

Ekspert hinnang nr ARE-181559C

Aadress:	Viljandimaa, Viljandi linn, Riia mnt 68
Hinnatav vara:	kinnisasja registriosa numbriga 3331039 koosseisus olev katastriüksus 89720:002:0061 (hoonestamata tootmismaa), kui iseseisvalt realiseeritav vara
Ülevaatuse kuupäev:	09.05.2018
Väärtuse kuupäev:	09.05.2018
Hindamisaruande kuupäev:	15.05.2018
Tellijä:	Viljandi Linnavalitsus
Hindamisaruande koostaja:	Egle Miller kutseline kinnisvara noorehindaja kutsetunnistus nr 116120 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Hindamisaruande kinnitaja:	Urmas Kaasik kutseline vara hindaja, kutsetunnistus nr 116135 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige



Sisukord

Kokkuvõte	3
1 Hindamise alused	4
1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
1.3 Avalikustamist piiravad klauslid	5
2 Hinnatava vara kirjeldus	6
2.1 Hinnatava vara koosseis	6
2.2 Asukoht	6
2.3 Katastriüksuse kirjeldus.....	8
2.4 Tehnovõrgud	10
2.5 Hinnatava vara kvaliteediklass	11
2.6 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusvärsuse kohta	12
3 Turuväärtuse hindamine	13
3.1 Makromajanduse ülevaade	13
3.2 Turuülevaade	16
3.3 Hinnatava vara parim kasutus	22
3.4 Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmenDis	23
3.5 Hindamise meetodid	23
3.5.1 Hindamise meetodi valik ja rakendus	23
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	27
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	29
Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse ortofoto, kitsenduste kaart, loetelu ja legend	30
Lisa nr 4 Kvaliteeditunnuse koondhinnang.....	32
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	33



Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	kinnisasja registriosa numbriga 3331039 koosseisus olev katastriüksus 89720:002:0061 (hoonestamata tootmismaa), kui iseseisvalt realiseeritav vara
Aadress:	Viljandimaa, Viljandi linn, Riia mnt 68
Omanik:	Viljandi linn
Katastritunnus:	89720:002:0061
Vara liik:	kinnisasi
Katastriüksuse pindala:	34 044 m ²
Katastriüksuse hoonestus:	hoonestus puudub
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	turväärtuse hindamine tehingu nõustamiseks
Ülevaatuse kuupäev:	09.05.2018
Väärtuse kuupäev:	09.05.2018
Hindamisaruande kuupäev:	15.05.2018
Tellija:	Viljandi Linnavalitsus
Tellija esindaja:	Kalvi Märtin
Tellimusleping:	tellimus telefoni teel 07.05.2018
Hindamise eeldused:	<ul style="list-style-type: none"> - varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama - hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.
Katastriüksuse 89901:001:0163 turuväärtus:	172 000 € (5,05 €/m ² taandatuna maaüksuse pinnaühikule)
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida 9 - 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus:	hoonestamata maatulundusmaa turg on võrdlemisi efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus tavapärase täpsusega (±10%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. Juhul kui ostja ja müüja on mõlemad käibemaksukohustuslased, võib hinnatava vara võõrandamisel selle müügihinnale lisanduda käibemaks.
Kommentaarid	
puuduvad	
Hindamistulemus	
Viljandi maakonnas Viljandi linnas aadressil Riia mnt 68 asuva kinnisasja registriosa numbriga 3331039 koosseisus oleva katastriüksuse, tunnusega 89720:002:0061, turuväärtus on väärtuse kuupäeval ~ 172 000 (üks sada seitsekümmend kaks tuhat) eurot.	

Hindamisaruande koostaja	Hindamisaruande kinnitaja
/ Allkirjastatud digitaalselt /	/ Allkirjastatud digitaalselt /
Egle Miller kutseline kinnisvara nooremhindaja kutsetunnistus nr 116120 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Urmas Kaasik kutseline vara hindaja, kutsetunnistus nr 116135 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Arco Vara Kinnisvarabüroo AS on Eesti Kinnisvarafirmade Liidu asutajaliige (05. juulist 1994 a.)

1 Hindamise alused

1.1 Hindamise eesmärk, alused, algandmed ning hinnatava vara ülevaatus

Tellija nimi:	Viljandi Linnavalitsus
Tellija esindaja:	Kalvi Märtn
Tellimuslepingu kuupäev:	tellimus telefoni teel 09.05.2018
Hindamise eesmärk:	tehingu nõustamiseks
Hinnangu kasutaja:	tellija
Väärtuse liik:	turuväärtus ¹
Ülevaatus kuupäev ² :	09.05.2018
Väärtuse kuupäev ³ :	09.05.2018
Hindamisaruande kuupäev ⁴ :	15.05.2018
Ülevaatus teostanud hindaja:	kutseline kinnisvara nooremhindaja Egle Miller
Ülevaatus juures viibinud isikud:	puudus, hindaja teostas vara ülevaatus ainult isikuliselt
Ülevaatus ulatus:	ülevaatus hõlmas vara vaatluse katastriüksusega piirnevalt teelt, ülevaatusel ei tuvastatud hinnatava vara piirimärke looduses
Ülevaatus põhjalikkus:	teostatud on vara visuaalne vaatlus, ülevaatusel ei kasutatud erivahendeid
Algandmed esitanud isik:	tellija esindaja Kalvi Märtn
Hindamisaruande koostanud hindaja:	kutseline kinnisvara nooremhindaja Egle Miller (kutsetunnistus nr 116120)
Hindamisaruande kinnitanud hindaja:	kutseline vara hindaja Urmas Kaasik (kutsetunnistus nr 116135)
Kasutatud materjalid:	<ul style="list-style-type: none"> - Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 - Viljandi valla kodulehekülg, seisuga 09.05.2018 - maaparandussüsteemide register, seisuga 09.05.2018 - Maa-amet www.maaamet.ee, seisuga 09.05.2018 - Maa-ameti tehingute andmebaas - Arco Vara Kinnisvarabüroo AS'i tehinguinfo - algandmete esitaja poolt esitatud andmed - kinnisvaraportaali www.kv.ee, seisuga 09.05.2018 - AS Regio Eesti kaart kaart.delfi.ee, seisuga 09.05.2018 - e-kinnistusraamat kinnistusraamat.rik.ee, seisuga 09.05.2018 - AS Eesti Energia klientitöötaja telefonivestlus 15.05.2018 - vara kohapealne ülevaatus ja selle käigus teostatud märkmed

1.2 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel:

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

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

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

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

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



1.3 Avalikustamist piiravad klauslid

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

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



2 Hinnatava vara kirjeldus

Kinnisasja, registriosa nr 3331039, koosseisu kuulub kolm katastriüksust:

- katastriüksus tunnusega 89720:002:0061 nimetusega Riia mnt 68, pindalaga 34 044 m²;
- katastriüksus tunnusega 89720:002:0062 nimetusega Riia mnt 70, pindalaga 7 485 m²;
- katastriüksus tunnusega 89720:002:0064 nimetusega Reinu tee T5, pindalaga 308 m²;

Vastavalt kokkuleppele tellijaga on käesolevas eksperthinnangus käsitletud ainult katastriüksust tunnusega 89720:002:0061 ning edaspidises töös on kirjeldatud üksnes nimetatud katastriüksust.

2.1 Hinnatava vara koosseis

Viljandimaa, Viljandi linn, Riia mnt 68	
Kinnistu nimi:	-
Registriosa number:	3331039
Vara liik:	kinnisasi
Katastritunnus:	89720:002:0061
Katastriüksuse pindala:	34 044 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	tootmismaa 100%
Omanik:	Viljandi linn
Koormatiseid ja kitsendusi:	väärtuse kuupäeva seisuga on registriosa III jaos järgmine kehtiv kanne: <ul style="list-style-type: none"> - isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja üleantav kasutusõigus avalikes huvides elektripaigaldise ehitamiseks ja edasiseks talumiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.01.2014 lepingu punktidele 4, 5 ja 6 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 4078439. Hindajale teadaolevalt ei takista ega piira mainitud isiklik kasutusõigus hinnatava vara sihtotstarbepärast kasutamist ega oma seetõttu mõju hinnatava vara turuväärtusele.
Hüpoteegid:	väärtuse kuupäeva seisuga registriosa IV jaos kehtivad kanded puuduvad
Hinnatavat vara koormavad rendilepingud:	hinnatava vara omaniku esindaja suulistel ütlustel on hinnatav vara omakasutuses.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud:	vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusele lasub katastriüksusel osaliselt järgmine maakasutuse kitsendus: <ul style="list-style-type: none"> - elektripaigaldise kaitsevöönd Kitsenduste kaart, loetelu ja ulatus on toodud eksperthinnangu lisa number 3. Hindamisaruande koostaja hinnangul ei piira kitsendus, arvestades selle olemust, ulatust ja paiknemist, vara sihtotstarbelist kasutamist ja ei oma vara turuväärtusele märkimisväärset mõju.

2.2 Asukoht

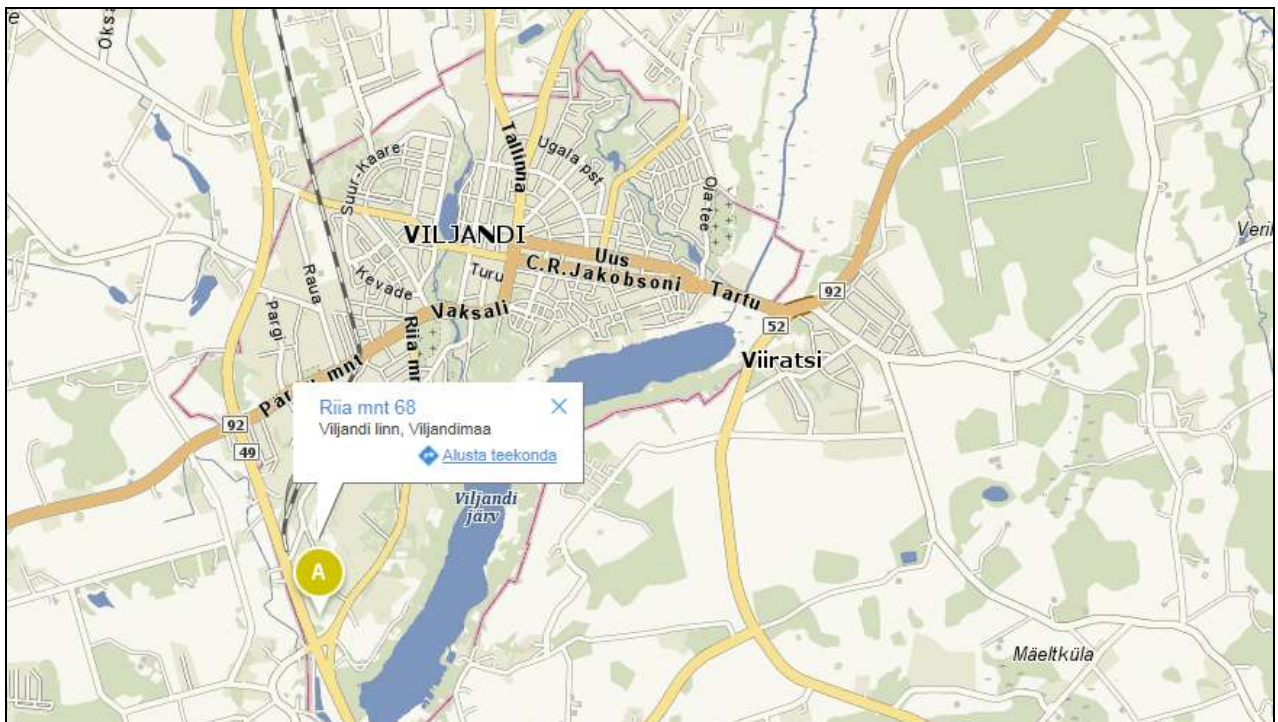
Makroasukoht	
Maakond, asustusüksus:	Viljandimaa, Viljandi linn / Männimäe linnaosa
Kaugus keskustest:	Viljandi kesklinnast umbes 4,5 km kaugusel (Viljandi kesklinnaks loetakse Tallinna ja Uue tänava vahelist ristmikku)
Konkureerivad turupiirkonnad:	ümberkaudsed hoonestamata ja hoonestatud äri- ja tootmismaad
Mikroasukoht	

