EKSPERTHINNANG	**0990/0324 KV**
Hinnatav vara:	**Korteriomand registriosa nr 11827102**
Vara tüüp:	**3-toaline korter**
Asukoht:	**Harju maakond, Raasiku vald, Rätla küla, Rätlavälja-1**

Turuväärtus väärtuse kuupäeval:	**19 000 € (üheksateist tuhat eurot)** *Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.*
Väärtuse kuupäev:	**22.03.2024**
Hindamisaruande kuupäev:	**03.04.2024**

Hindamistellimuse täitja:	Tellija:
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa Maakri tn 19/1, Tallinn www.uusmaa.ee hindamine@uusmaa.ee tel: 627 2600	Eleriin Lääs

SISUKORD

KOKKUVÕTE 3
1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED JA EELDUSED 4
2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS 4
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS 5
3.1 KINNISTUSREGISTRIOSA ANDMED JA VÕLAÕIGUSLIKUD LEPINGUD 5
3.2 ASUKOHA KIRJELDUS 6
3.3 KATASTRIÜKSUSE KIRJELDUS 6
3.4 HOONE KIRJELDUS 7
3.5 ELURUUMI KIRJELDUS 8
3.6 TEHNILISED ANDMED 8
3.7 KESTLIKKUS 9
4. TURUÜLEVAADE 9
5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE 19
5.1 PARIM KASUTUS 19
5.2 HINDAMISMEETODI VALIK 19
5.3 HINDAMISKÄIK 19
5.4 HINDAMISTULEMUS 22
EKSPERTHINNANGU LISAD 23
LISA 1: FOTOD 23
LISA 2: E-KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE 25
LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDVAADE 25
LISA 4: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE 26

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Omandivorm, hinnatav vara	Korteriomand registriosa nr 11827102, 3-toaline korter
Aadress	**Harju maakond, Raasiku vald, Rätla küla, Rätlavälja-1**
Omanik	Raasiku vald
Katastritunnus	65101:005:0136
Korteriomand üldpind	65,40 m²
Korteri eluruumi pind	65,4 m²
Korteri üldseisukord	Kasutuskõlblik, kuid remonti vajav
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale.
Ülevaatuse kuupäev	22.03.2024
Väärtuse kuupäev	22.03.2024
Hindamisaruande kuupäev	03.04.2024
Tellija	Eleriin Lääs
Tellimusleping	Tellimus tellija esindaja poolt e-maili teel 12.03.2024
Hindamise eeldused	▪ hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; ▪ hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; ▪ hindamisel korteriühistu pandiõigusega ei arvestata.
Hinnang likviidsusele	Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni 6 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Korteriturg vallas on võrdlemisi efektiivne, kuid väiksemates külades paiknevate korterite osas väikesemahuline, millest tulenevalt on hindamistulemus tavapärase täpsusega (± 20%).
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.
HINDAMISTULEMUS	
Korteriomandi registriosa nr 11827102 asukohaga Harju maakond, Raasiku vald, Rätla küla, Rätlavälja-1 turuväärtus väärtuse kuupäeval 22.03.2024: **19 000 € (üheksateist tuhat eurot)**.	

Koostaja/kinnitaja: Kätlin Vihul

/allkirjastatud digitaalselt/

Kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus 176308
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

tel: 5624 2264
katlin@uusmaa.ee

1. HINNATAV VARA, HINDAMISE EESMÄRK, ALUSED JA EELDUSED

Hinnatav vara: Korteriomand registriosa nr 11827102, 3-toaline korter

Hindamise eesmärk: Eksperthinnang on koostatud vara **turuväärtuse** hindamiseks, esitamiseks laenuandjale, tellija võimalike kohustuste garanteerimiseks.
Turuväärtus - hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)

Tellimusleping: Tellimus tellija esindaja poolt e-maili teel 12.03.2024

Hindamise eeldused:
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindamisel korteriühistu pandiõigusega ei arvestata.

Hindaja vastutust piiravad klauslid
Hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida hindaja ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)
Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldustööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektil ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või olla olnud hinnatava vara suhtes saastav. Hindaja ei võta endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest ega ka oskuste ja teadmiste eest, mis on vajalikud nende avastamiseks. Juhul kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektil või naabruses eksisteerib saastaineid või -allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)
Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)
Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4)

2. HINDAMISE ALGANDMED JA HINNATAVA VARA ÜLEVAATUS

Algandmed esitanud isikud: Merje Siimo (tellija esindaja)

Ülevaatuse kuupäev: 22.03.2024
Ülevaatuse kuupäev - kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)

Väärtuse kuupäev: 22.03.2024
Väärtuse kuupäev - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)

Hindamisaruande kuupäev: 03.04.2024
Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)

Ülevaatuse teostanud isik: Kätlin Vihul (hindaja)
Ülevaatusel viibinud isik(ud): Merje Siimo (tellija esindaja)

Ülevaatuse ulatus: Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna, st elamut väliselt, korterit, hooviala ja abihoonet.

Ülevaatuse põhjalikkus: Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud. Visuaalsel vaatlusel esineb katuse leketest tulenevalt niiskuskahjustusi ning tellija andmetel drenaaži puudulikkusest

	tulenevalt üleujutusi keldris. Samuti on tellija esindaja andmetel lammutatud korteris I korruse ahi ning asendatud see õhksoojuspumbaga, kuna põranda kandevõime on teadmata. Kuna hoone ja korter on täielikult renoveerimata, võib esineda ka muus osas täiendavate uuringute vajadus. Hindajat ei ole teavitatud muudest varaga seotud võimalikest varjatud puudustest ja hinnangu koostamisel ei ole nendega arvestatud.
Kasutatud allhanked:	Käesoleva töö teostamisel allhanget ei kasutatud.
Kasutatud allikad:	Eesti vara hindamise standardisari EVS 875; Eesti Vabariigi seadusandlus; Eesti Panga majanduskommentaar; Eesti avalikud interaktiivsed kaardirakendused; Ehitisregistri elektrooniline andmebaas www.ehr.ee 03.04.2024; Maa-ameti tehingute andmebaas; Maa-ameti koduleht, sh kaardirakendused www.ehr.ee 03.04.2024; Kinnisvaraportaalide avalikud andmed 03.04.2024; Raasiku valla koduleht raasiku.ee 03.04.2023; E-kinnistusraamat kinnistusraamat.rik.ee 03.04.2024; algandmete esitaja poolt esitatud andmed 22.03.2024, 30.03.2024, 03.04.2024.
Vastuolud andmetes, andmete usaldusväärsus:	Vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed.

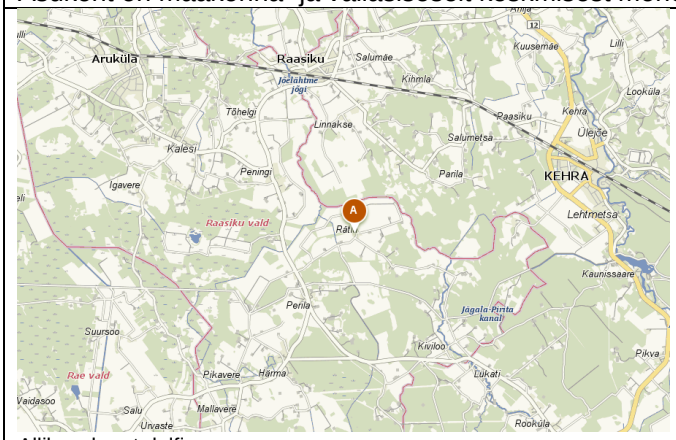
3. HINNATAVA VARA KIRJELDUS

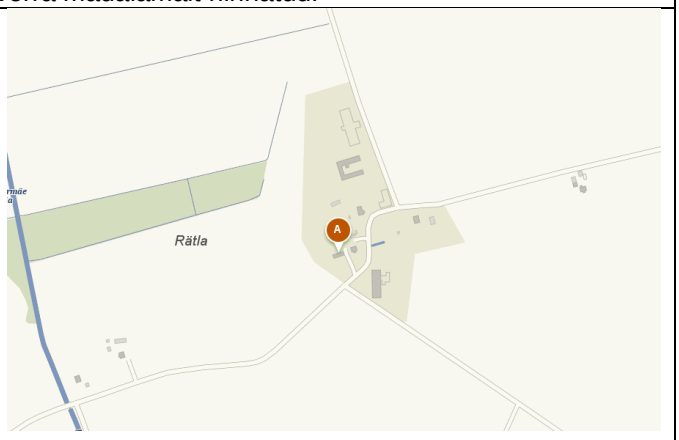
3.1 KINNISTUSREGISTRIOSA ANDMED JA VÕLAÕIGUSLIKUD LEPINGUD

Registriosa nr	11827102
Kinnistamisavaldused	Puuduvad
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Harju maakond, Raasiku vald, Rätla küla, Rätlavälja-1
Katastritunnus	65101:005:0136
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	4141,0 m²
Mõttelise osa suurus	654/1962
Korteriomandi üldpind	65,40 m²
Omanik (II jagu)	Raasiku vald
Koormatised, kitsendused (III jagu)	Puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	Hüpoteegid puuduvad. Tulenevalt korteriomandi- ja korteriühistuseadusest on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Pandiõiguse täpne sisu ja tingimused on välja toodud korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, maksimaalne pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. *Hindamisel pandiõigusega ei arvestata.*
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	Vastavalt algandmete esitaja poolt esitatud informatsioonile koormab hinnatavat vara tähtajatu üürileping eksperthinnangu tellija isa Paul Siimo kasuks. Võlaõigusseaduse § 312 tulenevalt võib kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud, mis on lühem periood kui vara eeldatav müügiperiood. Seega üürilepingu olemasolu ei avalda mõju turuväärtusele.

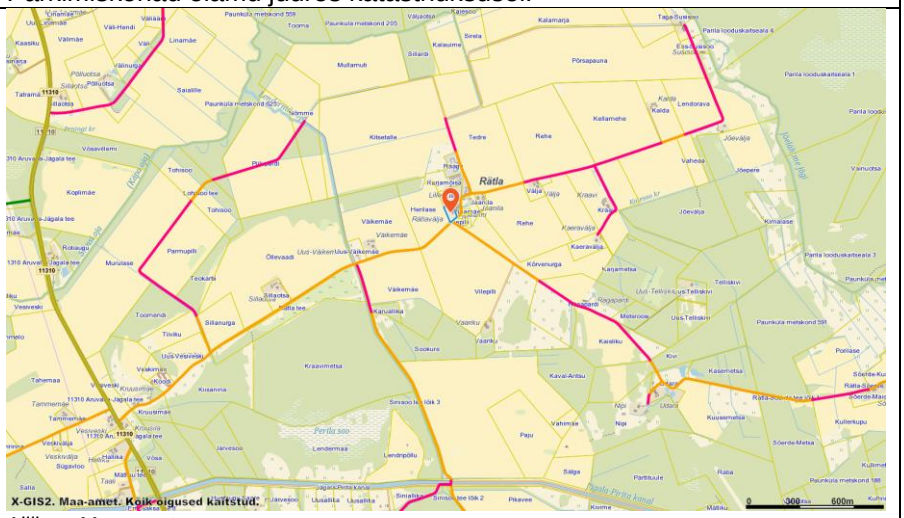
3.2 ASUKOHA KIRJELDUS

Hinnatav vara paikneb Harju maakonnas Raasiku vallas Rätla külas Rätla tee ääres Rätlavälja katastriüksusel. Asukoht on maakonna- ja vallasiseselt keskmisest mõnevõrra madalamalt hinnatud.



