

Ülesanne 1.1. (NH, 5 tase)

Tuginedes alltoodud informatsioonile anna hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil selgitades hindamiskäiku:

- a) Mis on vara parimaks kasutuseks?
- b) Kas ja kuidas mõjutavad vara väärtust piiratud asjaõigused ja kitsendused? Lisa asjakohased kommentaarid koos põhjendusega.
- c) Millised tehingud ei ole võrdluskõlblikud ja miks? (jätta välja vaid täiesti sobimatud tehingud)
- d) Millist võrdlusühikut kasutad ja miks?
- e) Milliseid võrdluselemente kasutad?
- f) Kuidas leiad lõpptulemuse (millist keskmist kasutad ja miks) ja millised kommentaarid võiks lõpptulemusele lisada lähtuvalt standardist EVS-875?
- g) Esita hindamistulemus koos kõige vajalikuga, sh lisa lõpptulemusele asjakohane käibemaksukommentaar koos põhjendusega.

Turuväärtus tuleb hinnata seisuga 27.04.2026. **Kohandused teostada kooskõlas standardis EVS-875 aktsepteeritava täpsusega.** Hinnangu koostamise eesmärk on laenu tagatise turuväärtuse hindamine ja on mõeldud esitamiseks laenuandjale.

Hinnatava vara kirjeldus:

Hinnatav vara ja selle asukoht

Hinnatavaks varaks on Tallinna linnas, Nõmme linnaosas asuv üksikelumuga hoonestatud kinnistu, mille suletud netopinnas sisaldub garaaž. Samas piirkonnas asuvad üksikelumud, kahepereelamud ning ka mõned üksikud hoonestamata elamukrundid.

Omandisuhted

Omanik:	Mari Tamm
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused:	Juurdepääs üle naaberkinnistu (tasuta, tähtajatu)
Koormatiseid ja kitsendused:	Hinnatav elamispind on koormatud isikliku kasutusõigusega kõnealusele elamispinnale hinnatava vara omaniku ema kasuks Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.
Hüpoteegid:	Hüpoteek summas 95 000 eurot AS Pank kasuks; laenujääk on väärtuse kuupäeva seisuga 64 320 eurot. Hüpoteegikanne asub isiklikust kasutusõigusest eespool.
Üürilepingud:	Puuduvad

Kinnistu andmed

Kuju:	ristkülik
Reljeef:	tasane
Pindala:	1 350 m ²
Sihtotstarve:	100% elamumaa
Üldplaneering:	2012. a kehtestatud üldplaneering sätestab hinnatava kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonina elamumaa, kuhu on lubatud ehitada vaid ühepereelamuid
Detailplaneering:	2020. a kehtestatud detailplaneering võimaldab kinnistule ehitada ühe kuni 2-korruselise ühepereelamu koos seda

teenindava kõrvalhoonega; nimetatud ehitusõigust võib lugeda piirkonna jaoks tavapäraseks.

Elamu

Üldandmed:

Elamu tüüp: Üksikelamu

Elamu esmakasutusaasta: 2024
Korruseid: 2
Konstruktsioon: monoliitne raudbetoon, kivi
Suletud netopind: 180,6 m², sh garaaž 30 m²
Ruumiplaneering: I korrus: tuulekoda, esik, köök-söögituba, elutuba, WC, duširuum, saun
II korrus: trepihall, kolm tuba, wc-vannituba
Rõdu / terrass: terrass I korrusel (ümbär maja täies ulatuses)
Välisviimistlus: värvitud krohv
Aknad: 3-kordsete klaasidega puitraamidel pakettaknad
Siseuksed: täispuidust
Välisuks: puidust turvauks

Siseviimistlus:

Põrandad: naturaalparket, san. ruumides keraamilised plaadid
Seinad: tapeet / värv, san. ruumides keraamilised plaadid
Laed: värvitud
Siseviimistluses on kasutatud kallimast hinnaklassist materjale.