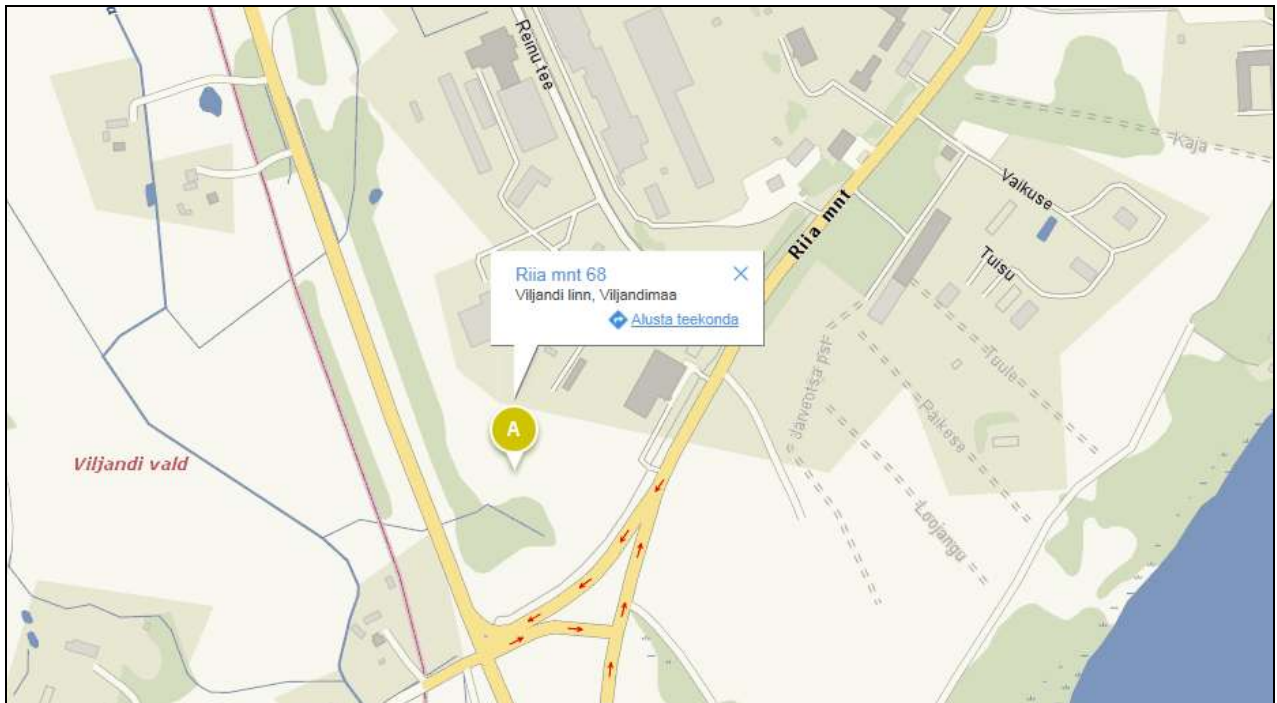
Naabus:	piirkonnas peamiselt hoonestamata ja hoonestatud kinnistud (tootmis- ja teenindushooned), läheduses Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia maantee	
Müra ja saastus:	keskmisest suurem, kuna asub tihedama liiklusega maantee ääres	
Juurdepääs:	jalakäijad	hea (olemas kergliiklustee)
	sõidukid	hea
	kommentaar	juurdepääs hea mööda avalikult kasutatavat asfalkattega teed. Hinnatav vara piirneb kagupoolselt küljelt Riia maanteega ning läänepoolselt küljelt piirneb Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia maanteega. Hindamise hetkel hinnataval varal puudub sissesõidutee. Sissesõidu tee on võimalik rajada katastriüksuse idapoolsesse nurka.
Kaugused:	sotsiaalne taristu	Viljandi linn ~ 2 km
	ühistranspordipeatus	~ 400 m kaugusel Riia maantee ääres
Veekogu:	katastriüksusel olemas väike veekogu, Viljandi järv on linnulennult umbes ~ 1 km kaugusel	
Koondhinnang asukohale		
Viljandi linnas tootmisotstarbelisel turul keskmiselt hinnatud asukoht.		



www.maaamet.ee


Asukohaskeemid:

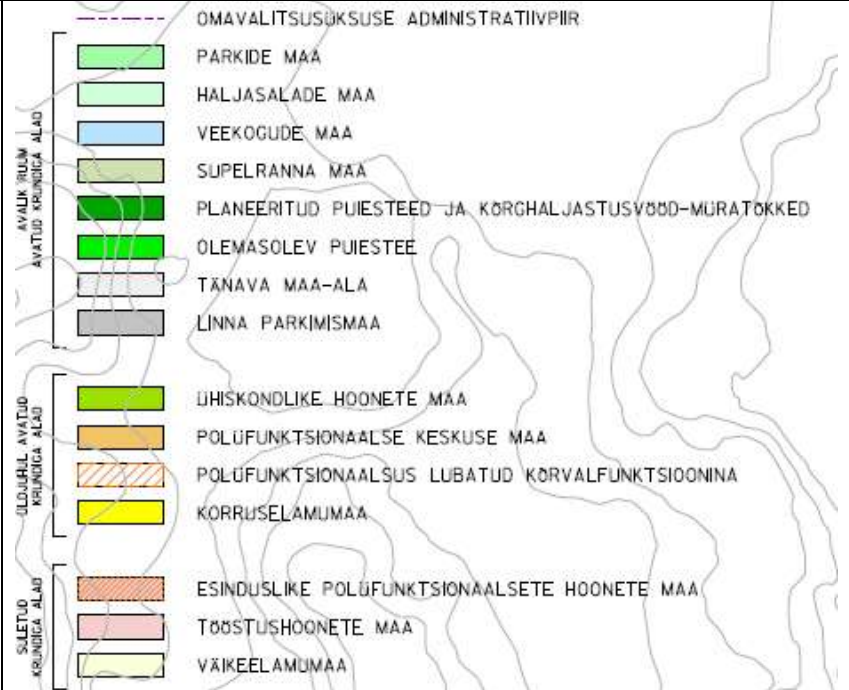




Allikas: regio.delfi.ee

2.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastriüksus 89901:001:0163	
Katastriüksuse pindala:	34 044 m ²
Geomeetria:	hulknurkne
Reljeef:	valdavalt tasane, kergelt langeva pinnareljeefiga idast-läänesuunal, vastavalt maa-ameti kaardirakendusele kõigub absoluutkõrguste vahe 63-57,5 m
Piirdeaed:	puuduvad
Haljastus:	valdavalt madalhaljastus, osaliselt kõrghaljastus
Maakasutus:	hindamise hetkel seisab maa kasutamata ja on looduslik rohumaa
Üldplaneering:	<p>Viljandi linna kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud 30.06.2010.a. Viljandi Linnavolikogu otsusega nr. 71) kohaselt asub hinnatav vara tööstushoonete ja esinduslike polüfunktsionaalsete hoonete maa (need alad on üldjuhul tööstushoonete maa, kus paiknevad rajatised on avatud kaugvaadetele. Seetõttu tuleb neil aladel uusi hooneid kavandades tagada parem arhitektuurikvaliteet kui tööstushoonete maadel tavaliselt) maakasutusega alal.</p> 

	 <p>Viljandi linna kodulehekülg (Viljandi linna üldplaneeringu kaart 05,2010)</p>
<p>Detailplaneering:</p>	<p>hinnatav vara asub detailplaneeringu kohustatusega alal, millel on kehtiv detailplaneering eesmärgiga Reinu Põik 4 Männimäe ettevõtluspiirkonna arendamiseks osaliselt jätkuvalt riigi omandis oleva maa munitsipaliseerimine; Viljandi ringtee, Riia maantee, Reinu tee ja Reinu põiguga ümbritsetud maa-ala kruntideks jagamine ja neile kruntidele juurdepääsude planeerimine; Männimäe reovete ülepumpale uue asukoha leidmine ja uues asukohas ehitusõiguse määramine; piirkonna tehnovõrkude planeerimine. Kehtestamise otsus on Viljandi Linnavalitsuse korraldusega nr 704 vastu võetud 13.12.2010. Vastavalt Viljandi Linnavolikogu otsusega, mis on vastu võetud 26.04.2018 saab vajadusel detailplaneeringut täpsustada projekteerimistingimustega vastavauses ehitusseadustiku § 27 lg 4 toodud punktidele. Planeeringu muutmiseks tuleb algatada uus detailplaneering</p>
<p>Ehitusõigus:</p>	<p><u>vastavalt kehtivale detailplaneeringule:</u> krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa 100% hoonete suurim lubatud arv: 4 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 8 000 m² Hoone lubatud suurim kõrgus: maapind soklil : +63,50 Abs.-kõrgust katus või parapett: +77,00 Abs.-kõrgust Olulisemad arhitektuurinõuded: - Hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja arhitektuurikäsitlusega - Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on 3 maapealset täiskorrust - Hoonestus projekteerida esinduslikumana, kõrgendatud arhitektuurikvaliteediga, mis tagab piirkonnale väärrika väljanägemise - Hoonestus peab ulatuma hoonestusala Riia mnt poolse piirini, moodustades visuaalse tänavafrondi.</p>

	<p>TÄHISTUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> PLANEERITAVA MAA-ALA PIIR OLEMASOLEVA KATASTRIRIIGI PIIR PLANEERITUD KRUNDI PIIR HOONESTUSALA EHTISE PÕHIMAHU KOHUSTUSLIK SUUND JA KATUSE KALLE HOONESTUSKEELUALA SUURIM LUBATUD KORRUSELISUS PARKIMISALA MUU-OTSTARBEISEL KRUNDIL RINGMAANTEE KAITSEVÕÕNDI PIIR PUURKAEVU KAITSEVÕÕNDI PIIR LUBATUD SÕIDUSUUND PLANEERITUD KRUNDILEPÄÄSU ASUKOHT 221, ANNA TEE KERGLIIKLUSTEE OLEMASOLEV SÄILIV KÕRGHALJASTUS PLANEERITUD KÕRGHALJASTUS TULETÕRJEVEE HÕDRANT LIKVIDEERITAV OBJEKT SERVITUUDI VAJADUSEGA MAA-ALA <p>Allikas: Viljandi linna kodulehekülg (Viljandi linna detailplaneeringu põhikaart, 2010)</p>
<p>Katastriüksuse olulised osad:</p>	<p>ehitised puuduvad</p> <p>Vara kirjelduse illustreerimiseks on eksperthinnangu lisa nr 1 toodud fotomaterjal</p>

2.4 Tehnovõrgud

<p>Elektrisüsteemi liik:</p>	<p>vastavalt AS-It Eesti Energia klienteendaja poolt telefoni teel saadud informatsioonile (15.05.2018) võrguühendus puudub. Võrguühenduse teostamine on võimalik, liitumistasu 156 €/A (sh käibemaks). Hinnatav vara jääb tariifitsooni, milleks loetakse 400 meetrist raadiust</p>
------------------------------	--

	alajaamast. Hindajale teadaolevalt asub lähim alajaam aadressil Viljandi linn Riia mnt 58, mis jääb hinnatavast varast umbes 340 m kaugusele. Seega tuleb omanikul esitada elektrivõrgu ettevõttele liitumise taotlus, millega seoses tasutakse liitumise menetlemistasu 70-100 eurot + vastavalt ostetud amprid.
Veevarustuse liik:	vastavalt algandmete esitaja telefoni teel saadud informatsioonile (11.05.2018) veevarustus puudub. Veevarustuse toomine hinnatavale varale on võimalik. Viljandi linna veetrass piirneb mööda katastriüksuse piiri (Riia maanteed). Liitumispunkt asub katastriüksuse ääres, kagupoelses osas.
Kanaliseerimise liik:	vastavalt algandmete esitaja saadud informatsioonile (11.05.2018) kanalisatsioonivarustus puudub. Kanalisatsioonivarustuse toomine hinnatavale varale on võimalik. Viljandi linna reoveetrass piirneb mööda katastriüksuse piiri (Riia maanteed). Liitumispunkt asub katastriüksuse ääres kagupoelses osas
Muud tehnoseadmed:	puuduvad
Tehnovõrkude seisukord:	hindamise hetkel tehnovõrgud puuduvad

2.5 Hinnatava vara kvaliteediklass

Kinnisvara parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse need kvaliteediklassidesse.

Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavuses, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas. Tulupotentsiaali hinnatakse järgmiste näitajate alusel (EVS 875-10):

- **Asukoht** (asukoha kvaliteedi mõjutegurid on: sünergia ja teenuste kättesaadavus, ümbruskond, teed ja tänavad, parkimine, mööduv liiklusvool, nähtavus, juurdepääs, turvalisus, ühistranspordiga juurdepääs, kasutust piiravate kitsenduste mõju, võrguteenused, vastavus ehitusõiguse ulatusele, laienemise võimalused, maatüki kuju ja suurus, haljastus- ja heakord, ehitusgeoloogia ja veerežiim, vaade ja keskkonnariskid).
- **Hoone** (hoone kvaliteedi mõjutegurid on: arhitektuurne lahend, funktsionaalsus, konstruktsioonide seisukord, tehnoseadmetega varustus ja seisukord, energiatõhusus, välisviimistluse kvaliteet, siseviimistluse kvaliteet, püsivalt ühendatud sisustuse olemasolu ja kvaliteet ja sisekliima).
- **Kinnisvara juhtimine** (kinnisvara juhtimise kvaliteedi mõjutegurid on: dokumentatsiooni kvaliteet, kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus, kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus, energiasäästumeetmete rakendamine ja vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus).

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklassi hindamisel antakse hinnang eraldi igale tunnusele nimetatud kolmepallilises süsteemis ja kinnisvara koondd hinnang saadakse kolme tunnuse hindamise tulemusena.

Hinnatava vara kvaliteediklass on järgneva tabeli ja lisa nr 4 alusel:

Tunnus	Asukoha kvaliteet	Ehitise kvaliteet	Kinnisvara juhtimine
Kvaliteediklass	B	- ⁵	- ⁶

⁵ Kinnistu on hoonestamata ning hoone kvaliteediklassi pole võimalik määrata.

⁶ Kinnistu on hoonestamata ning kinnisvara juhtimise kvaliteediklassi pole võimalik määrata.



2.6 Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Vastuolusid andmetes ei ilmnenu ja töö koostaja hindab andmed usaldusväärseks.

3 Turuväärtuse hindamine

3.1 Makromajanduse ülevaade

Alus – Eesti Pank, Eesti Statistikaamet, Rahandusministeerium, Eesti Konjunktuuriinstituut, Maksu- ja Tolliamet 15.04.2018

Statistikaameti andmeil kasvas Eesti majandus 2017. aastal 4,9%, majanduskasv on olnud erakordselt tugev ning on ületanud ootusi. 2017. aasta IV kvartalis kasvas majandus 2016. aasta IV kvartaliga võrreldes 5,0%. IV kvartalis oli majanduskasv võrdlemisi laiapõhjaline, tugevnenud väliskeskonnast tingitud ekspordisektori kasvu mõju on üle kandunud sisemajandusse. Suurima panuse majanduskasvu on viimaste perioodide vältel andnud ehitussektor, kuid ehituse osakaal majanduses on endiselt suhteliselt madal. Ehitussektori kasvu on toetamas ennekõike valitsussektori tellimuste portfell. Jätkuvalt võis märgata majanduse pikaajalise potentsiaalse tootmismahu ületamist. Majanduskasv on tulenenud ennekõike kõrgemast tööhõivest, mille kõrval aga tööjõu tootlikkuse kasv ei ole oluliselt suurenenud. Kiirenenud palgakasvu tõttu on ettevõtete kasumlikkuse suurenemine 2017. aasta keskpaigast pidurdunud. Majanduskasvu on ennekõike toetamas tugev sisenõudlus ja Eesti ekspordipartnerite majanduskasvu kiirenemine, mis on soodustamas välisnõudluse kasvu. Olenemata Eesti välisnõudluse kiirest taastumisest on investeringute kasv jäänud endiselt madalaks. 2016. aasta lõpust on üldine majanduskonjunktuur järsult paranenud kogu Euroopa Liidus, millega on kaasnenud ka majanduskasvu kiirenemine. Viimaste kuude tööstustoodangu ja ettevõtete küsitluste andmete põhjal on majanduse kiire kasv jätkunud ka selle aasta alguses.

Edasine majanduskasv eeldab investeringuid ja tootlikkuse kasvu, sealjuures on suurenenud oht, et majanduse tasakaal võib halveneda. Valitsus peaks majanduse kasvu ja konkurentsivõimet toetama tänasel hetkel võimalikult stabiilse ettevõtluskeskkonnaga. Eesti Panga andmeil võib majanduse täiendav laenurahaga stimuleerimine praeguses olukorras kaasa tuua kasvava hinnatõusu, suurema palgasurve ja ettevõtete investeringute vähenemise. Aastatel 2013 - 2016 kahanenud investeringud on vähendanud järgmiste aastate kasvupotentsiaali. Uus investeringute kasvutsükkel on siiski alanud, sest tööturg sunnib ettevõtteid panustama kapitali hulga suurendamisse, mida kinnitab ka 2017. aasta 15%-line investeringute kasv. Ettevõtete baromeeteruuringud kui ka prognoosid osutavad ettevõtjate suurenevale optimismile ning majandusaktiivsuse edasisele kasvule. Lähiaastatel suurendavad EL toetused jätkuvalt Eesti majanduskasvu ja võimendavad seeläbi majandusstruktuuri. Eelolevatel aastatel kiire majanduskasv siiski raugub, sest välisturud kasvavad aeglasemalt ja vaba tootmisvõimsus majanduses on ammendumas.

2017. aastal suurenes kaupade eksport võrreldes 2016. aastaga 8% ja import 9%, Eestist eksporditi kaupu jooksevhindades 12,8 miljardi ja imporditi 14,7 miljardi euro väärtuses. Netoeksport küündis 980 miljoni euroni, moodustades 4,3% SKP-st, mis on viimase kuue aasta kõrgeim tase. Ülejääk oli suurim puit- ning mitmesuguste tööstustoodete kaubavahetuses, puudujääk oli suurim transpordivahendite ning keemiatööstuse tooraine ja toodete kaubavahetuses. 2017. aasta IV kvartalis kiirenes nii ekspordi kui ka impordi aastakasv, mille juures eksport kasvas 7% ja import 8%, võrreldes 2017. aasta I kvartaliga oli siiski kasvukiirus tunduvalt aeglasem. Aasta jooksul on impordivajadust tõstnud suuremad investeringud, mille juures on tehtud kulutusi ennekõike transpordivahenditesse, masinatesse ja seadmetesse ning ehitistesse. Väliskaubanduse suurimaks negatiivseks mõjutajaks on jätkuvalt peamiselt elektroonikatööstus. Euro vahetuskursi tõus on asunud soodustama imporditavate tööstuskaupade odavnemist kuid pidurdab ühtlasi ka euroala ekspordi kasvu. 2018. aasta veebruaris kiirenes kaupade ekspordi aastakasv 15%-ni ning impordikasv 13%-ni.

Eluasemelaenude intressimäärad 2017. aastal pisut tõusid, püsid vahemikus 2,18 - 2,44%. Keskmise intressimäära kasvu võis ennekõike täheldada 2017. aasta esimeses pooles, viimastel kuudel on intressimäär siiski taas mõnevõrra alanenud. 2017. aasta veebruaris välja antud uute eluasemelaenude keskmine intressimäär püsis 2,33% juures. Intressimäära tõusu võib osaliselt selgitada madalama kvaliteedi laenuklientide osakaalu kasv ning teisalt oluliselt kasvanud nõudlus. Tähtajaks tasumata laenude maht on püsinud aga jätkuvalt väga väike, üle 60 päeva viivises olevate eluasemelaenude osakaal eluasemelaenude portfelist oli veebruari seisuga 0,43%.

Ettevõtete uute pikaajaliste laenude keskmine intressimäär on viimastel perioodidel olnud muutlik, mis on tingitud ka sellest, et laenuprojektide riskisus erineb kuust kuusse ettevõtete puhul rohkem kui majapidamiste puhul. Veebruarikuus väljastatud pikaajaliste laenude keskmiseks intressimääraks kujunes 2,55%, mida oli mõnevõrra enam kui viimase kaheteistkümne kuu keskmine. Madalat intressitaset põhjendab tihe konkurents ettevõtetele suunatud laenude turul, seda eriti suurettevõtetele suunatud laenude osas. Alates septembrist võib täheldada mõningast intressimäära kasvu kinnisvaraalse tegevusega seotud laenudel, mis võib olla seotud riskide kasvamisega kinnisvaraturul. Ettevõtete rahastamist toetavad jätkuvalt hea ligipääs pangalaenudele, intressimäärade madal tase ja varasemalt kogutud kasumid.

Detsembri istungil otsustas Euroopa Keskpanka nõukogu säilitada hoiustamise püsivõimaluse intressimäärana endiselt -0,40% ehk negatiivsete intresside keskkond jääb püsima. Nõukogu on jätkuvalt eeldusel, et Keskpanka baasintressimäärad püsivad sarnasel tasemel veel pikema aja vältel. Alates 2018. aasta jaanuarist jätkatakse igakuiseid netovaraoste 30 miljardi euro ulatuses kuni 2018. aasta septembri lõpuni või vajaduse korral kauem ning igal juhul seni, kuni inflatsiooni areng on EKP nõukogu hinnangul püsivalt kohandunud ja kooskõlas nõukogu inflatsioonieesmärgiga. Euroopa Keskpanka hinnastabiilsuse eesmärgiks on, et euroala inflatsioon kiireneks 2% lähedusse. Eurosüsteem reinvesteerib varaostukava raames ostetud aegumistähtjani jõudnud väärtipaberitelt laekuvaid põhiosa tagasimakseid pikema aja jooksul pärast netovaraostude lõppemist ning igal juhul seni, kuni see on vajalik. Prognooside kohaselt on oodata tänaste madalate hoiustamise intresside püsimist kuni vähemalt 2018. aasta teise pooleni. Eesti Panga detsembrikuise prognoosi kohaselt on 3 kuu EURIBORi üle nulltaseme kasvumist oodata aga alles 2020. aastal.

Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenu- ja liisinguportfell kasvas 2016. aastal kiiresti, suurenedes 7,8% võrra. Kiire kasv jätkus ka 2017. aastal, mille juures portfelli maht kasvas aastaga 3,3%. Aeglustunud üldine kasvutempo tulenes ettevõtetele suunatud laenude portfelli struktuuri muutustest, kus septembris suunati osa olemasolevatest laenudest välismaise ematettevõtte portfelli. Eelmise aasta esimeses pooles hoogsalt suurenenud investeringuid rahastati eelkõige omavahenditest ja Eestis tegutsevatest pankadest võetud laenudega. Madala investeerimisaktiivsuse tõttu laenavad ettevõtted endiselt siiski suhteliselt vähe. Ettevõtetele anti novembris uusi laene ja nendega sõlmiti liisingulepinguid viimaste aastate suurimas mahus, suur osa sellest läks kinnisvara- (39%) ning veondus- ja laondusettevõtetele (32%). Uusi mittefinantsettevõtetele suunatud laene anti 2017. aastal välja rohkem kui varasemal aastal lisaks detsembrile ka jaanuaris, juunis, septembris ja novembris. Veebruaris väljastati mittefinantsettevõtetele uusi laene 55% rohkem kui aasta tagasi, tempokas kasv tulenes madalast võrdlusbaasist. Eesti Panga prognoosi järgi kiireneb ettevõtete võlakohustuste kasv aastatel 2018 - 2019 ligikaudu 5 - 6%-ni aastas, mis tuleneb investeringute taastumisest ning lühiajaliste laenude varasema suure languse taandumisest.

Ettevõtete ja majapidamiste hoiused pankades jätkasid 2017. aastal tempokat kasvu, suurenedes aastaga 9,2% võrra 13,0 miljardi euron. Ettevõtete hoiuste maht kasvas aastaga 8,4% ja majapidamiste oma 10%, mille juures majapidamiste hoiused kasvasid viimaste aastate kiireimas tempos. Võrreldes 2016. aastaga ettevõtete hoiuste kasvukiirus aeglustus kasvanud investeringute tõttu kuid majapidamistel kiirenes kasvanud palgataseme ning paranenud tööturu tingimuste tõttu. Hoiuste maht on kasvanud jätkuvalt kiiremini kui pankade laenu- ja liisinguportfell. Kiirest hoiuste mahu kasvust hoolimata on Eesti majapidamiste finantssäästus sissetulekute suhtes Euroopa Liidu keskmisest siiski veel väiksemad. Olenemata sellest, et inimeste säästus on viimastel aastatel tugevalt kasvanud, on selle taga aga peamiselt jõukamad leibkonnad. 2018. aasta veebruaris kasvasid ettevõtete hoiused 11% ja majapidamiste hoiused 9,4% võrra.

Majapidamiste laenu- ja liisinguportfelli kasv 2016. aastal kiirenes, mille juures eluasemelaenude kasv hakkas kiirenema just II kvartal. 2017. aastal jätkas portfelli maht kasvumist veelgi kiiremas tempos, mille juures laenu- ja liisinguportfelli kasv kiirenes 5,2%-lt 6,9%-ni. Eluasemelaenude portfell kasvas 2016. aastal 5,3% ning 2017. aastal 6,7% võrra. Uusi eluasemelaene väljastati 2017. aastal 16% suuremas summas kui 2016. aastal. Eluasemelaenude lepingute koguarv kasvas võrreldes aastataguse ajaga 2,9%, mille juures keskmine laenusumma suurenes 3,6%. Viimaste kuude vältel on jätkanud uute lepingute arvu sõlmimine ja keskmine laenujäägi väärtus kasvumist ühtlases tempos, mille juures aga laenujäägi kasvumist on suuresti mõjutamas pidevalt kasvav uute korterite soetamine.

Majapidamiste kiirenenud laenukasvu taustal on kasv siiski jäänud endiselt aeglasemaks kui säästude ja sissetulekute kasv, kuid sissetulekute ja laenukoormuse kasv on ühtlustumas. Eratarbimiskulutused kasvasid 2016. aasta lõpust palgatuluga juba pea samas tempos, mistõttu elanike säästumäär ei ole enam oluliselt tõusnud. 2017. aasta IV kvartalis kasvasid eratarbimiskulutused 6,4% ning keskmine brutokuupalk 7,5%. Säästumäära vähenemist on soodustanud kindlustunde paranemine ja kiirenenud hinnatõus. Olukorras, kus elanike tegeliku ostujõu kasv on asunud pidurduma, võib lähitulevikus oodata elanike laenukoormuse sissetulekute kasvust mõnevõrra kiiremat kasvu. 2018. aasta algusest kasvanud tulumaksuvaba miinimumi määr võib siiski nimetatud trendi kujunemist mõnevõrra mõjutada.

2017. aasta tööturгу ilmestasi väga head näitajad, töötuse määr oli 5,8%, tööhõive määr 67,5% ja tööjõus osalemise määr 71,6%. Tööhõive ja tööjõus osalemine olid püsivalt kõrged kogu aasta vältel, tehes sealjuures viimase 20 aasta rekordeid. Aasta kokkuvõttes kasvas palgatöötajate arv ligi 1,2%. 2017. aasta IV kvartalis oli töötuse määr 5,3% ja tööhõive määr 68,4%. IV kvartalis oli rekordiliselt madal ka juba 15-24-aastaste töötuse määr (6,2%). Üha suurem osa ettevõtetest on asunud tööjõupuudust nimetama peamiseks tegevust piiravaks teguriks, seda eriti ehitussektoris. Töötajate puudus jääb teravaks probleemiks, mille juures aga hõivepõhine kasv on tänaseks peatunud. Aasta jooksul on olukord tööturul paranenud, mitteaktiivsete ja töötute arv on vähenenud ja hõivatute arv on kasvanud nii linnalistes kui ka maa-asulates. Tööturul osalemist on kasvatanud pensioniea tõus ning osalemist suurendab veelgi järkjärgult rakenduv töövoimereform. Lisaks hõive andmetele näitab tugevat nõudlust tööjõu järele ka vabade töökohtade arvu kasv. Lähikvartalitel võib taastuva majanduskasvu toel oodata tööturu positiivsete arengute jätkumist. Rahandusministeerium prognoosis oma suvise prognoosi taustal 2018. aasta tööpuuduse määraks 8,3%, Eesti Pank vastavalt detsembriprognoosile aga 7,3%.

2016. aasta sügisel lõppes üle kahe aasta väldanud hinnalangusperiood, mille järel inflatsioon on hakanud kiirenema. Statistikaameti andmetel aeglustus märtsis aastane hinnakasv veebruarikuiselt 3,1%-lt 2,8%-ni, hinnakasv on viimastel kuudel aeglustunud peamiselt energia ja toiduainete hindade kõrgema võrdlusbaasi tõttu. Kaubad olid 2017. aasta märtsiga võrreldes 3,1% ja teenused 2,3% kallimad. Toorainete hinnakasv on maailmaturul viimastel kuudel näidanud mõningaid aeglustumise märke, mistõttu inflatsioon on asunud stabiliseeruma. Alusinflatsiooni aastane kasv on küll kiirenenud, kuid on endiselt hoolimata majandusaktiivsuse suurenemisest püsinud võrdlemisi madal. Paranenud majandusolukord võimaldab ettevõtetel suurendada kasumimarginaali ning see peaks lähiajal kiirendama ka alusinflatsiooni. Ligi kolmandik 2017. aasta 3,4%-lisest inflatsioonist tulenes ainuüksi aktsiisikaupade maksutõusudest. Maksumeetmete mõju hakkab vähenema suvekuudel, mis asub ühtlasi inflatsiooni kasvu aeglustama. 2018. aastal on oodata hinnakasvu mõningast aeglustumist, Eesti Panga detsembrikuise prognoosi kohaselt jääb 2018. aastal inflatsioon 3,2% ja 2019. aastal 2,1% juurde. Eurosüsteemi ekspertide prognoosi kohaselt on euroala ÜTHI-inflatsioon 2018. aastal 1,4% ja 2019. aastal 1,5%.

Statistikaameti andmetel ulatus keskmine brutokuupalk 2017. aastal 1 221 euronit, kasvades aasta baasil 6,5%. Kui 2016. aastal oli brutokuupalga aastakasv 7,6%, siis 2017. aastal kasv aeglustus ja langes 2014. ja 2015. aasta tasemele. Reaalpalga kasv ulatus kasvanud inflatsiooni tõttu 2017. aastal ainuüksi 3%-ni. Kõige kõrgem oli keskmine brutokuupalk IV kvartalis - 1 271 eurot, mis suurenes 2016. aasta IV kvartaliga võrreldes 7,5%. Palgaväljamakse mediaaniks osutus IV kvartalis 991 eurot, kasvades aasta baasil 9,4%. Keskmine palk nihkub ajas järjest lähemale mediaanpalgale. Miinimumipalk tõusis 2018. a. jaanuarist 6,4% võrra 500 euro tasemele. Edasist palgasurvet hoiab osaliselt tagasi töövoimereform, mis toob tööturule inimesi juurde. Lisaks, viimastel perioodidel on sisseränne ületanud väljarännet prognoositust enam, mistõttu kahaneb ka tööealiste arv märksa aeglasemalt. Kiireneva inflatsiooni tingimustes jääb siiski praegune reaalpalga kasv viimaste aastate kasvule alla, mis võib vähendada tarbijate kindlustunnet ning suurendada töötajate palgasoove. 2018. aastast rakendunud maksuvaba tulu süsteem asub toetama eratarbimise kasvu ja vähendab ajutiselt survet tööjõukulude kasvule, kuid ekspordinõudluse suurenemise ja tööealise elanikkonna vähenemise toel jätkub surve edasisteks palgatõusudeks. Eesti Pank prognoosib detsembrikuise prognoosi kohaselt 2018. aastaks 6,2%-list ning 2019. aastaks 5,7%-list palgakasvu.

Majanduspoliitilised probleemid euroalal tervikuna, Euroopa panganduses ja Rootsi kinnisvaraturul toovad lähiajal kaasa kõrgendatud konservatiivsuse ennekõike pankade riskide juhtimises. Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu hindas 2016. aastal kinnisvaraga seotud riske Euroopa Liidus, mille tulemusena said hoiatuse kaheksa riiki, sh Soome ja Rootsi. Põhjamaade kinnisvaraturu riskide realiseerumisel võib

kannatada pankade võime väljastada laene ning väheneks nõudlus Eesti ekspordi järele. Kuigi Roots ehitusturu pidurdumine võib tänavu mõne sektori jaoks probleeme põhjustada, jääb üldine turukonjunktuur 2018. aastal eksportööridele siiski soodsaks. Seoses oluliste regulatsiooni- ja poliitikamuudatustega USAs on aga rahvusvaheline majanduspoliitiline ebakindlus suurenenud. Keskpikas vaates piiravad majanduse kasvuvõimekust demograafilised tegurid ja aeglane tootlikkuse kasv, majanduskasv jääb tööealise elanikkonna kahanemise tõttu pikemas vaates umbes 3% piiresse. Rahandusministeeriumi 2017. aasta suvise prognoosi kohaselt prognoositakse Eesti majandusele 2018. aastaks 3,3%-list majanduskasvu. Eesti Panga detsembrikaise prognoosi kohaselt võib aga 2018. aastal oodata 4,2%-list majanduskasvu. Aastatel 2019 - 2021 peaks Eesti majandus kasvama keskmiselt 3% aastas, mida toetab ühelt poolt kiirenev ekspordikasv ning teisalt võrdlemisi tugev sisenõudluse kasv.

Kodumajapidamiste investeeringute osas on oodata kasvu aeglustumist, mistõttu ei tohiks lähiajal enam tulla kinnisvara tehingute arvu kasvu. Eesti Panga detsembriprognoosi järgi aeglustuvad lähiaastatel 5 - 6% juurde nii palga- kui ka laenukohustuste kasv. Eesti Panga prognoosi kohaselt saab keskmise sissetuleku reaalkasvuks ehk elanikkonna ostujõu kasvuks 2018. aastal 3,0 protsenti ja 2019. aastal 3,6 protsenti. Laenukasvu kiirenemine võib suurendada pankade neid riske, mis on ennekõike seotud kinnisvaraturuga. Sissetulekute kasvu ja madalate intressimäärade tõttu on oht, et kinnisvarahinnad ning eluasemelaenu ja kinnisvaraettevõtete laenu hakkavad kiiremini kasvama. See suurendab pankade haavatavust kinnisvaraga seotud riskide suhtes. Eesti Pank on eluasemelaenu liigse kasvu riski ennetamiseks pankadele kehtestatud eluasemelaenu väljastamise nõudeid vajadusel karmistamas, kui riskid laenu- või kinnisvaraturul peaksid suurenema.

3.2 Turuülevaade

Eesti kinnisvaraturu ülevaade

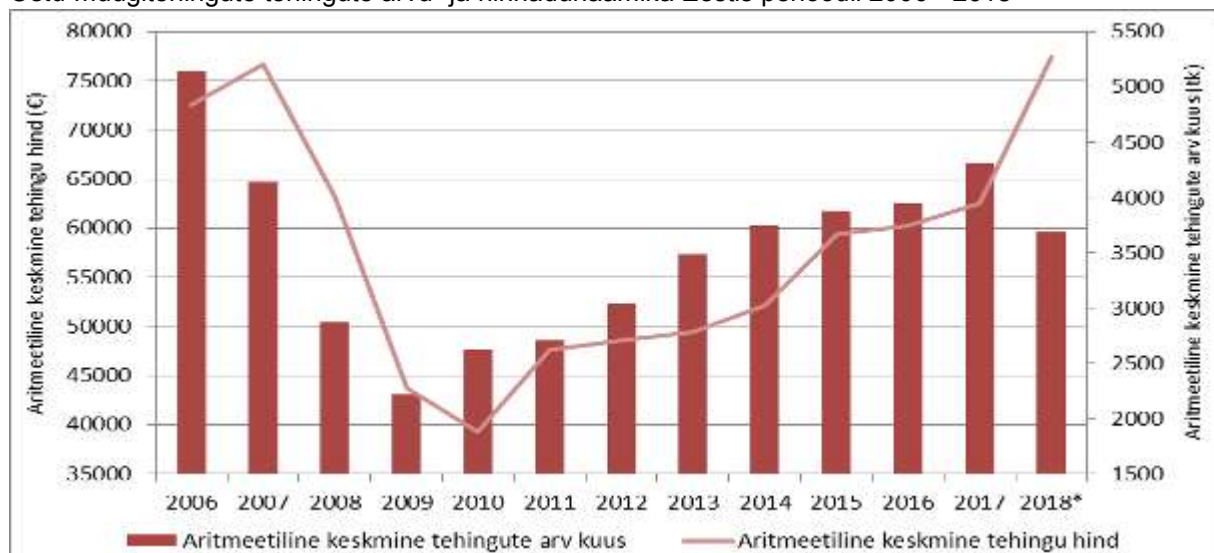
Alus – Statistikaamet, Maa-amet, Eesti Konjunkturiinstituut 15.04.2018

Eesti kinnisvaraturul tervikuna oli alates 2010. aastast märgata nii tehinguaktiivsuse kui hinnatasemetega igaaastast kasvu, mis 2016. aastal aga jäi kiirelt pidama. Viimane oli tingitud kinnisvaraturul elukondliku sektori välistest tehingutest, mille raames koguväärtus 2016. aastal ajutiselt alanen. Kiirenenud majanduskasvu, taastuma asunud ettevõtete investeeringute ning üleriigiliselt aktiivsena püsinud korterituru tõttu asus 2017. aastal aga varasem võrdlemisi tasakaalukas kasvutempo taas kiirenema. Eestis tehti 2017. aastal 9,3% rohkem kinnisvaratehinguid kui 2016. aastal, mille juures keskmise tehingu hinna kasv kiirenes 1,3%-lt 3,7%-ni. 2018. aasta alguses on turuaktiivsus langenud taas 2016. aasta tasemele kuid üksikute väga kõrgete hindadega tehtud tehingute tõttu on keskmise tehinguhinna kasv jätkanud kiirenemist. Kunagine buumi periood on siiski nii tehingute arvult kui ka koguväärtuselt jäänud ületamata ning kunagiste kõrgtasemetega ületamist ei ole lähitulevikus endiselt oodata. Turu laiapõhjalisemat kasvu hoiab tagasi ennekõike majanduskriisi järgselt moodustunud erineva kiirusega ja arengupotentsiaaliga Eesti, kus turgu veavad põhiliselt suuremad keskused ning väiksemate piirkondade turuaktiivsus ja hinnakasv on maha jäänud.

