



Ekspert hinnang nr 1760-17

Vara: Hoonestatud kinnistu (aiamaja), reg. osa nr. 2674502
Aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Püüsi küla, Meremärgi tee 22

Väärtuse kuupäev: 25.07.2017

Turuväärtus: 143 000 €

Koostaja ja kinnitaja: Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja, tase 6
Kinnisvara hindaja 095299
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Põhja regiooni elamispindade hindamisvaldkonna juht

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamiselähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	6
3.3. Maakasutus	7
3.4. Hoone üldandmed	7
3.5. Hoone konstruktsioonid	7
3.6. Tehnosüsteemid	8
3.7. Siseviimistlus ja seisukord	8
3.8. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile	8
4 Turuülevaade	9
4.1 Majandusülevaade	9
4.2 Tallinn-Harjumaa hoonestatud elamumaa	11
4.2.1. Müügitehingud	14
4.2.2. Turustatavuse analüüs	14
4.2.3. Pakkumine	15
5 Hindamine	15
5.1 Parim kasutus	15
5.2 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	15
5.3 Turuväärtuse hinnang	15
Lisa 1. Fotod	18
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	21
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	22
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	23

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnistu (aiamaja), reg. osa nr. 2674502
Aadress	Harjumaa, Viimsi vald, Püüsi küla, Meremärgi tee 22
Omanik	Ülo Hallikmägi (isikukood 34306160239)
Katastritunnus	89011:003:0230
Kinnistu registriosar nr	2674502
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	1809 m ²
Eramu suletud netopindala	83,5 m ²
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Laenutagatiseks
Ülevaatuse kuupäev	25.07.2017
Väärtuse kuupäev	25.07.2017
Hindamisaruande kuupäev	28.07.2017
Tellijad	Priit Hallikmägi
Tellimusleping	Suuline tellimus telefoni teel 24.07.2017
Hindamise eeldused	Puuduvad
Hinnanglikviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane (±10 %)
Käibemaks	Ei sisalda ja ei lisandu käibemaks
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hoonestatud kinnistu (aiamaja), reg. osa nr 2674502, aadressiga Harjumaa, Viimsi vald, Püüsi küla, Meremärgi tee 22 turuväärtus: 143 000 eurot .	

Koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja, tase 6
Kinnisvara hindaja 095299
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Põhja regiooni elamispiindade hindamisvaldkonna juht

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi küla, Meremärgi tee 22
Registriosaja nr	2674502
Vara liik	Hoonestatud kinnistu (aiamaja)
Hindamise eesmärk	Laenutagatiseks

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

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

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.).

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.5.).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.4.).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.2.).

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 875-4:2015 punkt 7.4.5.

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 875-4:2015, p. 7.4.6).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu 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 875-13:2011, p. 9.2.5).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Tellija suulised selgitused	25-28.07.2017
kohapealne ülevaatus	25.07.2017
maa-ameti maaregistri väljavõte	26.07.2017
ehitisregistri väljavõte	26.07.2017
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	26.07.2017
kinnistusraamatu registriosa väljavõte	26.07.2017

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

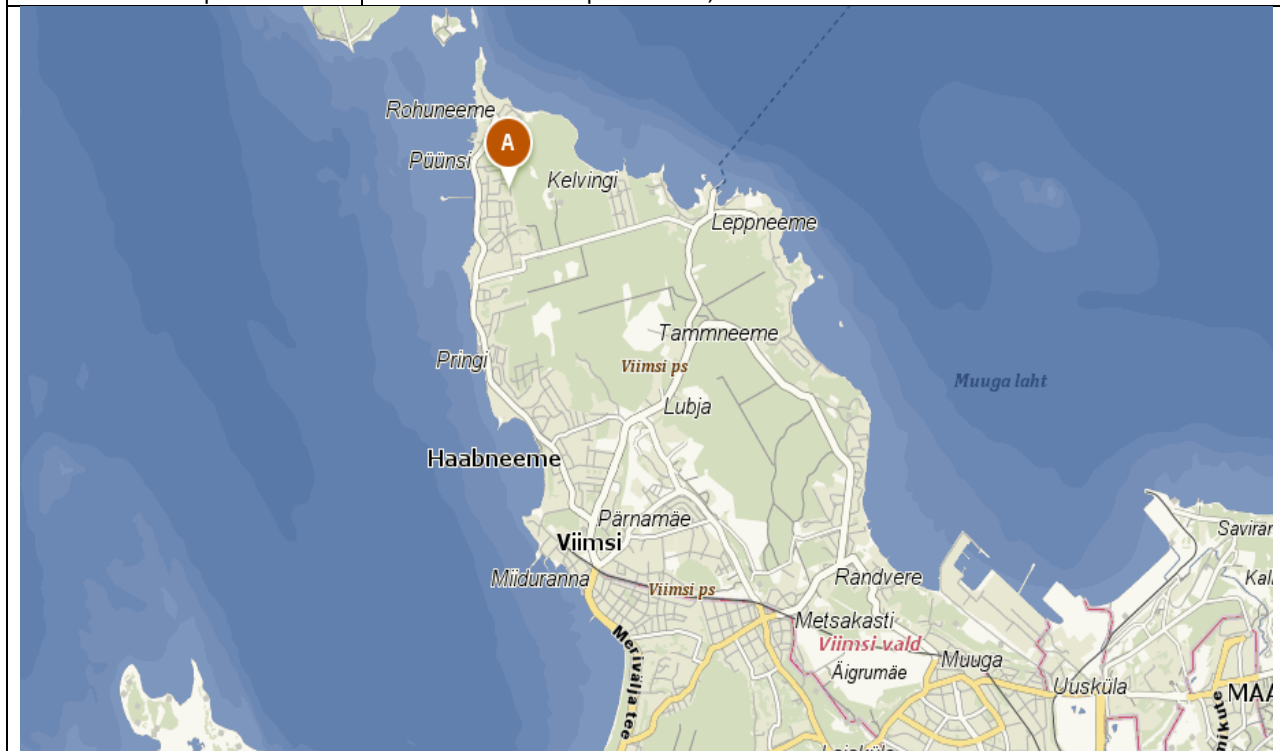
2.2. Hinnatava vara ülevaatus

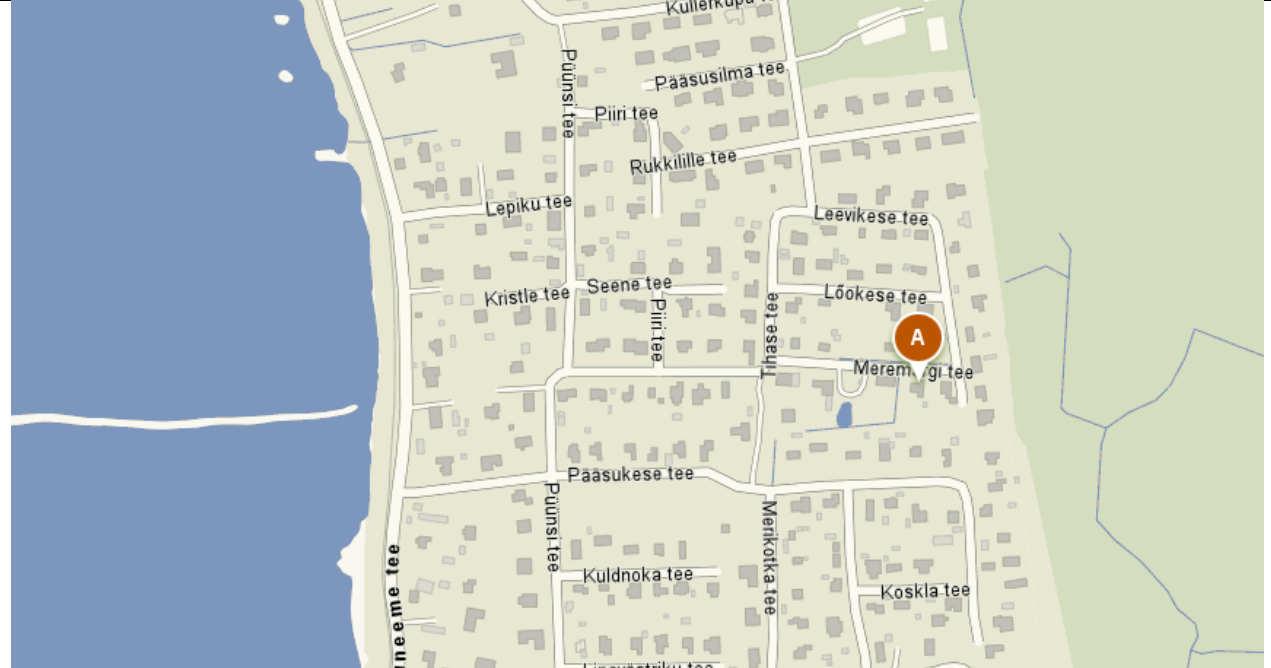
Ülevaatuskuupäev	25.07.2017
Ülevaatuseteostanud hindaja	Domus Kinnisvara hindaja Taavo Vainomaa
Ülevaatusjuures viibinud isikud	Tellija Priit Hallikmägi
Ülevaatuselatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatusel põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Harju maakond, Viimsi vald, Püünsi küla
Konkureeriv turupiirkond	Viimsi valla teised piirkonnad, samuti Pirita linnaosa



Mikroasukoht				
Iseloomustus	Paikneb Püüsi külas, Meremärgi teel. Piirkonnas valdavalt aiamaid ja üksikelamud			
Haljastus	Piirkonnas valdavalt madalhaljastus, muru, puud ja põõsad, piirkond heakorrastatud			
Juurdepääs	Heas asfalteeritud teelt			
Parkimine	Kinnistutel			
Kaugused	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	Ca 2 km	Ca 900 m	Ca 700 m	Ca 700 m
				

3.2. Omandisuhted

Registriosaja number	2674502
Omandivorm	Kinnistu
Omanik	Ülo Hallikmägi (isikukood 34306160239)
Kanded registriosaja III jaos	Puuduvad
Kanded registriosaja IV jaos	Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Turuväärtust mõjutavad kitsendused puuduvad
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	89011:003:0230
Ortofoto	
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala, kõlvikud	1809 m ²
Kuju, reljeef	Kompaktse kujuga, reljeef valdavalt tasane
Parkimine	Kinnistu ääres, garaažis
Hooned ja rajatised	Aiamaja, kuur ja kasvuhoone
Haljastus	Valdavalt madalhaljastus, puud ja põõsad
Piirded	Olemas

3.4. Hoone üldandmed

Ehitusaeg	1987
Ehitisregistri kood	120684233
Ehitus- ja kasutusluba	Hoone vanus ei eelda lubade olemasolu hoone püstitamisel ehitisele. Hoone on märgitud kasutusel
Energiamärgis	-
Peamine kasutamise otstarve	Suvila, aiamaja
Ehitise nimetus	Aiamaja
Korruselisus	2
Ehitusalune pindala	138 m ²
Suletud netopind	83,5 m ² , realsuses on pindala suurem, tõenäoliselt lisandub keldri, garaaži ja panipaiga pindala. Täpset pindala ei ole võimalik tuvastada.
Pinnaandmete vastavus	EHR-is olevad andmed ei ole vastavuses realsusega
Ruumiplaneering	I korrusel: esik, WC, duširuum, leiliruum, abiruum, elutuba/köök. Eraldi sissepääsuga garaaž ja panipaik/tuba II korrusel: üks tuba Lisaks on hoone all täiskelder (erinevate abiruumidega)
Vastuolud	Puuduvad

3.5. Hoone konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioonid	Väikeplokkid, tellis, puit, betoon
Välisseinad	Väikeplokk
Vahelaed, katusekandjad	Monoliitne raudbetoon, puit
Katus	Eterniit

Välisviimistlus	Osaliselt krohvitud, osaliselt viimistlemata väikeplok
Uksed-aknad	Puitraamidel aknad
Põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord	Rahuldavas seisukorras, vajab lisainvesteeringuid.

3.6. Tehnosüsteemid

Veevarustus	Tsentraalne
Kanaliseatsioon	Tsentraalne
Gaas	Puudub
Elektrivarustus	Olemas, liitumine olemas
Küttesüsteem	Ahiküte
Ventilatsioon	Valdavalt loomulik ventilatsioon
Muu	Puuduvad
Signaliseatsioon	Puudub

3.7. Siseviimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Valdavalt puitlaudis, 2. korrusel viimistlus puudub
Seinakatted	Valdavalt värvkate, 2. korrusel viimistlus puudub
Lagi	Värvkate, 2. korrusel viimistlus puudub
Materjalideseisukord	Hea, 2. korrusel viimistlus puudub
San. ruumide viimistlus	
Põrandakatted	Puitlaudis, duširuumis viimistlus puudub
Seinakatted	Puitlaudis, duširuumis viimistlus puudub, leiliruumis puitlaudis
Lagi	Värvkate, leiliruumis puitlaudis
Materjalideseisukord	Rahuldav/hea
Hinnang hoone üldisele seisukorrale	Visuaalsel vaatlusel on siseviimistlus valdavalt heas seisukorras, 2. korrusel viimistlus puudub.
Kohtkindel sisseseade	Köögimööbel

3.8 Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile			
Kestlikkuse väärtus ¹	Hindaja hinnangul on hinnataval kinnistul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.		
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	Standard EVS 875-10 näeb ette kinnisvara võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil varade jagamist kvaliteediklassidesse A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklass on tegurite kombinatsioon, mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes. Hinnang antakse järgmiste tunnuste alusel: asukoht ja krundi kasutus ² , ehitise kvaliteet ³ ja kinnisvara juhtimine ⁴ . Alljärgnevalt on antud vastavad hinnangud kvalitatiivsel meetodil.		
Vara kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel	Vara kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel	Vara kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel	Vara kvaliteedi koondhinnang
B	B	B	BBB

¹ 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 875-10:2013, p. 10.1.1)

² Asukoht piirkonna siseselt, üldplaneering ja vara kasutusviis, taristu laiemas ja kitsamas tähenduses, keskkonnatingimused, turvalisus, juurdepääs, parkimisvõimalused, maastiku ehitusõigus, suurus, haljastus, kommunikatsioonidega ja rustatus jms tegurid.

³ Arhitektuuriline lahendus, funktsionaalsus, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluse seisukord.

⁴ Haldamine, rendnike olemasolul renditasu, vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus, jäätmete käitlemine, energiat säästvate meetmete rakendamine ning andmete olemasolul ka omanikukulud.

4 Turuülevaade

4.1 Majandusülevaade⁵

Majanduskasvu annab hoogu vajadus investeerida tootlikkuse suurendamisse

- Majanduskasv on järsult kiirenenud, kuna välisnõudlus on kasvanud ja sektorite individuaalsed probleemid on leevenenud
- Majandustsükli näitajate põhjal kasvab majandus praegu kiiremini, kui on Eesti majandusele tavaoludes pikema aja jooksul jõukohane
- Kuna majanduskasv on kiire ja laiapõhjaline ning tööpuudus väike, suurendaksid eelarve puudujäägi arvel tehtavad avaliku sektori kulutused majanduse heitlikkust ja kahjustaksid pikaajalist kasvuvõimet
- Investeeringute kasv annab lootust, et varem hõive suurenemisele tuginenud majanduskasv asendub tootlikkusel põhinevaga, mis tasakaalustab ka pingeid tööturul.

Eesti majanduskasv tõusis selle aasta esimeses kvartalis 4,4%ni, mis on kiireim kasv alates 2012. aastast. Majanduskasv on järsult kiirenenud tänu suuremale välisnõudlusele, aga ka sektorite individuaalsete probleemide leevenemisele. Eelmiste aastate kasvu piirasid Vene sanktsioonid ja sealse nõudluse langus, mis puudutas teravamalt transpordisektorit, põllumajandust ja toiduainetööstust. Nafta madal hind valmistas raskusi põlevkivitööstusele ja heitlik on olnud ka energiatoodang. Enamikul nimetatud tegevusaladest on toodang taas suurenenud ja majanduskasvu kiirendanud. Lisaks eksportivale sektorile läheb ka siseturule suunatud tegevusaladel kiirelt kasvava nõudluse tõttu hästi. Tugevad näitajad kaubanduses ning aastaga ligi viiendiku võrra suurenenud ja kümnenditaguse kõrgseisu lähedale jõudnud ehitusmahud viitavad väga tugevale kasvutsüklile.

Suurenenud nõudlus on kergitanud majanduse üle jätkusuutliku taseme. Viimasel neljal aastal oli majanduskasv aeglane, kuid investeeringute vähesuse tõttu oli aeglane ka potentsiaalne kasv ja majandus püsis jõukohase taseme lähedal. Eelmise aasta lõpu ja selle aasta esimese kvartali majanduskasvu tulemusena on majandustsükli iseloomustav SKP lõhe muutunud positiivseks, st tegelik majanduskasv on ületanud Eesti pikaajalist kasvusuutlikkust. Ka muud tsüklinäitajad viitavad tugevale majanduskonjunktuurile, varasemat keskmist taset ületavad nii tootmisvõimsuse rakendatus kui ka ettevõtete ja kodumajapidamiste kindlustunne ning tootmis- ja eksporditellimuste maht ennustab tõusufaasi jätkumist ka lähiajaks.

Kõige silmatorkavam on konjunktuurne kõrgseis tööturul. Tööpuudus on juba aastaid olnud nii madalal, et on tekkinud surve ülemääraseks palgatõusuks ja tööjõukulud on kasvanud kiiremini kui tööjõu tootlikkus. Ettevõtete hinnangul piirab tööjõupuudus tootmist praegu tugevamalt kui viimase kümne aasta jooksul ning tekkinud olukorra leevenemist pole lähiajal ette näha. Ettevaates saab Eesti majanduskasv põhineda üksnes tootlikkuse kasvu, sest tööjõu hulk on piiratud ja väga aeglaselt muutuv ressurss. Tööhõive kasvu najal saab majandus areneda vaid siis, kui majandustsükkel on olnud madalseisus ja inimesed liiguvad töötusest tagasi hõivesse.

Kuigi tööjõuhulga piirang kehtib majandusele tervikuna, sõltub tööjõu tagatus ettevõtte jaoks tema eelistest konkurentide ees, mille määravad tootlikkuse kasvu tehtud investeeringud ning sellest tulenev palgatase. Ettevõtete omavaheline konkureerimine on juba pannud töötajaid aktiivsemalt töökohti vahetama. Kui liigutakse väiksemat lisandväärtust loovaist ettevõtetest ja tegevusaladelt kõrgemat lisandväärtust loovaisse, avaldub tööjõupiirangu majanduskasvu stimuleeriv mõju. Kui töökohavahetusi põhjustab valdavalt aga ettevõtete lootus konkurentide palgarallis ajutiselt võita, siis ei saa välistada tööturu ülekuumenemist ja tagasilööki majanduses.

Investeeringute kasv annab lootust, et suureneb tootlikkuse panus majanduskasvu ja majanduse kasvupotentsiaal. Hoolimata pangalaenude hõlpsast kättesaadavusest, madalatest intressidest ja investeeringuteks vajalike omavahendite olemasolust on ettevõtete investeeringud viimasel neljal aastal vähenenud. Osaliselt tingisid seda raskused üksikutes sektorites ja varasemate suuremahuliste projektide lõppemine, kuid kõrge tööpuuduse aastatel oli ettevõtetele võimalik investeerimise asemel tootmist laiendada lisatöötajate palkamisega, mis ebakindla välisnõudluse tingimustes oli paljudel juhtudel ka optimaalne valik. Selle aasta alguses suurenenud investeeringud võivad märkida pöördepunkti, mil töötajate juurdepalkamisel põhinev majanduskasv asendub tootlikkusel põhinevaga. Lisaks investeeringutele võimaldab tootlikkust tõsta ka töötatud tundide keskmine arv, mis pole pärast majanduskriisi veel

⁵ Seisuga 14.06.2017, allikad: statistikaamet, Eesti Pank

täies mahus taastunud, ning efektiivselt töötamise aeg, aga ka tootmisprotsesside digitaliseerimine ja tootmisvahendite senisest veelgi intensiivsem rakendamine.

Euroala keskpankade ühtne rahapoliitika[1] ergutab lähiaastatel madalate intresside kaudu liikmesriikide majanduskasvu ja tõusuteel majandus ei vaja sellele lisaks eelarvepoliitilist tuge. Valitsuse kava näeb ette eelarvepositsiooni halvenemist ja lisaraha suunamist majandusse. Kuigi Eesti riigivõlg on väike ning stabiilsuse ja kasvu paktis sisalduvad üleeuroopalised reeglid lubaksid valitsemissektori kulusid rahastada ka struktuurse puudujäägi arvelt, kaasneksid sellega probleemid. Avaliku sektori suuremahulised investeeringud ehitistesse põhjustaksid niigi kiirelt kasvava ehitussektori ülekuumenemist ja takistaksid majanduse kohanemist, sh tööjõu ümberpaiknemist tootlikumatesse ettevõtetesse ja tegevusaladele. Praeguses majandustsükli faasis tuleks keskenduda pikaajalise kasvu soodustamisele, mitte tsükli võimendamisele. Riiklikke ehitusprojekte on otstarbekas kavandada ajaks, kui erasektori ehitusnõudlus on madalseisus.

Väikesel ja välismajandusele avatud majandusel on suurem vajadus tugeva eelarvepositsiooni, sh piisavate reserve järele. Nii Eesti kui ka Euroopa majandus on saavutanud viimaste aastate kiirema kasvu, kuid olukord võib kiirelt muutuda. Majanduskriisi puhkedes võib laenamine olla Eesti jaoks keeruline või väga kallis ja reserve puudumise korral on võimalused majanduse stabiliseerimiseks ahtad. Eesti Panga prognoosi kohaselt jääb eelarvejärgmisel kahel aastal puudujääki, seejuures ulatub struktuurne puudujääk 1,1%ni. Struktuurne puudujääk on seega süvenemas ajal, mil kiire palga- ja tarbimiskasv on tinginud maksutulu ülelaekumise. Kui majandus taas jahtuma hakkab, tekib oht, et valitsus peab eelarvetasakaalu saavutamiseks kärpima kulude kasvu või tulusid lisameetmetega suurendama. See süvendaks veelgi ettevõtjate ja kodumajapidamiste ebakindlust, mille on kaasa toonud senised sagedased seadusemuudatused ja nende kavandamine.

Majandusprognoos põhinäitajate kaupa seisuga 14.06.2017:

	2015	2016	2017	2018	2019	Erinevus detsembriprognoosist			
	2016	2017	2018	2019		2016	2017	2018	2019
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	20,25	20,92	22,37	23,74	25,10	0,14	0,64	0,76	0,85
SKP püsivhindades**	1,4	1,6	3,5	3,3	2,9	0,6	0,9	0,3	0,0
Eratarbimine***	4,8	5,1	2,1	4,7	2,9	1,7	-0,6	1,6	0,1
Valitsemissektori tarbimine	7,5	5,2	2,7	2,5	3,3	5,6	0,3	1,6	1,7
Kapitali kogumahutus põhivarasse	-1,7	-2,5	11,2	3,2	3,9	-2,7	7,1	0,0	-0,2
Eksport	-2,1	3,9	5,6	2,6	4,0	0,3	2,2	-1,3	0,0
Import	-3,1	4,3	6,6	3,3	4,2	-0,7	3,5	-0,4	0,2
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	0,0	-0,5	0,6	1,2	1,3	0,4	1,0	1,0	0,6
Tarbijahinnaindeks	-0,5	0,1	3,2	2,4	2,1	-0,1	0,4	0,0	0,1
Alusinflatsioon	0,9	0,7	1,4	1,3	1,5	0,0	0,5	0,0	0,3
Teenused	2,0	1,2	2,8	2,2	2,7	0,1	0,9	-0,4	0,3
Tööstuskaubad	-0,2	0,1	0,1	0,4	0,4	-0,1	0,2	0,4	0,3
Energia	-7,0	-3,8	6,7	2,9	2,0	0,2	0,9	-0,5	0,3
Toiduained, sh alkohol ja tubakas	0,9	1,6	4,8	4,3	3,4	-0,6	-0,9	-0,8	-0,7
Ühtlustatud tarbijahinnaindeks	0,1	0,8	3,4	2,7	2,5	-0,1	0,5	0,0	0,2
SKP deflaator	1,0	1,7	3,3	2,8	2,7	0,1	1,3	0,1	0,1
Töötuse määr (% tööjõust)	6,2	6,8	6,8	8,7	9,4	0,0	-1,4	-1,1	-0,8
Hõive****	2,9	0,3	0,9	-0,6	0,2	-0,1	1,5	-0,2	0,0
Keskmine brutokuupalk	5,9	7,4	5,7	5,1	5,4	0,1	0,7	0,1	0,1
Tööjõu ühikukulu	7,2	4,3	2,6	1,7	2,6	-1,0	0,2	0,1	0,0
SKP töötaja kohta püsivhindades	-1,4	1,3	2,6	3,9	2,7	0,7	-0,6	0,5	0,0
Erasektori võlg aasta lõpus (konsolideerimata)	1,3	2,0	5,1	5,9	5,7	-0,1	-0,4	0,9	1,1
Erasektori võlg aasta lõpus (% SKPst, konsolideerimata)	129,0	127,4	126,2	125,8	125,9	-2,2	-4,4	-3,8	-2,7
Jooksevkonto saldo (% SKPst)	2,2	2,2	3,0	1,7	1,7	0,0	1,5	0,0	-0,1
Valitsemissektori eelarve tasakaal (% SKPst)*****	0,1	0,3	-0,5	-0,9	-0,9	0,0	-0,2	-0,5	-0,6
Valitsemissektori eelarve tsükliline komponent (% SKPst)	0,5	0,6	0,2	0,3	0,3	-0,1	-0,1	0,1	0,0
Ajutised meetmed (% SKPst)	-0,6	-0,3	-0,4	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Valitsemissektori eelarve struktuurne tasakaal (% SKPst)	0,2	0,0	-0,3	-1,1	-1,1	0,1	0,0	-0,6	-0,6
--	-----	-----	------	------	------	-----	-----	------	------

* Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti.

** SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena.

*** Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotluste institutsioone.

**** Hõlmab residendistootmisüksusi.

***** Valitsemissektori tulude ja kulude prognoos võtab arvesse nende meetmete mõju, mis olid prognoosi koostamise hetkeks piisava detailsusega teada.

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

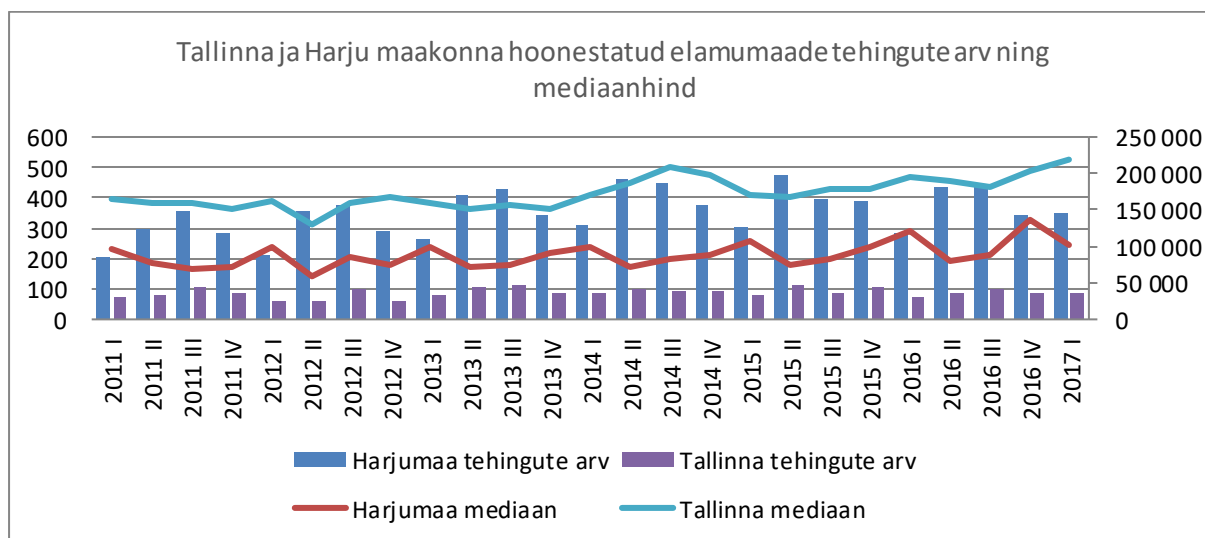
4.2 Tallinn-Harjumaa hoonestatud elamumaa

2017 I kv jooksul teostati Harjumaal kokku 348 hoonestatud elamumaa tehingut, mis on ca 21% kõrgem kui 2016 I kv jooksul ning ca 2% kõrgem näitaja kui 2016 IV kvartalis.

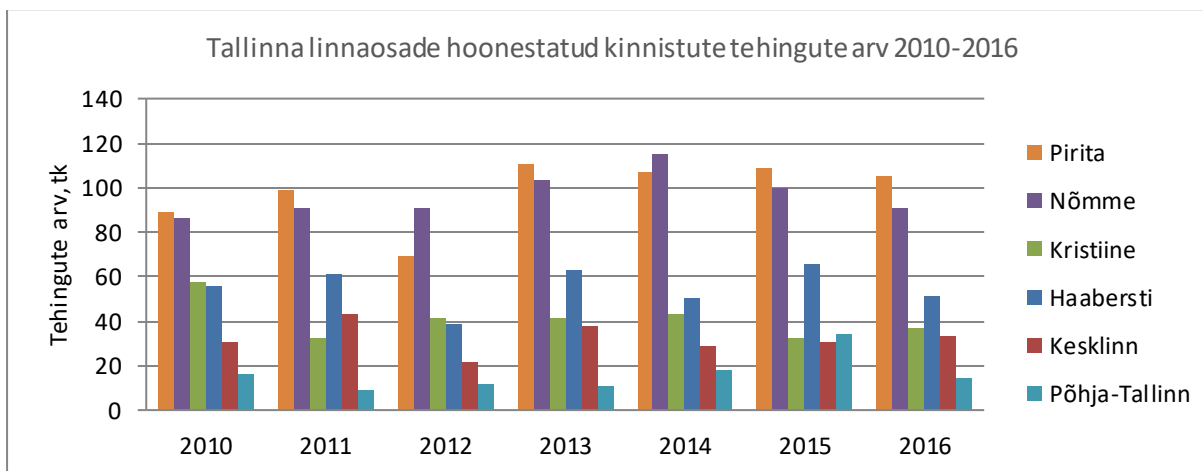
2016. aasta jooksul tervikuna teostati Harjumaal kokku 1508 tehingut hoonestatud elamumaa dega, mis on mõnevõrra madalam näitaja kui 2015 ja 2014 aasta jooksul, kus teostati vastavalt 1567 (4% enam) tehingut ja 1599 (6% enam) tehingut. Võrreldes 2013. aastaga on tehingute arv kasvanud ca 4% ning võrreldes 2012 aastaga ca 22%. Pealinna tehingute arv on viimase kolme aasta jooksul olnud küllaltki stabiilne jäädes vahemikku 346 - 388 tehingut aastas.

Harjumaa ja Tallinna mediaanhind on kvartalitelõikes püsinud vahemikus vastavalt 70 000 - 135 000 eurot Harjumaal ning 170 000 – 220 000 eurot Tallinnas. Viimaste kvartalite jooksul on hoonestatud maade tehingute keskmine hind ja mediaanhind näidanud kerget kasvutrendi, mis võib tuleneda asjaolust, et uute korterite üha kõrgemad hinnad panevad inimesi eelistama korteri ostule elamu ostu ning suurenenud nõudluse tulemusel on hoonestatud elamumaa de sektoris hakanud ka hinnad mõnevõrra tõusma.

Tehingute arvult on aastatelõikes kõige aktiivsemad perioodid nii Tallinnas kui Harjumaal teine ja kolmas kvartal. See on aeg, mil elamute vastu ongi kõige suurem huvi.



Tallinna linnaosades on 2016. aastal toimunud järgnevad muutused: Suurim protsentuaalne muutus on toimunud Põhja-Tallinna linnaosas, kus teostatud tehingut arv langes 59%. Tuleb arvestada, et 2015 aastal vormistati Kopli liinide arendus, mille tulemusel oli 2015. aasta tehingute arv erakordselt kõrge ning tegelikult teiste aastatega võrdluses on tehingute arv püsinud stabiilsena. Samuti võib välja tuua 23% suuruse tehingute arvu languse Haabersti linnaosas ning tehingute arvu kasvu Kristiine linnaosas, kus tehingute arv on kahe aasta võrdluses kasvanud 16%. Muude linnaosade lõikes on tehingute arvud olnud võrdlemisi stabiilsed.



Nõmme kui eelistatud elumupiirkonna tehingute arv on aasta-aastalt küll kasvanud, kuid keskmine hinnatase on aastate lõikes olnud küllaltki kõikuv. 2017 I kv seisuga oli keskmine hoonestatud elumumaa tehingu hind Nõmmel 289 283 eurot, kuid kuna tehingute arv 2017 I kv jooksul oli vaid 23, siis mõjutavad statistikat väga tugevasti üksikud väga odavad või kallid elumute müügid.

2016. aasta jooksul tervikuna keskmine hoonestatud elumumaa tehingu hind Nõmmel oli 217 058 eurot, mis on ca 13% kõrgem kui 2015. aastal. 2015. aasta keskmine hoonestatud elumumaa hind oli 192 331, mis on sarnane näitaja 2014. aastaga (189 931), kuid kõrgem kui 2013. Samuti 2013. aasta keskmine 164 000 € on oluliselt madalam kui 2012. aasta keskmine hind 216 000 €, kuid mis oli põhjustatud ühest tehingust maksumusega üle 2 mln €. Kui võrrelda 2013. aasta hinnataset 2011. aastaga (keskmine 162 575 €), siis muutus on minimaalne. Uusi, kallimas hinnaklassis elumuid müüakse aastas 5-10 korral, üksikud tipp hinnaga tehingud 900 000 – 1 200 000 eurot toimuvad väga harva, ca 2-4 korda aastas. 2016. aasta Tallinna tehingute keskmine hind oli 246 674 eurot, mis on oluliselt suurem näitaja kui varasematel perioodidel. Põhjuseks eelkõige mitmete keskmisest kallima hinnaga kinnistute müügid.

Linnaosade lõikes on tehingute hinnad 2016 jooksul valdavalt tõusnud: Kesklinnas (mediaan +82%, keskmine +69%), Põhja-Tallinnas (mediaan +302%, keskmine +43% - eelkõige kuna 2015. aastal vormistati Kopli liinide arendustehing), Kristiines (mediaan +15%, keskmine +21%), Haaberstis (mediaan +24%, keskmine +4%), Nõmmel (mediaan 0%, keskmine +13%) ja Piritas (mediaan -15%, keskmine +4%).

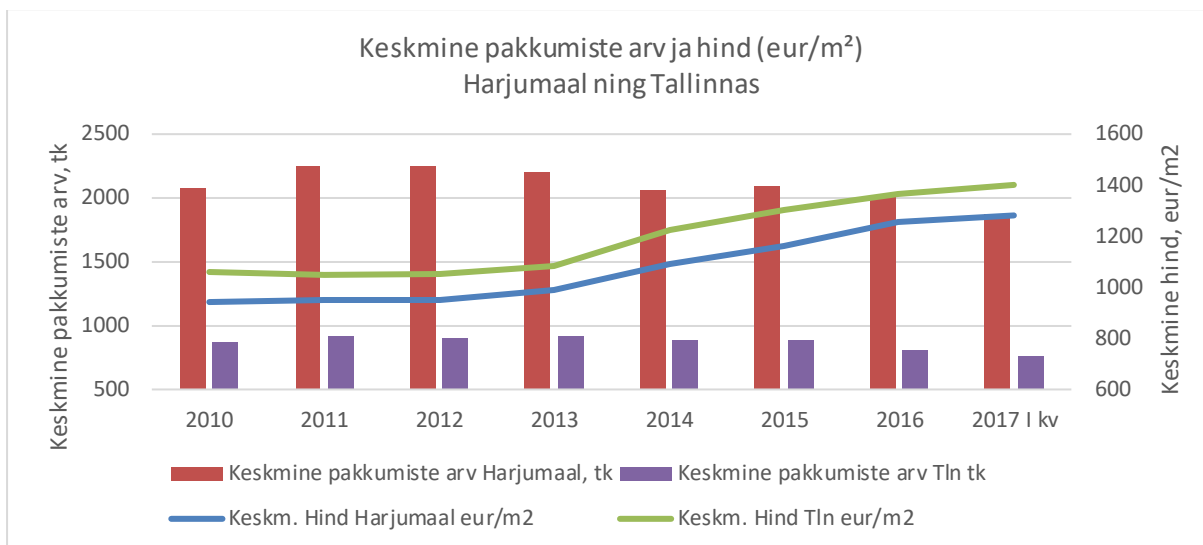
2016 aasta hinnakasvu taga on tõenäoliselt asjaolu, et kallinenud korterihindade foonil on mõnevõrra kasvanud ka eramute hinnad ning on müüdud mitmed korterelamu arenduspotentsiaaliga kinnistud. Lisaks vormistati 2015. aasta jooksul Põhja-Tallinna linnaosas Kopli liinide komplekstehing, mis tõstis tehingute arvu aga langetas keskmist hinda.

Nõudlus elumute järele on keskmine, uute ja kaasaegsete elumute järele on ostuhoovi olemas, pigem napib pakkumisi. Kõrgema hinnaklassi elamu ostja on väga põhjalikult kaalutlev klient, kes tahab saada parimat lahendust. Turul ongi rohkem eelistatud väljakujunenud taristuga piirkonnad ja kaasaegsetele elamistingimustele vastavad majad.

Pakkumised

Kui võtta aluseks kuulutuste portaali kv.ee aktiivsete pakkumiste arv, siis võrreldes 2013. aasta keskmise kuulutuste arvuga (2207 pakkumist) oli 2014. aastal Harjumaal keskmiselt pakkumises 149 objekti vähem kui eelneval aastal. Samuti jäi aktiivsete kuulutuste arv 2015 ja 2016. aasta jooksul keskmiselt vahemikku 2000-2100 kuulutust. 2017. aasta I kv jooksul on kuulutuste arv langenud ning hetkel on Harjumaal pakkumises ca 1877 hoonestatud elumumaad.

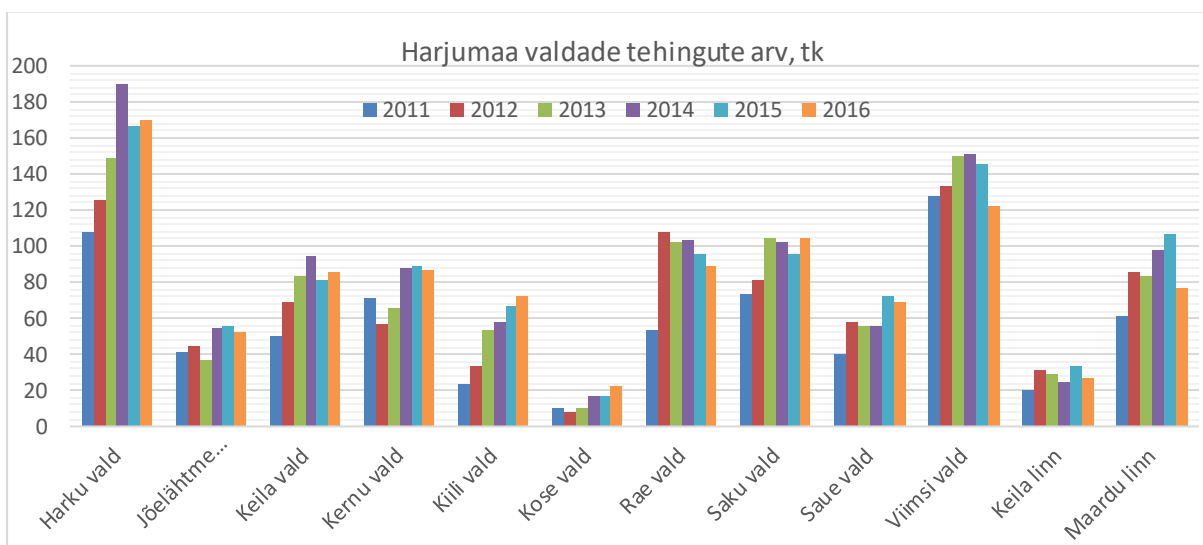
Tallinnas on pakkumiste arv ja keskmine hind aastate lõikes püsinud võrdlemisi stabiilsena.



Kõige rohkem on pakkumisi Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elumumaade tehinguid. Olemasolevate müügimahtude realiseerimine linnaosade lõikes jääb valdavalt kahe aasta piiridesse.

Maakonna elamud

Tehingute üldine hinnatase on maakondades kõikuv, kuid laias laastus on viimase viie aasta hinnastatistika põhjal võimalik täheldada tehingute arvu kasvu.



Harju maakonnas teostati 2016. aastal maa-ameti tehingute statistika andmetel ca 4% vähem tehinguid kui eelneval aastal (2016. aastal 1508 tehingut, 2015. aastal 1567 tehingut). Aktiivsusega paistsid silma Kose vald (+29%), Saku vald (+9%), Kiili vald (+7%) ja Keila vald (+6%). Varasemaga võrreldes tehti vähem tehinguid Maardu ja Keila linnas, Viimsi, Rae ja Jõelähtme vallas. Muude valdade kõikumised kahe viimase aasta lõikes olid alla 5%.

Prognosis

Korterite hinnad on tõusnud eelnevatel aastatel väga jõuliselt ning uuemates majades paiknevate 3- ja 4-toaliste korterite hinnad on kohati jõudnud samale tasemele eramutega. Sellest tulenevalt eelistavad paljud inimesed üha enam elamute ostmist korteri ostule. Prognosime, et hoonestatud elumumaade tehingute arv ja keskmised hinnad 2017 jooksul mõnevõrra kasvavad.

Viimsi valla hoonestatud elamumaad

2012. aastal oli Viimsi vallas hoonestatud elamumaadega 132 tehingut keskmise hinnaga 114 137 €. 2013. aasta näitaja oli 150 tehingut keskmise hinnaga 166 861 € ja 2014.a. 151 kinnistut keskmise hinnaga 142 779 €. 2015. aastal müüdi 145 hoonestatud elamumaad keskmise hinnaga 156 650 €. 2016. aastal tehti vallas 120 tehingut keskmise hinnaga 157 728 € ning alates 2017. aasta algusest on tehinguid tehtud 88 keskmise hinnaga 188 004 eurot. Tehinguaktiivsus ja keskmine tehinguhind on viimastel aastatel olnud stabiilne. Piirkonnas tehakse tehinguid valdavalt heas seisukorras või uuemate elamutega

4.2.1. Müügitehingud

Toome välja hindajale teadaolevad tehingud lähipiirkonnas paiknevate elamutega:

Asukoht	Aeg	Hind, €	Krunt, m ²	Lisainfo
Püünsi küla, Püünsi tee	05.2017	150 000	1810	1986. aastal ehitatud rahuldavas seisukorras kivikonstruktsioonidel üksiklamu, snp 186,4 m ² , sh täiskelder, siseviimistlus rahuldavas seisukorras, pelletiküte, õhksoojuspump, kasvuhoone
Pringi küla, Saare tee	06.2017	128 000	1279	1986. aastal ehitatud rahuldavas seisukorras puitkonstruktsioonidel üksiklamu, snp 198,2 m ² , sh soklikorrus ja garaaž, siseviimistlus rahuldavas seisukorras, ahiküte, õhksoojuspump
Haabneeme alevik, Lumemarja tee X	09.2016	133 000	860	Üksiklamu, 1-korruseline puumaja (renov), siseviimistlus hea, snp 95,5, m ² , kasutusluba olemas, elektriküte, ahjuküte, õhksoojuspump, tsentraalsed kommunikatsioonid, terrass, kasvuhoone
Randvere küla, Ellerheina tee X	08.2016	100 000	1 197	Aia maja, 2-korruseline puumaja (renov), snp 110 m ² , kasutusluba puudub, terrass, ahjuküte, kamin, tsentraalsed kommunikatsioonid, kuur, kasvuhoone, hea/rahuldav
Püünsi küla, Suureniidu	06.2016	180 000	1287	2002, puitmaja, elektriküte + kamin, elamispiind 113,7 m ² , kogupind (koos garaažiga) 135,5 m ²
Pringi küla, Kasteheina tee	08.2016	105 000	1 659	1,5 korruseline puitmaja, suvilast ringi ehitatud, ahiküte + elekter, snp 78,2m ² , hooldatud kinnistu
Püünsi küla, Rohuneeme tee	08.2016	85 000	1817	hoonestus lammutatud, kommunikatsioonid krundi piiril.

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

4.2.2. Turustatavuse analüüs⁶

Hinnatava vara lõppkasutajad	Keskmisest sissetulekuga isikud, lastega perekonnad
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Kindel töökoht ja sissetulek olemas, soov elada linnalähedases elamupiirkonnas
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Keskmisel määral, kuivõrd vara paikneb hinnatud piirkonnas, samas vajab hoone lisainvesteeringuid
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt välja tuua
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt välja tuua, pigem on vara kättesaadav keskmisest väiksemale grupile majade ostjatest
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Müügiperiood	Müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida 6 kuud või harvadel juhtudel üle selle ajavahemiku.
Müügihinnad	Sarnaste varade müügihinnad on valdavalt vahemikus 120 000 – 150 000 €
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

⁶ 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 vahetõrja hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaalis KV.ee on konkureerivates piirkondades hinnatavaga analoogiliste varade pakkumishinnad vahemikus 120 000 – 170 000 €, sõltudes eelkõige vara seisukorrast, krundi ja elamu suuruselt.

Kinnisvaraportaalis kv.ee on hetkel antud piirkonnas pakkumises järgmised sarnased varad:

	10. Harjumaa, Viimsi vald, Pringi, Rannavälja tee 24 SOODNE MAJAPAKKUMINE 300M MEREST! 2 korrust, kinnistu, kivimaja, valmis, keskmises seisukorras, ehitatud 1995, elamispid ... Müüa soodsas hinnaga maja Viimsis, Pringi külas, vaid 300m merest! Hea pakkumine suurele ...	9	197.8 m ²	149 000 € 753 €/m ² Kuumakse 605 €
	13. Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi, Klaukse tee 3 150 M MEREST 2 korrust, kinnistu, puitmaja, keskmises seisukorras, krunt 2 157 m ² , puupliit, ... Müüa hea asukohaga väiksem maja. Suur 2100 m ² suurune kinnistu asub merest 150m. ...	3	80 m ²	160 000 € 2 000 €/m ² Kuumakse 650 €
	1. Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi, Karikakra tee 20 OODATUD ON KÕIK MÕISTLIKUD PAKKUMISED! 2 korrust, kinnistu, kivimaja, ehitatud 1986, elamispid 108,3 m ² , krunt 967 m ² , ... HELISTAGE JULGESTI 7 PÄEVA NÄDALAS. MÜÜA RUUMIKAS ERAMU PÜÜNSIS, KAUNIS JA ROHELINE ...	6	211.8 m ²	169 000 € 798 €/m ² Kuumakse 686 €

Rõhutame, et eelpool toodud objektide puhul on tegemist pakkumishindadega, 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 tulemuse täpsust.

5 Hindamine

5.1 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 875-1:2015 p 3.2.3).

Eksperthinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus hoonestatud elamumaana (aiamajana, hoone renoveerimine).

5.2 Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksma omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel.

5.3 Turuväärtuse hinnang

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

Võrdlustehingutena kasutame hindajale teadaolevaid tehinguid sarnastest piirkondadest (vt p.4.2.1):

Asukoht	Aeg	Hind, €	Krunt, m ²	Lisainfo
Püüsi küla, Püüsi tee	05.2017	150 000	1810	1986. aastal ehitatud rahuldavas seisukorras kivikonstruktsioonidel üksiklamu, snp 186,4 m ² , sh täiskelder, siseviimistlus rahuldavas seisukorras, pelletiküte, õhksoojuspump, kasvuhoone
Pringi küla, Saare tee	06.2017	128 000	1279	1986. aastal ehitatud rahuldavas seisukorras puitkonstruktsioonidel üksiklamu, snp 198,2 m ² , sh soklikorrus ja garaaz, siseviimistlus rahuldavas seisukorras, ahiküte, õhksoojuspump
Haabneeme alevik, Lumemarja tee X	09.2016	133 000	860	Üksiklamu, 1-korruseline puumaja (renov), siseviimistlus hea, snp 95,5, m ² , kasutusluba olemas, elektriküte, ahjuküte, õhksoojuspump, tsentraalsed kommunikatsioonid, terrass, kasvuhoone

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tehinguid, mis on võrdlusvaradeks kõige sobivamad eelkõige tehingu värskuse poolest ja hoone tüübilt.

Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust.

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted

Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame lähipiirkonnas toimunud elamute tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	- Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügi protsessi käigus. - Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.
Võrdlusühiku valik ⁷	Võrdlusühikuks valime tehinguhinna.
Võrdluselementide valik ⁸	Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid: Kohandamisel on arvestatud järgnevaid kohandustegureid: - Ajaline kohandus - 2016.a sügisest ei ole turul muudatusi täheldatud; - Asukoha kohandus – Tallinna poolsemad madala mürafooniga piirkonnas asuvad varad on hinnatavas turupiirkonnas enamhinnatud, raudtee või suurema tee vahetu lähedus vähendab vara turuväärtust, oluline on ka teeninduspunktide lähedus. - Siseviimistluse seisukord - hinnavahe kvaliteediklasside vahel on ca 5-40%, samuti mõjutab hinda väärtusliku kohtkindla mööbli olemasolu; - Üldpind – suurema üldpinnaga elamud on reeglina kõrgemas hinnaklassis, samuti on oluline elamu ruumiplaneering; - Hoone tüüp ja seisukord – uued elamud on reeglina kõrgemas hinnaklassis, hinda mõjutab ka elamu seisukord, arhitektuur ja funktsionaalsus; - Krundi üldpind – suurematel krundidel paiknevad elamud on kõrgemalt hinnatud - Haljastus, heakord - haljastatud ja kõrghaljastusega krundidel paiknevad elamud on enamhinnatud, korrastatud ja piretega krundid on turul rohkem nõutud; - Tehnosüsteemid – tsentraalsete kommunikatsioonide ja kaasaegsete tehnolahenduste olemasolu tõstab vara väärtust (reeglina kaasaegsed kommunikatsioonid/tehnolahendused vähendavad hoone halduskulu); - Muu – abihoonetega kinnistud on turuosaliste poolt enamnõutud;

⁷ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

⁸ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2014, p. 3.2.9.)

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSVARAD:		
		1	2	3
Tehingu hind	Hindamisel lähtuti koguhinnast	150 000 €	128 000 €	133 000 €
Tehingu aeg: Ajaldamine:	juuli.17	mai.17 0%	juuni.17 0%	sept.16 0%
Ajaldatud hind:		150 000 €	128 000 €	133 000 €
Asukoht: Kohandus	Püünsi küla Meremärgi tee 22	Püünsi küla Püünsi tee 0%	Pringi küla Saare tee -3%	Haabneeme alevik Lumemärgi tee -5%
Siseviimistluse seisukord: Kohandus	hea, köögmööbel, osaliselt 2. korruse viimistlus puudub	rahuldav 10%	rahuldav 10%	hea 0%
Pindala (m²): Kohandus	83,5 + täiskelder + abipinnad (ehr-is vajalik andmed korrastada)	186,4 sh täiskelder -5%	198,2 sh soklikorrus -5%	95,5 0%
Hoone tüüp ja seisukord: Kohandus	rahuldav, kivikonstruktsioonid	rahuldav, kivikonstruktsioonid 0%	rahuldav, puitkonstruktsioonid 0%	hea, puitelamu -10%
Krundi pind m² ja kuju: Kohandus	1 809	1 810 0%	1 279 5%	860 15%
Krundi haljastus: Kohandus	haljastatud ja heakorrastatud	haljastatud ja heakorrastatud 0%	haljastatud ja heakorrastatud 0%	haljastatud ja heakorrastatud 0%
Kommunikatsioonid: Kohandus	tsentraalsed kommunikatsioonid, ahiküte	pelletiküte, õhksoojuspump -5%	õhksoojuspump, ahiküte 0%	õhksoojuspump, ahiküte 0%
Muu: Kohandus	kasvuhoone	kasvuhoone 0%	puudub 2%	kasvuhoone 0%
Summaarne kohandus		0%	9%	0%
Kohandatud hind:		150 000 €	139 520 €	133 000 €
Absoluutkohandus		20%	25%	30%
Osakaal lõpphinnas:	100%	45%	30%	25%
Kaalutud hind:	142 606 €	67 500 €	41 856 €	33 250 €

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekte on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (kohanduste absoluutsumma) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud keskmiste tehinguhindade võrdlemise põhjal saame hoonestatud kinnistu turuväärtuseks ≈ **143 000** eurot, s.o. 1713 €/m2 aiama ja suletud netopindala kohta.

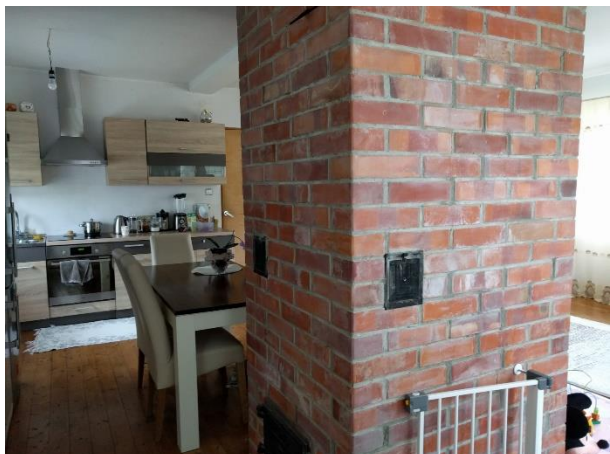
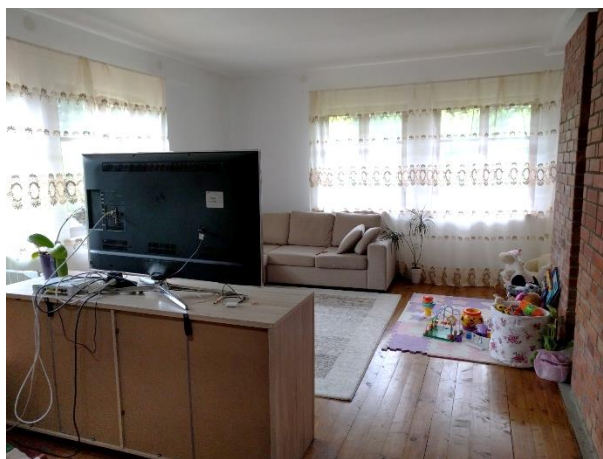
Saadud tulemus kajastab ka elamukrundi turuväärtust.

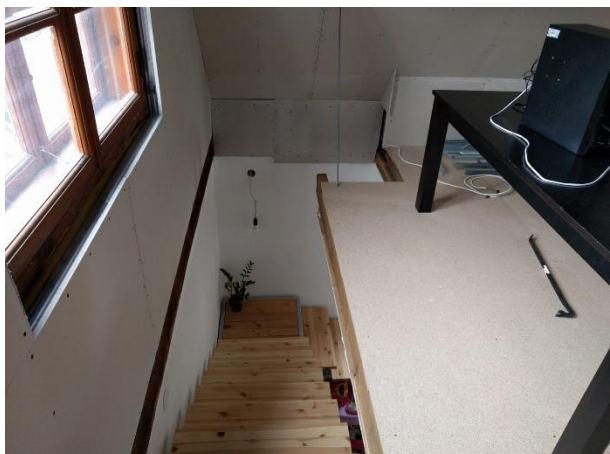
Võttes arvesse eelnevalt ning eramute turu hetkeolukorda on hindaja seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hoonestatud kinnistu (aiama ja) reg. osa nr 2674502 aadressil **Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi küla, Meremärgi tee 22 turuväärtus: 143 000 (üks sada nelikümmend kolm tuhat) eurot.**

Lisa 1. Fotod







Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Väljavõtte tegija: Taavo Vainomaa
Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
Kuupäev: 26.07.2017 12:36:39

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriora number 2674502

Kinnistu nimi Meremärgi tee 22

Korteri nr

Õigsuse märg

Elektrooniline registriora omab õiguslikku tähendust: 18.03.2008

Digitoomik

Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 11.05.2012

Avaldus

Viide kinnistamisavaldusele (plomm) hoiatab, et menetlus on lõpetamata ning kinnistusraamatusse võib osa kandeid olla tegemata.

11.07.2017 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 63776201750, seoses notari, Marika Rei, tehinguga nr 1476/2017

I jagu						KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number		Katastritunnus		Sihtotstarve ja asukoht		Pindala		Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded		Kande kehtivus	
1		89011:003:0230		Elamumaa 100%, Harjumaa, Viimsi vald, Püünsi küla, Meremärgi tee 22.		1809 m2		Maakatastri andmed üle võetud 13.06.2010.		kehtiv	
II jagu						OMANIK					
Kande number		Omanik				Kande alus				Kande kehtivus	
1		Ülo Hallikmägi (isikukood 34306160239)				25.10.1999 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.01.2000. Kohtunikuabi K. Orr				kehtiv	
III jagu						KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number		Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused				Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised				Kande kehtivus	
IV jagu						HÜPOTEEGID					
Kande number		Hüpoteegid				Hüpoteegi summa		Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus	

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	aiamaja
Ehitisregistri kood	120684233
Esmase kasutuselevõtu aasta	1987
Kavandatud kasutusele võtmise aeg	
Kavandatud kasutamise lõpetamise aeg	
Ehitise seisund	kasutusel
Peamine kasutamise otstarve	11103 Suvila, aiamaja
Ehitise koha-aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Püünsi küla, Meremärgi tee 22

Ehitise üldised tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	138
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Absoluutne kõrgus (m)	
Kõrgus (m)	5,2
Pikkus (m)	16,2
Laius (m)	11,2
Sügavus (m)	
Suletud netopind (m ²)	83,5
Kõetav pind (m ²)	51,2
Maht (m ³)	375
Maapealse osa maht (m ³)	
Üldkasutatav pind (m ²)	
Tehnopind (m ²)	

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.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Koostaja ja kinnitaja: /allkirjastatud digitaalselt/

Taavo Vainomaa
Kutseline hindaja, tase 6
Kinnisvara hindaja 095299
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Põhja regiooni elamispindade hindamisvaldkonna juht