Ehitise tehnilised näitajad

Veevarustuse liik: tsentraalne
Kanalisatsiooni liik: tsentraalne
Elektrisüsteemi liik: 3x25A, päikesepaneelid võimsusega 9Kw.
Soojavarustuse liik: lokaalküte
Soojusallika liik: soojuspump; ahi, kamin, pliit (maasoojuspumba baasil keskküttesüsteem, vesipõrandaküte; lisaks kamin-ahi ja pliitsoojamüüriga)
Energiaallika liik: maasoojus + elekter; tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik: mehaaniline sissepuhe ja väljatõmme soojustagastusega
Jahutussüsteemi liik: muu (õhk-õhk jahutus)
Signalisatsioon: olemas, sh videovalve
Energiamärgis: A, väljastatud 2026.01.01, kehtib 10 a

Kommentaar: päikesepaneelid on paigaldatud hoone katusele oma tarbeks; võrku müüki ei toimu.

Seisukord ja investeeringute vajadus:

Elamu on valminud 2024 aastal, siseviimistluses on kasutatud kallimast hinnaklassist materjale. Omaniku ütluste kohaselt ei ole hoones vajadust olnud investeeringute tegemiseks peale hoone püstitamist.

Olulisi kattematerjalide kulumise märke ülevaatusel ei täheldatud, otsene remondivajadus puudub. Hoone ja ruumide üldist seisukorda võib visuaalsel vaatlusel pidada väga heaks.

Turuinformatsioon:

Tegemist on hinnatud piirkonnaga, kus valdavalt paiknevad renoveeritud ja uued elamud. Nõudlus elamispindade järele on kõrge, mistõttu on elamuturg vaadeldavas piirkonnas suhteliselt aktiivne (müügiperioodid ca 3 kuud kuni 200 000 € varade puhul ja kuni 6 kuud üle 200 000 € varade puhul). Peamine sihtgrupp on noored pered, kes kolivad korteritest üksikelamutesse ja kelle sissetulekud on Eesti keskmisega võrreldes mõnevõrra kõrgemad (hinnatud piirkond, mõneti kallimad hinnaklassis olevad varad).

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- Hinnadünaamika:
 - 2025. a I ja II kvartali jooksul langesid üksikelamute hinnad kokku ca 10% - nimetatud hinnalangus oli kuude lõikes ühtlane. 2025. a III kvartalis tõusid üksikelamute hinnad 15% (nimetatud hinnatõus oli kuude lõikes ühtlane) ning 2025. a IV ja 2026. a I kvartalis püsisid need muutumatuna. Edasiseks prognoositakse samuti hindade stabiilsust.
 - Üksikelamute üürid on 2025. a jooksul tõusnud 15%, hinnatõus on olnud kuude lõikes ühtlane. 2026 a alguses hinnatõus pidurdus ning üürid on jäänud stabiilseks sellest ajast peale.
 - Elamukruntide müügihinnad on viimase aasta jooksul olnud pigem volatiivsed käies üles ja alla ning kõikumine on olnud ca 15% piires. Siiski prognoositakse hindade stabiliseerumist.
- Nõmme linnaosas viimase aasta jooksul vabaturutingimustes uuemate üksikelamutega toimunud tehingute hinnad on jäänud olenevalt hoone suuruselt ja viimistluse kvaliteedist valdavalt vahemikku 375 000 – 550 000 €/m².
- Üksikelamutega hoonestatud kinnistute tehinguhindade kujunemisel tekib järgmine mastaabiefekt:
 - hoone eluruumide suurus 90 – 120 m²: 10% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks)
 - hoone eluruumide suurus 121 – 160 m²: mastaabiefekti ei teki – tegemist on optimaalse suurusega elamutega
 - hoone eluruumide suurus 161 – 200 m²: 5% (siinkohal väljendatud absoluutsuurusena, kohanduse märk panna hindajal iseseisvalt lähtuvalt sellest, kuidas on see Eesti turul tavaks).
- Rahuldavas seisukorras elamud on keskmiselt 20% madalama väärtusega kui heas seisukorras elamud, sealjuures on väga heas seisukorras ja kallimast hinnaklassist siseviimistlusega elamute hinnatasemed ca 15% kõrgemad kui heas seisukorras elamutel.
- Puithooned (puitsõrestik) on keskmiselt ca 15% võrra madalamalt kui kivi- ja paneelhooned. Segakonstruktsioonil hoone (näiteks puitvahelaed ja kiviseinad) on hinnatud ca 5% kõrgemalt võrreldes puitsõrestik hoonetega. Palkhooned on samastatud segakonstruktsioonil hoonetega, kui nende vahelaed on samuti puidust. 1-korruselised palkhooned aga on hinnatasemelt võrreldavad kivihoonetega, sama kehtib palkhoonetega, millel on vahelaed samuti täispalkidest.
- Tsentraalse vee ja kanalisatsiooniga elamute hinnad on keskmiselt ca 10% võrra kõrgemad kui kinnistud, millel vesi ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt.
- Oluline on tänapäeval ostjate seas kaasaegsed tehnolahendused (maaküte, õhk-vee soojuspump; soojustagastusega ventilatsioonisüsteem ning jahutuse