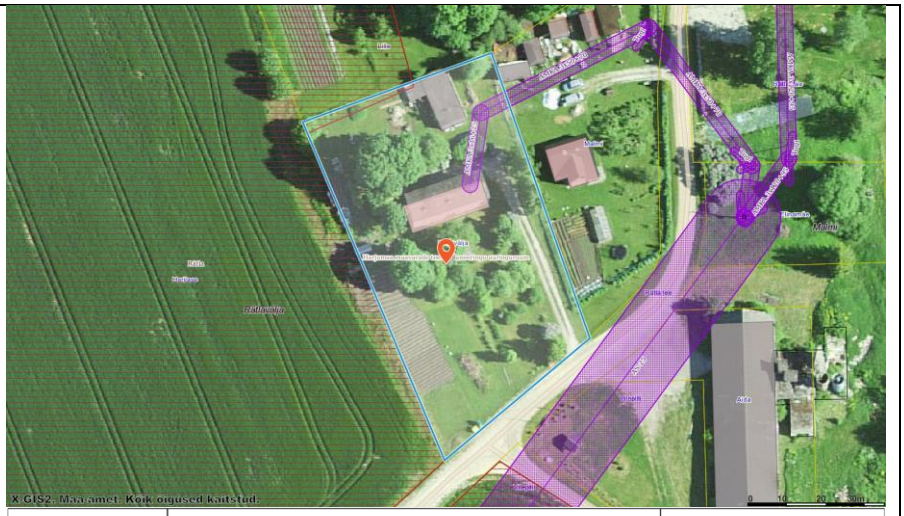


Allikas: kaart.delfi.ee

Kaugus Tallinna südalinnast	~35 km (Viru ring)
Piirkonna hoonestus	Peamiselt hajaasustusega piirkond, lähinaabruses peamiselt elukondliku kasutusega hooned.
Infrastruktuur	Lähim kauplus ~5 km kaugusel Peningi külas, suuremad kauplused, haridusasutused ja teeninduspunktid ~11 km kaugusel Aruküla alevikus. Ühistranspordipeatus Rätla tee ääres.
Piirkonna haljastus	Peamiselt madalhaljastus, vähene kõrghaljastus
Veekogu	Vahetus naabruses puudub
Üleujutusoht	Hinnatav vara asub eemal veekogudest, Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakenduse andmetel ei ole piirkonnas üleujutusohtu.
Müratase ja õhusaastatus	Madal, paikneb eemal liiklustihedatest teedest-tänavatest. Hindajale teadaolevalt ei ole lähinaabruses muid olulisi õhusaaste allikaid. Maa-ameti mürakaardil ei ole piirkonna müratasemeid märgitud.
Parkimine	Parkimiskohad elamu juures katastriüksusel.
Teed, juurdepääs Maa-ameti Teeregistri rakenduse andmetel on juurdepääs mööda avalikus kasutuses teid-tänavaid, juurdepääs Rätla teelt. Rätla tee kruusakattega, rahuldavas seisukorras. *Katastriüksust tähistab sinine piirjoon.* Kohalik tee Eratee Metsatee	 Allikas: Maa-amet

3.3 KATASTRIÜKSUSE KIRJELDUS

Katastritunnus	65101:005:0136
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	4141,0 m²

Maa-ameti aerofoto ja kitsendused Kitsenduste mõju kommentaar: olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja vara turuväärtust ei mõjuta. *Katastriüksust tähistab sinine piirjoon.*	 Legend / Kitsenduste mõjuala nähtus / Ulatus (m2) Elektripaigaldise kaitsevöönd — 110.58 Maaparandushoiu-ala — 63.75 Allikas: Maa-amet
Soojussaared	Keskkonnaministeeriumi ja Keskkonnaagentuuri koostöös valminud soojussaarte analüüs hõlmab suuremaid Eesti linnasid (Tallinn, Tartu, Pärnu, Kohtla-Järve, Narva, Viljandi, Rakvere) ja nende lähiümbrust. Hinnatav vara asub piirkonnas, kus soojussaarte analüüsi ei ole teostatud, seetõttu Maa-ameti rakenduses andmed puuduvad. *Kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakoda kütavad linnaruumi õhku.* *Soojussaare efekti saab leevendada piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumuleerimist ning rakendades linnakeskkonnas mikroklimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid.*
Ehitised	**Ehitisregistri andmed** **Katastriüksusel 65101:005:0136 asuvad ehitised** Ehitise nimetus / Ehitisregistri kood / Tüüp / Ehitisealune pind (m2) / Korruste arv / Omandi liik / Ehitise staatus Elamu / 116063617 / hoone / 134,0 / 2 / kinnisasi / Olemas Allikas: e-kinnistusraamat Lisaks paikneb katastriüksusel vanem abihoone, mis koosneb kuuridest. Maa-ameti kaardilt mõõdetuna on hoone ehitisealune pind üle 60 m², st kehtivast ehitusseadustikust tulenevalt on hoone püstitamiseks vajalik ehitusluba. Ehitisregistris hoone andmed puuduvad.
Üldplaneering	Raasiku valla kodulehel kajastuval üldplaneeringu kaardil ei ole katastriüksuse juhtotstarvet määratud. Raasiku valla üldplaneering on kehtestatud 26.05.2020.
Miljööala	Puudub
Detailplaneering, ehitusõigus	Raasiku valla planeeringute rakenduses detailplaneeringuid ei kajastu. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub, hindamisel lähtume olemasolevast hoonestusest olemasolevas mahus, võimaliku täiendava ehitusõiguse kohta info puudub ja sellega hindamisel ei arvestata.

3.4 HOONE KIRJELDUS

Kirjeldamisel on lähtutud ehitisregistri andmetest, algandmed esitanud isiku informatsioonist ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsest visuaalsest vaatlusest.

Üldandmed	
Ehitisregistri kood	116063617
Ehitise nimetus	Elamu
Peamine kasutamise otstarve	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222)

Kasutuselevõtu aeg	1939 (oletuslik) *Hoone arhitektuurist lähtuvalt hindaja hinnangul pigem 1960-70ndad.*
Ehitisealune pind	134,0 m²
Korruselisus	2
Suletud netopind	196,2 m²
Ehitise osad	3 eluruumi ja 0 mitteeluruumi
Ehitusluba, -teatis	Ehituslubasid ehitisregistris ei kajastu.
Kasutusluba, -teatis	Kasutuslubasid ehitisregistris ei kajastu. Ehitise seisundiks on märgitud „olemas“. *Ehitise kasutamiseks, mis on valmis ehitatud õiguslikul alusel enne 22. juulit 1995.a, mil hakkas kehtima planeerimis- ja ehitusseadus, ei ole kasutusloa taotlemise kohustust.*
Energiamärgis	Ehitisregistris info puudub
Korteriühistu	Olemas
Konstruktsioonid ja materjalid	
Vundament	Madalvundament
Kande- ja jäigastav konstruktsioon	Loodulik kivi
Välisseinad	Tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistlus	Keraamiline tellis
Vahelagede kandev osa	Puit
Katuse ja katuslagede kandev osa	Puit
Katusekattematerjal	Eterniit
Hoone seisukord ja remondivajadus	Hindajapoolset konstruktsioonide ehitus-tehnilist ekspertiisi ei ole teostatud. Tellija esindaja andmetel ei ole hoones remonttöid teostatud. Visuaalsel vaatlusel esineb katusekattes lekkeid ning tellija andmetel puudulikust drenaažist tulenevalt üleujutust keldris. Hoone vajab eluea pikendamiseks kapitalikulutusi.

3.5 ELURUUMI KIRJELDUS

Tubade arv	3
Korteriomand üldpind	65,40 m² (allikas: e-kinnistusraamat)
Korteri eluruumi pind	**65,4 m²** (allikas: ehitisregister)
Korrus	1+2
Asukoht hoones	Tegemist on hoone parempoolse korteriga; korter on läbi maja planeeringuga, aknad avanevad elamu ette ja taha.
Ruumijaotus	Korteri I korruse koosseisus on esik, köök, elutuba dušinurgaga, tualett, II korruse koosseisus 2 tuba, panipaik.
Rõdu/terrass	Puudub
Põrandad	Laminaatparkett, pvc kate
Seinad	Värv, tapeet
Laed	Värv, vineerplaadid
Aknad	2x klaaspakett pvc raamis
Uksed	Siseuksed vineeruksed, välisuks turvauks
Sanitaartehnika	Rahuldav
Kohtkindel sisustus	Väärtuslik kohtkindel sisseseade puudub
Siseviimistluse seisukord ja remondivajadus	Tellija esindaja andmetel on osaliselt paigaldatud põrandatele laminaatparkett, vahetatud aknad, kuid paled viimistlemata, ja välisuks ning paigaldatud elutuppa dušinurk, kuid muid suuremaid remonttöid ei ole teostatud. Katusekate leketest tulenevalt esineb niiskuskahjustusi. Korter vajab täies mahus renoveerimist ja kaasaegse sanitaarruumi ehitust.

3.6 TEHNILISED ANDMED

Kirjeldamisel on lähtutud ehitisregistri andmetest, algandmed esitanud isiku informatsioonist ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsest visuaalsest vaatlusest.

Elektrisüsteem	Võrk
Veevarustus	Puudub, reaalselt naaberkatastriüksuse puurkaevust, servituut puudub
Kanalisatsioon	Puudub, reaalselt kogumispaak. Tellija esindaja andmetel tühjendamata, esineb lekkeid maapinnal.
Soojusvarustus	Kohtküte
Soojusallikas	Ahi, kamin, pliit
Energiaallikas	Tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Kommentaar: tellija esindaja andmetel I korruse kütteahi lammutatud ning paigaldatud omaniku poolt õhksoojuspump, mis ei ole hindamise hetkel töökorras. Kehtivast ehituseadustikust tulenevalt on kohustus kanda õhksoojuspump ehitisregistrisse. Korstnapühkimise akti ei ole hindajale esitatud. Tellija andmetel on hiljuti teostatud küttekollete kontroll, kuid tulemus teadmata.	
Ventilatsioon	Ehitisregistris info puudub, reaalselt loomulik
Jahutussüsteem	Ehitisregistris info puudub, reaalselt puudub
Võrgu- või mahutigaas	Puudub
Muud seadmed	Puuduvad
Lift	Puudub

3.7 KESTLIKKUS

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

Hindaja hinnangul ei ole hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (vanem korterelamu, renoveerimata, hoone ja korteri eluea pikendamiseks tarvilik läbi viia märkimisväärseid kapitalikulutusi).

4. TURUÜLEVAADE

Makromajanduslik taust[1]

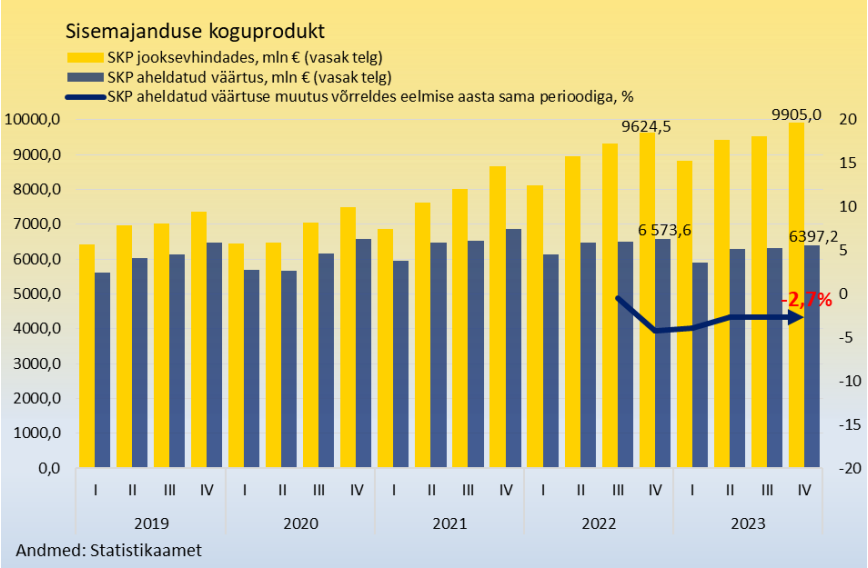
Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt langes Eesti majandus 2023. aastal 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata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

Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalpalga alanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. aastal takistavad palkade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euroni. Keskmine palk suureneb 2024. aastal 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. 2024. aastal jõustuv enam kui 13% suurune alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele. Kuivõrd majandustsükkel on lähiaastatel tavapärasest nõrgem, oleks eelarvepoliitiline tugi majanduse turgutamiseks kohane. Samas eelarve on juba püsivas puudujäägis varasemate otsuste tulemusena, mille pinnalt tähendaks täiendav stimuleerimine veelgi suuremat puudujääki, tõstes kiirenevas korras riigi võlga ja intressikoormust. Võimalusi selleks kärbib ka võimalik vastuolu siseriiklike ja Euroopa Liidu tasandil kehtivate reeglitega. Kuna maksutulu kasv jääb suure tõenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

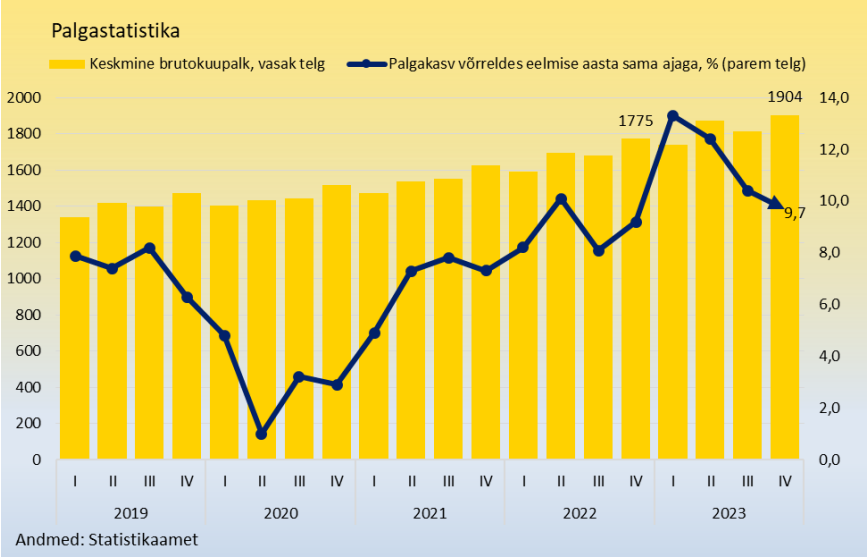
Eesti majandus langes statistikaameti andmetel IV kvartalis aastatagusega võrreldes 2,7%. Vaatamata jätkuvalt aeglustuvale inflatsioonile ei ole üldine majandusolukord oluliselt paranenud. Kui teises kvartalis näitas majandus veidi elavnemise märke, siis kolmandas kvartalis kiirenes langus varasemate perioodide tasemele. Langus jätkus nii lisandväärtuses kui ka maksulaekumises. Mittefinantsettevõtete lisandväärtus langes 5,9% finantssektor näitas aga juba 0,5% kasvu. Valitsemissektori nõrgim tulemus oli esimeses kvartalis, kui lisandväärtus kasvas vaid 1,3%. Neljandas kvartalis suurenes see 4,4% ja aasta peale kokku 3,5%. Eratarbimises tõi neljas kvartal samuti pöörde, kui aasta läbi kestnud langus asendus 0,5% kasvuga. Aasta peale kokku vähenes eratarbimine siiski 1,5%. Tervikuna vähenesid kodumajapidamiste kulutused 2023. aastal kaupadele 3,1%. Väljaminekud teenustele jäid enam-vähem eelmise aasta tasemele, kasvades 0,3%. Investeeringutele oli 2023. aasta väga heitlik, kuid neljandas kvartalis jäid nad enam-vähem eelmise aasta tasemele, langedes 0,4%. Positiivse panusena paistsid silma valitsemissektori

[1] Ülevaates on allikatena kasutatud Eesti Panka ja Statistikaametit. 2023.a andmed esitatud III kvartali seisuga.

investeeringud masinatesse ja seadmetesse ning kaitseotstarbelisse põhivarasse (+47,6%). Suurima positiivse panuse andsid investeeringud eluruumidesse, suurenedes 14,1%. Kaalukaim negatiivne panus tuli transpordivahenditest, kuhu investeeringud langesid 41,1%. Aasta peale kokku vähenesid investeeringud 3,4%.

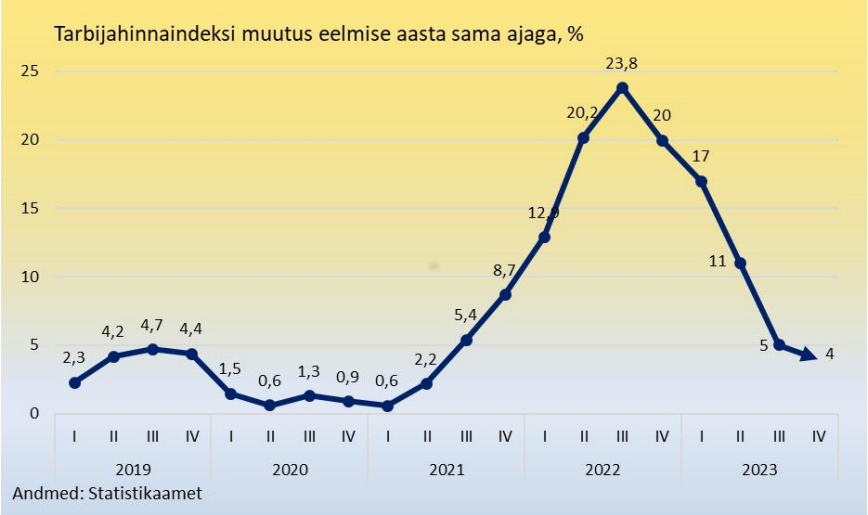


Keskmine brutokuupalk oli 2023. aasta IV kvartalis 1904 eurot ehk 9,7% suurem kui 2022. aastal samal ajal. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk esimeses kvartalis kõrgeim info ja side (3271 eurot), finants- ja kindlustustegevuse (2902 eurot) ning energeetika (2548 eurot) tegevusaladel. Võrreldes 2022. aasta IV kvartaliga kasvas palgatase enim hariduse (18,6%) ning tervishoiu ja sotsiaalhoolekande (15,4%) tegevusaladel.



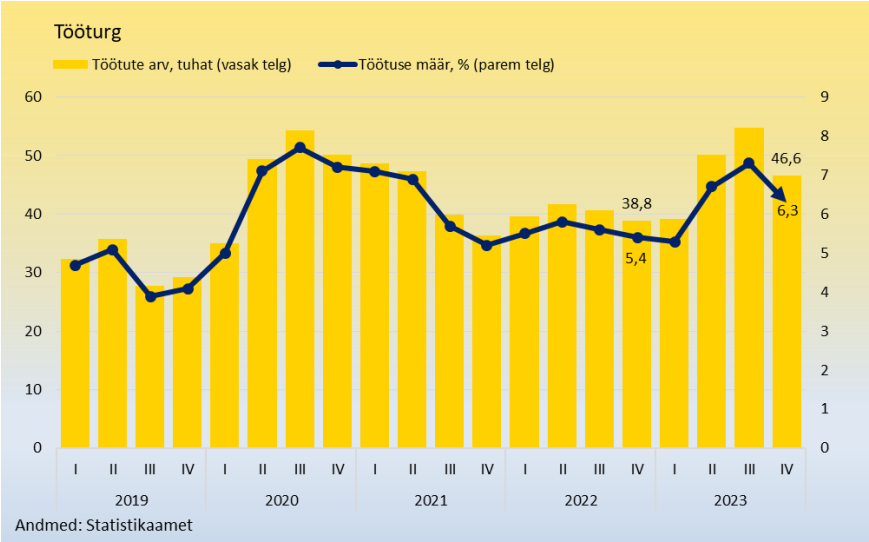
Eesti hinnatase langes detsembris eelmise kuuga võrreldes 0,1 protsendi võrra. Viimase poole aasta jooksul pole üldine hinnatase Eestis sisuliselt muutunud. Aastavõrdluses oli hinnakasv detsembris siiski 4 protsenti, sest mullu detsembris hakkasid hinnad vaikselt langema. Mõnevõrra odavamate energiahindade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

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



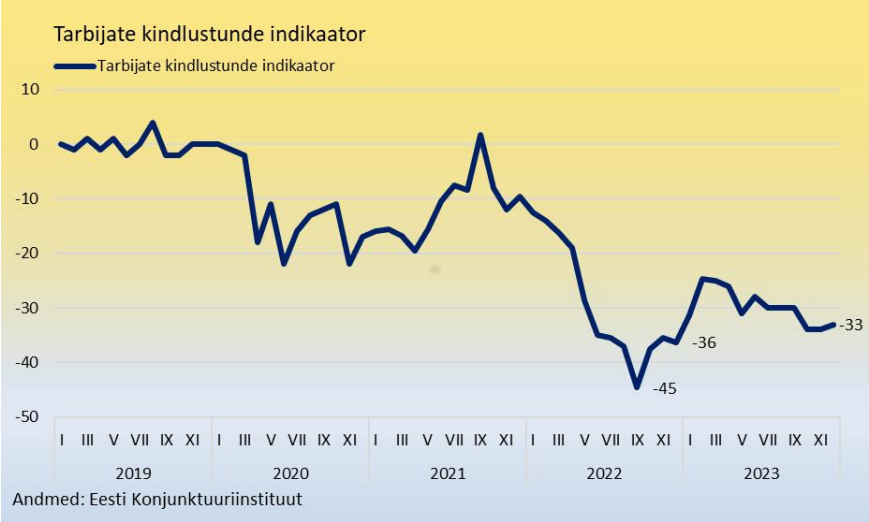
Kuigi majanduslangus on kestnud juba poolteist aastat, on olukord Eesti tööturul olnud seni parem nii prognoositust kui ka varasemate majanduskriiside kogemusest. Töötleva tööstuse tegevusaladel ja ehitussektoris on töökohtade arv kahanenud küll juba mõnda aega, kuid tänu teenuste sektorile on hõive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

2023. a IV kvartalis oli töötuse määraks 6,3%, langedes võrreldes eelmise kvartaliga 1,0 protsendipunkti kui töötuse määraks oli 7,3%. Kõrge töötute määr on aga tingitud rekordilisest tööjõus osalemise määrast, mis oli IV kvartalis 73,7% võrreldes Ukraina sõja eelse ajaga, mil see oli 71,4%. Tööhõive määr oli IV kvartalis 69,1% ning registreeritud töötuid oli 46 600, mida oli ligi 7 800 võrra rohkem kui mullu samal ajal. Hõivatuid oli IV kvartalis 15–74-aastaste seas 693 400. Täisajaga töötas IV kvartalis 85% hõivatutest, osaajaga hõivatuid oli 105 300. Mitteaktiivseid inimesi oli tööturul 264 000. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga, haigused või vigastused ja õpingud.



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

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



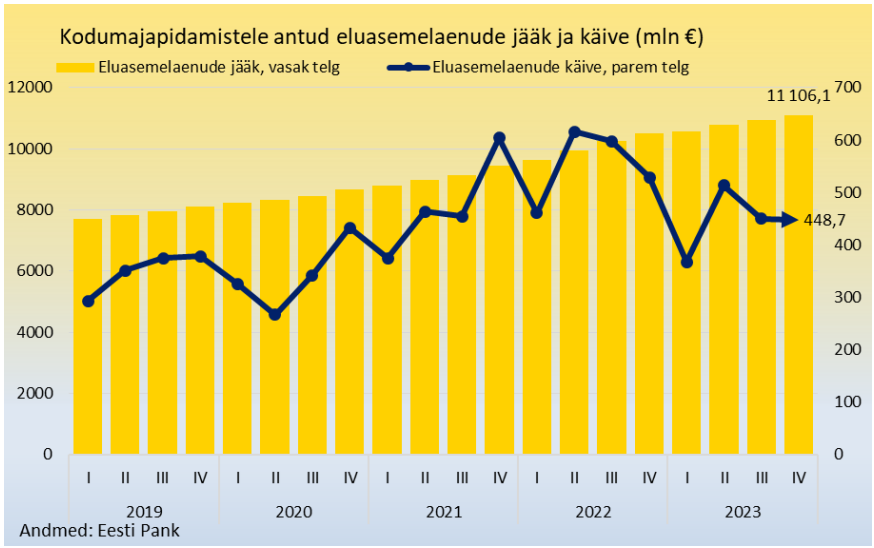
Finantspoliitika

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

Head ajad majanduses ning kiire hinnatõus suurendasid kuni 2022. aasta II kvartalini oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenude käivet, püstitades uusi rekordeid. Sealt edasi on laenude maht järkjärgult vähenenud. 2022. aasta III kvartalis oli eluaseme laenude maht alla 600 miljoni euro ja aasta lõpuks alla 530 miljoni euro. 2023. aasta I kvartalis anti uusi eluasemelaene välja juba ainult 368,8 miljoni euro eest. Eluasemelaenude mahu langus aasta esimestel kuudel ei ole küll ajalooliselt eriline nähtus, kuid seekordne ligi 160 miljoni euro suurune langus viitas laenu otsuste edasilükkamisele või sootuks ära jätmisele kuni ostjate ostujõud paraneb palkade kasvu või sobivamate laenutingimuste tõttu. II kvartaliks laenude käive taastus kui eluasemete tarvis laenati välja 513 miljonit eurot. Taastumise põhjuseks võib pidada kinnisvara tehingute hooajalisust kui ka uute intressidega harjumist. IV kvartalis laenude maht taaskord langes 448,7 miljoni euroni, mis tähendab, et turul valitsenud kinnisvara ralli on selleks korraks lõppenud. Siiski, võib aasta lõpus eesootava käibemaksu tõusu tõttu näha taaskord antud eluaseme laenude kasvu, mida enamasti mõjutab uusarendustega sõlmitud lepingute arv.

Laenujäägi kasv on seevastu jätkunud viimase aasta lõikes suhteliselt stabiilselt: 2022. aasta II kvartali lõpuks oli eluasemelaenude laenujääk 10487,9 miljonit eurot. 2023. aasta I kvartaliks tõusis laenujääk 10575,7 miljoni euroni ja II kvartaliks 10778,8 miljoni euroni mida oli 8,4% võrra enam kui möödunud aasta samal ajal ja ka veidi vähem kui eelnevate perioodide kasv kui see jäi 10 ja 12% vahele. 2023. aasta IV kvartalis aga suurenes laenujääk eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 5,9% jõudes juba 11,1 miljardi euroni. Üldiselt on aga eluasemelaenujäägi kasv olnud väga kiire, 2020. aastal kasvas jääk aastases võrdluses 6,6%, 2021. aastal 9,2% ja 2022. aastal 8,8%. Hoolimata kiirest kasvust on eluasemelaenujäägi suhe SKP-sse viimastel aastatel püsinud 29-40% ümber.

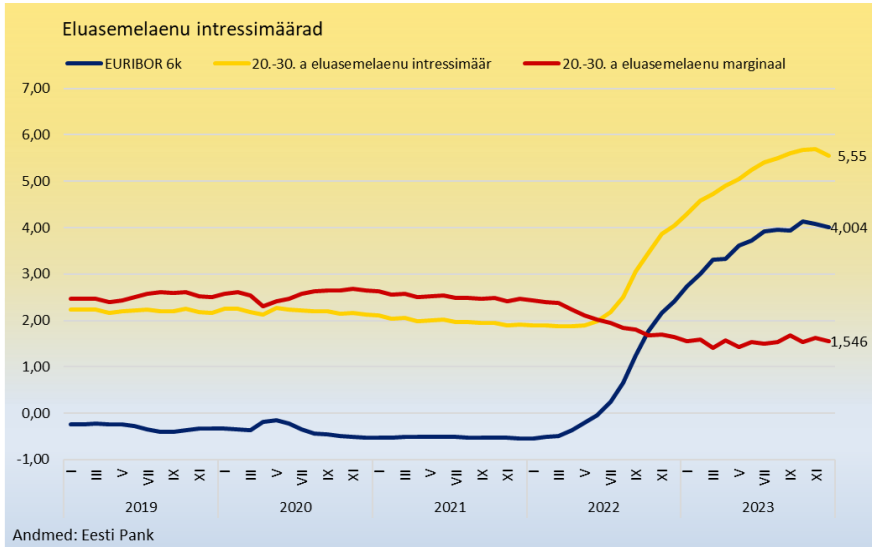
Hea on olnud ka laenuvõtjate kindlus ning nende kvaliteeti iseloomustab ka tähtajaks tasumata laenude osakaal kogu laenuportfellist – 2023. aasta IV kvartali lõpuks moodustas eluasemelaenude turul vähemalt 60 päeva tasumata laenude osakaal vaid 0,1%.



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

EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpank hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenuna peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärasid on hoidnud all ka Euroopa Keskpanga otsus käivitada suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes trükkida juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, jõudes põhjatasemele alates 2020. aasta novembrist, kui kuue kuu EURIBOR langes -0,5 protsendi peale. Inflatsiooni kontrolli alla saamise eesmärgil alustas aga Euroopa Keskpank 2022. aasta keskpaigast intressimäärade tõstmist ning kuue kuu EURIBORi määr, millega on seotud ka enamik Eesti kodulaenudest, alustas kasvamist. 2022. aasta lõpuks oli kuue kuu EURIBORI määraks 2,4% ja 2023. aasta III kvartali lõpuks tõusis kuue kuu EURIBOR juba 3,95 protsendini. IV kvartali esimestel kuudel on jõudis EURIBOR oma sellekordsesse tippu 4,14%, misjärel on see hakanud vaikselt alla tulema ning järgnevatel kuudel on oodata EURIBORI taseme stabiliseerumist.

Hoolimata kiirest inflatsioonist sõltub EURIBORi kasv Euroala riikide poliitilisest otsusest, üheks vastuseisu põhjuseks on varaostuprogrammide suur maht, mille tagasimaksmine muutuks intressimäära tõusu tõttu kallimaks. Negatiivse EURIBORi peamised mõjud on investeeringute mahu kasv ehitussektoris ning eluasemelaenu kättesaadavuse paranemine, ehkki teiselt poolt on negatiivne EURIBOR andnud panuse kinnisvarahindade kasvu, kuna see on võimaldanud senisest suuremal hulgal inimestel siseneda eluasemelaenuturule. Eesti pankade intressimäärad püsisid varasematel aastatel koos EURIBORiga stabiilsena. EURIBORi tõusuga on kasvanud ka kõige populaarsema laenutoote ehk 20.–30. aasta pikkuse eluasemelaenu intressimäär. Pankade marginaalide väikesest langusest hoolimata jõudsid intressimäärad 2023. aasta detsembriks 5,55% tasemele, võrreldes eelmise aasta sama ajaga on intressimäär keskmiselt tõusnud 1,50 protsendipunkti võrra.

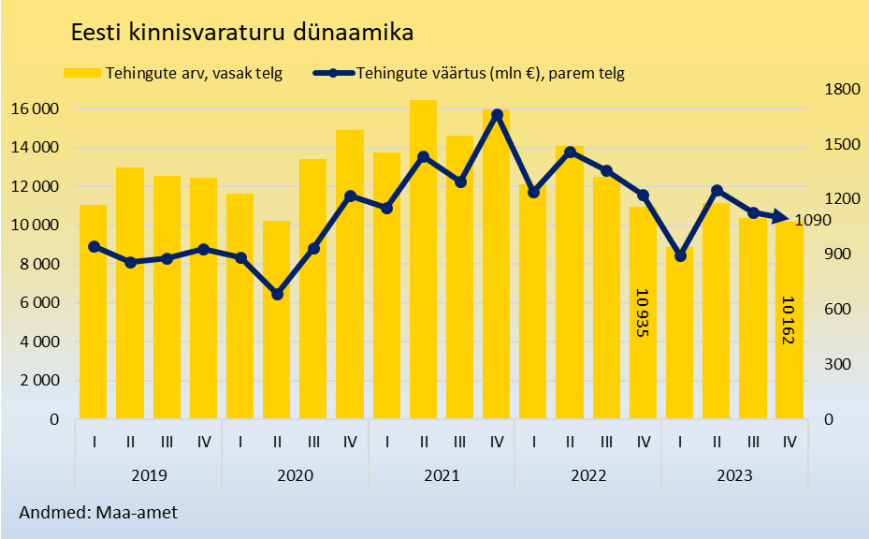


Eesti kinnisvaraturg

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

Kinnisasjadega sõlmiti IV kvartalis kokku 4260 ostu-müügi tehingut 412 miljonilise käibe juures. Enim tehinguid sõlmiti elamumaade (1682 tehingut) ja maatulundusmaadega (1939 tehingut), elamumaa tehingukäive oli 184,5 miljonit eurot, ärimaal 40 miljonit eurot. Hoonestatud elamumaadega sõlmiti 971 tehingut (-24 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhind oli 80 000 eurot ehk 5000 eur kõrgem kui mullu samal ajal. Hoonestamata elamumaadega sõlmiti 492 tehingut (+53 tehingut võrreldes eelmise aasta sama ajaga), tehingute mediaanhinnaks oli 42 000 eurot kasvades 50% eelmise aasta sama aja tasemelt.

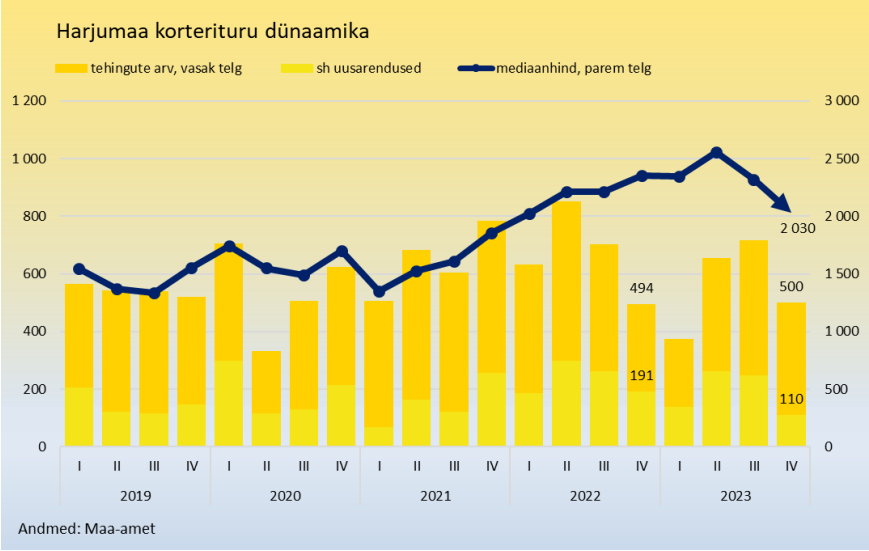
Korteriomanditega (eluruumid) sõlmiti IV kvartalis 5225 tehingut, mulluse tehingute arvuga võrreldes vähenes tehingute arv 103 võrra ja eelmise kvartaliga võrreldes vähenes 126 tehingu võrra. Tehingute mediaanhind langes aastaga 1% (2140→2111 €/m²). Korteriomandituru tehingute käive oli IV kvartalis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



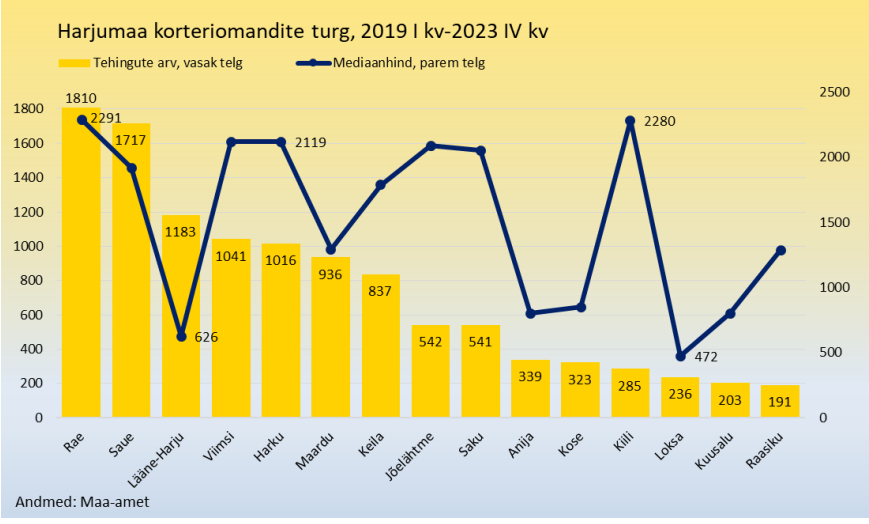
Harjumaa korteriturg

2023. aasta IV kvartali jooksul sõlmiti 500 tehingut, mis tähendab, et tehingute sõlmimise aktiivsus on vaikselt taastunud. Uusarendustes sõlmiti 110 tehingut ehk 22% tehingute koguarvust, viimase viie aasta keskmisega võrreldes sõlmiti 70 tehingut vähem. Järelturul sõlmiti 390 tehingut, mida oli 87 võrra rohkem kui eelmise aasta IV kvartalis. Kõrged intressimäärad ja madal kindlustunne on vähendanud nõudlust mis tõttu on Harjumaa korteritega sõlmitud tehingute arv märgatavalt langenud. Eeldusel, et intressimäärasid hakatakse langetama 2024. aasta keskpaigas, võib aasta teises pooles oodata nõudluse taastumist.

Koos tehingute ning eriti uusarendustehingute arvu kasvuga on tehinguhinda eelnevalt kasvatanud madal pakkumine ja ehitushindade tõus. Hinnad saavutasid selle kordse tipu 2023. aasta II kvartalis kui mediaanhinnaks oli 2560 €/m². Sealt alates on hinnad langenud ja IV kvartalis oli tehingute mediaanhind 2030 €/m², mis oli juba 14% madalam kui mullu samal ajal. Uusarendustes aga suurenes hinnatase 23,1% (2718→3346 €/m²). Järelturul aga hinnad langesid üle 4% (1763→1687 €/m²). Järgnevad perioodid võivad keerulise majandus olukorra tõttu tuua väiksema ostuhuvi ja hindade stabiliseerumise. Tehingute turu aktiivsuse taastudes võivad ka korterite hinnad nõudluse tõttu jälle tõusta.



Enim tehinguid sõlmiti viimase viie aasta jooksul suurema linnalise rahvaarvuga ning reeglina ka suurema uusarenduste osakaaluga omavalitsustes. Üle 1700 tehingu sõlmiti Rae (1810) ja Saue (1717) vallas, üle 1000 tehingu veel Lääne-Harju vallas (1183), Viimsi vallas (1041) ning Harku vallas (1016). Tehingute aktiivsuse poolest põhjas olid Kuusalu vald (203 tehingut) ja Raasiku vald (191 tehingut). Tehingute mediaanhind ületas 2200 €/m^2 piiri Rae (2291 €/m^2) ja Kiili vallas (2280 €/m^2). Harku, Viimsi, Jõelähtme ja Saku vallas jäi mediaanhind üle 2000 €/m^2. Saue vallas aga oli mediaanhinnaks tänu suurele uusarenduste osakaalule (1918 €/m^2). Üle 1700 €/m^2 ulatus mediaanhind ka veel Keila linnas (1786 €/m^2). Järgmise hinnaklassi moodustasid Raasiku vald (1290 €/m^2) ja Maardu linn (1292 €/m^2). All 1000 €/m^2 olid hinnad Kose, Kuusalu ja Anija valdades (849 €/m^2, 800 €/m^2 ja 803 €/m^2 vastavalt). Madalaimad mediaanhinnad valitsesid Lääne-Harju vallas (626 €/m^2) ja Loksa linnas (472 €/m^2) Uusarendused olid üsna laia geograafilise levikuga, 15 omavalitsusest ei müüdud viimase viie aasta jooksul ühtegi uusarenduskorterit vaid Loksa linnas. Üle 50% oli uusarenduste osakaal Kiili ja Harku vallas. Üle 40% oli uusarenduste osakaal Rae vallas (49%), Saue vallas (49%), Saku vallas (44%), Jõelähtme vallas 48%). Keila linnas, Raasiku vallas, Kuusalu vallas ja Lääne-Harju vallas moodustasid uusarendused 20-30% tehingutest. Väikseim uusarenduste osakaal oli Anijas, Kosel, Maardus (alla 10%).



Raasiku valla korteriturg

Raasiku vald asub Harjumaa idaosas, piirnedes läänest Rae, lõunast Kose, põhjast Jõelähtme ja idast Anija vallaga. 158,86 km^2 suuruses vallas asub 2 alevikku, Aruküla ja Raasiku, kus elab ligi 75% valla elanikest (Arukülas 2103 elanikku, Raasikul 1354 elanikku). 2023. aasta 1. jaanuari seisuga elab vallas 5344 elanikku ning elanike arv on võrreldes eelmise aasta sama ajaga suurenenud 1,7% ehk 87 inimese võrra. Valla keskuseks on Aruküla alevik, mis asub Tallinnast 26 km kaugusel kagus. Põhimaanteena läbib valda Jüri–Aruküla–Raasiku–Jägala tee. Valla põhjaosa läbib Tallinna–Tapa raudtee. Valla tähtsaimad ettevõtted on Arukülas metallmööblit valmistav Falkonet Metall OÜ. Valla huviväärsustest väärivad tähelepanu Kiviloo mõis ja linnus.

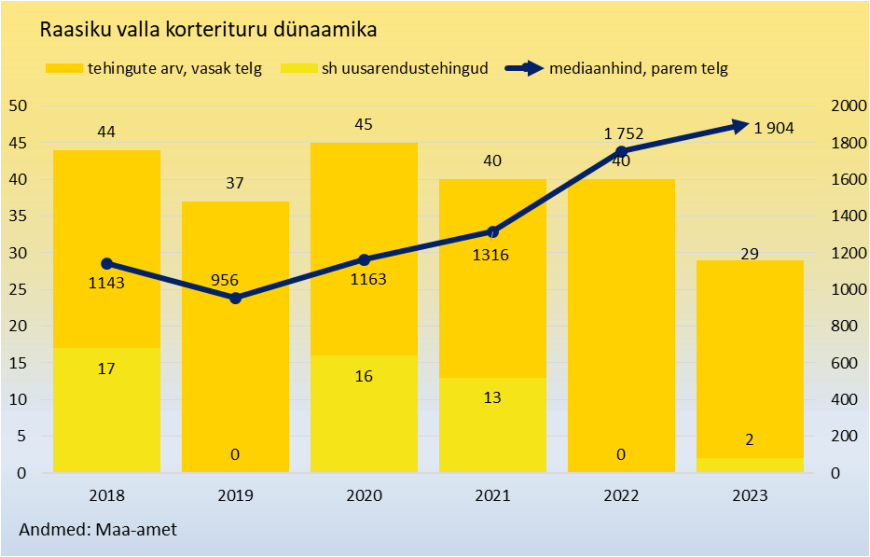
Raasiku vald on kinnisvaraturul keskmiselt hinnatud, peamisteks puudusteks on piiride puudumine Tallinnaga ning merepiiri puudumine. Positiivseteks teguriteks on head transpordiühendused Tallinnaga ning kuulumine Tallinna mõjusfääri. Valdavalt ostavad Raasiku valda kinnisvara Tallinnas tööl käivad pereinimesed, kes väärtustavad

rahulikku ja meeldivat elukeskkonda ning kel ei ole võimalust või soovi Tallinnas kinnisvara soetada, aga ka kohalikud elanikud, kes soovivad parandada oma elutingimusi. Hinnatuimaks elukeskkonnaks on vallas Aruküla alevik, samuti on hinnatud teised põhjapoolsemad piirkonnad, kus lisaks Tallinna lähedusele on tagatud head transpordiühendused pealinnaga. Vähem on hinnatud valla lõunapoolne osa.

2023. aastal sõlmiti 29 tehingut, millest kaks tehingut tehti uusarenduskorteritega. Võrreldes 2022. aasta tulemusega on tehingute arv märgatavalt langenud. Põhiline langus tuleneb järelturu korteri tehingute langusest, mis vähenes aastaga 13 võrra. Eeldusel, et sõlmitud tehingute arv oluliselt ei parane, on oodata järgnevatel perioodidel sarnast tehingute aktiivsust, mis võib muutuda laenude intressimäärade langetamisel.

Tehingute mediaanhind on vähese pakkumise ja sellest suurema nõudluse ning ka inflatsiooni tõttu läbinud kiire kasvu – 2022. aastal oli mediaanhind 1752 €/m^2, suurenedes 2021. aastaga võrreldes 33%. 2023. aastal sõlmitud tehingute andmetel oli mediaanhind 1857 €/m^2, mis võrreldes 2022. aastaga on tõusnud 9% võrra. Viimase viie aastaga on tehingute mediaanhind suurenenud keskmiselt 12% aastas. Järgneval aastal võib tehingute mediaanhind langeda vähese uusarendustehingute arvu tõttu, kuid oma osa mängib hinnalanguses ka nõudluse vähenemine segaste majanduslike ja geopoliitiliste sündmuste tõttu.

Viimase kahe aasta jooksul sõlmiti 94% valla tehingutest vaid kahes asulas, Aruküla ja Raasiku alevikus. Arukülas sõlmiti viimase kahe aasta jooksul 42 tehingut. Raasikul sõlmiti 23 tehingut ning ülejäänud asulates vaid 4 tehingut. Ka mediaanhinna lõikes olid erinevused suured: vanade korterite tehingute mediaanhind oli Arukülas 1817 €/m^2 ning Raasikul 1330 €/m^2. Uute korterite mediaanhind oli Arukülas 2189 €/m^2 ja Raasikul 2674 €/m^2.



Vanemates majades ei sõlmitud 2023. aasta IV kvartalis 1-toaliste korteritega mitte ühtegi tehingut, 2-toaliste korteritega sõlmiti kaks tehingut mediaanhinnaga 115 000 eurot, 3-toalistega sõlmiti kaks tehingut mediaanhinnaga 120 000 eurot ning 4-toaliste ja suuremate korteritega ei sõlmitud ühtegi tehingut.
Uutes majades ei sõlmitud 1-toaliste ega 2-toaliste korteritega ühtegi tehingut. 3-toalistega sõlmiti kaks tehingut mediaanhinnaga 170 250 eurot ning 4-toaliste ja suuremate korteritega sõlmiti neli tehingut mediaanhinnaga 215 985 eurot.

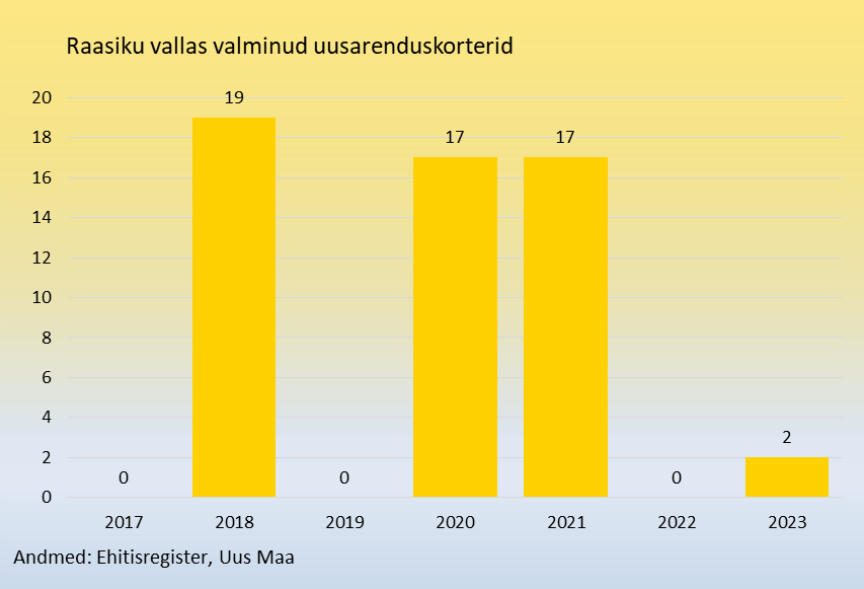
Tuginedes viimase kolme aasta jooksul sõlmitud tehingutele sõlmiti 1-toaliste korteritega tehinguid vaid vanades majades. Kokku sõlmiti vaid üheksa tehingut, mille mediaanhinnaks oli kolme aasta lõikes 39 000 eurot. Tehingute hinnad algasid Arukülas ja Raasikul 33 500 eurost ning valdavalt sõlmiti tehinguid rahuldavas seisukorras korteritega (hinnatase kuni 40 000 eurot). Paremas seisukorras korterite hinnad jäid 58 000 ja 63 000 euro vahele (tipphind 95 000 eurot).

2-toaliste korteritega sõlmiti viimase kolme aasta jooksul 43 tehingut, mille valdav hinnavahemik oli vanades majades 42 750–75 500 eurot. Tehingud algasid vähem hinnatud asulates alla 10 000 euro, Raasikul 40 000 eurost ja Arukülas 36 000 eurost. Heas seisukorras korterite hinnad algasid 53 000 eurost, ulatudes väga heas seisukorras korterite puhul 85 000 euroni (tipphind 115 000 eurot).
Uutes majades oli tehingute valdav hinnavahemik 99 230–135 250 eurot. Tehingute hinnad algasid 95 000 eurost, ulatudes 108 000 euroni (tipphind 148 000 eurot). 2 toaliste korterite mediaanhinnaks oli viimase kolme aasta lõikes 70 000 eurot.

3-toaliste korteritega sõlmiti viimase kolme aasta jooksul 40 tehingut, mille valdav hinnavahemik oli vanades majades 85 000–123 000 eurot. Tehingute hinnad algasid 21 000 eurost, heas seisukorras korterite hinnad jäid 72 000 ja 125 000 euro vahele (tipphind 145 000 eurot).
Uutes majades oli tehingute valdav hinnavahemik 124 000–170 000 eurot. Tehingute hinnad algasid 122 000 eurost, ulatudes valdavalt 170 000 euroni (tipphind 188 700 eurot). 3-toaliste korterite mediaanhinnaks oli viimase kolme aasta lõikes 120 000 eurot.

4-toaliste ja suuremate korteritega sõlmiti viimase kolme aasta jooksul 17 tehingut, mille valdav hinnavahemik oli vanades majades 101 000–156 000 eurot (tipphind 163 000 eurot).
Uutes majades oli tehingute valdavaks hinnavahemikuks 177 000–222 000 eurot. Hinnad algasid 158 000 eurost ja ulatusid kuni 210 000 euroni (tipphind 240 000 eurot). 4-toaliste ja suuremate korterite mediaanhinnaks oli viimase kolme aasta jooksul 185 000 eurot.

Raasiku vallas jääb kinnisvaraarenduse maht alla Tallinna naabervaldade ehitustegevusele, kuid on suurem ülejäänud Ida-Harjumaast – Kuusalu ja Anija valla alevikes ning Loksal on uute eluruumide praktiliselt olematu. Aruküla alevikus on edu saatnud korterelamuid, kohalik pereettevõte Alleks Ehitus on viimastel aastatel rajanud kolm elumaja ning saanud ehitusloa veel kahele samatüübilisele hoonele, millest esimene valmis 2020. aastal ja teine 2021. aastal. Lisaks on Raasiku alevikus käivitunud Mistra ja Raasiku konsumi vahele jääv arendus, kus valmib ligi 40 ridaelamukorterit. 2023. aastal müüdi Raasiku vallas üksikud uusarenduskorterid.

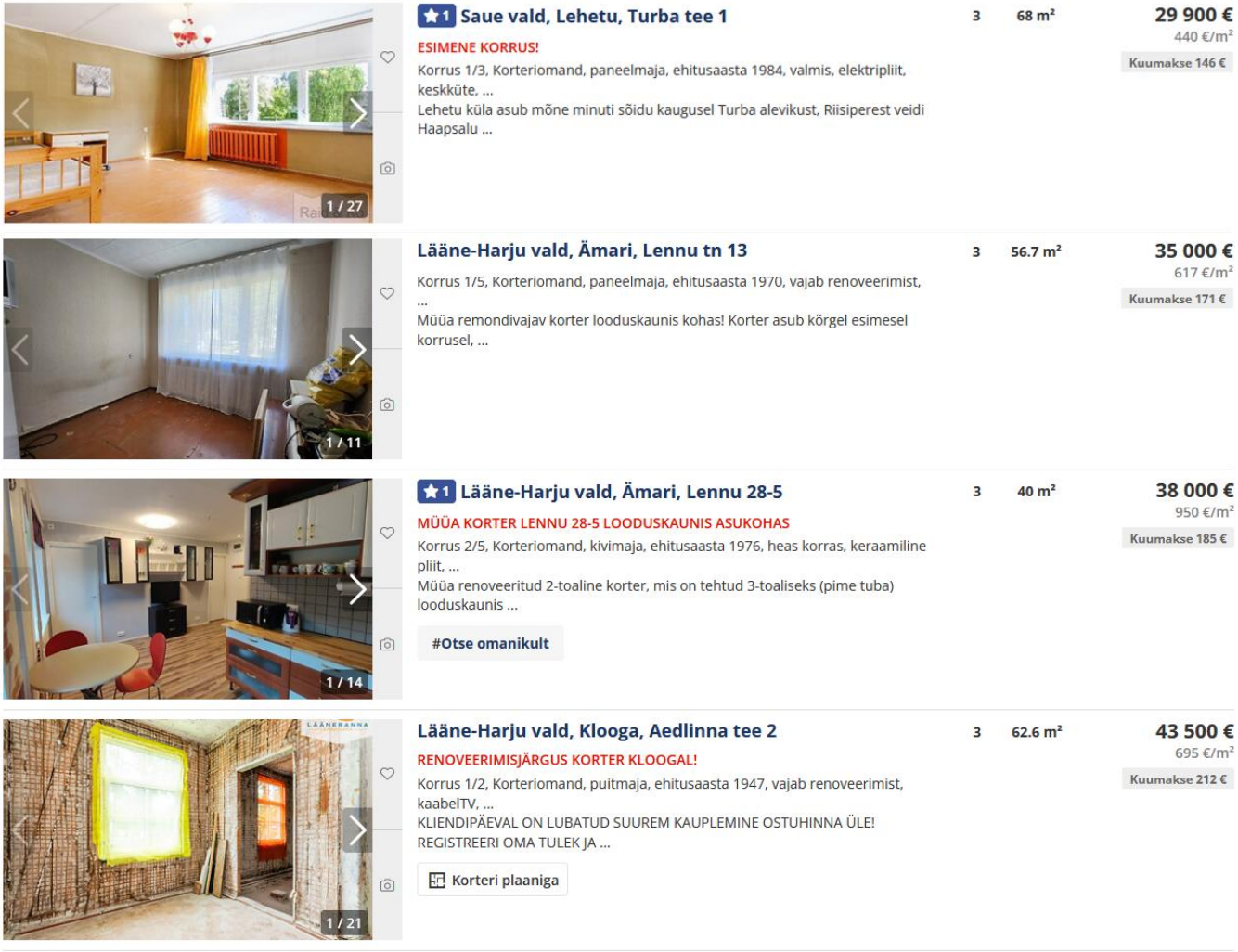


Turustatavuse analüüs

Hindamise hetke seisuga on kinnisvaraportaali kv.ee andmetel Harjumaal, v.a Tallinnas, 3-toalisi kortereid vanemates korterelamutes pakkumises ~140 tk ning nende müügipakkumised on vahemikus 18 225 kuni 189 000 eurot. Hinnatavat vara ei ole hindamise hetkel müügipakkumiste hulgas. Tallinnast kaugemate maapiirkondade korterite pakkumised jäävad alla 90 000 euro, kallimate pakkumiste puhul on tegemist Tallinna läheduses hea taristuga piirkondades (nt. Jüri alevik, Saku alevik jmt) paiknevad varad. Hinnaerinevused tulenevad lisaks piirkondlikule taristule ja Tallinna lähedusele hoone seisukorrast, korteri suurusest ja seisukorrast.

Toodud pakkumishindade puhul on reaalne võimalus, et avaliku müügi jooksul pakkumishinnad nii langevad kui enampakkumiste puhul ka tõusevad. Seega ei ole võimalik garanteerida, et pakkumisel olevad varad realiseeruvad kinnisvaraportaalides toodud pakkumishindadega, millest tulenevalt on hindaja seisukohal, et vara turuväärtuse ja pakkumishindade võrdlemine ei mõjuta hinnatud vara turuväärtuse täpsusklassi.

Järgnevalt on välja toodud hinnatavaga sarnaste varade pakkumised kinnisvaraportaalis:



turusegmendi nõuetele vastavus	Vara vastab väga piiratud arvu potentsiaalsete ostjate ootustele. Hoone ja korter on renoveerimata, hoone ja korteri eluea pikendamiseks tarvilik läbi viia märkimisväärseid kapitalikulutusi.
hinnatava vara lõppkasutajad	Hinnatava vara lõppkasutajateks on valdavalt ühe või kahe lapsega perekonnad või lasteta paarid. Vara osta soovivate lõppkasutajate hulka pole küll võimalik täpselt määratleda, kuid valdavalt on ostjateks nii kohalikud kui ka lähipiirkondade keskmise või keskmisest madalama sissetulekuga inimesed. Arvestades turuväärtuse üldist taset on vara kättesaadav keskmisele hulgale lõpptarbijatest.
konkureeriva pakkumise osakaal turul, turu neelduvus	Piirkonna sarnaste varade pakkumine on turusegmenti arvestades väike. 2023.a sõlmiti Raasiku vallas vanemate elamute kolmetoaliste korteritega ~10 ostu-müügitehingut.
piirkonna arendusprojektide hulk/osakaal	Raasiku vallas Aruküla külje all Igavere külas on hindamise hetkel ehitamisel esimene korterelamu Lehise uusarendusest (Lehise tee 1 – 32 korterit) ning lisaks on planeeritud kaks korterelamut (Lehise tee 3 – 32 korterit, Vanalehise tee 2). Teiste uute arendusprojektide lisandumist lähiajal on keeruline prognoosida, kuid tulenevalt üldisest majanduse jahenemisest jääb arendustegevus hindaja hinnangul mõnevõrra väiksemasse mahtu.
müügiperioodi pikkus	Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni 6 kuud. Turu ootustele mittevastava hinnatasemega varade ning suuremaid lisainvesteeringuid vajavate ja/või puuduliku dokumentatsiooniga varade müügiperiood võib olla pikem.
prognoositavad müügihinnad	Segu kasvanud tarbijahinnaindeksist ja selle ohjamiseks tõstetud intressimääradest on viinud kinnisvaraturu passiivsesse olekusse, kus tehinguid tehakse enamasti vaid kodu soetamise eesmärgil. Maailma geopoliitilisest olukorrast, eesootavatest maksutõusudest ning üldisest majanduslangusest tingitud madal tarbijakindlustunne on põhjustanud tehingute arvu vähenemise võrreldes aastataguse ajaga. Hoolimata

	madalast aktiivsusest ja langenud nõudlusest ei ole tehinguhindades laiapõhjalist langust seni siiski veel toimunud. Enne tarbijakindlustunde paranemist tehingute aktiivsuse kasvu oodata ei ole, mis tähendab, et eelseisvatel perioodidel ei ole välistatud ka turu üldine korrektsioon.
vara alternatiivne kasutus	Ei ole tõenäoline

5. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE

5.1 PARIM KASUTUS

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

Tegemist on 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitatud elamuga, mille kasutusotstarve on „muu kolme või enama korteriga elamu“ ja selles paiknevate korterite kasutus eluruumidena. Korter on koheselt sihipäraselt kasutusele võetav.

Arvestades hinnatava vara asukohta ja olemust ning kinnisvaraturu hetkeolukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on eluruumi parim kasutus olemasolev kasutus elamispinnana (korter), kuna selle tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima turuväärtuse.

5.2 HINDAMISMEETODI VALIK

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on:

- *võrdlusmeetod* põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara turuväärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11);
- tulupõhine käsitlus ehk *tulumeetod* põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida (EVS 875-9);
- kulupõhine käsitlus ehk *kulumeetod* lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu (EVS 875-8)

Hinnatav vara on pigem müügikäibes kui üürikäibes ning tõenäolisem on vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt on käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardisarjale EVS 875 vastav **võrdlusmeetod**.

5.3 HINDAMISKÄIK

Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid:

Positiivsed tegurid:	Negatiivsed tegurid:
Korterisse eraldi sissepääs; Aiamaa kasutamise võimalus.	Piirkondlik puudulik taristu; Hoone ja korter renoveerimata, katusekattes esineb lekkeid, keldris üleujutust; Korteris kohtküte; Veevarustuse osas puudub servituut.

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

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel on lähiminevikus toimunud järgmised võrreldavad korteriomandi (eluruumi) ostu-müügitehingud Harju ja Rapla maakonnas:

Asukoht			Tehingu aeg	Tehingu-hind (€)	Eluruumi pind (m²)	Lisainfo
Harju maakond	Lääne-Harju vald	Karjaküla alevik	17.02.2023	42000	54,1	3-toaline korter, rahuldavas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata

Rapla maakond	Kehtna vald	Kehtna alevik	12.05.2023	28000	48,5	3-toaline korter, rahuldavas seisukorras; vanem korterelamu, teostatud mitmeid remonttöid
Harju maakond	Saku vald	Lokuti küla	31.05.2023	47000	58,6	3-toaline korter, rahuldavas-remonti vajavas seisukorras; vanem korterelamu, info teadmata; enampakkumine
Harju maakond	Kuusalu vald	Vihasoo küla	01.06.2023	45000	51,2	3-toaline korter, väga heas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata
Harju maakond	**Raasiku vald**	**Rätla küla**	**29.06.2023**	**21500**	**65,4**	**3-toaline korter, rahuldavas-remonti vajavas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata**
Rapla maakond	**Kohila vald**	**Pahkla küla**	**12.09.2023**	**24500**	**47,3**	**3-toaline korter, heas-rahuldavas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata**
Harju maakond	**Saue vald**	**Munalaskme küla**	**18.09.2023**	**23500**	**62,3**	**3-toaline korter, heas-rahuldavas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata**
Harju maakond	Kose vald	Kose-Uuemõisa alevik	03.11.2023	48000	49,8	3-toaline korter, rahuldavas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata
Harju maakond	Kose vald	Ravila alevik	07.12.2023	20000	52,2	Taustainfo ei ole leitav, ehitisregistri andmetel 3 tuba
Harju maakond	Saue vald	Turba alevik	30.01.2024	33500	56,5	3-toaline korter, heas seisukorras; vanem korterelamu, renoveerimata

Korteri pinnaandmed: pärinevad ehitisregistrist.
Käibemaks: Tehingusummad ei sisalda käibemaksu.

Võrdlustehingute valik
Edasisel kohandamisel on kasutatud tumedamalt märgitud võrdlustehinguid, kuna need sobivad hindaja hinnangul võrdluseks kõige paremini (tehingu aja, asukoha, hoone seisukorras, korteri seisukorra ja suuruse poolest kõige sarnasemad), sh nende kohta on teada täpne ja usaldusväärne tehinguinformatsioon. Hindamisel on lähtutud piirkonna keskmistest tehinguhindadest, valikust jäetud välja piirkonna kõige odavam ja kõige kallim ostu-müügitehing. Kõik hindamisel aluseks valitud võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes.

Võrdlusühiku valik
Võrdlusühikuks on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara turuväärtus võrdlusmeetodil ja mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-4)
Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalised teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt vara tervikhinnast, seega on valitud võrdlusühikuks vara tervikhind (€).

Kohandamise põhimõtted
Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel alal. (EVS 875-11)
Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. (EVS 875-11)
Kohandamine on toiming, mille käigus selgitatakse välja võrreldavate tehingute ja varade erisused hinnatava vara suhtes võrdluselementide kaupa. (EVS 875-11)

Kõigepealt teostatakse tehinguga seonduvad kohandused, milleks tavaliselt on eelkõige ajaline kohandus ehk ajaldamine, seejärel teostatakse varaga seonduvad kohandused.

Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrreldavate varade iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrreldava vara turuväärtust. Võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga.

Välja on toodud hindaja hinnangul kõige olulisemad hinnatava vara turuväärtust mõjutavad varaga seotud võrdluselemendid: asukoht; hoone seisukord; korteri eluruumi pind; korteri seisukord; küttesüsteem; vee- ja kanalisatsioonivarustus; aiamaa kasutusvõimalus. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null), kuid antud read on välja toodud informatiivsuse eesmärgil. Ülejäänud parameetreid hindamisel ei kohandata, kuna need on kas samaväärsed või ei avalda hindaja hinnangul märkimisväärset mõju vara turuväärtusele.

Võrdlusmeetodi rakendamisel on enamikul juhtudel aktsepteeritav 5-protsendiline kohanduse täpsus. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Rahalises väärtuses mõõdetavaid suuruseid (nt panipaiga ja parkimiskoha mõju turuväärtusele) on võimalik hindamisel arvestada kõrgema täpsusastmega.

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse aritmeetilise keskmise asemel kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud eri määral ning kaalumisel saab tasandada kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kohandatud tehinguhindadele osakaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et kohanduste absoluutväärtuste summalt väikseima summaarse kohandusega tehingule antakse suurim osakaal ning suurima summaarse kohandusega

tehingule väikseim osakaal. Kaalutud kohandatud tehinguhind saadakse korrutades kohandatud tehinguhind vastava kaaluga ning kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind summeerides kaalutud kohandatud tehinguhinnad.

Võrdluselementide valik koos selgitustega:

- **ajaline kohandus** – võrdlustehingud pärinevad hinnatava varaga sarnasest turusituatsioonist, ajalist kohandust ei rakendata;
- **asukoht** – asukohta mõjutab kaugus Tallinna kesklinnast, piirkonna keskusest ning kohalik kaupade ja teenuste kättesaadavus, piirkondlik hoonestus ja haljastus ning juurdepääsuteede kate;
- **hoone seisukord** – kuni 15% kõrgemalt on hinnatud korterelamud, kus on teostatud rohkemal määral remonttöid (sh fassaad, katusekate, tehnosüsteemid jmt);
- **korteri eluruumi pind** – väiksema pinnaga korterid on vähemhinnatud;
- **korteri seisukord** – seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi väga hea, hea, rahuldav, remonti vajav. Erisused tulenevad viimistluseks kasutatud materjalide ja ehitustööde kvaliteedist, hinnaklassist ning remondiinvesteeringute mahust. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on üldjuhul kuni 40%;
- **küttesüsteem** – keskküttega korterid on kõrgemalt hinnatud kui kohtküttega korterid;
- **vee- ja kanalisatsioonivarustus** – hinnatud on tsentraalsete trasside olemasolu, samuti on hinnatumad juriidiliselt vara kasutusse määratud trassid ja hooldatud trassid;
- **aiamaa** – hinnatud on aiamaa kasutusvõimaluse olemasolu.

Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3
Aadress	Rätlavälja-1, Rätla küla	Rätlavälja, Rätla küla	Tuhkpuu, Pahkla küla	Tähetorni ringtee 9, Munalaskme küla
Tehinguhind (€)		21 500	24 500	23 500
Tehingu aeg		06.2023	09.2023	09.2023
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind (€)		**21 500**	**24 500**	**23 500**
Asukoht	Paikneb Raasiku vallas Rätla külas ~35 km kaugusel Tallinna südalinnast, ~11 km kaugusel Aruküla alevikus, juurdepääs ~2 km mööda kruusakattega teed, asukoht keskmisest madalamalt hinnatud	Sama maja	Paikneb Kohila vallas Pahkla külas ~35 km kaugusel Tallinna südalinnast, ~9 km Kohila alevist, juurdepääs mööda asfaltkattega teed, asukoht hinnatum	Paikneb Saue vallas Munalaskme külas, ~44 km kaugusel Tallinna südalinnast, ~8 km kaugusel Vasalemma alevikus, juurdepääs mööda asfaltkattega teed, asukoht kaugemal Tallinnast, kuid parema juurdepääsuga, kokkuvõtte samaväärne
Kohandus (%)		0%	-10%	0%
Hoone seisukord	Remonti vajav, renoveerimistööd teostamata	Remonti vajav, renoveerimistööd teostamata	Remonti vajav, renoveerimistööd teostamata	Remonti vajav, renoveerimistööd teostamata
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Korteri eluruumi pind (m²)	65,4	65,4	47,3	62,3
Võrdlus		Samaväärne	Väiksem	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	10%	0%
Korteri seisukord	Remonti vajav	Rahuldav-remonti vajav	Hea-rahuldav	Hea-rahuldav
Võrdlus		Parem	Parem	Parem
Kohandus (%)		-5%	-15%	-15%
Küttesüsteem	Kohtküte	Kohtküte	Kohtküte	Kohtküte
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%

Vee- ja kanalisatsioonivarustus	Ehitisregistri andmetel puuduvad, reaalselt vesi naaberkatastriüksuse puurkaevust, servituut puudub, kanalisatsioon lokaalne, tühjendused teostamata	Ehitisregistri andmetel puuduvad, reaalselt vesi naaberkatastriüksuse puurkaevust, servituut puudub, kanalisatsioon lokaalne, tühjendused teostamata	Veevarustus võrk, kanalisatsioon lokaalne	Vee- ja kanalisatsioonivarustus võrk
Võrdlus		Samaväärne	Parem	Parem
Kohandus (%)		0%	-5%	-10%
Aiamaa	Aiamaa kasutamise võimalus	Aiamaa kasutamise võimalus	Aiamaa kasutamise võimalus	Aiamaa kasutamise võimalus
Võrdlus		Samaväärne	Samaväärne	Samaväärne
Kohandus (%)		0%	0%	0%
Summaarne kohandus		*-5%*	*-20%*	*-25%*
Kohandatud tehinguhind (€)		**20 425**	**19 600**	**17 625**
Kohanduste absoluutväärtuste summa		*5%*	*40%*	*25%*
Kaalud		0,5	0,2	0,3

Eelpool tabelis hinnatud vara kohandatud tehinguhindade kaalutud keskmine:
20 425 € x 0,5 + 19 600 € x 0,2 + 17 625 € x 0,3 = 19 420 €.

Seega on hinnatud vara turuväärtus ümardatult 19 000 €, ~300 €/m²

5.4 HINDAMISTULEMUS

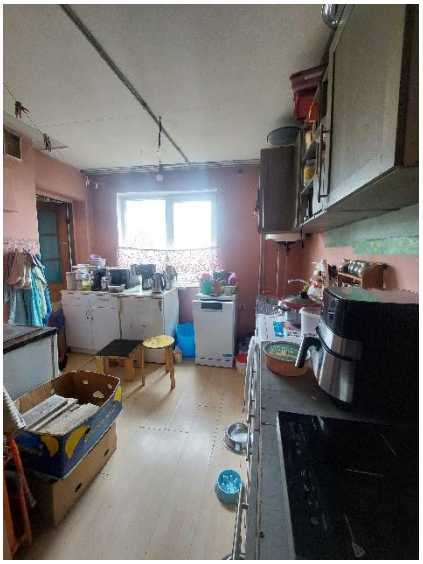
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa hinnangul on korteriomandi registriosa nr 11827102 asukohaga Harju maakond, Raasiku vald, Rätla küla, Rätlavälja-1 (3-toaline korter) turuväärtus väärtuse kuupäeval 22.03.2024: 19 000 € (üheksateist tuhat eurot).

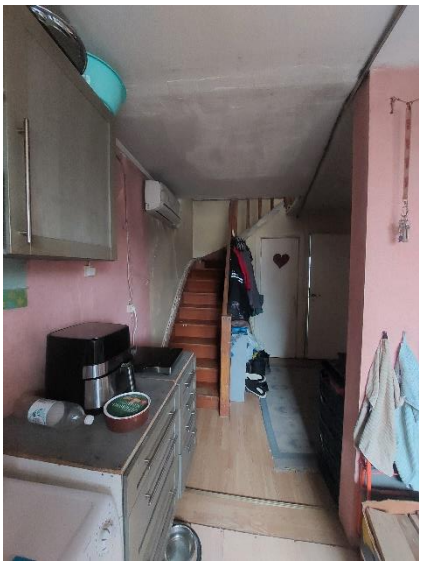
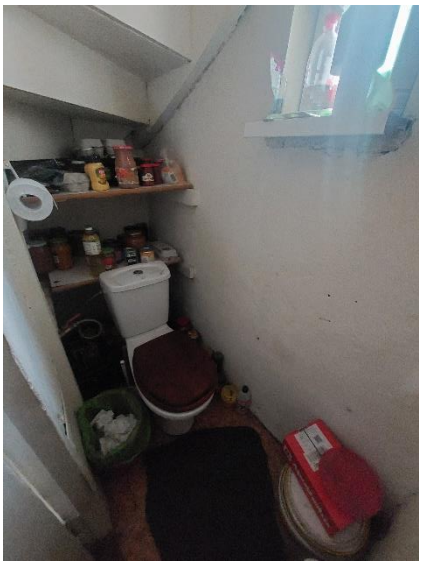
Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Arvestades vara asukohta, suurust ja seisukorda, võib likviidsust pidada keskmisest madalamaks. Hindamistulemus on keskmise täpsusega ning reaalne müügihind võib erineda siintoodust +/- 20%.

EKSPERTHINNANGU LISAD

LISA 1: FOTOD



LISA 2: E-KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Väljavõte on lisatud eraldi failina digi-doc konteinerisse.

LISA 3: EHITISREGISTRI KOONDVAADE

Koondvaade on lisatud eraldi failina digi-doc konteinerisse.

LISA 4: VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

(EVS 875-4)

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud, kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult sõltumatu hindajana, ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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/kinnitaja: Kätlin Vihul

/allkirjastatud digitaalselt/

Kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus 176308
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

tel: 5624 2264
katlin@uusmaa.ee