2018. aasta I kvartalis tehti Eestis 11 046 ostu-müügitehingut ligikaudu 856 miljoni euro väärtuses. Võrreldes 2017. aasta IV kvartaliga langes tehingute koguarv 17% võrra ning tehingute koguväärtus 9,5% võrra. Aasta alguses on turuaktiivsuse alanemine loomulik, mis tuleneb põhiliselt Eesti paiknemisest parasvöötmelises kliimas, millel on otsene hooajaline mõju turuosaliste käitumisele. Viimase nelja kvartali ligi 9%-line keskmine ostu-müügitehingute arvu aastane kasvutempo 2018. aasta alguses aga pidurdus. Tehingute arv langes I kvartalis võrreldes aastataguse ajaga 7,4% võrra, seda võrdlemisi ühtlaselt nii maatükkide, korteriomandite kui ka hoonestusõiguste vähenenud müüginumbrite tõttu. Tehingute koguväärtuse kasv jätkas samaaegselt üsnagi tempokat kasvu 12% juures, mida vedasid üksikud Harjumaa keskmisest kallimad tehingud hoonestamata maadega ja hoonestusõigustega. Kinnisvaratehingute aritmeetiliseks keskmiseks hinnaks kujunes I kvartali lõikes 77 500 eurot, mida oli võrreldes varasema kvartaliga 9,4% enam ning võrreldes aastataguse sama perioodiga koguni 21% rohkem.

Olenemata kvartaalsetest statistiliselt kiiretest kasvunumbritest on tehinguaktiivsuse kiire kasv siiski peatunud juba pikemat aega. Aastane tehingute arvu kasvutempo langes iga-aastaselt 2013. aastast 2016. aastani, mille järgselt ei ole turgu iseloomustavate näitajate kasvukiirus enam varasemale tasemele ulatunud. Pidev hinnakasv on siiski jätkunud, kuid kasvavatel hinnatasemetel tehtud tehingute raames on pidurduma hakanud ka keskmise tehinguhinna edasine kasv. Nii tehingute arvu kui ka koguväärtuse taset hoiab jätkuvalt elukondliku kinnisvara turg, mille juures aga korteri- ja elamuturu osakaal kogu kinnisvaraturu tehingute arvu kasvu juures on vähenenud teist aastat järjest. Koguväärtuse ja keskmise tehingu väärtuse kasvu üldist aeglustumist on soodustanud Eesti madalamate hindadega piirkondades kasvav tehingute arv kui ka kasvav aktiivsus teistes segmentides nagu näiteks äri- ja tootmismaade ning erinevate hoonestamata maade osas. Äri- ja tootmisotstarbeliste varade üksikud tavapärasest kallimad tehingud on periooditi siiski koguväärtuse kujunemist oluliselt mõjutamas, mis tuleneb ennekõike kasvanud ettevõtete investeerimisaktiivsusest.

Ostu-müügitehingute tehingute arvu- ja hinnadünaamika Eestis perioodil 2006 - 2018



* 2018. aasta andmed on toodud 31. märtsi seisuga.

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Eesti korteriturul on jätkunud nii tehingute arvu kui ka hinnataseme mõõdukas kasv

2018. aasta I kvartalis tehti Eestis korteriomanditega kokku 6 629 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 5 286 ja mitteamuruumidega 1 343 tehingut. Võrreldes 2017. aasta IV kvartaliga tehti eluruumidega 709 tehingut vähem (-12%) ning võrreldes 2017. aasta I kvartaliga 227 tehingut vähem (-4,1%). Kui varasemate perioodide vältel on tehingute arvu kasv olnud sageli mõnevõrra kiirem Harjumaalt väljaspool, siis 2017. aasta keskpaigast alates on turuaktiivsuse kasvukiirus aeglustunud ennekõike mujal Eestis. Väiksemate piirkondade korteriturud on jätkuvalt aktiivsed, mis tuleneb erinevate piirkondade korteriturgude järkjärgulisest aktiveerumisest. Samaaegselt on aga enamikes aktiivseimates väikelinnades nõudlus kiirelt kasvanud ning pakkumiste arv vähenenud, mis takistab turuaktiivsuse edasist kasvu varasemas tempos. Mitmetes väikelinnades on pakkumiste arv langus aga peatunud, sest müüjate hinnasoovid on jõudnud ostjaskonna laenuvõimekuse piirile, mis soodustab hinnakasvu aeglustumist. Viimast kinnitab ka asjaolu, kus 2017. aasta IV ja 2018. aasta I kvartalis püsisid korterite hinnad Harjumaalt väljaspool täpselt samal tasemel kui aasta tagasi. Kasvanud korterihindade taustal on noorte arvelt lisanduvate leibkondade osas märgata aga üha enam üürituru kasvamisest, mis soodustab väheste üüripakkumiste kõrval üürhindade kasvu.

Eluruumidega tehtud tehingute raames langes tehingute rahaline maht võrreldes möödunud kvartaliga 2018. aasta I kvartalis 9,6% kuid kasvas võrreldes aastataguse ajaga 5,2% võrra. Uute korteritega on varasematest aastatest oluliselt rohkem tehinguid tehtud juba pikema aja vältel, mistõttu koguväärtuse kasv on statistiliselt aeglustumas. Koguväärtuse mahtu hoiavad endiselt Tallinnas ja selle lähipiirkondades uute korteritega tehtavad tehingud. Uusarenduste osakaal kõigist korteritehingutest moodustab Tallinnas igakuiselt ligi kolmandiku. Üleriigilise korterituru aktiveerumise taustal on märgata järjest enam üksikute uusarenduste projektide algatamist ka Tartu- ja Harjumaalt väljaspool. Uute ega ka järelturu korterite

hinnad ei ole enam märkimisväärselt kasvanud, mistõttu väljaspool Tallinna kasvas keskmise korteritehingu väärtus 2017. aasta III kvartalis mujal Eestis ligi neli korda kiiremini kui pealinnas. Uute korteritega tehtavate tehingute osakaalu stabiliseerudes ning ka Eesti kõige mahajäänudate piirkondade aktiivsuse kasvades asub lähitulevikus siiski kasvukiirus ühtlustuma, mida võis märgata ka juba viimases kahes kvartalis. Aastane terviklik hinnakasv jääb Eestis ning suuremates piirkondades sarnasesse suurusjärku elanikkonna nominaalse sissetuleku kasvukiirusega.

Tehingud hoonestatud ja hoonestamata maaga

Erinevalt korteriturust on kinnisasjadega seotud tehingute osas nii turuaktiivsuse kui ka väärtuse mahu kasv olnud möödunud aastatel tunduvalt tagasihoidlikum. 2018. aasta I kvartalis tehti Eestis kinnisasjadega kokku 4 394 ostu-müügitehingut, mida oli võrreldes 2017. aasta IV kvartaliga 24% vähem ning võrreldes 2017. aasta I kvartaliga 12% vähem. Tehingute koguväärtuseks kujunes sealjuures ligikaudu 420 miljonit eurot, mida oli võrreldes varasema kvartaliga 10% vähem kuid võrreldes 2017. aasta sama ajaga siiski 18% võrra enam. Võrreldes varasemate aastatega pidurdus tehingute arvu kasvutempo I kvartalis üsna tugevalt, seda ennekõike kõrge võrdlusbasi tõttu. Kui IV kvartalis kasvas turg peamiselt üksikelanutega ja ärihoonetega tehtud tehingute lõikes, siis I kvartalis langes aktiivsus kõigi hoonestatud ja hoonestamata maade liikide puhul võrdlemisi ühtlaselt. Tehingute koguväärtuse taset on viimaste perioodide vältel hoidnud peamiselt korteriturg, kuid majandus- ja ehitusaktiivsuse kasvades on Eesti suurimates piirkondades sagenema hakanud ühtlasi korterelamute- või ärihoonete püstitamiseks sobilike keskmisest kallimate maade müük. Koguväärtuse kasvu mõningast peatumist on möödunud kvartalite jooksul soodustanud aga metsa- ja haritava maaga tehtud tehingute koguväärtuse vähenemine.

Aktiivse korterituru taustal jätkub ostjaskonna siirdumine elamuturule

Nii hoonestamata kui hoonestatud elamumaa turgu veavad Eestis jätkuvalt põhiliselt Harjumaal tehtavad tehingud. Viimastel aastatel on tehinguaktiivsus elamumaade osas tervikuna hoogustunud, hoonestatud elamumaade puhul on tehingute arvu kasv olnud märgatavalt kiirem kui mediaanhinna kasv. Sellist olukorda selgitavad ostjate muutunud eelistused - elamumaad ostetakse paremasse asukohta ning ehitusjärgus või kehvast seisukorras hoonetele eelistatakse paremas seisukorras elamuid ja uusehitisi. Eesti elamuturust moodustavad aga valdava osa eelmisel sajandil ehitatud hooned, mis on tänasel hetkel võrdlemisi kehvast seisukorras. Kõrge moraalse kui ka füüsilise kulumiga elamuid on pakkumisel suurel hulgal, mis on seni tagasi hoidnud sarnaste varade hinnakasvu kiirenemist. Lisaks, ostjaskonna huvi on majandusliku kindlustunde taastudes asunud kasvama odavamate puhkeotstarbeliste varade ja maamajade vastu. Kehvas asukohas ja seisukorras ning tihti ilma pesemisvõimaluseta hooned on aga mitmete pankade silmis finantseerimiseks liialt riskantsed, mis omakorda takistab hinnakasvu kiirenemist.

Hoonestamata elamumaade vastu on nii korteri- kui elamuturu hoogustumise järgselt ostjaskonna huvi kasvanud ennekõike Harju- ja Tartumaal. Üksikelanukruntide turul jäävad aga hinnakasvu kiirenemist takistama möödunud kinnisvarabuumi jooksul planeeritud seni väljaarendamata uuselamurajoonide kinnistud, mis on hakanud elamuturu aktiveerudes taas likviidsemaks muutuma. Tartu ja Tallinna lähiümbruses on ostjate poolt enimeelistatud piirkondades elamuehituseks sobilikud krundid otsa lõppemas. Pakkumiste vähenemine on soodustamas uute elurajoonide kujunemist aga keskustest aina kaugemal. Tervikliku infrastruktuuriga uuselamurajoone on lähitulevikus aga ilma kohalike omavalitsuste poolse kaasfinantseerimiseta esile kerkimas võrdlemisi vähe. Viimast just seetõttu, et majanduskriisi tulemusena on muutunud hoonestamata maade ostmisega kui ka arendamisega seotud finantseerimistingimused ning maaturul on hinnakasv olnud seni oluliselt tagasihoidlikum. Üksikutes Eesti väikelinnades või nende lähiümbruses on elamuehituseks sobilikke krunte turule lisandumas kohalike omavalitsuste poolse koostöö tulemusena.

Majanduskeskkonna paranemine soodustab hoonestamata äri- ja tootmiskaade tehinguaktiivsust

Hoonestamata tootmiskaade tehingute arv asus majanduskeskkonna paranedes 2013. aastast kiirelt kasvama, jõudes 2016. ja 2017. aastal taas 2006. aasta tipptasemele. Hoonestamata ärimaade osas võis kõrgemat tehinguaktiivsust märgata ennekõike 2014. aastal, mil võõrandati aktiivselt riigi omandis olevaid maid. Sagenenud on kallima hinnaga tehtud tehingud, kuid nii hoonestamata tootmis- kui ärimaade hinnatase ei ole kasvanud tehinguaktiivsuse taustal siiski 2009. aasta langusmomenidist kuigi palju taastunud. Tasakaalukalt kasvama asunud ettevõtete investeeringud maasse ja ehitistesse on siiski

soodustamas vastavate segmentide edasist kasvu. Mõlema sihtotstarbega maade turud on valdavalt mõjutatud Harju- ja Tartumaal toimuvast, kus hinnataseme suur kõikumine tuleneb üksikutest piirkondlikest kallimatest tehingutest. Üleüldist hinnataseme kasvu on valdavalt tagasi hoidnud enne majanduskriisi aegset perioodi lattu toodetud kuid tänaseni realiseerimata detailplaneeringutega krundid. Ühtlasi on olulist rolli mänginud nii kohalike omavalitsuste kui ka Euroopa Liidu struktuurfondide rahade eest arendatud tööstuspargid, seda ennekõike Ida-Virumaal.

Viimaste kvartalite põhjal võib märgata nii hoonestamata äri- kui tootmismaadega tehtud tehingute arvu mõningast kasvumist väljaspool Tartu- ja Harjumaad, mis tuleneb üleriigilisest majanduskeskkonna järkjärgulisest paranemisest. Erinevalt hoonestamata äri- ja tootmismaadest ei ole hoonestatute puhul aga pärast majanduskriisi aegset perioodi väljaspool Harjumaad erilisi tehinguaktiivsuse ega hinnatasemete kasvutrende märgata, seda ennekõike hoonestatud tootmismaade osas. Valdav osa Eesti tootmisotstarbelise kasutusega hoonetest on ehitatud enne 2000ndaid aastaid, ehitised on tänaseks tihti amortiseerunud ja vajavad rekonstrueerimist. Ostjaskond ja üürnikud eelistavad võimalusel tänapäevase ehituskvaliteediga tootmis- ja laohooneid, mis on soodustamas mitteiluhoonete ehitusaktiivsuse kasvu.

Üleriigiliselt jätkub väärtusliku põllu- ja metsamajandusliku maa kokkuost

Põllu- ja metsamaa hinnad, mis reageerisid 2008. aasta majanduslangusele tagasihoidlikult, on jätkanud hinnataseme kasvuga. Üheks põhjuseks on olnud Eesti põllu- ja metsamaa madal hind teiste Euroopa riikidega võrreldes, kuid oma osa on mänginud ka Euroopa Liidu poolt makstavad toetused. Nii põllu- kui metsamaad vahendavad ja ostavad suuremal hulgal kokku juba avalikkusele teadaolevad ettevõtted ja isikud. Tehingud on valdavalt seotud investeerimisalaste või spekulatiivsete huvidega, mitte aga otseselt põllu- ega metsamajandusega, mille juures aga maade suuromanike kätte koondumine jätkub ka lähitulevikus. Maatulundusmaadega tehtud tehingute arvu kui ka mediaanhinna kasv on viimaste aastate vältel pidurdunud, mis tuleneb ennekõike pakkumiste vähenemisest. Põllu- või metsamajanduslikult väärtuslike kinnistute hinnakasv püsib jätkuvalt, kuid ostjad on asunud soetama ka kehvemate parameetritega varasid, mis hoiab tagasi statistilist keskmist terviklikku hinnakasvu.

Prognoosid

Eesti kinnisvaraturu aktiivsust jäävad elukondliku kinnisvara osas hoidma ennekõike 1980ndate teises pooles sündinud inimesed. Nimetatud perioodil sündis Eestis kõige enam inimesi, kes tänasel ajal on moodustamas eraldi leibkondi. Swedbanki poolt avaldatud andmete alusel on aktiivseimaks eluasemelaenu võtvaks eagrupiks just 28-30-aastased inimesed. Aktiivseimateks piirkondadeks jäävad ennekõike juba väljakujunenud suuremad keskused eesotsas Tallinnaga ja selle lähiümbrusega. Tänapäevane tehinguaktiivsus ei jää aga demograafiliste näitajate baasil kuigi pikaks ajaks kestma - 1990ndatel vähenes järsult sündimus ning Eesti elanikkond on märgatava kiirusega vananemas. Viimasel paaril aastal on Eestisse sissearännanud olnud rohkem kui väljarännanud, kuid väljaränne on absoluutnumbrites püsinud endiselt kõrgel tasemel. Tallinna linn on seevastu lähitulevikus endiselt laienemas, millega kaasneb madalama jätkusuutlikkusega piirkondade ääremaastumise jätkumine.

Eesti kinnisvaraturg püsib lähikuudel stabiilne. Piirkonniti on oodata hinnatasemete ning tehinguaktiivsuse senise kiire kasvu jätkuvat aeglustumist, seda nii elukondliku kui kommerts-kinnisvara turul. Hinnataset ja selle edasist statistilist kasvu jäävad hoidma ennekõike uusarendused. Aktiivse arendustegevuse taustal jätkub lähitulevikus pakkumiste arvu kasvamine, perspektiivis on aga oodata ehitusaktiivsuse mõningast taandumist. Mitmetes maakonnakeskustes pidevalt väheneva pakkumiste arvu ja kasvavate hindade taustal võib lähiajal märgata üksikute uusarenduste algatamist Eesti jätkusuutlikumates väikelinnades. Pikemas väljavaates on oodata senise elukondliku kinnisvaraturu tsükli kasvufaasi pöördumist langusfaasiks. Turu jahenemist on kinnitamas nii järelturu tehinguaktiivsuse kasvu kui struktuurse hinnakasvu tempo järkjärguline alanemine. Eluasemelaene väljastavate pankade nõuded jäävad takistama tehingute tegemist, sealhulgas seadustamata hooneid või olulisi ümberehitusi omava kinnisvaraga.

Viljandimaa hoonestamata maa turuülevaade

Hoonestamata maa turg Eestis tervikuna on viimasel viiel aastal olnud suhteliselt väheaktiivne. Kuna hoonestamata, kinnisvara arenduseks sobiva maa puhul on tegemist iga kinnisvara tüübi nõ algmaterjaliga,

siis on loogiline, et turutingimuste halvenedes just maa osas oluline tagasimineku toimub. Oma rolli mängisid hoonestamata maa turusituatsiooni muutumises kindlasti ka laenuandjad, kes piirasid oluliselt hoonestamata maa arendamiseks antavaid laene. Ebakindel majanduslik olukord on kindlasti mõjutanud nii eraisikute kui ettevõtete arendus-, laienemis- ja ehitusplaane ning planeeritud maaostud on lükatud tulevikku. Samuti on juurdunud arusaam, et hoonestamata maa puhul on tegemist kõige madalama likviidsusastmega kinnisvaraga.

Hoonestamata elamumaadega tehti Viljandi maakonnas 2017. aastal 75 tehingut, sellest 13 tk ehk 17% Viljandi linnas. Võrreldes 2016. aastaga tehti 2 tehingut rohkem kuid võrreldes 2015. aastaga koguni 30 tehingut rohkem. Kui 2016. aastal kasvas hoonestamata elamumaa turg kordades kiiremini kui üksikelamute turg, siis 2017. aastal hoonestamata maade müügi edasine kasv pidurdus võrdlemisi kiirelt. Neljandat aastat järjest kasvava mediaanhinna taustal võis märgata ligi 25%-list hinnakasvu. 2017. aasta II poolaasta jooksul tehti kogu maakonnas 35 tehingut, sellest 3 tk Viljandi linnas. II poolaasta jooksul kujunes maakonnas hoonestamata elamumaade mediaanhinnaks 1,20 €/m² ja aritmeetiliseks keskmiseks 7,51 €/m², mille juures mediaanhind alanes aasta baasil ligi 16%. Sarnaselt elamuturu aktiivsuse kasvule on asunud võrdlemisi kiirelt kasvama ka ostjaskonna huvi elamumaa kruntide vastu. 2018. aasta I kvartalis jätkas hoonestamata elamumaade turg kasvumist 13%-lises tempos, kuid hinnakasv on asunud aeglustuma, sest pakkumiste vähenemise ja hindade kasvu kõrval on likviidsemaks muutumas ka odavamad kinnisasjad.

Hoonestamata elamumaadega tehtud tehingute arv on püsinud siiski võrdlemisi sarnasel tasemel, mille juures hinnatasemed on asunud võrreldes varasemate aastatega kasvama. 2016. ja 2017. aasta põhjal jäi maksimaalseks tehinguhinnaks aga ainuüksi 32 500 eurot. Põhilised elanikkonna poolt enim väärtustatud elurajoonid paiknevad Viljandi linnas juba valdavalt täis ehitatud piirkondades, mistõttu uute elurajoonide planeerimine ning kruntide müük on siirdunud linna lähipiirkondade äärealadele, ennekõike Viljandi valda, kus keskmiseks mediaanhinnaks oli 2017. aastal 3,72 €/m². Uute elurajoonide esilekerkimist takistab sarnaselt teistele Eesti piirkondadele ennekõike kinnisvaraarendajate madal huvi tervikliku tehnilise infrastruktuuriga varustatud kruntide arendamise osas ning madal kohalike omavalitsuse finantsmajanduslik jätkusuutlikkus. Lähitulevikus on oodata Viljandi lähipiirkonnas pakkumiste arvu kasvumist varasema kinnisvarabuumi jooksul pooleli jäänud projektide arvelt. Ühtlasi on oodata Viljandi linna siseselt kohaliku omavalitsuse poolse algatuse tulemusena hoonestusõiguste müüki ligikaudu 50 üksikelamu püstitamiseks sobilike maade osas.

Hoonestamata tootmis- ja ärimaade osas on tehinguaktiivsus kogu maakonnas tervikuna endiselt madal, viimaste aastate jooksul on piirkondlike tootmisettevõtete kolimise ja mõningase laienemise tulemusena hoonestamata tootmismaadega seotud tehingute arv mõnevõrra kasvanud. 2017. aastal tehti hoonestamata tootmismaadega maakonnas 9 tehingut, mille juures kujunes mediaanhinnaks 1,78 €/m² ja aritmeetiliseks keskmiseks 12,51 €/m². Vastavatest hinnatasemetest tulenevalt on ostjate poolt eelistatud pigem heas asukohas, kommunikatsioonidega varustatud ja võimalusel lähitulevikus ehitustegevuse alustamise võimalusega krundid. Valdav enamus tootmismaadest ostetakse Viljandi linnast väljaspool asuvatesse piirkondadesse, ligi pooled ärimaade tehingutest leiavad sealjuures aga aset maakonnakeskuses. Viimaste aastate vältel on kohalikul tasandil mainitud, et Viljandi vald on alustanud eelläbirääkimisi ettevõtjate ja investoritega Mäeltküla Tööstuspargi rajamiseks, mida on toetanud EAS.

Hoonestamata maa tehingud Viljandi maakonnas aastatel 2012-2018*

	Arv	Pindala(m ²)		Tehingu summa (eur)		Pinnaühiku hind(eur /m ²)				Standardhälve
		Kokku	Keskmine	Min	Max	Min	Max	Mediaan	Keskmine	
2013 elumumaa	20	187 043,00	9 352,15	500	171 000	0,14	52,82	0,70	3,70	11,63
maatulumumaa	611	80 23 874 765,00	131 366,23	100	400 000	0,00	4,00	0,17	0,23	0,28
muu	23	89 477,00	3 890,30	22	14 163	0,15	3,20	0,25	0,69	0,93
segamaa	2	152 082,00	76 041,00	***	***	***	***	***	***	***
tootmismaa	4	45 378,00	11 344,50	***	***	***	***	***	***	***
ärimaa	5	4 83 874,00	972,80	38	59 000	0,51	19,44	0,60	7,95	10,14



2014	elamumaa	37	91 696,00	2 478,27	30	35 000	0,04	32,56	0,81	2,74	5,52
	maatulundus- maa	810	99 3 8745 748,00	123 019,44	201	259 200	0,01	2,38	0,19	0,23	0,19
	muu	27	996 307,00	36 900,26	4	270 000	0,04	7,25	0,18	0,66	1,41
	segamaa	6	1 230 892,00	205 148,67	500	84 400	0,02	1,00	0,08	0,23	0,38
	tootmismaa	3	54 457,00	18 152,33	***	***	***	***	***	***	***
	ärimaa	3	6 001,00	2 000,33	***	***	***	***	***	***	***
2015	elamumaa	45	204 451,00	4 543,36	20	73 500	0,02	31,37	0,82	1,92	4,88
	maatulundus- maa	595	65 619 528,00	110 284,92	100	360 000	0,00	3,11	0,22	0,24	0,20
	muu	21	98 927,00	4 710,81	6	5 500	0,00	2,00	0,21	0,43	0,63
	segamaa	6	1 222 784,00	203 797,33	25 000	63 910	0,08	36,55	0,21	6,39	14,78
	tootmismaa	9	211 718,00	23 524,22	100	126 996	0,05	9,20	0,87	2,43	3,15
	ärimaa	4	12 811,00	3 202,75	***	***	***	***	***	***	***
2016	elamumaa	73	247 623,00	3 392,10	55	28 000	0,03	25,21	1,43	2,98	4,11
	maatulundus- maa	535	51 385 430,00	92 047,53	424	250 000	0,01	2,44	0,23	0,26	0,19
	muu	20	392 478,00	19 623,90	81	47 000	0,05	0,57	0,28	0,27	0,15
	segamaa	9	929 326,00	103 258,44	1 500	61 000	0,02	7,03	0,29	1,35	2,29
	tootmismaa	6	108 908,00	18 151,33	400	63 451	0,10	2,46	2,29	1,65	1,13
	ärimaa	3	29 372,00	9 790,67	***	***	***	***	***	***	***
2017	elamumaa	75	186 498,00	2 486,64	1	32 500	0,00	97,01	1,79	6,51	14,71
	maatulundus- maa	444	48 870 676,00	110 069,09	1	220 000	0,00	3,41	0,26	0,32	0,33
	muu maa	14	348 840,00	24 917,14	152	31 550	0,02	1,28	0,30	0,41	0,40
	segamaa	5	251 177,00	50 235,40	6 500	188 000	0,19	48,86	0,44	10,04	21,70
	tootmismaa	9	44 054,00	4 894,89	1	240 000	0,00	86,83	1,78	12,51	28,17
	ärimaa	2	5 480,00	2 740,00	***	***	***	***	***	***	***
2018*	elamumaa	22	52 000,00	2 363,64	400	23 100	0,20	100,00	0,77	6,73	21,21
	maatulundus- maa	176	14 612 371,00	83 024,84	100	260 000	0,01	2,86	0,28	0,33	0,31
	muu maa	15	94 845,00	6 323,00	200	338 352	0,11	38,00	0,34	5,09	12,30
	tootmismaa	4	39 366,00	9841,50	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-ameti tehingustatistika

* seisuga 30.04.2018

*** Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. Aruannetel võivad esineda rahaühikute teisendamisest ning ümardamisest tingitud erinevused.

Tabelis kajastatud tehingute seas on ka enampakkumistehingud ja mitteturutehingud, mis mõjutavad keskmist hinda. Mitteturutehingutena on käsitletavat sellised tehingud, millede tehingusummad on registris piirkonna keskmisest hinnatasemest madalamana (põhjuseks võib olla tehingupoolte omavaheline seotus või muud rahalised maksed) registreeritud. Taoline käitumine on sagedane tehingusituatsioonis, kus põllumaa ostjaks on pikaajaliselt seda maad rentinud isik või piirkonna suurettevõtja, kes tasub osa tehingusummast müüjale sularahas.

Jälgides Maa-ameti statistikat hoonestamata maatulundusmaade tehingute kohta Viljandi maakonnas, saab väita, et tehinguaktiivsus oli kõrgem 2013 ja 2014. Alates 2015.aastast on maatulundusmaadega tehtud tehingute aktiivsus langenud. Samas hoonestamata elamumaade tehinguaktiivsus on tõusnud alates 2016.aastast ning püsis 2017.aastaga samal tasemel. Tootmismaa ja ka ärimaa tehinguaktiivsus on püsinud aastaid madalal. 2017.aastal on märgata hoonestamata tootmismaa aktiivsuse tõusu, seega selgeid trende tehinguaktiivsuse või hindade osa välja tuua ei saa.



Pakkumisinfo

Viljandi linnas on hoonestamata krunte (valdavalt elamumaad) müügipakkumises hindamise hetkel 13, kuid hinnatava varaga kaudselt võrreldavaid müügipakkumisi on ainult 2. Kinnisvaraportaalis kv.ee on müügipakkumises järgmised ärimaad:

Address	Pakkumis-hind, €	Kinnistu pindala, m ²	Hind, €/m ²	Kinnistu kirjeldus
Viljandi linn, Paala tee	148 000	2 410	61,4	Olemas detailplaneering, ehitusõiguse kohta andmed puuduvad. Kommunikatsiooni trassid krundi piiril. Võimalik osta 3 kõrvuti asetsevat kinnistut kokku 7633 m ² .
Viljandi linn, Raua tn	79 000	3 136	25,2	Olemas detailplaneering, ehitusõiguse kohta andmed puuduvad. Kommunikatsioonid krundipiiril olemas. Hinnale lisandub käibemaks

Allikas: kinnisvaraportaali kv.ee

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

Turustatavuse analüüs

Hinnatava vara tõenäoline lõppkasutaja, potentsiaalne ostja on kohalik (Eesti) ettevõtja, kelle eelistuseks on omada endale vajaliku suuruse ja otstarbega hoonestuse rajamiseks sobivat maa-ala Viljandi linnas, kuhu on hea ligipääs nii autodega kui ka jalgsi.

Hoonestamata äri- ja tootmiskaude puhul on asukoha valiku aluseks samad kriteeriumid, mis juba valmis äri- ja tootmispindade puhul. Tulenevalt ostjate valikukriteeriumitest asuvad nõutumad äri- ja tootmiskaad Viljandi linna äärealadel ja Viljandi linnas. Nõutumad on suurema pindalaga kinnistud (3000 m² kuni 10 000 m²), millel on olemas hea juurdepääs, nähtavus ja leitavus, ehitusõiguse olemasolu ning kommunikatsioonide võrk.

Hinnatav vara asub Viljandi linnas Männimäe piirkonnas, katastriüksus on keskmisest suurema pindalaga, läheduses olemas liitumisvõimalused kõigi vajalike kommunikatsioonidega, hea nähtavus, juurdepääs on avalikult kasutatavalt teedelt olemas, kuid sissesõidutee hindamise hetkel puudub. Sissesõidutee on võimalik rajada katastriüksuse idapoolsesse nurka. Läheduses hoonestatud ja hoonestamata tootmis- ja ärimaad.

Antud asukoha ja kvaliteediga vara soetama on hinnanguliselt võimeline piiratud hulk potentsiaalsetest ostjatest.

Lähiperioodiks võib tootmisotstarbelise vara turusektoris Viljandimaal ennustada nõudluse püsimit stabiilselt mõdukana. Samuti võib ennustada hinnataseme püsimit oluliste muutusteta.

Hinnataval varal puuduvad alternatiivsed kasutused ning vara on sobilik tootmisotstarbeliseks kasutamiseks.

3.3 Hinnatava vara parim kasutus

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

Arvestades vara olemust ja asukohta, juurdepääsuvõimalusi, piirkonna kinnisvaraturu nõudlust ja pakkumist ning lähtudes detail- ja üldplaneeringust, on hinnatava vara parimaks kasutuseks hoonestamata tootmismaa.

3.4 Hinnang vara konkurentsivõimele turusegmenDis

Turuväärtust suurendavad tegurid:

- + asub tihedama liiklusega maantee ääres, hea nähtavus
- + katastriüksus on kompaktse kujuga ning valdavalt tasase pinnareljeefiga
- + olemas kehtiv detailplaneering koos ehitusõigusega
- + mikroasukoht (hinnatud turupiirkond – tootmispiirkond)
- + keskmisest suurema pindalaga katastriüksus

Turuväärtust vähendavad tegurid:

- hindamise hetkel sissesõidutee puudub
- hindamise hetkel tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon ja elekter) puuduvad

3.5 Hindamismeetodid

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

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks 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: 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).

Tulumeetod

Tulupõhine käsitlus (*income approach*) ehk **tulumeetod** põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. 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 (EVS 875-9).

Kulumeetod

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

3.5.1 Hindamismeetodi valik ja rakendus

Hinnatavale varale sarnased varad on enamasti müügi-(mitte üüri) käibes. Arvestades eelnevat, on hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindamismeetodina kasutatud võrdlusmeetodit.

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



Hinnatava varaga võrreldavast piirkonnast on teada järgmised tehingud hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud:

	VÕRRELDAVAD VARAD			
	1 Viljandi vald Pinska küla	2 Viljandi linn Reinu tee	3 Viljandi linn Raua tn	4 Viljandi linn Reinu tee
Tehinguhind (ei sisalda käibemaksu):	140 000 €	126 996 €	110 000 €	200 000 €
m² hind:	12,33 €	4,00 €	5,29 €	8,68 €
Tehingu aeg:	veebr 2015	sept 2015	sept 2015	jaan 2017
Asukoht:	Viljandi linna piiril, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee kõrval	Viljandi linna äärelinn, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee vahetus läheduses	Viljandi linna äärelinn, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee vahetus läheduses	Viljandi linna äärelinn, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee vahetus läheduses
Maaüksuse pindala, m²:	11356	31749	20 785	23031
Lubatud maksimaalne täisehituse %:	50%	25%	63%	40%
Geomeetria ja reljeef:	kompaktne, tasane reljeef	kompaktne, ebatasane reljeef ning võsastunud elektri liitumine olemas,	kompaktne, tasane reljeef	kompaktne, tasane reljeef, kuid hinnatav vara on osaliselt võsastunud
Tehnovõrgud:	elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril Mai tänava ääres, liitumised puuduvad	liitumispunkt 200 m kaugusel, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril, kasutusvalmidus olemas	elektri alajaam kinnistu ääres, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril, kõik liitumised puuduvad	elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril liitumised puuduvad
Juurdepääs:	hea, asfalttee	hea/rahuldav, asfalttee, hindamise hetkel juurdepääsu tee puudub	hea, asfalttee	hea, asfalttee
Detailplaneering (DP):	DP olemas	DP olemas	DP olemas	DP puudub
Sihtotstarve:	ärimaa 100%	tootmismaa 100% (vastavalt kehtivale detailplaneeringule võimalik muuta 90% tootmismaa ja 10% transpordimaa	tootmismaa 100%	tootmismaa 100%
Muud tegurid:	puudub	kinnistul vana pumbajaam koos maa-aluste mahutitega, lisanduvad lammutuskulud	puudub	puudub

Edasiseks võrdluseks ja kohandamiseks on valitud võrdlustehingud, mis sobivad enam ajaliselt ja maaüksuse pindalalt.

Tehingute kohandamine

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).

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).



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).

Hindaja on kohandamiseks valinud tehinguga seotud võrdluselementidele (turutingimused) lisaks 9 varaga seotud võrdluselementi.

Kohandamisel on aluseks võetud **katastriüksuse pindala**.

Hindamisel lähtutakse võrreldavate varade krundi pindaalade **m² hinnast**, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimemehhanisme kõige paremini.

Võrreldavate varade kohandamisel hinnatava vara suhtes arvestatakse turuväärtust alandav tegur positiivse märgiga ja turuväärtust tõstev tegur negatiivse märgiga.