olemasolu), mis peavad olema ka ökonoomsed kulude suhtes. Samuti hinnatakse näiteks elamud, kus on alternatiivse lokaalkütte kasutamise võimalus (näiteks kamin, ahi, pliit), kuna sellisel juhul on omanikul oma kulusid hoone küttele võimalik optimeerida. Samuti hinnatakse elamuid, kuhu on juba tehtud investeering päikesepaneelide näol (kasutamine omatarbeks ja/või võrkumüügi võimalusega).

- Paariselamute elamispinnad on keskmiselt 20% võrra madalama hinnaga kui üksikelamud.
- Maaüksuse pindala ei mõjuta vara hinda kuni suuruseni 1000 m², suurema maaüksuse puhul on kinnistute hinnad keskmiselt 5% kallimad.
- Elamutes paiknevad (suletud netopinnas kajastuvad) lisapinnad (nt garaaž, kelder, kuur jne) on ostjate seas väärtustatud lisaväärtuse näol. Iga lisaväärtust arvestatakse hinnanguliselt 5%-ga.
- Turuanalüüsi tulemusel on teada, et turuosalisel teevad enda otsuseid antud turusektoris lähtuvalt hoone eluruumide pinnale taandatud tehingu hinnast.
- Võrdluselementide mõju tehingu hinna kujunemisele on turult tuletatud 5%-se täpsusega.

Tehinguinfo:

- Käibemaks: hinnatav vara on kasutatud üksikelamu. Taoliste varade ostjad on enamasti füüsilised isikud ja antud turusegmendi tehingud ei ole üldjuhul käibemaksuga maksustatavad.
- Kirjeldamata parameetrite osas on alljärgnevalt toodud varad hinnatava varaga sarnased või nende parameetrite mõju ei olnud tehingu hinna kujunemise seisukohalt oluline.
- Tehingud on tehtud kuu alguse seisuga.

Hindamisel on kasutada järgmised Tallinna linnas Nõmme linnaosas asuvate kinnistute müügitehingute andmed:

Nr	Hoone suletud netopindala, m²	Seisukord	Konstruksioon	Kinnistu pindala, m²	Ehitise tehnilised näitajad	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
1	101,8	rahuldav	puitsõrestik	876	vesi tsentraalne, kanalisatsioon lokaalne. Õhk-vesi soojuspump, pliit soemüüriaga. Päikesepaneelid oma tarbeks 6kW	Vara osteti naaberkinnistu omaniku poolt.	aprill 26	430 000
2	183,2	hea	kivi/paneel	820	vesi ja kanalisatsioon lokaalsed. Õhk-vesi soojuspump, kamin-ahi, soojustagastusega sundventilatsioon ja jahutus. Päikesepaneelid oma tarbeks 9 kW.	Kinnistul paikneb 2023.a. renoveeritud elamu. Hoone mahus on garaaž suurusega 30 m². Osteti aastaringseks elamiseks 5-liikmelise pere poolt.	dets.25	413 000
3	199,0	hea	kivi/paneel	1 012	vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed. Maaküte, ahi. Päikesepaneelid oma tarbeks 8kW.	Ostjaks on võlausaldajaga seotud ettevõtte.	mai 25	401 500
4	137,2	remonti vajav	kivi/paneel	750	vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed. Õhk-õhk soojuspump ja ahiküte. Päikesepaneelid puudusid.	2012. a kehtestatud linnaosa üldplaneering näeb valdava osa kinnistu juhtfunktsioonina ette transpordimaa. Linnaosa valitsus on tutvustanud plaani uue põhimagistraali ümbersuunamist antud asukohast.	aug 25	391 000
5	132,0	väga hea	palk	986	vesi tsentraalne, kanalisatsioon lokaalne. Maaküte, kamin. Päikesepaneelid oma tarbeks 9 kW.	Vara müüdi avalikul enampakkumisel kohtutäituri poolt, sealjuures reklaamiti vara vaid minimaalses seadusandluses ettenähtud mahus.	juuni 25	250 000
6	184,5	hea	kivi/paneel	1 429	vesi- ja kanalisatsioon tsentraalsed. Maaküte, kamin. Päikesepaneelid oma tarbeks 11kW	Üksikelamu koos osalise keldriga (suurus 21 m²). Ostja oli eraisik. Kinnistu osteti pangalaenuga.	sept 25	459 000
7	96,5	remonti vajav	kivi/paneel	1 203	täpsem info puudub	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist ärikrundiga.	aug.25	405 700

Nr	Hoone suletud netopindala, m ²	Seisukord	Konstruksioon	Kinnistu pindala, m ²	Ehitise tehnilised näitajad	Märkused	Tehingu aeg	Tehingu hind, €
8	120,3	väga hea	palk	837	vesi- ja kanalisatsioon lokaalsed. Ahiküte, elektripõrandaküte. Päikesepaneelid puudusid.	Kinnistu müügi enampakkumise käigus.	jaan.26	393 000
9	142,1	väga hea, kasutatud kallimaid siseviimistlusmaterjal	sega	1 119	vesi- ja kanalisatsioon tsentraalsed. Õhk-vesi soojuspump. Päikesepaneelid puudusid.	Kinnistul paikneb kahe omaniku kasutuses olev elamu. Ostjaks oli teine kaasomanik, kaasomandi turuväärtuse määramiseks telliti eksperthinnang kutsetunnistusega hindajalt.	juuli 25	250 000
10	115,3	hea	kivi/paneel	1 103	vesi tsentraalne, kanalisatsioon lokaalne. Õhk-vesi soojuspump, ahi. Päikesepaneelid 20Kw, müük võrku	Tehingu hind sisaldas käibemaksu. Ostja tasus tehingu toimumise hetkel 1/3 tehingusummast, ülejäänud tasu tasumise osas teostati erikokkulepped, kuid nende sisu kohta täpsem info puudub. On teada, et osaliselt tasuti müügihind uueväärse autoga.	märts 26	401 500
11	159,0	väga hea	puitsõrestik	739	vesi- ja kanalisatsioon tsentraalsed. Õhk-vesi soojuspump, kamin. Päikesepaneelid oma tarbeks 9kW	Kehtiva detailplaneeringu järgi on tegemist elamukrundiga, mille ehitusõigus on realiseeritud – püstitatud üksikelamu.	jaan. 23	420 000
12	119,0	väga hea, kasutatud kallimaid siseviimistlusmaterjal	kivi/ paneel	1001	vesi- ja kanalisatsioon tsentraalsed. Maaküte, kamin-ahi. Päikesepaneelid oma tarbeks 8kW	Tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu. Üksikelamule on lubatud planeeringuga juurde ehitada 2-kohaline garaaž (35 m ²).	veebr.26	456 500
13	100,2	rahuldav	sega	803	vesi- ja kanalisatsioon lokaalsed. Maaküte. Päikesepaneelid puudusid.	Ostjaks on võlausaldajaga seotud ettevõtte.	okt.25	409 000
14	155,5	hea	puitsõrestik	1 008	vesi- ja kanalisatsioon tsentraalsed. Õhk-vesi soojuspump, kamin-ahi. Päikesepaneelid oma tarbeks 10kW	Kinnistul paikneb heas korras üksikelamu, mille jääkasendus-maksumuseks on eksperdid tehingu kuupäeva seisuga hinnanud 150 000 €.	sept.20	401 000
15	66,6	rahuldav	palk	350	vesi- ja kanalisatsioon lokaalsed. Ahiküte, pliit soemüüri, elektripõrandaküte. Päikesepaneelid puudusid.	Kinnistu müügiperiood oli 5 kuud, vara oli pakkumisel 5-l erineval kinnisvaramaakleril. Paikneb endise suvilarajooni äärealal.	mai 25	355 000