

**EKSPERTHINNANG NR 66 532/TL**



Hinnatav vara: **KORTERIOMAND PÄEVALILLE TN 4 - 62  
(2 – TOALINE KORTER), HAABERSTI  
LINNAOSA, TALLINN, HARJU  
MAAKOND**

Tellija: Rocca A OÜ (registrikood 14260957)

Koostaja: Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ  
Narva mnt 53, 10152 Tallinn  
Tel +372 528 7944  
[www.ober-haus.ee](http://www.ober-haus.ee)

Koostanud hindaja: Alla Toovis, EKHÜ liige  
kutseline hindaja,  
kutsetunnistus nr 163050  
/allkirjastatud digitaalselt/

Hindamisaruande kuupäev: 20.04.2021

## SISUKORD

|   |    |
|---|----|
| HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE .....   | 3  |
| 1. HINDAMISE ALUSED .....   | 4  |
| 1.1 Hindamise eesmärk, hinnatava vara ülevaatus ning kasutatud materjalid ..... | 4  |
| 1.2. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta .....     | 5  |
| 2. HINNATAVA VARA KIRJELDUS .....   | 5  |
| 2.1. Hinnatava vara koosseis .....  | 5  |
| 2.2. Asukoht .....  | 6  |
| 2.3. Ehitusjärgus hoone lühikirjeldus .....                                     | 8  |
| 2.4. Ehitusjärgus korteri kirjeldus .....                                       | 8  |
| 2.5. Ehitatava hoone tehnilised lahendused .....                                | 10 |
| 2.6. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsele .....                | 10 |
| 2.7. Hinnatava vara kestlikkus .....  | 10 |
| 3. TURUÜLEVAADE .....   | 10 |
| 3.1. Turustatavuse analüüs .....  | 20 |
| 3.2. Konkureeriv pakkumine .....  | 20 |
| 4. TURUVÄÄRTUSE HINDAMINE .....   | 21 |
| 4.1. Parim kasutus .....  | 21 |
| 4.2. Hindamismeetodi valik ja kirjeldus .....                                   | 21 |
| 4.3. Võrdlusmeetodi rakendus .....  | 21 |
| LISA NR 1 – AEROFOTO KRUNDIST JA FOTOD HINNATAVAST VARAST .....                 | 26 |
| LISA NR 2 – VÄLJATRÜKK KINNISTUSREGISTRIST .....                                | 28 |
| LISA NR 3 – EHITISREGISTRI ANDMED .....   | 33 |
| LISA NR 4 – PLAANID .....   | 36 |
| LISA NR 5 – VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE .....                           | 37 |

## Hindamisaruande kokkuvõte

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Hinnatava vara koondandmed</b>  |  |
| Hinnatav vara, omandivorm          | 2 - toaline korter, korteriomand registriosa numbriga 19051250   |
| Aadress                            | Päevalille tn 4 - 62, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond   |
| Omanik                             | Rocca A OÜ (registrikood 14260957)   |
| Katastritunnus                     | 78401:101:3736   |
| Eluruumi pind                      | 40,1 m <sup>2</sup>  |
| Korteri üldseisukord               | eelduslikult väga hea  |
| <b>Hindamisaruande koondandmed</b> |  |
| Hinnangu eesmärk                   | hinnata vara turuväärtus laenu tagatiseks  |
| Ülevaatuse kuupäev                 | 17.04.2021   |
| Väärtuse kuupäev                   | 17.04.2021   |
| Hindamisaruande kuupäev            | 20.04.2021   |
| Tellija                            | Rocca A OÜ (registrikood 14260957)   |
| Tellimusleping                     | kirjalik tellimus (15.04.2021)   |
| Hindamise eeldused                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama</li> <li>– KÜ pandiõigusega ei ole hindamisel arvestatud</li> <li>– hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene</li> <li>– hindamisel ei arvestata hinnatavat vara koormava hüpoteegiga</li> <li>– hinnang on teostatud eeldusel, et hinnatav vara on valminud ehk elamu ja korteri ehitus- ja siseviimistlustööd on lõpetatud vastavalt esitatud informatsioonile, kõigile nõuetele, ehituse heale tavale ja projektile</li> </ul> |
| Turuväärtus                        | 112 000 € (2 793 €/m <sup>2</sup> korteri eluruumi pinna arvestuses)   |
| Hinnang likviidsusele              | prognoositav müügiperiood hinnatud turuväärtusega on tänases majandussituatsioonis meie hinnangul kuni 6 kuud  |
| Hindamistulemuse täpsus            | selle turusegmendi jaoks tavapärane (+/- 5%)   |
| Käibemaks                          | sisaldab käibemaksu  |
| <b>Hindamistulemus</b>             | aadressil Päevalille tn 4 - 62, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva korteriomandi turuväärtus on väärtuse kuupäeval<br><b>112 000 € (üks sada kaksteist tuhat eurot)</b>  |

Töö koostanud hindaja

Alla Toovis, EKHÜ liige  
kutseline hindaja,  
kutsetunnistus nr 163050  
/allkirjastatud digitaalselt/

## 1. Hindamise alused

### 1.1 Hindamise eesmärk, hinnatava vara ülevaatus ning kasutatud materjalid

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Tellija                              | Rocca A OÜ (registrikood 14260957)   |
| Tellimusleping                       | kirjalik tellimus (15.04.2021)   |
| Hindamise eesmärk                    | hinnata vara turuväärtus laenu tagatiseks  |
| Hinnangu kasutaja                    | krediidiasutus   |
| Väärtuse liik                        | turuväärtus <sup>1</sup>   |
| Ülevaatus kuupäev <sup>2</sup>       | 17.04.2021   |
| Väärtuse kuupäev <sup>3</sup>        | 17.04.2021   |
| Hindamisaruande kuupäev <sup>4</sup> | 20.04.2021   |
| Ülevaatus teostanud hindaja          | kutseline hindaja Alla Toovis, kutsetunnistuse nr 163050   |
| Ülevaatus juures viibinud isik       | hindaja on teostanud vara ülevaatus ainuisikuliselt  |
| Ülevaatus ulatus                     | teostatud on arendatava krundi ülevaatus juurdepääsutee äärest   |
| Ülevaatus põhjalikkus                | visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitus-tehnilist ekspertiisi ning avatud ei ole konstruktsioone  |
| Kasutatud materjalid                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 (1-13)</li> <li>- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks</li> <li>- Maa-ameti tehinguregistri andmebaas</li> <li>- e-kinnistusraamat, seisuga 16.04.2021</li> <li>- riiklik ehitisregister <a href="http://www.ehr.ee">www.ehr.ee</a>, seisuga 16.04.2021</li> <li>- Maa-amet <a href="http://www.maaamet.ee">www.maaamet.ee</a>, seisuga 16.04.2021</li> <li>- internetportaali <a href="http://www.delfi.ee">www.delfi.ee</a> kaardirakendus, seisuga 16.04.2021</li> <li>- kinnisvaraportalide <a href="http://www.city24.ee">www.city24.ee</a> ja <a href="http://www.kv.ee">www.kv.ee</a> internetiinfo seisuga 16.04.2021</li> <li>- arendaja esindaja (Tatjana Laan) poolt esitatud suuline ja kirjalik informatsioon hinnatava vara kohta</li> <li>- Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ andmebaas</li> <li>- vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed</li> </ul> |

<sup>1</sup> Turuväärtus (market value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (EVS 875-1:2015).

<sup>2</sup> Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)

<sup>3</sup> Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015)

<sup>4</sup> Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015)

## 1.2. 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 875-13:2016).

|                    |   |
|--------------------|---|
| Hindamise eeldused | <ul style="list-style-type: none"> <li>– varal ei esinenud selle ülevaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama</li> <li>– KÜ pandiõigusega ei ole hindamisel arvestatud</li> <li>– hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon tõene</li> <li>– hindamisel ei arvestata hinnatavat vara koormava hüpoteegiga</li> <li>– hinnang on teostatud eeldusel, et hinnatav vara on valminud ehk elamu ja korteri ehitus- ja siseviimistlustööd on lõpetatud vastavalt esitatud informatsioonile, kõigile nõuetele, ehituse heale tavale ja projektile</li> </ul> |
|--------------------|---|

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Hinnatava vara koosseis

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Registriora number               | 19051250   |
| Möttelise osa suurus             | 401/48971  |
| Katastritunnus                   | 78401:101:3736   |
| Katastriüksuse pindala           | 3 064,0 m <sup>2</sup>   |
| Katastriüksuse sihtotstarve      | elamumaa 85%, ärimaa 15%   |
| Registriora I jaos olevad kanded | <p>väärtuse kuupäeva seisuga on I jaos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eriomandi sisuna rōdude ainukasutusõigused vastavalt 08.03.2021 lepingu punktile 4.2.1 ning piirangud reklaamide, visuaalide, kleebiste, reklaamtähiste/logode paigaldamisel vastavalt 08.03.2021 lepingu punktile 4.2.2. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 08.03.2021 lepinguga;</li> <li>- erikasutusõiguse kokkulepe vastavalt 08.03.2021 lepingu punktidele 4.3 ja 6.2.1. Erikasutusõigus panipaiga <b>PP 67</b> ja parkimiskoha <b>P116</b> kasutamiseks (mõjutab hinnatava vara väärtust positiivselt, vt lisas nr 2).</li> </ul> |
| Omanik                           | Rocca A OÜ (registrikood 14260957)   |
| Registriora III jaos olevad      | väärtuse kuupäeva seisuga on III jaos:   |

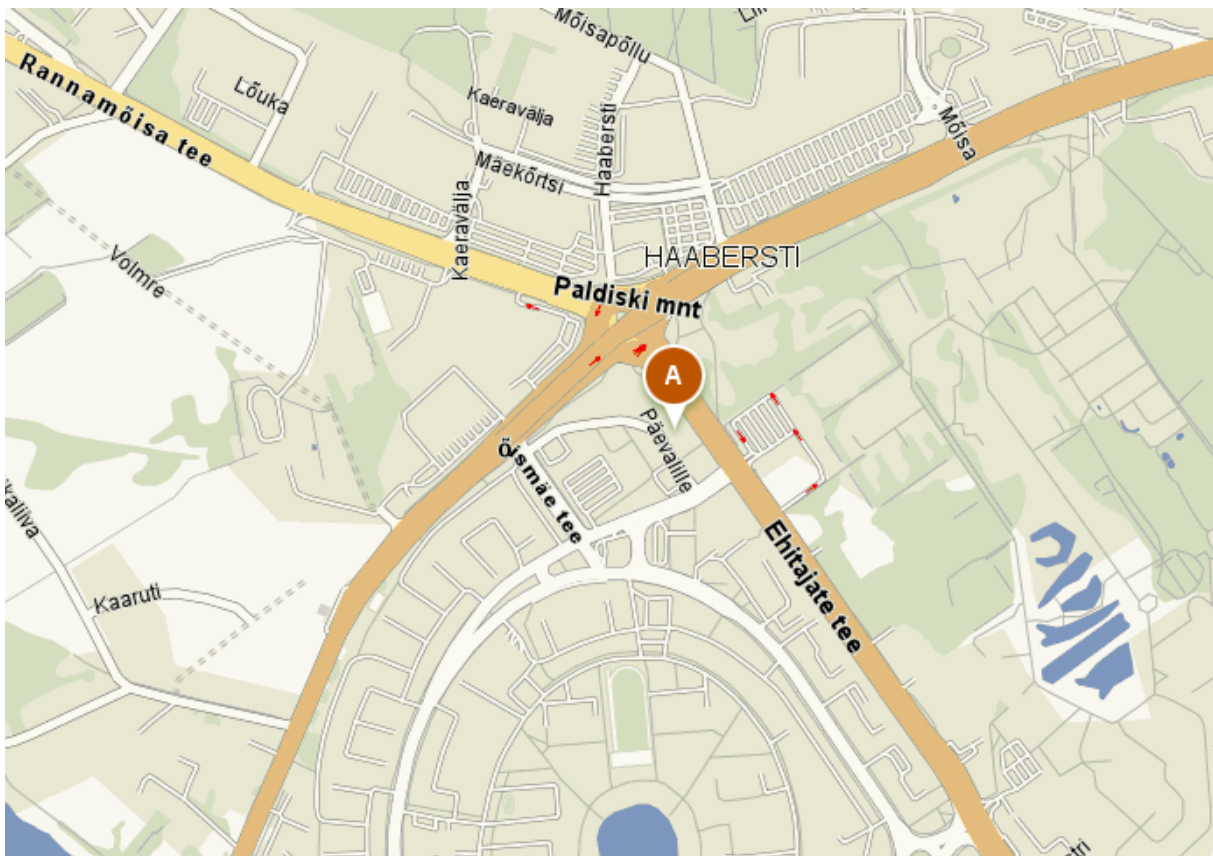
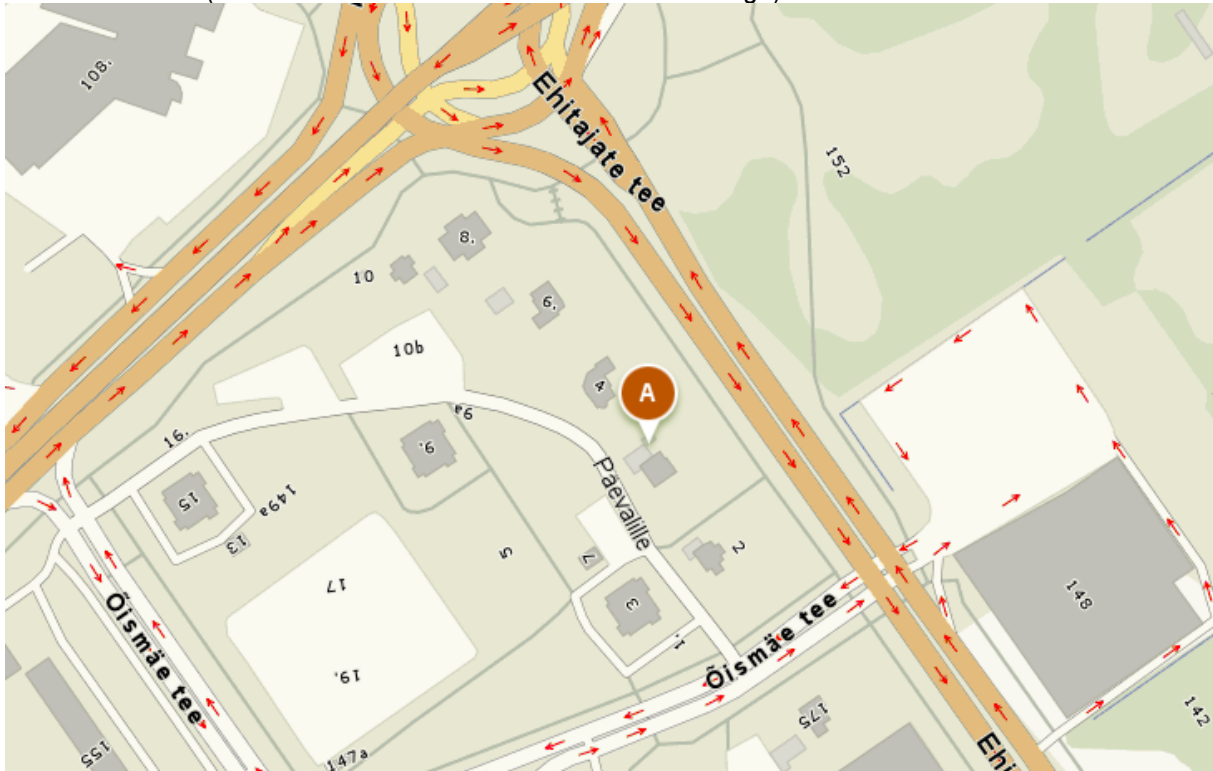
|   |  |
|---|--|
| kanded  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõiguseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses;</li> <li>- isiklik kasutusõigus Endover Meedia OÜ (registrikood 12538035) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus reklaampindade kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses.</li> </ul> <p><i>Eeltoodud koormatised ei takista hinnatava vara sihtotstarbepärast kasutust, seega ei mõjuta selle väärtust, vt. kannete täpsemat sisu lisas nr 2.</i></p> |
| Registriosa IV jaos olevad kanded                               | <p>väärtuse kuupäeva seisuga on IV jaos hüpoteek summas 10 650 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks.</p> <p><i>Hindamisel ei arvestata hinnatavat vara koormava hüpoteegiga</i></p>   |
| Hinnatavat vara koormavad üürilepingud                          | väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt arendaja esindaja ütlustele, ei koorma hinnatavat vara üürilepingud   |
| Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud | väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt hindajale esitatud andmetele, olulised piirangud puuduvad   |

## 2.2. Asukoht

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Piirkond                     | Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Väike-Õismäe asum, Päevalille tn   |
| Ümbrus                       | peamiselt 5- kuni 9- korruselised tüüpkerelamud, üksikud tornelamud  |
| Tuntumad objektid piirkonnas | Tallinna Loomaaed, Maxima XXX, Haabersti Rimi hüpermarket, Rocca al Mare kaubakeskus, Haabersti Vene Gümnaasium, Olerex Õismäe tankla, BMW keskus, K-Rauta ehituskauplus, Haabersti Linnaosa Valitsus, Haabersti Perearstikeskus, Haabersti konstaablijaoskond, Haabersti Sotsiaalkeskus |
| Teed, juurdepääs             | hea juurdepääs avalikult kasutatavalt Õismäe teelt Päevalille tänavale   |
| Infrastruktuur piirkonnas    | hinnatav vara paikneb piisavalt arendatud infrastruktuuriga piirkonnas: kõik eluks vajalikud teeninduasutused (kauplused, koolid, lasteaiad jne) paiknevad ca 500 m raadiuses  |
| Ühistransport                | lähimad ühistranspordipeatused asuvad ca 100 m kaugusel Ehitajate tee ääres  |
| Krundi kirjeldus             | krunt on planeeritud peale ehitustööde lõppu heakorrastada ja haljastada, elamu juurde rajatakse laste mänguväljak ja õueala, elamu ümbrusesse rajatakse parkimiskohad   |
| Parkimisvõimalused           | hinnatava vara koosseisu kuulub erikasutusõiguse alusel üks parkimiskoht ( <b>P116</b> ) maja kõrval asuvas parkimismajas, elamu asub tasuta parkimistsoonis, parkimisvõimalused piirkonnas tervikuna on ebapiisavad   |
| Müra ja saaste tase          | keskmine   |
| Asukoha hinnang              | üldiste elamistingimuste <sup>5</sup> alusel Haabersti linnaosas ja Tallinna äärelinnas hea, piisav infrastruktuur ja hea ühendus kesklinnaga  |

<sup>5</sup> Piirkonna maine ja heakorrastatus, turvalisus, infrastruktuuridega varustatus, kaugus keskustest jne

**Asukohaskeem** (hinnatava vara asukoht on tähistatud "A" tähega):



Allikas: Delfi.ee kaardirakendus

### 2.3. Ehitusjärgus hoone lühikirjeldus

|   |  |
|---|--|
| Ehitisregistri kood                                       | 121296696  |
| Hoone tüüp  | 1 trepikoja ja 85 korteriga elamu  |
| Hoone rajamisaasta  | ehitust alustati 2020. a, eeldatav valmimisaeg 2021 a. kevad   |
| Korruselisus  | 15   |
| Hoone haldamist ja hooldamist koordineeriv organisatsioon | planeeritud korteriühistu  |
| Ehitus- ja kasutusload                                    | ehitamisel, ehitusluba nr 2012271/08343 on väljastatud 02.04.2020, kasutusluba väärtuse kuupäeva seisuga puudub, kuna elamu on ehitusjärgus, vt lisas nr 3 |
| Energiamärgis/ energiaaudit                               | B - registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis nr 2011569/00205 (28.01.2020)  |

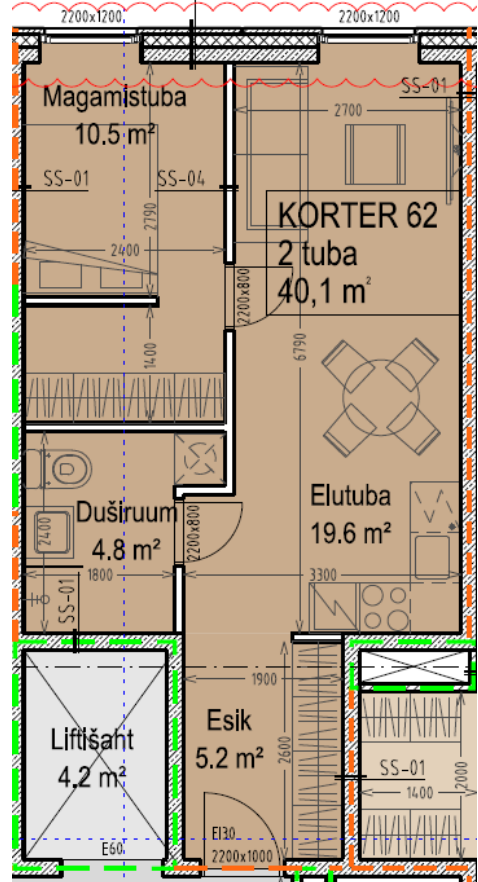
### Hoone põhikonstruktsioonid

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Vundament                             | vaivundament  |
| Kandekonstruktsioon                   | monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon                   |
| Välis- ja siseseinad                  | betoon, mitmekihiline raudbetoonpaneel, klaas                   |
| Vahe- ja katuslaed                    | monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon                   |
| Katusekate                            | rullmaterjal  |
| Välisviimistlus                       | metall, betoon, fassaadiplaat                                   |
| Trepid                                | r/b konstruktsiooniga   |
| Lift                                  | olemas  |
| Trepikoja ukсед/ aknad                | plastikraamides pakettaknad, metallkonstruktsiooniga turvauksed |
| Teostatud ehitus- ja renoveerimistööd | hoone on ehitusjärgus   |
| Seisukorra hinnang                    | hoone on eelduslikult väga heas seisukorras, uus                |

Fotod hoonest ja korterist on toodud käesoleva eksperthinnangu lisas nr 1

### 2.4. Ehitusjärgus korteri kirjeldus

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Korteri suurus            | vastavalt müügipakkumisele ja korteri plaanidele 40,1 m <sup>2</sup> , 2 - toaline korter |
| Korrus                    | 11  |
| Ruumilahendus/ planeering | korteri on hea ruumiplaneeringuga: esik, köök – elutuba, magamistuba ja sanitaarruum;     |

|   |  |
|---|--|
|  |  |
| Rõdu/ terrass   | puudub   |
|   | hinnatava vara koosseisu kuulub erikasutusõiguse alusel panipaik (PP 67) elamu 1. korrusel |

### Siseviimistlus

| Ruumid                              | Põrandad           | Seinad     | Laed |
|-------------------------------------|--------------------|------------|------|
| Elutuba avatud köögiga, magamistuba | naturaalne parkett | värv       | värv |
| Esik                                | ker. plaat         | ker. plaat |      |
| Sanitaarruum                        |                    |            |      |

|  |  |
|--|--|
| Aknad  | 3x plastraamidil pakettaknad                 |
| Uksed  | spoonuksed, välisuks spoonitud turvauks      |
| Sanitaartechnika                                 | planeeritud                                  |
| Kohtkindel sisustus                              | puudub                                       |
| Teostatud parendused                             | puuduvad                                     |
| Seisukorra hinnang <sup>6</sup> , remondivajadus | korter on eelduslikult väga heas seisukorras |

#### <sup>6</sup> Siseviimistluse kvaliteediklassid:

Väga hea – uued või täielikult remonditud pinnad, ilma märgatavate kulumistunnusteta

Hea – uued või remonditud, kuid mõningate kulumistunnustega pinnad

Rahuldav - elamiskõlbulik, oluliste kulumistunnustega pinnad või remont moraalselt vananenud

Halb – elamiskõlbmatu, täielikku remonti vajav.

Siseviimistlus puudub, valge karp või must karp.

## 2.5. Ehitatava hoone tehnilised lahendused

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Veevarustus     | võrk                                |
| Soe vesi        | võrk                                |
| Kanalisatsioon  | võrk                                |
| Gaas            | puudub                              |
| Elektrivarustus | 220V                                |
| Küttesüsteem    | kaugküte                            |
| Ventilatsioon   | soojustagastusega sundventilatsioon |
| Sidevarustus    | valmidus                            |
| Signalisatsioon | valmidus                            |

## 2.6. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsusele

Ehitisregistri andmetel on korteri suuruseks märgitud 39,9 m<sup>2</sup>. Arendaja esindaja poolt esitatud informatsioonile ja korteri plaanidele on suuruseks 40,1 m<sup>2</sup>. Hindamisel lähtume arendaja esindaja poolt esitatud informatsioonist ja korteri plaanidest ning eeldame, et need andmed on tõesed.

## 2.7. Hinnatava vara kestlikkus

Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ning vara kestlikkuse väärtus on positiivne.

*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 875-10:2019).*

## 3. Turuülevaade

### Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

(allikas: Eesti Panga majanduskommentaar 16.12.2020)

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi hakkab Eesti majandus kriisist taastuma 2021. a ja saavutab kriisieelse taseme juba järgmise aasta teises pooles. Samas on Eesti majanduse väljavaade ebakindel, sest vaatamata lootustandvatele vaktsiiniuudistele on pandeemia kulgu pea võimatu ette ennustada ja majanduse areng võib oodatust märkimisväärselt erineda.

Käesoleval aastal kahaneb majandus 2,5%. See on palju pehmem langus, kui koroonakriisi puhkedes kardeti ning ühtlasi ka üks väiksemaid Euroopas. Suhteliselt väiksem tagasilöök teeb kergemaks ka kriisist väljumise. Kui vaktsineerimine osutub edukaks ja viiruse levik saadakse järgmise aasta esimeses pooles kontrolli alla, hakkab majandus uue aasta teises kvartalis taas kasvama ja 2021. a majanduskasvuks kujuneb 2,9%.

Majanduse kiire tagasipõrge selle aasta kolmandas kvartalis tõendas, et piirangute kadudes on Eesti majandus võimeline kiiresti kosuma. Kui pandeemia allub peatsele vaktsineerimisele, ei kahjusta koroonakriis majandust püsivalt ja majandus jõuab kriisieelselt prognoositud rajale tagasi 2022. a. Ettevõtetel on palju jõude seisvat ressursi ja ka pankade laenuitingimused püsivad soodsad. Lisaks elavdavad prognoosiperioodil ajutiselt nõudlust ja seeläbi ka majandusaktiivsust ulatuslik eelarvestiimul ja kohustusliku teise pensionisamba kaotamise tagajärjel tarbimiseks kasutatavad säästud.

Paindliku tööturu tõttu on hõive järsult vähenenud ning abi tuleb suunata töötute aitamisele. Kuigi Eesti majanduslangus on seni olnud üks pehmemaid, on hõive vähenenud ulatuslikumalt kui enamikes teistes Euroopa riikides. Rahvusvahelises võrdluses paindlik tööturg võimaldas hõivel juba kevadsuvel uute oludega kiiremini kohaneda, mida kinnitab seegi, et töötasuühivitisel lõppemisele ei järgnenud ulatuslikku koondamislainet ning koondamiste arv ei kasvanud ka oktoobris-novembris. Tööpuuduse määr viiruse teise laine tõttu siiski mõnevõrra tõuseb ja tipneb 2021. a alguses pisut enam kui 10% juures, langedes 2023. a 7% lähedale.

Eesti majanduse väljavaade on ebakindel. Kuigi vaktsiiniuudised suurendavad lootust kriisist jagu saada, on prognoosiga seotud määramatus endiselt väga suur, sest pandeemia kulg ning sellest tulenevalt ka piirangud ja nende mõju majandusele võivad oodatust märkimisväärselt erineda. Kuigi prognoosi põhistsenaariumi järgi kasvab majandus järgmisel aastal 2,9%, siis negatiivse stsenaariumi kohaselt võib Eesti majandus järgmisel aastal 1,8% kahaneda. Lai prognoosivahemik on tugevalt seotud euroala väljavaatega, kus majanduskasv jääb 2021. a vahemikku 0,4% – 6%. Suur määramatus välisnõudluses muudab ebakindlaks ka Eesti majanduse väljavaate.

Kriisist väljumist saab toetada valitsuse ajutiste ja hästi sihitud toetusmeetmetega inimestele ja ettevõtetele. Juba kevadel käivitatud toetusmeetmeid võib olla sõltuvalt koroonaviiruse levikust ja ettevõtetele kehtestatud piirangutest vajalik piiratud ulatuses laiendada. Kuna pandeemiaga võitlemiseks kasutatakse esmajärgus erinevaid majandustegevust takistavaid piiranguid, siis on kohane abi suunata valdkondadesse, mille tegevust kõige otsesemalt piiratakse.

Põhiprognoosi kohaselt jääb eelarve puudujääki ka siis, kui majanduse maht on 2022. a täielikult taastunud kriisieelselt prognoositud tasemele. Kõige tõenäolisema prognoosistsenaariumi järgi jõuab majandus enne kriisi prognoositud rajale tagasi 2022. a. Valitsus ei suuda aga eelarvet kehtiva riigieelarve strateegia kohaselt selleks ajaks tasakaalu viia. Seega on Eesti senise eelarvepoliitika säilides sunnitud valitsuse püsivate kulutuste ja investeeringute katmiseks võlakooamat suurendama ka pärast kriisist taastumist.

Riigi võlakoormuse piiramatu kasvu peatamine eeldab olulist suunamuutust eelarvepoliitikas. Valitsemissektori eelarve püsis struktuurses puudujäägis juba enne kriisi ja püsikulude tõus sotsiaaltoetuste näol hoiab eelarve struktuurses puudujäägis ka järgmistel aastatel. Selleks, et riigi võlakoorem kestvalt ei kasvaks, peaksid riigi kulud edaspidi kasvama majanduskasvust aeglasemalt või tuleb suurendada maksukoormust.

#### Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

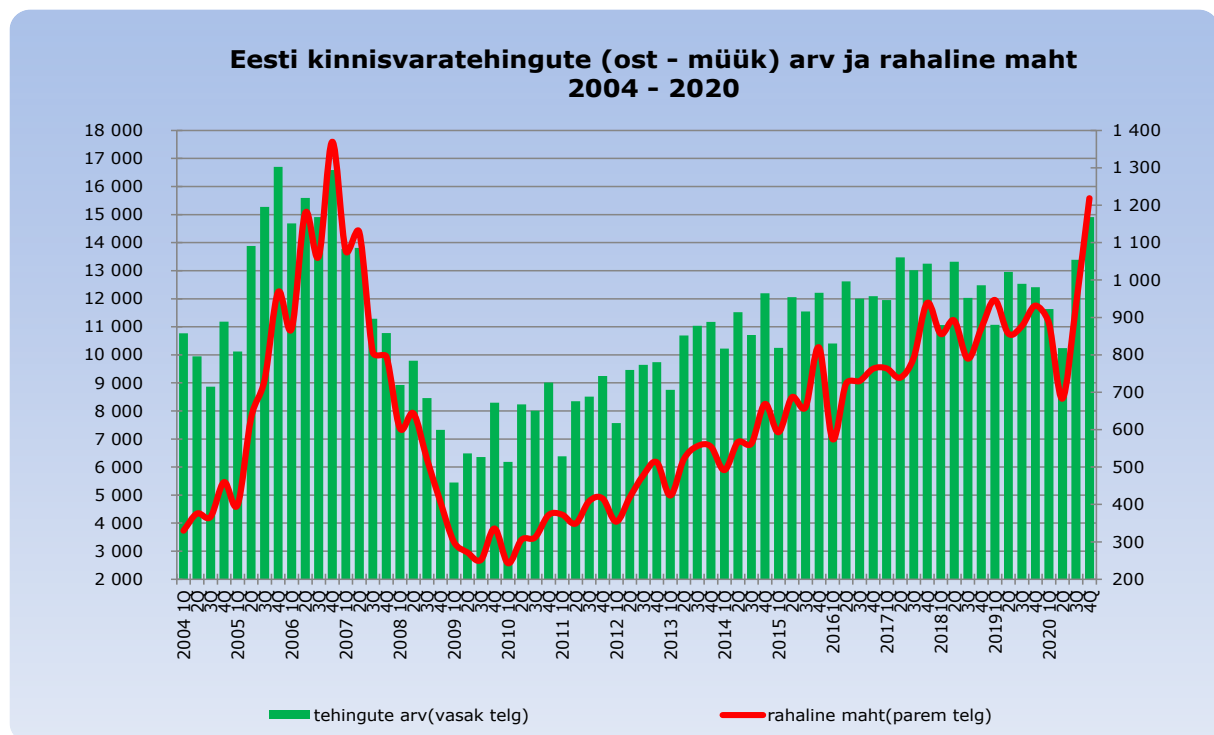
|  | 2019  | 2020* | 2021* | 2022* | 2023* |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| SKP jooksevhindades (mld eurodes)          | 28,09 | 27,12 | 28,37 | 30,28 | 31,88 |
| SKP muutus püsivhindades (%)               | 4,9   | -2,5  | 2,9   | 4,2   | 2,6   |
| SKP muutus püsivhindades töötaja kohta (%) | 3,6   | 0,7   | 4,9   | 2,1   | 1,4   |
| THI-inflatsioon (%)                        | 2,3   | -0,4  | 1,4   | 1,9   | 1,8   |
| Töötuse määr (%)                           | 4,4   | 7,3   | 9,9   | 8,0   | 6,8   |
| Keskmine brutopalk (eurodes)               | 1 407 | 1 437 | 1 481 | 1562  | 1647  |
| Keskmise brutokuupalga muutus (%)          | 7,5   | 2,1   | 3,0   | 5,5   | 5,5   |
| Eelarvetasakaal (% SKPst)                  | 0,1   | -5,4  | -5,2  | -3,4  | -2,7  |

(allikad: Statistikaamet, Eesti Pank)

## Kinnisvaraturg

(allikas Maa – amet, Statistikaamet)

Eesti kinnisvaraturul toimus 2020. a kokku 60 180 võõrandamistehingut, millest 50 208 olid ostu-müügitehingud. Sarnane on tehingute arv olnud ka varasematel aastatel. 2019. a võrreldes on 2020. a tehingute arv kasvanud 1,7% ja ostu-müügitehingute arv 2,6%. Tehingute koguväärtus ulatus 4 mljrd euroni, mis on 1,9% rohkem kui eelmisel aastal. Traditsiooniliselt on kinnisvaraturg aktiivseim Harju maakonnas, kus toimus 2020. a ligi 39% kõikidest tehingutest, mis moodustasid kõikide tehingute koguväärtusest 63%. Kui aga vaadelda suhtelist turuaktiivsust, siis on see Harju maakonnas Eesti üks madalaimaid. Harju maakonna tehingute arv 10 000 elaniku kohta on 386, kõrgem vaid Ida-Viru maakonna näitajast (368). Harju maakonna osatähtsus tehingute koguarvus on aastaga kahanenud 4% võrra. 2020. a toimus rohkem tehinguid kinnisasjadega (51%) kui korteriomanditega (48%), mis on võrreldes viimaste aastatega erandlik. Hoonestusõiguste osakaal on jätkuvalt tagasihoidlik (1%). Korteriomanditega tehtud tehingute koguarv kahanes ligi 10%. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv kasvas ligi 16%, mis peamiselt tulenes hoonestamata maade tehingute arvu suurenemisest. Tehingute koguväärtus on korteriomandite puhul vähenenud alla 1% ning kinnisasjade puhul kasvanud 5% võrra. Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2020. a maakondade lõikes oluliselt, olles vähem kui 1 €/m<sup>2</sup> nii Viljandi kui Põlva maakonnas ning 23 €/m<sup>2</sup> Harju maakonnas. Haritav maa oli kõige hinnatum Põlva, Jõgeva, Lääne-Viru, Tartu, Valga, Järva, Viljandi ja Võru maakonnas, kus mediaanhind oli üle 3 500 EUR/ha. Kasvava metsaga metsamaade puhul oli mediaanhinnaks terves Eestis 4 163 EUR/ha. Korteriomandite (eluruumide) ostumüügitehingute arv on võrdluses 2019. a langenud ligi 5%, kuid koguväärtus on kasvanud ligi 2%. Harju maakonnas toimus 2020. aastal ligi 54% kõikidest korterite ostu-müügitehingutest. Tehinguaktiivsusest järgnevad Tartu maakond 13,1%, Ida-Viru maakond 10,1%, Pärnu maakond 5,8% ning Lääne-Viru maakond 3,8%. Ülejäänud maakondades toimunud korterite tehingute osakaal jäi alla 2,5%. Korteriite mediaanhinnad erinevad Eesti maakondades märgatavalt. Kõrgeim mediaanhind on Harju maakonnas ligi 2000 eurot ruutmeetri kohta ning madalaim Valga maakonnas 165 eurot ruutmeetri kohta. Maaameti kinnisvaraturu ülevaates on välja toodud kõikide suuremate asulate hinnatasemed, kus toimus vähemalt 5 tehingut.



Allikas: Maa – amet

Maa-ameti andmetel toimus 2020. a IV kv ligi 14 900 ostu-müügitehingut, koguväärtuses 1,2 miljardit eurot, seejuures oli tehingute arv 20% ja koguväärtus ligi 31% kõrgem kui aasta tagasi samal ajal. Eelmise kvartaliga võrdluses püsis tehingute arv 11 ja tehingute koguväärtus ligi 31% kõrgemal. Kinnisvara hinnaindeksi näitaja kasvas aastases võrdluses ligi 10% ning 2% võrdluses eelmise kvartaliga. 2020. a IV kv tehti kokku 14 914 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Alates juba 2020. a septembrist on tehinguaktiivsus saavutanud uue taseme, olles kuiselt keskmiselt ca 5 000. Võrreldes eelneva kvartaliga on tehingute struktuur küllalt sarnane, mõnevõrra on suurenenud nii korteritehingute kui hoonestamata maade osakaal. Eelnev tuleneb suurenenud tehingute arvust nimetatud sektorites, samal ajal kui hoonestatud maade tehingute arv veidi kahanes. Suurima osatähtsusega on ostu-müügitehingute seas tehingud korteriomanditega, moodustades neist ligi poole.

Eelmise kvartaliga võrdluses on tehingute arv hoonestatud maa turusegmendis langenud ligi 5%, kui hoonestamata maade ning korteriomandite puhul kasvanud vastavalt 18% ning 13%. Aastatagusest ajast püsib kõrgemal kinnisasjadega tehtud tehingute arv, täpsemalt kasvas aastaga hoonestamata maade tehingute arv ligi 47%, hoonestatud maade puhul oli aastane muutus ligi 23%. Aastases võrdluses tehti korteriomanditega IV kv ligi 10% rohkem tehinguid.

Viimase kahe aasta kvartaalsed tehingute koguväärtuse mahud on olnud keskmiselt 900 mln eurot. Erandiks oli 2020. II kv, kui nii mõnigi kinnisvarainvesteering jäi eriolukorra tõttu ootele. Siis tegemata jäänud kapitalipaigutused on ilmselt kaks kvartalit hiljem sõlmitud ning tulemuseks ligi 80% suurem turumaht. Kvartali võrdluses on kõigis kolmes esile toodud sektoris käive kasvanud.

Korteriomanditega tehti IV kv kokku 7 407 tehingut, sealhulgas eluruumidega 6 638. Võrreldes tehingute arvu aasta tagasi sama perioodiga, oli eluruumidega tehinguid 2020. a IV kv ligi 10% ning III kvartaliga võrreldes 13% rohkem. Enim on turuaktiivsus kasvanud esmamüükidega ehk uute korteritega, järelturu korteritega tehtud tehingute arvu kasv on väiksem. Eelnev on viinud uute korterite osakaalu taas kasvule. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2020. a IV kv ligi 26%. Kokku müüdi käesoleva 2020. a IV kv 1 732 uut korterit. Enim panustasid esmamüükide kasvu Tallinna uusarendused. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 1 376 (+82%), sealhulgas Tallinnas 1 012 (+97%). Tartu maakonnas müüdi 279, sealhulgas Tartu linna asustusüksuses 199 uut korterit ning Pärnu maakonnas 67. 2020. a IV kv seisuga oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 2 710 eurot, aastane ruutmeetrihinna kasv sealjuures ligi 4%, kvartali võrdluses langus 0,1%. IV kv olid Tallinnas suure osakaaluga tehingute arvus Mustamäe ning Lasnamäe uusarendused. Samas pealinna järelturult saadava korteri keskmine hind oli 1 888 €/m<sup>2</sup>, aastane hinnakasv 3% ning kasv kvartali võrdluses 1%. Jättes ruutmeetrihinna arvutusel välja Tallinna, siis maksis 2020. a IV kv andmetele tuginedes uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 1 924 €/m<sup>2</sup> ning aastataguse ajaga võrdluses on kasv olnud ligi 10%, kvartali võrdluses kasv 2%. Eesti (v.a Tallinn) järelturu korteri ruutmeetrihind on IV kv seisuga 734 €/m<sup>2</sup>, seejuures on keskmine hinnatase nii aastases kui kvartali võrdluses kasvanud, vastavalt 4 ja 9%.

2020. a IV kv tehinguandmetele tuginedes oli uue 2- toalise korteri (40 – 55 m<sup>2</sup>) maksumuseks Tallinnas keskmiselt 125 924 eurot (2 733 €/m<sup>2</sup>), Tartus keskmiselt 99 790 eurot (2 053 €/m<sup>2</sup>) ning Pärnus 90 379 eurot (1 856 €/m<sup>2</sup>). Järelturu 2- toalise korteri maksumus Tallinnas keskmiselt 86 231 eurot (1 832 €/m<sup>2</sup>). Vaadates Tallinnast kaugemale, siis maksis järelturu 2- toaline korter Tartus keskmiselt 68 864 eurot (1 457 €/m<sup>2</sup>) ning Pärnus keskmiselt 55 489 eurot (1 161 €/m<sup>2</sup>).

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2020. a IV kvartalis 7 477 ostumüügitehingut, mis on koguni ligi 38% rohkem kui eelmise aasta samal perioodil ning ligi 10% enam eelnenud kvartalis. Tehingute koguväärtus oli IV kv 605 mln eurot ning aasta tagasi sama perioodiga võrdluses on turul kaasatud rahalise kapitali maht kasvanud lausa ligi 53%. Võrdluses eelmise kvartaliga on kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus kasvanud ligi 36%. IV kv tehti hoonestamata maadega 5 049 tehingut ning hoonestatud maadega 2 428 tehingut. Kvartali võrdluses

on enim kasvanud tehingute arv hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarvet omavate maadega, kus tehinguaktiivsus on võrdluses eelmise kvartaliga 23% kõrgem ning võrreldes aastatagusega lausa 52% kõrgem. Hoonestatud elamumaadega tehti aastases võrdluses 28% rohkem ning kvartali võrdluses 8% võrra vähem tehinguid.

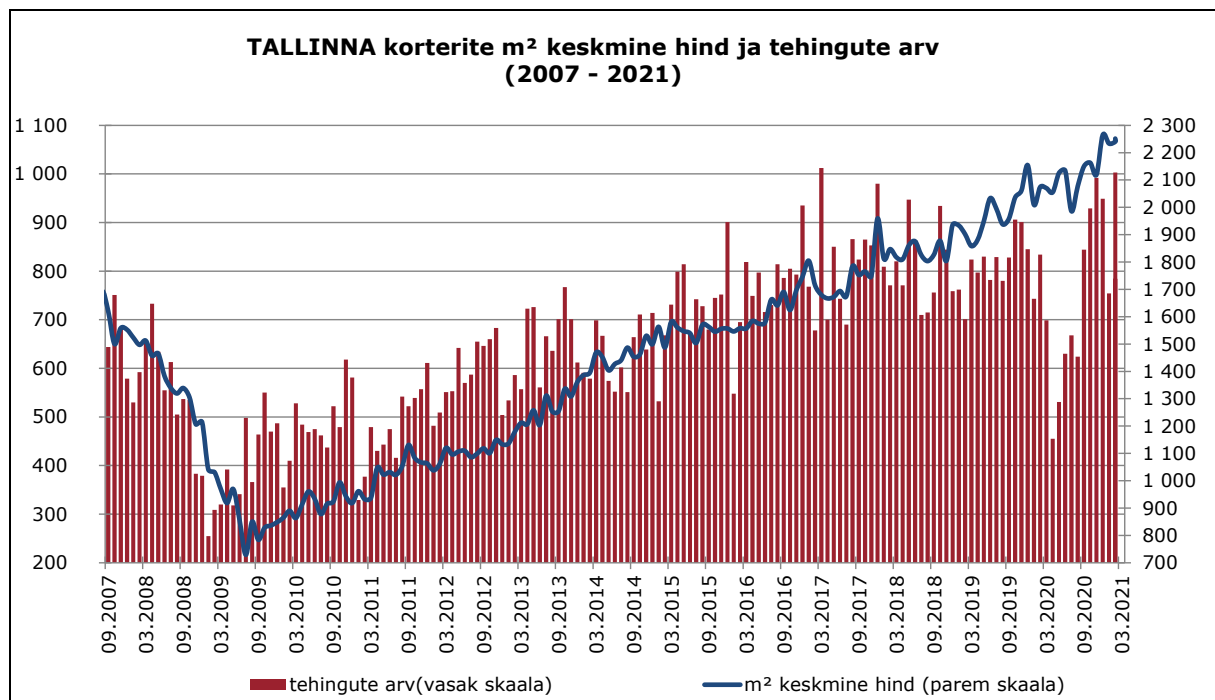
Maa-ameti avaldatav kinnisvara hinnaindeks, mida arvutatakse alates 2003. a III kv, on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest – eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks kasvas aastases võrdluses 10%, sealhulgas eelmise kvartaliga võrdluses 2%<sup>i</sup>. Aastasesse kasvunäitajasse panustasid kõik uuritud kinnisvara sektorid. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses ligi 7% võrra, samuti näitasid olulist kasvu hoonestatud elamumaa ja hoonestamata maa hinnaindeks, vastavalt 13 ja 16%. Võrdluses eelmise kvartaliga on korteriomandite hinnaindeks kasvanud ligi 7%, hoonestamata maa hinnaindeks 3% võrra, ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks kahanenud ligi 17%<sup>i</sup>.

### Tallinna korterite turuülevaade, IV kvartal 2020

Tallinna korteriturgu iseloomustas 2020. a vastupidiselt 2019. a tehingute arvu vähenemine, kuid pinnaühiku mediaanhinna ja keskmise hinna kasv. Tehingute arvu vähenemise põhjuseks oli eelkõige koroonaviirusega seotud ebakindlus II kvartalis. Samas oli pinnaühiku hinnatõusu põhjuseks jätkuv tehingute arvu kasv uute korteritega ja nõudluse taastumine IV kvartalis.

Tallinnas toimus 2020. a kokku 8 895 ostu - müügitehingut korteritega, mida oli ca 9% vähem kui eelneval aastal (9 784 tehingut). Rahaline maht vähenes 3,4%, kuid aasta keskmine pinnaühiku hind tõusis 6,6% (mediaanhind 8,6%). Kuude lõikes oli uute korterite osakaal tehingute hulgast 21 – 40%. Maa – ameti andmetel oli Tallinnas 2020. a keskmine pinnaühiku hind 2 109 €/m<sup>2</sup> ja mediaan 2 056 €/m<sup>2</sup> (2019. a keskmine pinnaühiku hind oli 1 978 €/m<sup>2</sup>, mediaan 1 893 €/m<sup>2</sup>).

Tallinna suurima magalarajooni Lasnamäe korteri pinnaühiku hind tõusis 2020. a keskmiselt 9% ja Kesklinna linnaosas 3,4%.



Allikas: Maa - amet

Korterite hinnatõusu põhjusteks oli eluasemelaenu madal intressitase, palkade kasv, korterite soetamine investeringu eesmärgil, üldine elanikkonna kasv Tallinnas, kuid negatiivselt mõjus korteriturule märtsi lõpus alanud erinevad piirangud ja sellega kaasnenud ebakindel majanduslik olukord ning teadmatus.

Uute korterite ostmise põhjuseks on ka energiasäästlikus (madalamad küttekulud), kaasaegsed planeeringud ja kindla parkimiskoha/panipaiga olemasolu. Sarnaselt viimaste aastatega toimub ca 40% tehingutest ilma pangalaenu ja 10 – 20% korteritest ostetakse investeringu eesmärgil.

Kuna pangahoiuste intressid on madalad ja samas on piisavalt nõudlust üürikorteritele, siis on viimaste aastate jooksul oluliselt kasvanud soov investeerida korteritesse väljaüürimise eesmärgil. Üüriturule planeerisid tulla või on juba tulnud mitmed suuremad investorid. LHV Pensionifondid on ostnud Manufaktuuri tänaval 127 üürikorteri ja planeerivad viia portfeli 500 ühikuni. Samuti tegutseb turul Soome päritolu Asuntosalkku Eesti OÜ, mis on ostnud juba 500 korterit ja soovib portfeli viia 1000 ühikuni. Käesoleva aasta septembris teatas elukondliku üürikorterite turule tulekust EfTEN Capital, mis toob 2021. a sügisel turule Kadaka Metsapargi projektis 112 korterit. Lisaks on seoses väisturistide järsu vähenemisega hakanud pindu kuude kaupa üürile andma hotellid, mille hinnatase on võrreldav tavaliste üürikorteritega.

Planeerimisel on mitmed 50 – 200 korterist koosnevad üüriprojektid, kuid arvestades tänast majanduslikku olukorda ei ole kõikide projektide turule toomise aeg teada. Korteri üüritootlus oli kuni märtsini sõltuvalt asukohast, varast ja lisaväärtustest vahemikus 5,0 – 7,5%.

2020. a alguses oli üüripakkumiste hulk ja hinnad suhteliselt stabiilsed, kuid eriti I kvartali lõpus ja II kvartali jooksul oli märgata pakkumiste hulga kiiret kasvu, mida võimendas veelgi eriolukord koos alanud majanduskriisiga. Aasta jooksul pakkumiste hulk kahekordistus, tekkis surve üürhindadele ning kasvas vakantsus, kuid IV kvartalis hakkas nõudlus kasvama. Pakkumiste kasv tuli eelkõige kehvema asukoha ja kvaliteediga pindade arvelt, mille hinnad on langenud keskmiselt 10%. II ja III kvartalis kasvas pakkumine eelkõige lühiajalisele üüriturule suunatud pindade arvelt.

2020. a IV kvartalis tõusis Maa – ameti andmetel Tallinna korterite tehingute hulk võrreldes 2019. a sama perioodiga 8,4%, kuid võrreldes eelneva III kvartaliga lausa 34%, põhjuseks taastunud tarbijate kindlus ja kasvanud tehingute hulk uute korteritega. III kvartalis hakkas Tallinnas vähenema üldine korterite müügipakkumiste hulk.

Keskmine müügipakkumiste pinnaühiku hind oli detsembris ca 3% kõrgem kui 2019. a samal ajal ehk 2 447 €/m<sup>2</sup>.

Keskmine ostu – müügitehingute pinnaühiku hind tõusis 2020. a IV kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,4% (pinnaühiku mediaanhind tõusis 7,3%) ja võrreldes eelneva III kvartaliga tõusis 4,8% (mediaanhind 7,6%). Detsembris oli keskmine pinnaühiku hind võrreldes aastatagusega 5,1% kõrgem ehk 2 265 €/m<sup>2</sup> (mediaan 2 280 €/m<sup>2</sup>).

Vastavalt Maa – ameti andmetele oli Tallinnas 2020. a IV kvartalis keskmine pinnaühiku hind 2 177 €/m<sup>2</sup> (mediaanhind 2 156 €/m<sup>2</sup>), 2020. a III kvartalis oli keskmine pinnaühiku hind 2 077 €/m<sup>2</sup> (mediaanhind 2 004 €/m<sup>2</sup>) ja 2019. a IV kvartalis oli keskmine 2 086 €/m<sup>2</sup> (mediaanhind 2 010 €/m<sup>2</sup>).

Linnaositi olid 2020. aasta IV kvartalis keskmised pinnaühiku hinnad järgmised: Kesklinn 2 608 €/m<sup>2</sup>, Lasnamäe 1 878 €/m<sup>2</sup>, Põhja – Tallinn 2 334 €/m<sup>2</sup>, Mustamäe 1 997 €/m<sup>2</sup>, Nõmme 1 707 €/m<sup>2</sup>, Haabersti 2 061 €/m<sup>2</sup>, Kristiine 2 503 €/m<sup>2</sup>, Pirital 2 094 €/m<sup>2</sup>.

Võrreldes 2020. a IV kvartali keskmist pinnaühiku hinda 2019. a sama perioodiga, siis on linnaosades muutused erinevad, põhjuseks tehingute struktuur, eriti tehingute hulk uute korteritega. Pinnaühiku hind on tõusnud kuues linnaosas: Kristiines 17,2%, Mustamäel 13,3%, Lasnamäel 8,4%, Pirital 7,7%, Põhja

– Tallinnas 3,2% ja Kesklinnas 2%. Pinnaühiku langus oli kahes linnaosas: Haabersti 3% ja Nõmmel 2,3%,

Kui kriisijärgsetel aastatel 2010 – 2013 oli valdav enamik uusi arendusprojekte kesklinnas ja selle lähipiirkonnas, kus tulenevalt asukohast olid arendusriskid väiksemad võrreldes teiste piirkondadega, siis viimaste aastate jooksul on aktiivne arendustegevus kandunud äärelinna ja Tallinna lähivaldadesse. 2019. a valmis Tallinnas ca 3 000 uut korterit ja aastal 2020 samuti ca 3 000 uut korterit.. Mitmete projektide valmimine on edaslükkinud või peatatud, põhjuseks kõrged ehitushinnad ja tööjõu nappus ning lisaks ebakindel majanduslik olukord. Samuti on hakanud kasvama uute korterite laovarude.

Tallinnas on korterid müügis ca 100- s arendusprojektis, millele lisandub veel linna lähipiirkonnas ca 40 korteri- ja ridaelamu projekti. Enamik projekte on väikese mahuga ja suuremate projektide arendus toimub etapi kaupa. Kõige aktiivsem on arendustegevus Viimsi, Harku ja Rae vallas.

Suurematest projektidest jätkus 2020. a nn Kopli liinide projekti arendus ja müük (maht ca 900 korterit), Veerenni arendusprojekt (maht ca 1 600 korterit), Tiskreoja arendusprojekt (maht ca 400 korterit), Lahekalda arendusprojekt (kokku mitmes etapis ca 1 000 korterit), Kalaranna arendus (kokku 240 korterit). Planeerimisel on nn Hipodroomi arendusprojekt (maht kokku ca 250 000 m<sup>2</sup>). Lisaks planeerib Merko ehitada Noblessneri sadamasse veel ca 300 korterit ja Kaamos Harku järve äärde ca 500 korterit..

Klientide poolt on hinnatud eelkõige kesklinnas ja selle lähipiirkonnas paiknevad väiksemad eripärased arendusprojektid ja jätkuvalt on nõudlust hinnatud asukohas olevatele eksklusiivsetele avarate vaadetega keskmisest kallimatele korteritele, mille hinnavahe on 3 500 – 5 000 €/m<sup>2</sup>. Eriti on märgatav pakkumishindade tõus Kalamaja asumi uutel korteritel. Kesklinnas ja selle lähipiirkonnas on tarbijatele üldjuhul vastuvõetav uute korterite hinnatase 2 500 – 3 500 €/m<sup>2</sup>, äärelinnas sõltuvalt täpsemast asukohast 1 000 – 2 600 €/m<sup>2</sup>. Üksikutes eksklusiivsetes arendusprojektides kesklinnas ja selle läheduses on pakkumiste hinnavahe 4 500 – 7 000 €/m<sup>2</sup>. Keskmisest oluliselt kõrgema pinnaühiku hinnaga müüakse samuti nn minikortereid (eesmärgiks lühiajaline üür ja keskmisest kõrgem tootlikus).

Korterite arendustegevus on koondunud suuremate arendajate kätte (Merko, Bonava, Endover, Metro Capital, TTP, Astlanda, Novira, Liven, Colonna Kinnisvara, YIT).

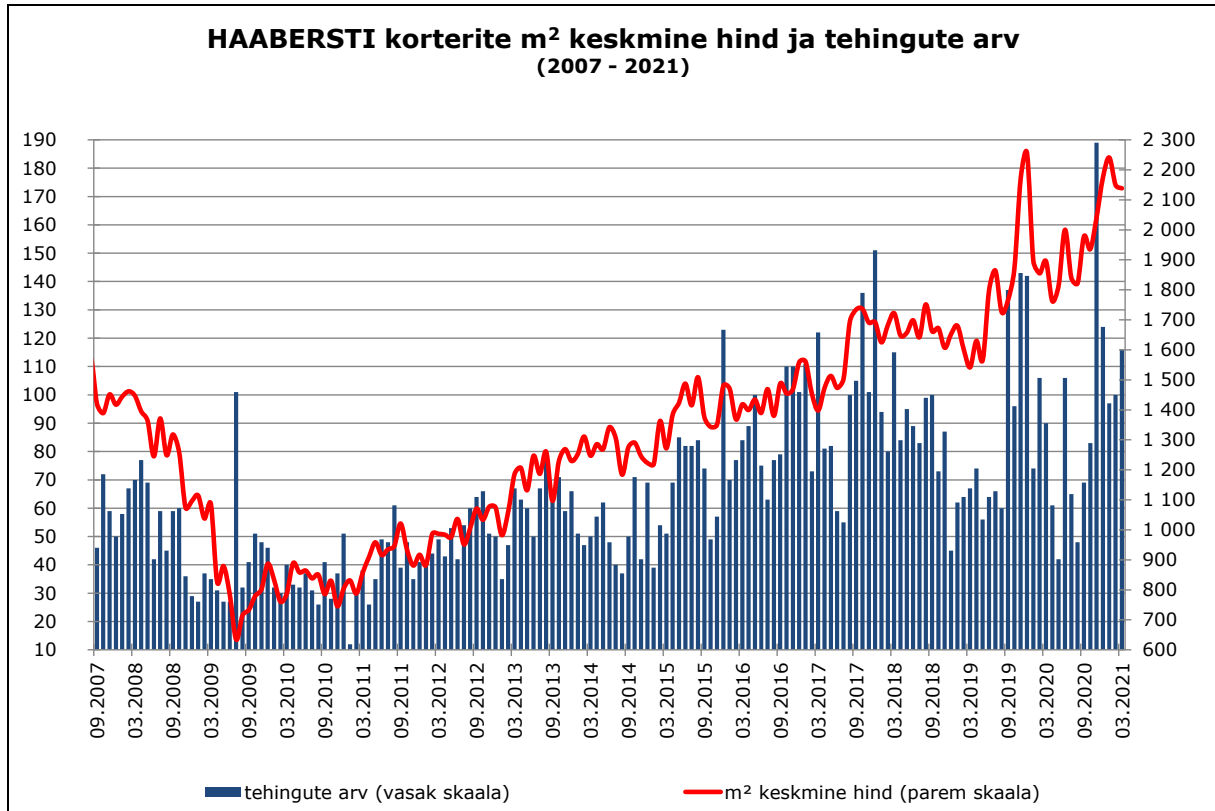
Kogu kinnisvaraturule on tervislikult mõjunud pankade konservatiivsem laenupoliitika, mis on hoidnud ära järjekordse mulli tekkimise. Korterturгу tervikuna hakkas I kvartali lõpus mõjutama eriolukord koos alanud majanduskriisiga, mille lõplik mõju ei ole kinnisvaraturule teada. IV kvartalis võis märgata müügi- ja üüripakkumiste arvu vähenemist ja tehingute arvu kasvu.

Lähikuudeks prognoosime Tallinna korteriturule pakkumiste ja tehingute hulga stabiliseerumist võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

### **Haabersti linnaosa turukommentaari**

Haabersti linnaosa Väike - Õismäe asum on hinnatuim vanemate tüüpkorteritega piirkond tänu arenenud infrastruktuurile. Kõige vähem on hinnatud Astangu piirkonnas asuvad korterid. Kõige kõrgemate hindadega tehakse tehinguid mereäärses piirkonnas Rocca al Mare, Kakumäel ja Merirahu piirkonnas, kus hinnavahe on 2 200 – 2 800 €/m<sup>2</sup> sõltuvalt täpsemast asukohast ja lisaväärtustest.

Oluliselt madalama likviidsusega on endiselt keskpärasest asukohas paiknevad rahuldavas korras, moraalselt vananenud, ebafunktsionaalse planeeringuga ja keskmisest suurema üldpinnaga korterid. Reeglina on väiksemate korterite pinnaühiku hind kõrgem võrreldes suuremate korterite pinnaühiku hinnaga.



Allikas: Maa – amet

Enamik tehinguid 2 - toaliste uute korteritega toimub Haabersti linnaosas hinnavahemikus 2 300 – 3 000 €/m<sup>2</sup>, sõltuvalt täpsemast asukohast, seisukorrast ja lisaväärtustest. Viimaste kuude jooksul on tehingute hinnad liikunud tõusutrendis. Otsustavaks on klientide jaoks muutunud elamu tehniline seisukord, korteri kommunaalkulud, korteriühistu aktiivsus ja laenukoormus. Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenuta. Tüüpkerite müügiperiood on tavaliselt 3 – 6 kuud, kallimatel korteritel kuni 12 kuud.

Korterite arendusprojektid Haabersti linnaosas seisuga 15.04.2021:

| Asukoht  | Korterite arv | Pinnaühiku hind €/m <sup>2</sup> | Muu info  |
|--|---------------|----------------------------------|---|
| Äkke tn 1, 3, 5, 7<br>Pikaliiva Kodud            | 116           | 2 100 – 2 550                    | 4- st elamust koosnev arendusprojekt, müüki alustati 2020. a lõpus, valmib 2021. a sügisel, parkimiskoht ja panipaik hinna sees, täpne info müüdü ja broneeritud korterite kohta puudub         |
| Astangu tn 18/20<br>Jalami tn 1<br>(Aurora Nova) | 170           | 1 700 – 3 340                    | 3- st elamust koosnev arendusprojekt, müüki alustati 2018. a kevadel, valmis 2020. a, parkimiskoht 3 000 – 7 000 eurot, enamik kortereid müüdü ja broneeritud                                   |
| Jõeküla tee 18                                   | 24            | 2 130 – 2 840                    | 2- st elamust koosnev arendusprojekt, müüki alustati 2019/2020. a talvel, valmis 2020. a, panipaik 3 000 eurot, parkimiskoht õues 5 000 eurot, broneeritud ja müüdü korterite kohta info puudub |

|   |         |               |   |
|---|---------|---------------|---|
| Päevalille 2<br>(Rocca Villa)               | 17      | 2 340 – 2 770 | müüki alustati 2020. a, valmib 2021. a, panipaikade ja parkimiskohtade info puudub, broneeritud ja müüdud korterite kohta täpne info puudub   |
| Päevalille 4<br>(Rocca Towers)              | 500     | 2 360 – 3 260 | 4- st elamust koosnev arendusprojekt, üks suuremaid arendusprojekte, maht 44 000 m <sup>2</sup> , eelmüüki alustati 2019. a lõpus, valmib 2021. a, panipaigad 4 000 eurot, parkimiskoht 9 900 eurot, broneeritud ja müüdud korterite kohta täpne info puudub                                  |
| Lahepea 11/13/15<br>(Uus Meremaa)           | 122     | 2 470 – 3 650 | müüki alustati 2020. a, valmib 2021/2022. a, panipaikade ja parkimiskohtade info puudub, broneeritud ja müüdud korterite kohta täpne info puudub  |
| Pagi tn 3/5<br>Soodi tn 4<br>(Kodulahe)     | 72      | 2 500 – 3 175 | müüki ja ehitust alustati 2018. a kevadel, mitmest elamust koosnev projekt, elamud valmivad 2020/2021. a, panipaik 3 000 eurot, parkimiskoht garaažis 11 000, õues 8 000 eurot, müüdud kõik Soodi tn 4 korterid   |
| Lesta tn 10<br>1/2/3<br>(Kakumäe Haven)     | 55      | 2 800 – 4 300 | müüki alustati 2017. a kevadel, eksklusiivne jahisadam koos elamukompleksiga valmis 2018/2019. a, algselt panipaigad 5 000 ja 9 000 eurot, parkimiskoht garaažis 15 000, õues 7 000 eurot, hetkel müüdud ja broneeritud korterite kohta info puudub, üks pikemat aega müügis olevaid projekte |
| Merekalju tn<br>5/6/7/8<br>(Mererahu Kodu)  | 24      | 3 240 – 4 100 | müüki alustati 2019. a alguses, valmis 2020. a jooksul, eksklusiivne 4- st elamust koosnev mereäärne projekt, panipaigad 3 000 - 5 000 eurot, parkimiskoht garaažis 15 000, broneeritud ja müüdud enamik kortereid  |
| Põlde tn 14/<br>Vähi tn 6<br>(Kakumäe kodu) | 16 + 24 | 2 240 - 2 860 | müüki ja ehitust alustati 2020. a suvel, valmib 2021. a lõpus, panipaik 2 500 eurot, parkimiskoht 5 000 eurot, müüdud ja broneeritud korterite koht täpne info puudub   |
| Printsu tee 5<br>1/2/3/4<br>(Pärnaõue)      | 800     | 2 260 – 3 300 | etapiviisiliselt arendatav üks suuremaid projekte Tallinnas, kokku ehitatakse etapi viisiliselt 800 korterit, panipaik ja parkimiskoht hinna sees, hetkel korterid müügis kahes valminud elamus, kokku 32 korterit, müüdud ja broneeritud korterite kohta täpne info puudub                   |
| Tasandi 8<br>(Järveotsa Kodud)              | 36      | 2 325 – 2 610 | müüki alustati 2020. a lõpus, valmib 2021. a, panipaikade ja parkimiskohtade info puudub, broneeritud ja müüdud korterite kohta täpne info puudub   |

|   |     |     |               |  |
|---|-----|-----|---------------|--|
| Paldiski<br>82BCD<br>(Mustjõe kodu)                                   | mnt | 78  | 2 150 – 3 160 | 3- st elamust koosnev arendusprojekt, müüki alustati 2018. a kevadel, valmis 2019. a lõpus, panipaik 3 500 eurot, parkimiskohad 5 500 – 7 500 eurot, müüdüd ja broneeritud kõik korterid   |
| Rehe tn 6,<br>Rehe põik 10,<br>Kadaka<br>191BCD<br>(Höbesalu arendus) | tee | 500 | 2 120 – 2 950 | müüki ja ehitust alustati 2014. a alguses, esimene elamu valmis 2015. a, panipaik ja parkimiskoht hinna sees, etapiviisiliselt arendatav üks suuremaid projekte Tallinnas, planeeritud kokku 500 korterit, hetkel korterid müügis kolmes elamus, täpne info müüdüd ja broneeritud korterite kohta puudub |
| Rõugu tn 22/24  |     | 46  | 1 830 – 2 620 | 2- st elamust koosnev arendusprojekt, müüki alustati 2019. a alguses, valmis 2020. a, panipaik hinna sees, parkimiskoht garaažis 6 000 eurot, õues 3 500 eurot, müüdüd ja broneeritud kõik korterid  |
| Volmre<br>21/23/25/27<br>(Vikimõisa)                                  |     | 76  | 2 300 - 2 660 | 4- st elamust koosnev arendusprojekt, müüki alustati 2020. a alguses, valmib 2020/2021. a, panipaik ja parkimiskoht hinna sees, müüdüd ja broneeritud enamik korteid   |

### Uute arenduste panipaigad ja parkimiskohad

Reeglina müüakse parkimiskohad ja panipaigad arendaja poolt koos korteriga ning tavaliselt on need vormistatud eraldi korteriomandina (mitteeluruum) või sõlmitud notariaalne kasutuskord. Uutes arendusprojektides on hinnad määratud arendaja poolt, kuid sageli antakse panipaik või parkimiskoht korteri ostjale ka nõ kauba peale või sisalduvad need juba korteri hinnas. Sageli võib uue korter ostjale olla panipaiga või parkimiskoha omandamine ka sundkäik.

Südalinnas on uutes arendusprojektides suletud soklikorrustel olevate parkimiskohtade hinnavaheemik 15 000 – 25 000 eurot, kesklinna äärealadel 10 000 – 15 000 eurot. Panipaikade hinnavaheemik on sõltuvalt suuruselt ja asukohast elamus 3 000 – 10 000 eurot.

Kesklinna lähedases piirkonnas on suletud maja alustes garaažides olevate parkimiskohtade hinnavaheemik 6 000 – 8 000 eurot, õues olevas avatud parklas 3 000 – 5 000 eurot. Panipaikade hinnavaheemik on 2 000 – 3 500 eurot.

Äärelinnas on tänases turusituatsioonis parkimiskoha hinnavaheemik 2 500 – 5 000 eurot sõltuvalt täpsemast asukohast, panipaikadel sõltuvalt suuruselt ja asukohast elamus 1 000 – 3 000 eurot.

### 3.1. Turustatavuse analüüs<sup>7</sup>




|   |   |
|---|---|
| Hinnatava vara lõppkasutajad  | üksik inimene või paar  |
| Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused                              | keskmise sissetulekuga isikud, kes eelistavad hinnatavat piirkonda                        |
| Hinnatava vara turusegment  | määratletud piirkond rahuldab turuosalejaid, kes on huvitatud antud liiki kinnisvarast    |
| Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara                | lõppkasutajateks on enamuse isikuid, kes soovivad korterit Haabersti linnaosas            |
| Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama | kasutajad, kellel on keskmine sissetulek  |
| Pakkumine turul   | Tallinnas müüdavate korterite hinnad sõltuvad elamu vanusest, seisukorrast ning asukohast |
| Müügiperiood  | prognoositav müügiperiood on tänases majandussituatsioonis hinnangul ca 6 kuud            |
| Alternatiivsed kasutused  | puuduvad  |

### 3.2. Konkureeriv pakkumine

Hinnatav korter ei ole müügipakkumises.

Valik müügipakkumisi 2-toaliste korteritega hinnatava vara lähipiirkonnas:

Allikas: [www.city24.ee](http://www.city24.ee)

|   |  |   |                     |  |
|---|--|---|---------------------|--|
|  | <b>Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Kotermaa 13-14</b><br><b>UUED KODUD NATURA PARK ELAMURAJAONIS! KÖÖGIMÖÖBEL ON HINNAST!</b><br>Korrus 1/4, ehitusaasta 2022, uus, elektripliit, dušš, rõdu, köök, avatud köök, lift, ...<br>OLEME ALUSTANUD UUE ETAPI MÜÜGIGA! MADALAD KÜTTEKULUD! 15 MINUTIT KESKLINNAST! ... | 2 | 47.8 m <sup>2</sup> | <b>107 000 €</b><br>2 238 €/m <sup>2</sup><br>Kuumakse 356 € |
|  | <b>Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Tasandi 8-23</b><br><b>KÖÖGIMÖÖBEL, PARKIMISKOHT JA PANIPAİK TASUTA!</b><br>Korrus 2/5, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 2021, uus<br>Uue kodu ostuga tasuta kaasa Bonava köök, parkimiskoht, panipaik ja kindlustus! ...  | 2 | 42.9 m <sup>2</sup> | <b>116 990 €</b><br>2 727 €/m <sup>2</sup><br>Kuumakse 389 € |
|  | <b>Harjumaa, Tallinn, Haabersti, Pärnaõue, Printsu 5/2-15</b><br><b>KÖÖGIMÖÖBEL JA -TEHNIKA HINNA SEES!</b><br>Korrus 3/3, korteriomand, ehitusaasta 2020, uus, rõdu 3.9 m <sup>2</sup><br>Ostes uue Pärnaõue Premium Plus kodu, saad kingituseks kaasa Bonava köögi! Pakkumine ...                            | 2 | 36 m <sup>2</sup>   | <b>120 990 €</b><br>3 361 €/m <sup>2</sup><br>Kuumakse 402 € |

<sup>7</sup> 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 turusegmenti turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetava hinnatava vara turusegmentis objektiivsemalt.

## 4. Turuväärtuse hindamine

### 4.1. 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).

Arvestades hinnatava vara paiknemist, suurust, hetkekasutust ning olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet (elamumaa 100%), võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada planeeritavat kasutust ehk elamuotstarbelist kasutust (korter), kuna sellisena omandab vara kõrgeima väärtuse.

Hinnatava varaga sarnaseid varasid ostetakse eelkõige omakasutusse – väljaüürimise eesmärgil ei ole sellist varade soetamine üldjuhul tavaks. Seetõttu võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada eelkõige omakasutust. Samas ei saa välistada hinnatava vara soetamist pikemaajalise investeerimise / arendamise eesmärgil, kuid see on võrreldes omakasutusse ostmisega märksa vähem tõenäolisem.

### 4.2. Hindamismeetodi valik ja kirjeldus

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit, kuna analoogsete varadega kaubeldakse peamiselt müügi- mitte üüriturul.

#### Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne 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 875-11:2014).

Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks.

Võrdlusmeetod on eelistatum nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige nende varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada. (EVS 875-11:2014).

### 4.3. Võrdlusmeetodi rakendus

Alljärgnevalt hindame vara turuväärtust, kasutades võrdlusmeetodit.

Hindamisel arvestame järgmiste hinnatava vara turuväärtust mõjutavate teguritega:

| Positiivsed (+)                              | Negatiivsed (-) |
|--|-----------------|
| Haabersti linnaosas hea asukoht              | puudub rõdu     |
| väga heas korras elamu (uusehitis) ja korter |                 |
| funktsionaalne planeering                    |                 |

|   |  |
|---|--|
| 11.korrus                                     |  |
| olemas panipaik ja parkimiskoht parkimismajas |  |

Hindajal on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavates piirkondades asuvate ja kaudselt võrreldavate korterite ostu – müügitehingud:

| Nr | Asukoht   | Korteri pind <sup>8</sup> , m <sup>2</sup> | Hind, € | Ühiku-hind, €/m <sup>2</sup> | Tehingu aeg | Muu info  |
|----|---|--|---------|------------------------------|-------------|---|
| 1  | Rehe põik 3, Astangu asum, Haabersti                    | 51,7                                       | 111 900 | 2 164                        | 09.2018     | 5/5, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu 5,9 m <sup>2</sup> , kohtkindel sisustus puudub, olemas panipaik ja väliparkimiskoht kasutuskorra alusel, hind sisaldas käibemaksu |
| 2  | Rehe tn 1 // 5 // 7 // 9 // 11, Astangu asum, Haabersti | 51,8                                       | 111 900 | 2 160                        | 10.2018     | 4/4, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu 6,5 m <sup>2</sup> , kohtkindel sisustus puudub, olemas väliparkimiskoht kasutuskorra alusel, hind sisaldas käibemaksu             |
| 3  | Rehe tn 1 // 5 // 7 // 9 // 11, Astangu asum, Haabersti | 49,8                                       | 102 500 | 2 058                        | 12.2018     | 5/3, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu 3,2 m <sup>2</sup> , kohtkindel sisustus puudub, olemas väliparkimiskoht kasutuskorra alusel, hind sisaldas käibemaksu             |
| 4  | Rehe tn 1 // 5 // 7 // 9 // 11, Astangu asum, Haabersti | 50,0                                       | 109 500 | 2 190                        | 02.2019     | 5/2, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu 5,6 m <sup>2</sup> , kohtkindel sisustus puudub, olemas väliparkimiskoht kasutuskorra alusel, hind sisaldas käibemaksu             |
| 5  | Rehe tn 1 // 5 // 7 // 9 // 11, Astangu asum, Haabersti | 50,0                                       | 104 900 | 2 098                        | 04.2019     | 5/5, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu 3,2 m <sup>2</sup> , kohtkindel sisustus puudub, olemas väliparkimiskoht kasutuskorra alusel, hind sisaldas käibemaksu             |
| 6  | Rehe tn 6, Kadaka asum, Haabersti                       | 45,9                                       | 110 000 | 2 397                        | 05.2020     | 5/2, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu, kohtkindel sisustus puudub, olemas 2 väliparkimiskohta ja panipaik, hind sisaldas käibemaksu                                      |
| 7  | Kaaruti tn 8, Pikaliiva asum, Haabersti                 | 48,7                                       | 123 900 | 2 544                        | 09.2020     | 3/1, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu, olemas kohtkindel sisustus, olemas väliparkimiskoht ja panipaik, hind sisaldas käibemaksu   |

<sup>8</sup> Ehk köetav pind, milles ei sisaldu terrasside, rõdude, panipaikade ja teiste abiruumide pinnad.

| Nr | Asukoht                                       | Korteri pind <sup>8</sup> , m <sup>2</sup> | Hind, € | Ühiku-hind, €/m <sup>2</sup> | Tehingu aeg | Muu info  |
|----|---|--|---------|------------------------------|-------------|---|
| 8  | Printsu tee 5, Pikaliiva asum, Haabersti      | 42,9                                       | 125 490 | 2 925                        | 10.2020     | 3/2, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu, kohtkindel sisustus puudub, olemas väliparkimiskoht ja panipaik, hind sisaldas käibemaksu           |
| 9  | Printsu tee 5, Pikaliiva asum, Haabersti      | 40,5                                       | 120 990 | 2 987                        | 02.2021     | 3/2, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, olemas rõdu, kohtkindel sisustus puudub, olemas maja-alune parkimiskoht ja panipaik, hind sisaldas käibemaksu    |
| 10 | Päevalille tn 2, Väike-Õismäe asum, Haabersti | 43,8                                       | 118 800 | 2 712                        | 02.2021     | 4/3, väga heas seisukorras korter ja r/b konstruktsiooniga elamu (uusehitis), funktsionaalne planeering, 2 tuba, rõdu puudub, kohtkindel sisustus puudub, olemas parkimiskoht parkimismajas ja panipaik, hind sisaldas käibemaksu |

Turuväärtuse hindamisel oleme hinnanud lõppväärtuse, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada korteriomandi müügihinnale käibemaks.

Oma olemuse, asukoha, seisukorra, suuruse ja tehingu aja poolest on eeltoodud tehingutest hinnatava varaga enimvõrreldavad tehingud nr 8, 9 ja 10.

Kohandamisel<sup>9</sup> oleme võrdlusühikuks valinud tehingu pinnaühiku hinna (€/m<sup>2</sup>), kuna analoogsete varade puhul lähtuvad ostjad reeglina pinnaühiku hinnast.

Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast. Siiski jäävad võrreldavatele varadele antud kaalud suhteliselt subjektiivseks ning sõltuvad suuresti hindaja tehtud otsusest ning valikutest.

Hindaja on valinud võrdluseks 10 võrdluselementi<sup>10</sup>, mida on kohandatud. Võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava varaga võrreldes turuväärtust alandav element negatiivse märgiga ja turuväärtust tõstev element positiivse märgiga. Kohandatud tulemuste baasil leiame kaalutud keskmise tulemuse, seejuures saab suurema osakaalu väiksema kohanduselemendiga tehing jne ehk hinnatava varaga enimsarnane tehing.

<sup>9</sup> Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2014)

<sup>10</sup> Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11:2014)

Kohandused:

**Ajaldamine**<sup>11</sup> – antud turusektoris ei ole me 2020.a. oktoobrist alates olulisi hinnamuutusi täheldanud;

**Asukoha hinnang** – kõik varad on võrreldava asukohaga;

**Hoone tüüp ja seisukord** – enamhinnatud on uuselamud, telliskivimajad, hinda mõjutab samuti elamu seisukord;

**Ruumiplaneeringu funktsionaalsus** – ebafunktsionaalse planeeringuga korterid on vähemhinnatud; sarnase pinna puhul on suurema tubade arvuga korterid enimhinnatud, eelistatakse koridorsüsteemis ning eraldi tubadega kortereid;

**Korteri eluruumi pind** – suurema üldpinnaga korteri pinnaühiku väärtus on nn mastaabiefektist tulenevalt reeglina madalam võrreldes väiksema üldpinnaga korteri pinnaühiku väärtusega ja vastupidi;

**Korteri seisukord** – hinnavahe kvaliteediklasside vahel on ca 5 - 40%, oluline on ka väärtusliku kohtkindla sisustuse olemasolu;

**Korrus** – esimese korruse ja madalamate korruste korterid on reeglina vähem hinnatud, kõrgemate korruste ja avarate vaadetega korterid on enam hinnatud;

**Rõdu/ terrass** – muude lisaväärtuste (rõdud, terrassid, lodžad) olemasolu tõstab vara väärtust;

**Panipaik** – reeglina kasutuskorra või erikasutusõiguse alusel kasutatavate panipaikade olemasolu tõstab vara väärtust;

**Parkimiskoht** – reeglina kasutuskorra või erikasutusõiguse alusel kasutatavate parkimiskohtade olemasolu tõstab vara väärtust, suletud garaažikoht on kõrgemalt hinnatud kui väliparkimiskoht. Parkimismajas parkimiskoha olemasolu on käesolevas eksperthinnangus kohandatud 3%, kuna vaadeldavas piirkonnas on parkimismajas/ maja-aluse parkimiskoha ja väliparkimiskoha hinnavahe ca 3 000 - 4 000 eurot.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks kasutatud turutehingud hinnatavale varale:

| Näitaja   | Hinnatav vara                                      | Võrreldav vara nr 8                                | Võrreldav vara nr 9                                | Võrreldav vara nr 10                                    |
|---|--|--|--|---|
|   | Päevalille tn 4                                    | Printsu tee 5                                      | Printsu tee 5                                      | Päevalille tn 2   |
| Tehingu hind, €                                   |  | 125 490  | 120 990  | 118 800   |
| Korteri suurus, m <sup>2</sup>                    | 40,1   | 42,9   | 40,5   | 43,8  |
| Pinnaühiku hind, €/m <sup>2</sup>                 |  | 2 925  | 2 987  | 2 712   |
| Tehingu aeg                                       |  | okt.20   | veebr.21   | veebr.21  |
| Ajaldamine  |  | ajaldamist ei vaja<br>0,0%                         | ajaldamist ei vaja<br>0,0%                         | ajaldamist ei vaja<br>0,0%                              |
| <b>Ajaldatud pinnaühiku hind, €/m<sup>2</sup></b> |  | <b>2 925</b>                                       | <b>2 987</b>                                       | <b>2 712</b>  |
| Asukoha hinnang                                   | Päevalille tn 4<br>Väike-Õismäe asum               | Printsu tee 5<br>Pikaliiva asum<br>võrreldav<br>0% | Printsu tee 5<br>Pikaliiva asum<br>võrreldav<br>0% | Päevalille tn 2<br>Väike-Õismäe asum<br>võrreldav<br>0% |
| Hoone konstruktsioonid, seisukord                 | r/b konstruktsiooniga eelduslikult väga hea (2021) | r/b konstruktsiooniga väga hea (2020) võrreldav 0% | r/b konstruktsiooniga väga hea (2020) võrreldav 0% | r/b konstruktsiooniga väga hea (2020) võrreldav 0%      |

<sup>11</sup> Ajaldamine on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal (EVS 875-11:2014)

| Ruumiplaneeringu funktsionaalsus          | funktsionaalne, 2 - toaline                       | funktsionaalne, 2 - toaline võrreldav<br>0%                   | funktsionaalne, 2 - toaline võrreldav<br>0%                   | funktsionaalne, 2 - toaline võrreldav<br>0%                   |
|---|---|---|---|---|
| Suuruse erinevus                          | 40,1 m <sup>2</sup>                               | 42,9 m <sup>2</sup><br>mastaabiefekt puudub<br>0%             | 40,5 m <sup>2</sup><br>mastaabiefekt puudub<br>0%             | 43,8 m <sup>2</sup><br>mastaabiefekt puudub<br>0%             |
| Korteri seisukord                         | eelduslikult väga hea, puudub kohtkindel sisustus | uus viimistlus, puudub kohtkindel sisustus<br>võrreldav<br>0% | uus viimistlus, puudub kohtkindel sisustus<br>võrreldav<br>0% | uus viimistlus, puudub kohtkindel sisustus<br>võrreldav<br>0% |
| Korrus                                    | 15/11   | 3/2<br>võrreldav<br>0%  | 3/2<br>võrreldav<br>0%  | 4/3<br>võrreldav<br>0%  |
| Rõdu/ terrass                             | puudub  | rõdu parem<br>-5%   | rõdu parem<br>-5%   | puudub<br>võrreldav<br>0%                                     |
| Panipaik                                  | olemas  | olemas<br>võrreldav<br>0%                                     | olemas<br>võrreldav<br>0%                                     | olemas<br>võrreldav<br>0%                                     |
| Parkimiskoht/ panipaik                    | parkimiskoht parkimismajas                        | väliparkimiskoht kehvem<br>3%                                 | parkimiskoht maja all<br>võrreldav<br>0%                      | parkimiskoht parkimismajas<br>võrreldav<br>0%                 |
| Sum.kohandus                              |   | -2%   | -5%   | 0%  |
| Kohandatud hind, €/m <sup>2</sup>         |   | <b>2 867</b>  | <b>2 838</b>  | <b>2 712</b>  |
| Kohanduse abs.Σ                           |   | 8%  | 5%  | 0%  |
| Kaal                                      | 1,00  | 0,25  | 0,30  | 0,45  |
| <b>Kaalutud keskmine, €/m<sup>2</sup></b> | <b>2 789</b>                                      | 717   | 851   | 1 221   |

Võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemusena saadud tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, saame võrdlusmeetodil hinnatava vara pinnaühiku väärtuseks 2 789 €/m<sup>2</sup> ehk kokku:

$$40,1 \text{ m}^2 \times 2 789 \text{ €/m}^2 = 111 839 \text{ € e ca } \mathbf{112 000 \text{ €}}$$

Turuväärtuse hindamisel oleme hinnanud lõppväärtuse, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada korteriomandi müügihinnale käibemaks.

Võttes arvesse eelnevat ning Tallinna korterituru hetkeolukorda on hindajad seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

## Lisa nr 1 – Aerofoto krundist ja fotod hinnatavast varast



Aerofoto krundist  
Allikas: Maa-amet



Hoone visualiseerimispildid



Vaated ehitusplatsilt

**Lisa nr 2 – Väljatrükk kinnistusregistrist**

16.4.2021

Kinnistusraamat

**Registriosa:**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Registriosa number         | 19051250  |
| Kinnistusosakond           | Tartu Maakohtu kinnistusosakond                                   |
| Eriomand                   | KORTER 62   |
| Korteriühistu registrikood | 80593801  |
| Õigsuse märged             | Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 07.04.2021   |
| Digitoimik                 | Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 07.04.2021 |

**I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

| Kande Nr.   | Katastritunnus | Sihtotstarve ja asukoht   | Pindala               | Info  | Kande kehtivus |
|---|----------------|---|-----------------------|---|----------------|
| 1   | 78401:101:3736 | Elamumaa 85%,<br>Ärimaa 15%, Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Päevalille tn 4. | 3064,0 m <sup>2</sup> | 8.03.2021 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 3057801 jagamisel korteriomanditeks 7.04.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv         |
| <p>401/48971 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr KORTER 62. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 19045150, 19045250, 19045350, 19045450, 19045550, 19045650, 19045750, 19045850, 19045950, 19046050, 19046150, 19046250, 19046350, 19046450, 19046550, 19046650, 19046750, 19046850, 19046950, 19047050, 19047150, 19047250, 19047350, 19047450, 19047550, 19047650, 19047750, 19047850, 19047950, 19048050, 19048150, 19048250, 19048350, 19048450, 19048550, 19048650, 19048750, 19048850, 19048950, 19049050, 19049150, 19049250, 19049350, 19049450, 19049550, 19049650, 19049750, 19049850, 19049950, 19050050, 19050150, 19050250, 19050350, 19050450, 19050550, 19050650, 19050750, 19050850, 19050950, 19051050, 19051150, 19051350, 19051450, 19051550, 19051650, 19051750, 19051850, 19051950, 19052050, 19052150, 19052250, 19052350, 19052450, 19052550, 19052650, 19052750, 19052850, 19052950, 19053050, 19053150, 19053250, 19053350, 19053450, 19053550, 19053650, 19053750, 19053850, 19053950, 19054050, 19054150, 19054250, 19054350, 19054450, 19054550, 19054650. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 8.03.2021 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.</p> <p>Eriomandi sisuna rõdude ainukasutusõigused vastavalt 08.03.2021 lepingu punktile 4.2.1 ning piirangud reklaamide, visuaalide, kleebiste, reklaamtähiste/logode paigaldamisel vastavalt 08.03.2021 lepingu punktile 4.2.2. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 08.03.2021 lepinguga. Erikasutusõiguse kokkulepe vastavalt 08.03.2021 lepingu punktile 4.3 ja 6.2.1. Erikasutusõigus panipaiga PP 67 ja parkimiskoha P116 kasutamiseks.</p> |                |   |                       |   |                |

16.4.2021

Kinnistusraamat

## II jagu - OMANIK

| Kande Nr. | Omanik                             | Kande alus   | Kande kehtivus |
|-----------|------------------------------------|--|----------------|
| 1         | Rocca A OÜ (registrikood 14260957) | 8.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.04.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv         |

## III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused | Märged piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised | Kande kehtivus |
|-----------|---|---|----------------|
|-----------|---|---|----------------|

16.4.2021

Kinnistusraamat

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused   | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised  | Kande kehtivus |
|-----------|---|--|----------------|
| 1         | <p>Isiklik käsutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik käsutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 22.01.2019 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 19045150, 19045250, 19045350, 19045450, 19045550, 19045650, 19045750, 19045850, 19045950, 19046050, 19046150, 19046250, 19046350, 19046450, 19046550, 19046650, 19046750, 19046850, 19046950, 19047050, 19047150, 19047250, 19047350, 19047450, 19047550, 19047650, 19047750, 19047850, 19047950, 19048050, 19048150, 19048250, 19048350, 19048450, 19048550, 19048650, 19048750, 19048850, 19048950, 19049050, 19049150, 19049250, 19049350, 19049450, 19049550, 19049650, 19049750, 19049850, 19049950, 19050050, 19050150, 19050250, 19050350, 19050450, 19050550, 19050650, 19050750, 19050850, 19050950, 19051050, 19051150, 19051350, 19051450, 19051550, 19051650, 19051750, 19051850, 19051950, 19052050, 19052150, 19052250, 19052350, 19052450, 19052550, 19052650, 19052750, 19052850, 19052950, 19053050, 19053150, 19053250, 19053350, 19053450, 19053550, 19053650, 19053750, 19053850, 19053950, 19054050, 19054150, 19054250, 19054350, 19054450, 19054550, 19054650.</p> | <p>Sisse kantud registriossa 3057801 25.01.2019; siia üle kantud. 8.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.04.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend</p> | kehtiv         |

16.4.2021

Kinnistusraamat

| Kande Nr. | Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused  | Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised   | Kande kehtivus |
|-----------|--|---|----------------|
| 2         | <p>Isiklik kasutusõigus Endover Meedia OÜ (registrikood 12538035) kasuks.</p> <p>Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus reklaampindade kasutamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 08.03.2021 lepingu punktidele 3.1 kuni 3.12. Kaaskoormatud kinnistud nr 19045150, 19045250, 19045350, 19045450, 19045550, 19045650, 19045750, 19045850, 19045950, 19046050, 19046150, 19046250, 19046350, 19046450, 19046550, 19046650, 19046750, 19046850, 19046950, 19047050, 19047150, 19047250, 19047350, 19047450, 19047550, 19047650, 19047750, 19047850, 19047950, 19048050, 19048150, 19048250, 19048350, 19048450, 19048550, 19048650, 19048750, 19048850, 19048950, 19049050, 19049150, 19049250, 19049350, 19049450, 19049550, 19049650, 19049750, 19049850, 19049950, 19050050, 19050150, 19050250, 19050350, 19050450, 19050550, 19050650, 19050750, 19050850, 19050950, 19051050, 19051150, 19051350, 19051450, 19051550, 19051650, 19051750, 19051850, 19051950, 19052050, 19052150, 19052250, 19052350, 19052450, 19052550, 19052650, 19052750, 19052850, 19052950, 19053050, 19053150, 19053250, 19053350, 19053450, 19053550, 19053650, 19053750, 19053850, 19053950, 19054050, 19054150, 19054250, 19054350, 19054450, 19054550, 19054650.</p> | <p>Sisse kantud registriossa 3057801 7.04.2021; siia üle kantud. 8.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.04.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend</p> | kehtiv         |

#### IV jagu - HÜPOTEEGID

16.4.2021

Kinnistusraamat

| Kande Nr. | Hüpoteegid   | Hüpoteegi summa   | Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised  | Kande kehtivus |
|-----------|--|-------------------|---|----------------|
| 1         | Hüpoteek summas 10 650 000,00 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 19045150; 19045250; 19045350; 19045450; 19045550; 19045650; 19045750; 19045850; 19045950; 19046050; 19046150; 19046250; 19046350; 19046450; 19046550; 19046650; 19046750; 19046850; 19046950; 19047050; 19047150; 19047250; 19047350; 19047450; 19047550; 19047650; 19047750; 19047850; 19047950; 19048050; 19048150; 19048250; 19048350; 19048450; 19048550; 19048650; 19048750; 19048850; 19048950; 19049050; 19049150; 19049250; 19049350; 19049450; 19049550; 19049650; 19049750; 19049850; 19049950; 19050050; 19050150; 19050250; 19050350; 19050450; 19050550; 19050650; 19050750; 19050850; 19050950; 19051050; 19051150; 19051350; 19051450; 19051550; 19051650; 19051750; 19051850; 19051950; 19052050; 19052150; 19052250; 19052350; 19052450; 19052550; 19052650; 19052750; 19052850; 19052950; 19053050; 19053150; 19053250; 19053350; 19053450; 19053550; 19053650; 19053750; 19053850; 19053950; 19054050; 19054150; 19054250; 19054350; 19054450; 19054550; 19054650. | 10 650 000,00 EUR | Sisse kantud registriossa 3057801 29.11.2019; siia üle kantud. 8.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.04.2021. Kohtunikuabi Siiri Lend | kehtiv         |

Asutus: Ober-Hausi Kinnisvara AS

Nimi: Alla Toovis

Kuupäev: 16.04.2021 15:58:24

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

## Lisa nr 3 – Ehitisregistri andmed

### Ehitise üldandmed

---

Ehitise liik Hoone  
Ehitise nimetus Äripindadega korterelamu  
Ehitisregistri kood 121296696  
Esmase kasutuselevõtu aasta  
Kavandatav kasutusele võtmise aeg 21.12.2020  
Kavandatav kasutamise lõpetamise aeg  
Ehitise seisund ehitamisel  
Peamine kasutamise otstarve 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu  
Viimati esitatud ehitusalane dokument Ehitusluba 2012271/08343 02.04.2020  
Ehitise koha-aadress Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Päevalille tn 4

### Ehitise üldised tehnilised andmed

---

Ehitisealune pind (m<sup>2</sup>) 1669,8  
Maapealse osa alune pind (m<sup>2</sup>) 1669,8  
Maapealse osa korruste arv 15  
Maa-aluste korruste arv 0  
Absoluutne kõrgus (m) 57,8  
Kõrgus (m) 47,9  
Pikkus (m) 59,2  
Laius (m) 34,8  
Sügavus (m) 0  
Suletud netopind (m<sup>2</sup>) 9933,7  
Kõetav pind (m<sup>2</sup>) 5314  
Maht (m<sup>3</sup>) 33441  
Maapealse osa maht (m<sup>3</sup>) 33441  
Üldkasutatav pind (m<sup>2</sup>) 4983,4  
Tehnopind (m<sup>2</sup>) 89,2

## Dokumendid

| ⇩ Nr                          | ⇩ Kuupäev  | ⇩ Nimetus   |  |
|-------------------------------|------------|---|--|
| <a href="#">2011581/06954</a> | 24.07.2020 | Ehitamise alustamise teatis   | <a href="#">Info</a>   |
| <a href="#">2012271/08343</a> | 02.04.2020 | Ehitusluba  | <a href="#">Info</a><br><a href="#">Jätka</a><br><a href="#">Näita</a> |
| <a href="#">1911271/15129</a> | 10.03.2020 | Ehitusloa taotlus   | <a href="#">Info</a>   |
| <a href="#">2011569/00205</a> | 28.01.2020 | Registrisse kandmata hoone energiaarvutusel põhinev energiamärgise teatis | <a href="#">Info</a><br><a href="#">Näita</a>                          |

## Eluruum



|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Number 62                                   | Eluruumi pind (m <sup>2</sup> ) 39,9 |
| Sissepääsu korrus 11                        | Eluruumi tubade arv 2                |
| Eluruumi köetav pind (m <sup>2</sup> ) 39,9 | Osa kood 3098703                     |
| ADS-OID ER03866197                          |                                      |

### Asukoht

Hoone ruumikuju 1 Äripindadega korterelamu

Sissepääsu punkt 6587260.82;536782.28 arvatud kuju keskmesse

Hoone aadress Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Päevalille tn 4

### Aadress

Päevalille tn 4-62

 [Ekspordi CSV-sse](#)

### Tehnovalgaldised

Köövide arv

Kööginiššide arv 1

Rödude ja lodžade pind (m<sup>2</sup>)

### Info tualettide kohta

vesiklosett

### Info pesemisvõimaluse kohta

vann/dušš

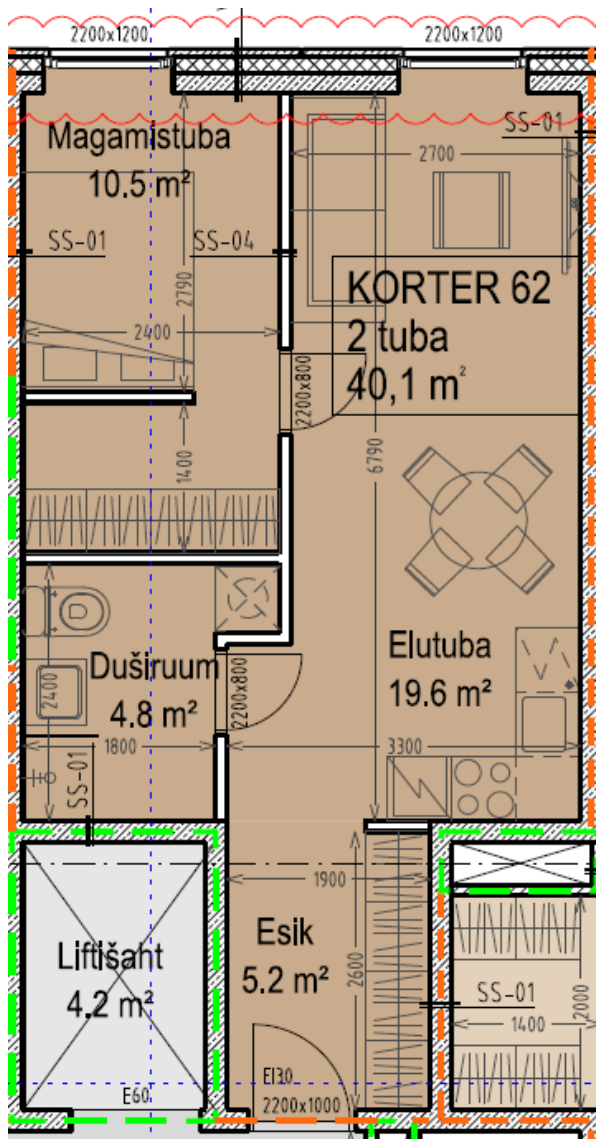
### Gaasipaigaldise olemasolu

puudub

### Soojusvarustuse liik

kaugküte

## Lisa nr 4 – Plaanid



Korteri plaan

## **Lisa nr 5 – Vastavuskinnitus standardi nõuetele**

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni 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 sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Töö koostanud hindaja

Alla Toovis, EKHÜ liige  
kutseline hindaja,  
kutsetunnistus nr 163050  
/allkirjastatud digitaalselt/