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks valitud turutehinguid hinnatavale varale:

	HINNATAV VARA Viljandi linn Riia mnt 68	VÕRRELDAVAD VARAD		
		2 Viljandi linn Reinu tee	3 Viljandi linn Raua tn	4 Viljandi linn Reinu tee
Tehinguhind (ei sisalda käibemaksu):	Hindamisel lähtuti m ² hinnast	126 996 €	110 000 €	200 000 €
m² hind:		4,00 €	5,29 €	8,68 €
Tehingu aeg: Ajaldamine ⁷	mai 2018	sept 2015 0%	sept 2015 0%	jaan 2017 0%
Ajaldatud m² hind:		4,00 €	5,29 €	8,68 €
Asukoht: Kohandus ⁸	Viljandi linna äärelinn, põhimaantee vahetus läheduses	Viljandi linna äärelinn, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee vahetus läheduses 0%	Viljandi linna äärelinn, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee vahetus läheduses 0%	Viljandi linna äärelinn, väljakujunenud tööstuspiirkond, põhimaantee vahetus läheduses 0%
Maaüksuse pindala, m²: Kohandus ⁹	34 044	31749 0%	20785 -15%	23031 -15%
Potentsiaalne täisehitus %: Kohandus ¹⁰	0,23	0,25 0%	0,63 -10%	0,40 -5%
Geomeetria ja reljeef: Kohandus ¹¹	hulknurkne, valdavalt tasane pinnareljeef, osaliselt kergelt langeva pinnareljeefiga, hinnataval varal madala- ja kõrghaljastus	kompaktne, ebatasane reljeef ning võsastunud 0%	kompaktne, tasane reljeef 0%	kompaktne, tasane reljeef, kuid hinnatav vara on osaliselt võsastunud 0%

⁷ Hoonestamata kruntide hinnad pole võrreldes tehingu aegadega oluliselt muutunud.

⁸ Hinnatav vara on sarnase asukohaga võrreldes võrreldavate varadega. Oluline on objekti lähiümbrus, mürafoon ja maine.

⁹ Mastaabiefekt, väiksema krundi pinnaühiku maksumus on reeglina kõrgem. Seega on tehtud vastavad kohandused.

¹⁰ Ehitusõiguse osas on arvestatud lubatud kinnistu täisehitusprotsendiga. Mida suurem on täisehitusprotsent seda hinnatum on üldjuhul kinnistu. Korruselisus enam kui 2-korrust on väheoluline, kuna üldjuhul äärelinna ärihooned, aga ka tootmis- ja laohooned on 1- kuni 2-korruselised.

¹¹ Korrapärase ja kompaktse kujuga ning tasane pinnareljeefiga maatükid on reeglina enam väärtustatud kui korrapärase, liigendatud kujuga ning ebatasane pinnareljeefiga maatükid. Hinnatav vara on kolmnurkse kujuga, mis võib ehitusel olla piiravaks teguriks. Hinnatav vara on kõikide võrreldavate varadega samaväärne.



	HINNATAV VARA Viljandi linn Riia mnt 68	VÕRRELDAVAD VARAD		
		2 Viljandi linn Reinu tee	3 Viljandi linn Raua tn	4 Viljandi linn Reinu tee
Tehnovõrgud: Kohandus ¹²	elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi läheduses, liitumised puuduvad	elektri liitumine olemas, liitumispunkt 200 m kaugusel, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril, kasutusvalmidus olemas -15%	elektri alajaam kinnistu ääres, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril, kõik liitumised puuduvad 0%	elektri-, vee- ja kanalisatsioonitrass krundi piiril liitumised puuduvad 0%
Juurdepääs: Kohandus ¹³	hea/rahuldav, asfalteed, hindamise hetkel sissesõidu tee puudub	hea/rahuldav, asfalteed, hindamise hetkel juurdepääsu tee puudub 0%	hea, asfalteed 0%	hea, asfalteed 0%
Detailplaneering (DP): Kohandus ¹⁴	DP olemas	DP olemas 0%	DP olemas 0%	DP puudub 10%
Sihtotstarve: Kohandus ¹⁵	tootmistamaa 100%	tootmistamaa 100% (vastavalt kehtivale detailplaneeringule võimalik muuta 90% tootmistamaa ja 10% transpordimaa) 0%	tootmistamaa 100% 0%	tootmistamaa 100% 0%
Muud tegurid: Kohandus ¹⁶	puudub	kinnistul vana pumbajaam koos maa-aluste mahutitega, lisanduvad lammutuskulud 10%	puudub 0%	puudub 0%
Summaarne kohandus:		-5%	-25%	-10%
Kohandatud m² hind:		3,80 €	3,97 €	7,82 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa:		25%	25%	30%
Kaalud: ¹⁷	100%	35%	35%	30%
Kaalutud kohandatud m² hind:		1,33 €	1,39 €	2,34 €
Kaalutud kohandatud keskmine m² hind:	5,06 €			
Turuväärtus:	172 395 €			

Seega võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, saame hinnatava vara turuväärtuseks ~ **172 000 €** ehk ~ **5,05 €/m²** kinnistu pindala kohta

¹² Kommunikatsioonidega varustatud kinnistud on enam väärtustatud kui kinnistud millel või mille lähipiirkonnas puuduvad kommunikatsioonid; mõju ulatus on seoses kommunikatsioonide rajamiseks ja ka liitumiseks vajalike kulutustega. Seega on tehtud võrreldav varaga nr 2 vastav kohandus.

¹³ Maatükid, millele on hea juurdepääs, on enam väärtustatud kui maatükid, millele vahetu juurdepääs puudub või mille juurdepääsuteede teekatted on halva kvaliteediga ja/või raskesti läbitavad.

¹⁴ Detailplaneeringu kohustuse korral on kehtestatud detailplaneeringuga krundid enam väärtustatud kui maatükid, mille detailplaneering puudub. Seega on võrreldava varaga nr 4 tehtud vastav kohandus.

¹⁵ Hinnatava vara maakasutuse sihtotstarve on tootmistamaa. Hinnatav vara on kõikide võrreldavate varadega samaväärse sihtotstarbega.

¹⁶ Võrreldaval varal nr 2 asub vana pumbajaam koos maa-aluste mahutitega, mis vajavad lammutamist, seega on tehtud vastav kohandus

¹⁷ Osakaalude andmisel on lähtutud põhimõttest, et sarnasemale võrdlustehingule (väiksem absoluutkohandus) anname suurema kaalu ja vastupidi

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast

Vaated katastriüksusele 89720:002:0061







Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Väljavõtte tegija: Egle Miller

Asutus: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Kuupäev: 9.05.2018 13:55:07

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number 3331039

Kinnistu nimi

Korteri nr

Õigsuse märged **Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 04.12.2006**

Digitoimik Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 12.09.2014

I jagu					
KINNISTU KOOSSEIS					
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	89720:002:0061 89720:002:0062 89720:002:0064	<p>Tootmismaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi linn, Riia mnt 68.</p> <p>Transpordimaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi linn, Riia mnt 70.</p> <p>Transpordimaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi linn, Reinu tee T5.</p>	34044 m2 7485 m2 308 m2	12.02.2014 kinnistamisavalduse alusel siit osa eraldatud ja avatud kinnistu 4078439 19.02.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor	kehtiv
II jagu					
OMANIK					
Kande number	Omanik	Kande alus			Kande kehtivus
1	Viljandi linn	23.10.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2006. Kohtunikuabi Sirje Jõela			kehtiv
III jagu					
KOORMATISED JA KITSENDUSED					
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja üleantav kasutusõigus avalikes huvides elektripaigaldise ehitamiseks ja edasiseks talumiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.01.2014 lepingu punktidele 4, 5 ja 6 ning vastavalt lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 4078439.		Sisse kantud 16.01.2014. 12.02.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 19.02.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor		kehtiv
IV jagu					
HÜPOTEEGID					
Kande number	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus

Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse ortofoto, kitsenduste kaart, loetelu ja legend

Katastriüksuse 89720:002:0061 ortofoto



Katastriüksuse 89720:002:0061 kitsenduste kaart



Katastriüksuse 89720:002:0061 kitsenduste loetelu

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL28863493		3,7

Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m2/m
Elektrimaakaabelliin	MKL28863493	42832JK	Elektrilevi OÜ	15.detsember 2016. a.	5	1

Ka

tastriüksuse kitsenduste kaardi legend

<p>Keskkonnakaitselised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitstav loodusobjekt nitraaditundlik ala vääriselupaik kaitstav loodusobjekt keskkonnaseirejaam <p>Muud riiklikult olulised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> geoloogilised piirangud kultuurimälestis planeeringuala riigikaitseline maa geodeetiline märk kultuurimälestis saasteallikas <p>Veekaitselised objektid</p> <ul style="list-style-type: none"> allikas, karst maaparanduse reg. võrk sanitaarkaitseala veehaare veekogu eesvool rannajoon allikas, karst sanitaarkaitseala veehaare 	<p>Tehnorajatised</p> <ul style="list-style-type: none"> alajaam gaasiehitus lennuväli surveehitis vee- ja kanal. ehitus talumiskohustusega tehnorajatis elektriliin gaasitorustik raudtee surveehitis survetorustik tee telekom. liin vee- ja kanal. torustik talumiskohustusega tehnorajatis alajaam gaasiehitus surveehitis telekom. mast vee- ja kanal. ehitus talumiskohustusega tehnorajatis <p>Katastrikaart</p> <ul style="list-style-type: none"> registreeritud KÜ toimikuga seotud LÜ piiriettepanek aeguv LÜ <p>Halduspiirid</p> <ul style="list-style-type: none"> Omavalitsus Maakond Riigipiir Eesti-Vene kontrolljoon 	<p>Veekaitselised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> maaparandushoiuala matmispaiga sanitaarkaitseala ranna või kalda piirangud veehaarde piirangud <p>Keskkonnakaitselised piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> kaitseobjekti piirangud kaitsmata põhjaveega ala metsa kitsendused paikne saasteallikas valgala reostuskaitsevöönd <p>Muud maakasutuspiirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> geod.märgi kaitsevöönd geoloogilised piirangud muinsuskaitse kitsendused planeeringuala riigikaitselised kitsendused <p>Tehnorajatistest tulenevad piirangud</p> <ul style="list-style-type: none"> elektripaigaldise kaitsevöönd gaasipaigaldise kaitsevöönd lennuvälja lähimbrus liinirajatise kaitsevöönd raudtee kaitsevöönd surveseadme kaitsevöönd talumiskohustusega ala tee kaitsevöönd vee- ja kanal. kaitsevöönd
---	--	---

Lisa nr 4 Kvaliteeditunnuse koondhinnang

Nr	Kvaliteedi hinnang teguritele		
	Tegur	Hinnang	Koondhinnang
I Asukoht ja kvaliteet			
1	Sünergia ja teenuste kättesaadavus	B	B
2	Ümbrus	B	
3	Teed, tänavad, parkimine	B	
4	Mööduv liiklusvoog, nähtavus, juurdepääs, turvalisus	A	
5	Ühistransport	A	
6	Kasutust piiravate kitsenduste mõju	B	
7	Võrguteenused	B	
8	Ehitusõigus	B	
9	Kuju ja suurus	A	
10	Haljastus ja heakord	B	
11	Ehitusgeoloogia ja veerežiim	B	
12	Vaade	B	
13	Keskkonnariskid	B	
II Hoone kvaliteet			
1	Arhitektuuriline lahendus	-	_ 18
2	Hoone näitajad (funktsionaalsus)	-	
3	Hoone konstruktsioonide seisukord	-	
4	Hoone tehnoseadmete seisukord	-	
5	Hoone välisviimistluse kvaliteet	-	
6	Hoone siseviimistluse kvaliteet ja kohtkindla sisustuse olemasolu ning kvaliteet	-	
7	Hoone sisekliima	-	
III Kinnisvara juhtimise kvaliteet			
1	Dokumentatsioon	-	_ 19
2	Kinnisvara juhi ja/või halduri pädevus	-	
3	Kinnisvara korrashoiu ja kasutamise seotud teenuste korraldus	-	
4	Energiatarbimise juhtimine	-	
5	Vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus	-	

- A - väga hea, vastab kõrgendatud nõuetele
 B - keskmine, vastuvõetav, vastab keskmistele nõuetele
 C - halb, esineb olulisi puudusi, vastab madalamatele nõuetele

¹⁸ Kinnistu on hoonestamata ning hoone kvaliteediklassi pole võimalik määrata.

¹⁹ Kinnistu on hoonestamata ning kinnisvara juhtimise kvaliteediklassi pole võimalik määrata.



Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

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

Hindamisaruande koostaja	Hindamisaruande kinnitaja
<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Egle Miller kutseline kinnisvara noorehindaja kutsetunnistus nr 116120 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Urmas Kaasik kutseline vara hindaja, kutsetunnistus nr 116135 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige