktsioon ... KORTERMüügile on tulnud 2-toaline täielikult renoveeritud korter. Korteri asub ... # Otse omanikult	2	45.5 m ²		132 000 € 2 901 €/m ² Kuumakse 608 €
 ★2 Tallinn, Mustamäe, A. H. Tammsaare tee 113 ARTHOMES.EE RENOVEERITUD KORTER MÖÖBLIGA Korrus 3/5, paneelmaja, ehitusaasta 1967, renoveeritud, panipaik, uus ... https://arthomes.ee/ Müüa peagi valmiv 3-toaline korter Mustamäel, lõplik ... Korteri plaaniga	3	43 m ²		129 950 € 3 022 €/m ² Kuumakse 598 €
 ★1 Tallinn, Mustamäe, Ehitajate tee 78-111 Korrus 3/5, ehitusaasta 1965, renoveeritud, vann, uus torustik, keskküte, rõdu ... # Otse omanikult	3	46.7 m ²		127 900 € 2 739 €/m ² Kuumakse 589 €

³ Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.



Tallinn, Mustamäe, Vilde tee 121b

2 43.4 m²

127 500 €

2 938 €/m²

Kuumakse 587 €

Korrus 1/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1975, renoveeritud, elektripliit, uus ...
Maja haldab aktiivne ja tegus korteriühistu. Korda hoiab Arkadia haldus. Maja fassad ...



Tallinn, Mustamäe, Uus, Mustamäe tee 96--

2 43.5 m²

125 900 €

2 854 €/m²

Kuumakse 580 €

Korrus 3/5, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1963, renoveeritud, rõdu 3 m², uus ...
Müüa äsja renoveeritud 2-ne korter, korteris on tehtud uus remont. Maja asub ...



★1 Tallinn, Mustamäe, Mustamäe tee 128 (Broneeritud)

2 43.8 m²

125 000 €

2 854 €/m²

Kuumakse 576 €

MÜÜGIL KODUKS TEHTUD KORTER MÄNNI PARGI KÕRVAL!

Korrus 5/5, paneelmaja, ehitusaasta 1964, heas korras, elektripliit, uus torustik, ...
Täielikult renoveeritud korter, kus on teostatud kõik vajalikud tööd: uus torustik, ...

Otse omanikult



Tallinn, Mustamäe, Sõpruse pst 198

2 47 m²

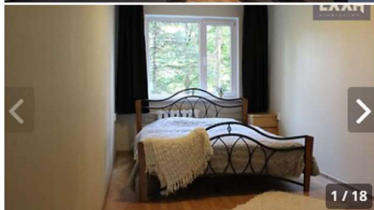
120 000 €

2 553 €/m²

Kuumakse 553 €

RENOVEERITUD. LÄBI-MAJA PLANEERING, 2 RÕDU, PRIVAATSED VAATED.

Korrus 5/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1967, renoveeritud, gaasipliit, vann, ...
VABA! TEHINGUJÄRGSELT KOHENE ÜLEANDMINE. Uut omanikku ootab mugava ...



★1 Tallinn, Mustamäe, Ehitajate tee 66

2 43.6 m²

117 000 €

2 683 €/m²

Kuumakse 539 €

MÕNUS KODU MUSTAMÄEL, VAIKSES JA ROHELISES PIIRKONNAS

Korrus 1/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1967, renoveeritud, uus torustik, ...
Renoveeritud, valgusküllane, läbi maja planeeringuga korter ootab uut omanikku. ...



Tallinn, Mustamäe, E. Vilde tee 140

2 43.7 m²

115 000 €

2 632 €/m²

Kuumakse 530 €

UUS PAKKUMINE: E.VILDE TEE 140 MAJAS!

Korrus 3/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1965, renoveeritud, gaasipliit, köök ...
Müüa TTÜ, Männipargi ja Mustamäe Elamus Spa (tutvustus allpool) läheduses E.Vilde tee ...



Tallinn, Mustamäe, Sütiste tee 12

2 43.6 m²

114 000 €

2 615 €/m²

Kuumakse 525 €

KENA KODU MUSTAMÄE ROHELUSES!

Korrus 5/5, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1969, dušš, külmik, terrass
Müüa 2-toaline kena kodu Mustamäe rohelises piirkonnas!Korter asub viie korruselise ...



★2 Tallinn, Mustamäe, Mustamäe tee 151

2 43.7 m²

110 000 €

2 517 €/m²

Kuumakse 507 €

MÜÜA SUUREPÄRASE ASUKOHAGA 2-TOALINE RÕDUGA KORTER SÄÄSE ASUMIS.

Korrus 2/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1969, valmis, vann, wc ja vannituba ...
KORTER Korter asub kõrgelt hinnatud Säase asumis, viiekorruselise maja keskel, teisel ...

Hinnatav vara ei ole hindajale teadaoleval väärtuse kuupäeva seisuga avalikus müügipakkumises.

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

4.3. Parim kasutus

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

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

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

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

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

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtuse hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

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

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Aadress	Tehingu aeg	Hind, €	Hind, €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Lisainformatsioon
Mustamäe asum Sõpruse pst 210	juuni 2023	118 000	2538	46,5	5/5, heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, rõdu olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum E. Vilde tee 74	juuni 2023	125 000	2847	43,9	5/5, heas seisukorras paneelamu, väga heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, rõdu olemas, parkimine vaba parkimiskorra alusel
Mustamäe asum E. Vilde tee 121	apr 2023	121 900	2764	44,1	5/5, rahuldavas/heas seisukorras paneelamu, heas seisukorras 2-toaline korter, kohtkindel mööbel olemas, kaugküte, rõdu puudub, parkimine vaba parkimiskorra alusel

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Ülejäänud tehinguid ei ole kasutatud, sest need on hinnatavast varast erinevad – tegemist on mõnevõrra kehvas seisukorras korteriga, 9-korruselises paneelilamuse paiknevate korteritega või 3-toalise korteriga.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiprotsessi käigus. - Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaga müügihinna ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ⁴	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehingute kõige paremini ning turuosalisel langetavad sarnaste varade osas otsustuseid just lähtudes tervikhinnast.
Võrdluselementide valik ⁵	Ajaline kohandus - turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügi- ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Turusituatsioon on vaadeldaval ajaperioodil oluliste muutusteta, seetõttu kohandusi teostatud ei ole. Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Asukoht – paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Antud juhul on varad samaväärsed. Ruumide seisukord – paremas seisukorras ja kvaliteetsema siseviimistlusega korterid on kõrgemalt hinnatud. Kohtkindla mööbli olemasolu on turuväärtust suurendav tegur. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid. Eluruumi pind – üldjuhul on suurema korteri tervikhind kõrgem ja väiksemal madalam, kuid väiksema korteri pinnaühiku (m²) hind on kõrgem ja suuremal madalam. Antud juhul on varad samaväärsed, tegemist on informatiivse reaga tabelis. Hoone seisukord ja ehitusaasta – uuemates ja paremas seisukorras korterelamutes paiknevad korterid on mõnevõrra kõrgemalt hinnatud. Antud juhul on varad samaväärsed, tegemist on informatiivse reaga tabelis. Rõdu/lodža – rõdu või lodža olemasolu on turuväärtust suurendav tegur. Antud juhul on varad samaväärsed, tegemist on informatiivse reaga tabelis. Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

⁴ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmeni ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁵ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUD		
		1	2	3
Tehinguhind:	Kohandamisel lähtuti tehingu tervikhinnast	118 000 €	125 000 €	121 900 €
m² hind:		2538 €	2847 €	2764 €
Tehingu aeg:	aug 2023	juuni 2023	juuni 2023	apr 2023
Võrdlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Ajaldamine		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind:		118 000 €	125 000 €	121 900 €
Asukoht:	Mustamäe linnaosa, Mustamäe asum, E. Vilde tee 138 - 73	Mustamäe asum, Sõpruse pst 210	Mustamäe asum, E. Vilde tee 74	Mustamäe asum, E. Vilde tee 121
Võrdlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Ruumide seisukord:	hea/väga hea, olemas kohtkindel mööbel	hea, olemas kohtkindel mööbel	väga hea, olemas kohtkindel mööbel	hea, olemas kohtkindel mööbel
Võrdlus hinnatava varaga		kehvem	parem	kehvem
Kohandus		5%	-5%	5%
Eluruumi pind, m²:	47,1	46,5	43,9	44,1
Võrdlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Hoone seisukord ja ehitusaasta:	rahuldav/hea, ehit. 1965	hea, ehit. 1968	hea, ehit. 1968	rahuldav/hea, ehit. 1964
Võrdlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Rõdu/lodža:	2 rõdu	rõdu	rõdu	rõdu
Võrdlus hinnatava varaga		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus		0%	0%	0%
Kohandused kokku:		5%	-5%	5%
Kohandatud tehinguhind:		123 900 €	118 750 €	127 995 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		5%	5%	0%
Osakaalud:	100%	30%	30%	40%
Kaalutud kohandatud tehinguhind:		37 170 €	35 625 €	51 198 €
Turuväärtus:	123 993 €			

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

Seega kujuneb hinnatava vara turuväärtuseks 123 993 eurot ehk ~ **124 000 eurot**, s.o ~ **2633 €/m²** korteri eluruumi pinna kohta.

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harjumaa, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138 – 73** asuva korterimandi (**2-toaline korter**) turuväärtus väärtuse kuupäeval **124 000 (ükssada kakskümmend neli tuhat) eurot**.

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida kuni 6 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 5\%$. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu, hinnatava turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Lisa 1. Fotod

Vaated korterelamule ja kinnistule



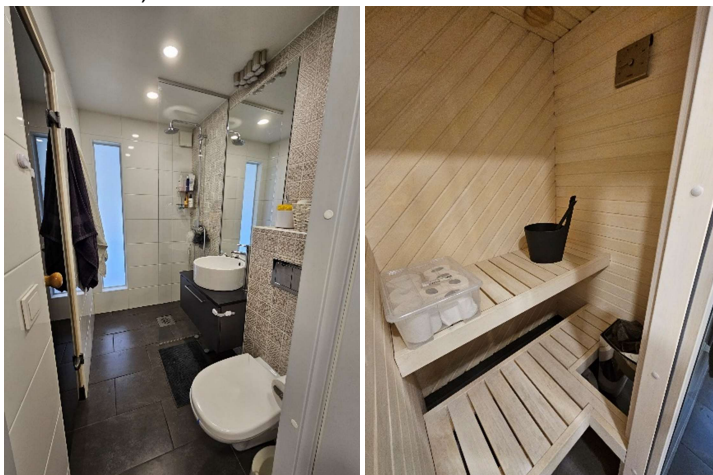
Korterelamu trepikoda



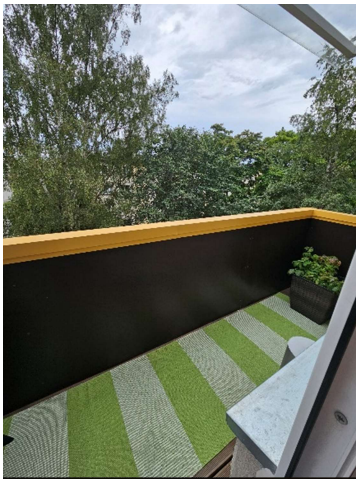
Esik



Wc-duširuum, leiliruum



Magamistuba, rõdu



Avatud köögiga elutuba, rõdu





Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	5779001
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	73
Korteriühistu registrikood	80067538
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 03.07.2007
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 20.06.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78405:501:3790	Elamumaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138.	1893 m2	Maakatastri andmed üle võetud 28.10.2014.	kehtiv
	471/43707 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 73, mille üldpind on 47,10 m2 ja mille tähistus plaanil on 73. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 5771801, 5771901, 5772001, 5772101, 5772201, 5772301, 5772401, 5772501, 5772601, 5772701, 5772801, 5772901, 5773001, 5773101, 5773201, 5773301, 5773401, 5773501, 5773601, 5773701, 5773801, 5773901, 5774001, 5774101, 5774201, 5774301, 5774401, 5774501, 5774601, 5774701, 5774801, 5774901, 5775001, 5775101, 5775201, 5775301, 5775401, 5775501, 5775601, 5775701, 5775801, 5775901, 5776001, 5776101, 5776201, 5776301, 5776401, 5776501, 5776601, 5776701, 5776801, 5776901, 5777001, 5777101, 5777201, 5777301, 5777401, 5777501, 5777601, 5777701, 5777801, 5777901, 5778001, 5778101, 5778201, 5778301, 5778401, 5778501, 5778601, 5778701, 5778801, 5778901, 577901, 5779101, 5779201, 5779301, 5779401, 5779501, 5779601, 5779701, 5779801, 5779901, 5780001, 5780101, 5780201, 5780301, 5780401, 5780501, 5780601, 5780701 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 3.01.2002 asjaõiguslepinguga.				

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Hanna-Karoliine Paesüld (isikukood 49812020858)	14.02.2020 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 18.02.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 100 050,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	100 050,00 EUR	Sisse kantud 30.10.2017. 14.02.2020 asjaõiguslepingu alusel muudetud 18.02.2020. Kohtunikuabi Mare Tomingas	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Jane Jürgenson

Kuupäev: 07.08.2023 09:29:25

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

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Elamu (EHR kood 101014453)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	101014453
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmase kasutusaasta	1965
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 4 370,7
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	
Eluruumide pind kokku	4 370,7
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallika liik	
Energiaallika liik	
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon (sh ilma loomuliku tõmbe lõõrideta)
Jahutussüsteemi liik	puudub
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	1 085,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	5 688,9
Üldkasutatav pind (m2)	1 318,2
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	5
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	15,6
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	17 080,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	monteeritav raudbetoon
Välisseina liik	mitmekihiline raudbetoonpaneel
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puudub
Vahelagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
73	Tegevus	Muutmata
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	5
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
	Hooneosa aadress	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, E. Vilde tee 138-73
	Ehitise osa pind (m2)	47,1
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	2
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš, saun
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kaugküte
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Allikas: riiklik ehitisregister, 07.08.2023

Vastavuskinnitus standardi nõuetele

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

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige