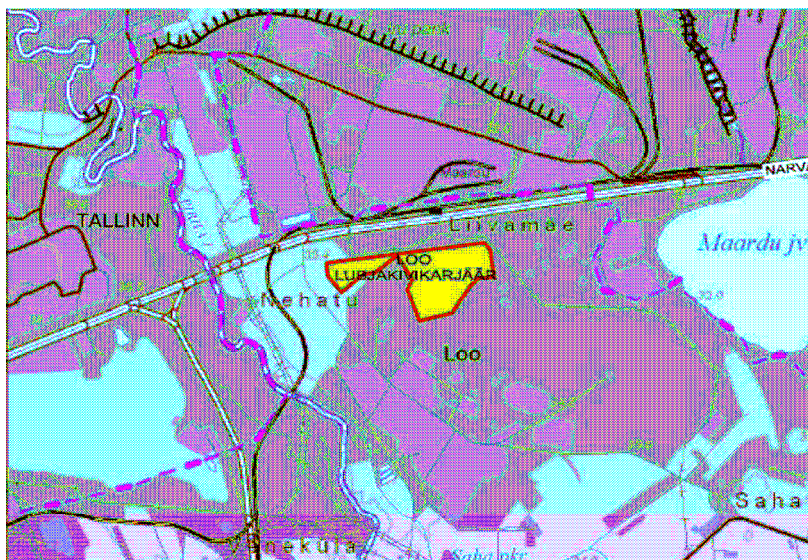


EKSPERTARVAMUS



Loo lubjakivikarjäär,
Liivamäe küla, Loo asula, Jägala vald, Harjumaa

Töö nr 1005-1326/G
Tallinn 2010

Tellijä: AS Maves

SISUKORD

	Lk.
1. VAADELDAV OBJEKT	3
2. EKSPERTARVAMUSE TELLIJA	3
3. ANALÜÜSI EESMÄRK JA EELDUSED	3
4. ALGANDMED JA OBJEKTI ÜLEVAATUS	3
5. OBJEKTI KIRJELDUS	4
6. TURUÜLEVAADE	5
7. ANALÜÜS	13
8. KOKKUVÕTE	15
9. VASTAVUSKINNITUS	16
10. LISAD	16

1. VAADELDAV OBJEKT

Vaadeldavaks objektiks on Harjumaal Jõelähtme vallas Liivamäe külas kavandatava Loo lubjakivikarjääri maaüksus.

2. EKSPERTARVAMUSE TELLIJA

AS Maves
Registrikood: 10097377
Marja tn 4D, Tallinn 10617

3. ANALÜÜSI EESMÄRK JA EELDUSED

Käesoleva töö eesmärgiks on:

- 1) anda ülevaade planeeritava karjääriala ümbruskonna kinnisvara hindadest antud hetkel
- 2) prognoosida ümbruskonna kinnisvara hinnamuutust kaevandamise ajal
- 3) prognoosida kinnisvara hindade muutust pärast karjääri ammendamist ja kaevandatud ala korrastamist

***Turuväärtus** on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS-875-3)*

Käesolev töö koostatakse tellija kasutuseks Loo lubjakivikarjääri keskkonnamõjude hindamisel.

Töö teostamisel on lähtutud standardist EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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

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

4. ALGANDMED JA OBJEKTI ÜLEVAATUS

Hindamist puudutavad algandmed on saadud eksperthinnangu Tellijalt ja avalikest registritest.

Objekti ümbruse ülevaatus teostas hindaja Toomas Ringo 23. mail üksinda.

Töö tellija ning hindaja vahel on sõlmitud kirjalik kokkulepe töö teostamise ning tasustamise kohta.

Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektile ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektile või naabruses

eksisteerib saastaineid või -allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

5. OBJEKTI KIRJELDUS

Asukoht

	Andmed ja kommentaar
Maakond	Harju
Vald	Jõelähtme vald
Asula	Liivamäe küla
Objekti nimi	Loo lubjakivikarjäär – maaüksus ¹ (eraldi katastriüksust ei ole moodustatud)
Lähiümbrus (naabrus) ja juurdepääs	Maaüksus paikneb Liivamäe külas Jõelähtme vallas Harjumaal Peterburi mnt lähedal (ca 300 m), lähiümbruse (500 m raadius) moodustavad valdavalt hoonestamata maaüksused, kuid 500 m allasse jääb ka Loo asula Lepa, Liivamäe ja Kuusiku tee piirkond, mis on hoonestatud (tootmishooned, üksikud eramud, korter- ning ridamajad). Samuti jääb 500 m alasse Liivamäe küla koos arenduspiirkonnaga (eramud, paaris- ja ridamajad).
Kaugused	Kaugus Tallinna kesklinnast ca 12,5 km, linnapiirini ca 1,0 km. Loo asula on ca 300 m ja Liivamäe küla ca 300 m.
Uhistransport	Loo asulas 1,0 km kaugusel

Omandisuhe¹

	Andmed ja kommentaar
Registriosia nr	Puudub
Omanik	Riigi reservmaa, piiriettepanek AT 041210083

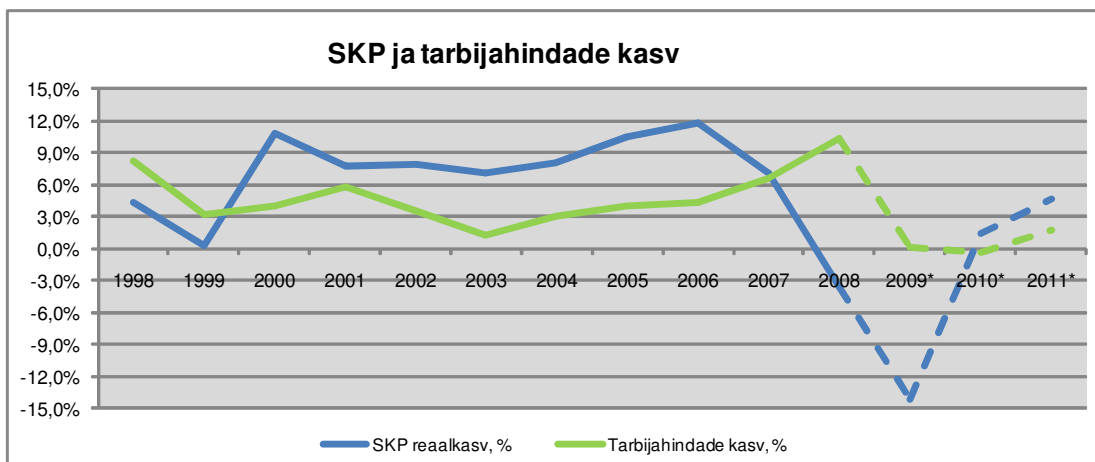
Maakasutus ja krundi iseloomustus

	Andmed ja kommentaar
Katastriüksuse tunnus	Puudub
Maakasutuse sihtotstarve	Määratlemata
Maaüksuse suurus	44 5900 m ² - Maavara kaevandamise loa taotlus AS Talter
Ehitised ja rajatised	Puuduvad
Piirdeaed	Puudub
Kuju ja reljeef	Korrapäratu kujuga hulknurk, suured tõusud ja langused puuduvad
Kommunikatsioonid	Andmed ja kommentaar
Veevarustus	Puudub
Kanaliseatsioon	Puudub
Elekter	Puudub

¹ Objektina käsitletakse siinkohal maaüksust, kuhu kavatsetakse rajada lubjakivikarjäär

6. TURUÜLEVAADE

Majandus ja kinnisvaraturg



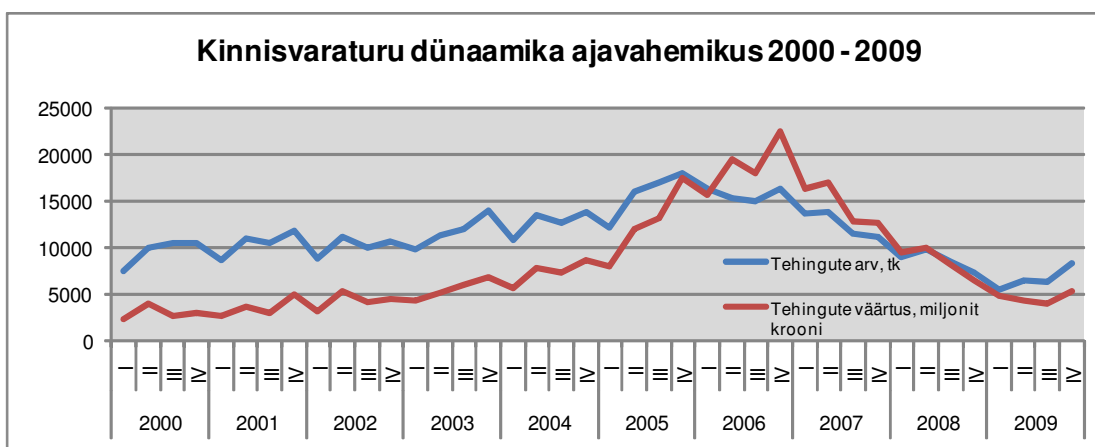
2009*, 2010* ja 2011* näol on tegemist Eesti Panga prognoosiga

Allikas: Eesti Pank, BPE

Statistikaameti esialgsetel andmetel vähenes 2009. aasta IV kvartalis SKP eelmise aasta sama ajaga võrreldes 9,4%, võrreldes eelmise kvartaliga aga kasvas 2,6%. Neljanda kvartali kasvunumbreid mõjutasid 2010. aasta algul tõusnud tubaka, alkoholi ja mootorikütuse aktsiisimäärad, mistõttu suurendati aasta lõpus nende kaupade laovarusid. Positiivsele tõukele neljanda kvartali SKP-s järgneb tõenäoliselt negatiivne mõju käesoleva aasta alguses. 2010. aastal oodatakse majandusaktiivsuse aeglast taastumist, mis toetub olukorra paranemisele välisurgudel. Ootuseks annab põhjust asjaolu, et viimastel kuudel on Eesti mitmete ekspordipartnerite kasvuprognose ülespoole korrigeeritud. Sisenõudluse taastumine on esialgu aeglane, kuid euro kasutuselevõtu perspektiivi selginemine suvel võiks anda hoogu ka uutele investeeringutele.

2009. aasta IV kvartalis oli tarbijahindade kasv III kvartaliga võrreldes -0,4% ning eelmise aasta sama perioodiga võrreldes -2,0%. Eesti Panga poolt avaldatud info põhjal oli inflatsioon 2009. aastal -0,1%. 2010. aastaks prognoositakse tarbijahindade muutust -0,4% ja 2011. aastaks 1,7%.

Majanduslangusega on tihedalt seotud töötus. Eesti Töötukassa andmetel oli 2009. aasta detsembrikuu seisuga töötuid 91 544 inimest ehk ca 14% tööealisest elanikkonnast, mis on Eesti taasiseseisvusaja suurim osakaal. Eesti Panga prognoosi kohaselt alaneb tööhõive aasta viimastel kuudel ja järgmisel aastal märksa aeglasemas tempos kui aasta alguses.



Allikas: Statistikaamet

2009. aasta IV kvartali kinnisvaraturu kogukäive oli III kvartaliga võrreldes ca 1,312 miljardit krooni ehk ca 33,3% võrra suurem, kinnisvaratehingute arv tõusis eelmise kvartaliga võrreldes ca 30,1%. Keskmine tehinguhind tõusis eelmise kvartaliga võrreldes veidi ehk ca 2,5%, 2008. aasta IV kvartaliga võrreldes oli keskmine tehinguhind ca 26,9% madalam. Kinnisvaraturg oli IV kvartalis tehinguaktiivsuse mõttes pigem oodatust tugevamas tõusis, keskmine hinnatase tõusis vähesel määral. Tehinguaktiivsuse kasvu jätkumine IV kvartali tempos ei ole tõenäoline, samas viitab kasv nii tehinguaktiivsuses kui keskmises tehinguhinnas turuolukorra paranemisele.

Kasvanud on mitte-vabaturutingimustes tehtud müügitehingute hulk (kinnistute müük omavahel seotud isikute vahel, sundmüük seoses pankrotiga). Suur osa kohtutäiturite ja pankrotihaldurite tehtud tehingutest (sundmüügid) seadusandluse lünklikkuse tõttu tehingustatistikasse siiski ei jõua. Nii seotud isikute kui sundmüügi tehingute hinnad on kohati turutasemel, kohati võivad aga turutasemest oluliselt erineda.

Euro l põhinevate eluasemelaenu keskmine intress oli viimase viie aasta kõrgeim 6,3% 2008. aasta oktoobrikuus ja madalaim 3,0% 2005. aasta aprillikuus. 2009. aasta detsembrikuus oli intress keskmiselt 3,4% tasemel ehk suhteliselt lähedal madalaimale tasemele. Hetkel omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenu marginaal, mis alates viimasest tõusust 2008. aasta lõpus on püsinud pigem sarnasel tasemel. 2009. aasta jooksul oli Euribor pidevas languses, mis muutis intressi madalamaks. Majandusalduse kasvust tingituna oodatakse 2010. aastal marginaalide mõningast langust, samas kui Euribori tõusu veel niipea ei prognoosita. 2010. aasta veebruari keskpaigas oli kuue kuu Euribor 0,965%.

Tallinna ja lähiümbruse eramu- ja maaturg

Viimaste aastate areng

Eramute ja elamumaa kiire hinnatõus jäi valdavalt 2006. aastasse, mil tõusid kõige enam elamukruntide hinnad (Tallinnas aasta jooksul ligi 30% ning Harjumaal koguni 140%). Tiphinnad saavutati 2007.a jooksul, pärast seda pöördus kinnisvaraturg langusele. Täna seks võib hinnalanguse suuruseks eramute puhul mõõta üle 35% ning elamumaa puhul vähemalt 50%, kuid kohati oluliselt enam. Teist aastat kestva hinnalanguse ulatus ja kiirus on võrreldavad buumiaegse hinnatõusuga.

Enim tehinguid nii eramute kui elamumaaga toimus 2006.a jooksul. Täna seks on kinnisvaratehingute arv olenevalt piirkonnast ning vara liigist langenud keskmiselt 60 – 90%. Suurim kukkumine on tabanud elamumaad uusarenduspiirkondades. Elamukruntide turu ulatusliku tõusu linnalähedastes piirkondades põhjustas asjaolu, et elamukrunte hakati arendama piirkondades, kus varem tiheasustus puudus ja senini oli valdavalt müüdnud nn toormaad. Nagu kinnisvaraturul tervikuna, on turu languse põhjused seotud majanduskeskkonna halvenemisega, konkreetse piirkonna eriti suur hinnalangus on seotud aga paljude arendusprojektide samaaegse turuletulekuga.

	Elamumaa		Eramud	
	Tallinn	Harjumaal	Tallinn	Harjumaal
Hinnamuutus ²	↘ Langus 70 – 80%	↘ Langus 70 – 85%	↘ Langus 40 – 70%	↘ Langus 55 – 85%
Turu aktiivsus ³	↘ Langus 80%	↘ Langus 90%	↘ Langus 60%	↘ Langus 80%

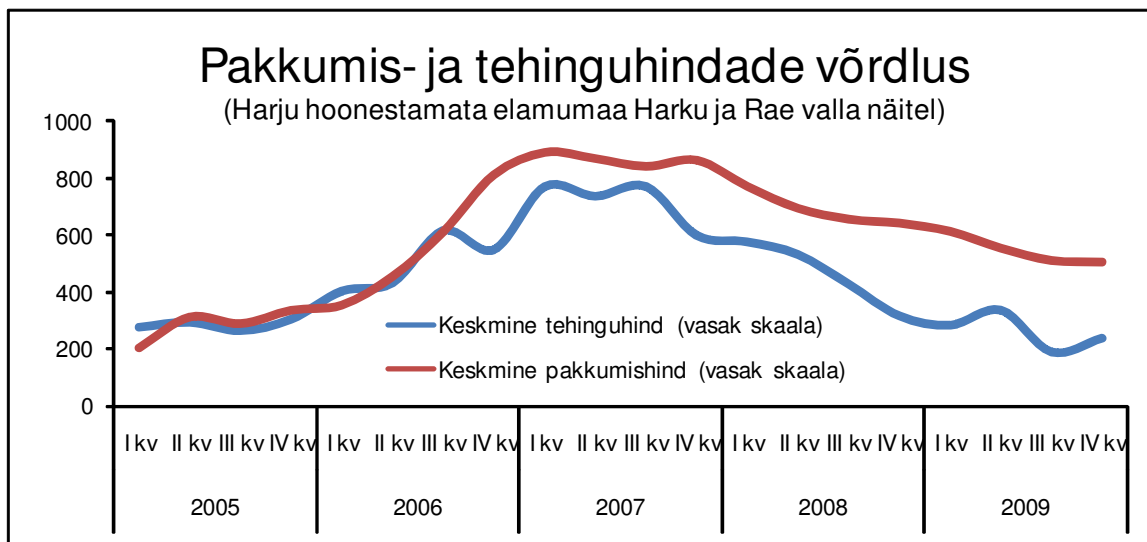
Allikas: Maa-amet, BPE

Elamumaa müügipakkumiste arv Harjumaal hakkas kiirelt kasvama 2007. a alguses. Alates 2008. aasta teisest poolest on pakkumiste hulk aga langenud – võrreldes kinnisvarabuumi tipp hetkega on pakkumisi ligikaudu 30% võrra vähem. Tehinguid on toimunud viimase kahe aasta jooksul pakkumistest lausa sadu kordi vähem.

² Kõrgeimad keskmised hinnad (2007.a) võrrelduna madalaimate buumijärgsete hindadega (2009.a).

³ Suurim kvartaalne tehingute arv (2006.a) võrrelduna väikseima kvartaalse tehingute arvuga (2009.a).

Alates 2007.a algusest on süvenenud käärid tehingu- ja pakkumishindade vahel. 2008.a alguses olid pakkumishinnad võrreldes keskmiste tehinguhindadega umbes 30 – 50% kõrgemad. 2008.a lõpus ja 2009.a I kvartalis kärises vahe ligikaudu 100% suuruseks. Pakkumis- ja tehinguhindade vahe suurenemise taga on tehinguhindade kiire langus, kusjuures pakkumishinnad on püsinud suhteliselt muutumatutena. 2009.a olid pakkumishinnad tegelikest tehinguhindadest keskmiselt 90 – 120% võrra kõrgemad. Aasta teisel poolel hinnaerinevus süvenes veelgi.

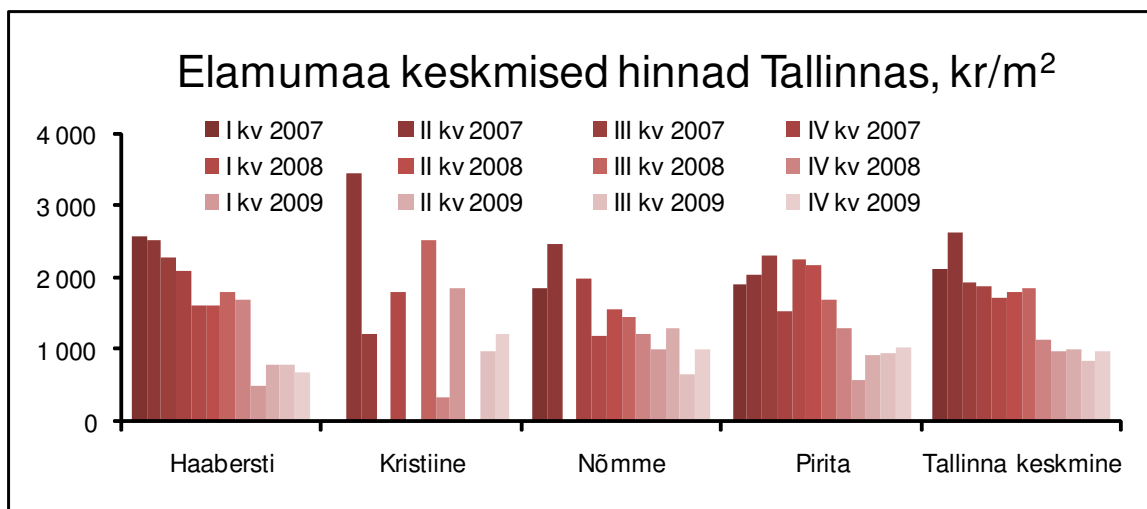


Allikas: Maa-amet, Kv.ee⁴

Elamumaa turg Tallinnas

Elamukruntide hinnad tõusid ülikiirelt päris mitme aasta jooksul, 2007. aastal hinnatõus peatus ning arendus langusega. Hindade langus võrreldes tippajaga jääb vahemikku 70 – 80%, olles ulatuslikem Haaberstis ning väikseim Kristiine linnaosas. Buumijärgne madalaim keskmine hinnatase oli Tallinna elamukruntidel 2009.a III kvartalis, IV kvartali kõrgemad statistilised keskmised tingis mitmete keskmisest kallimate elamukruntide müük Pirita linnaosa eliitrajoonides aasta lõpukuudel.

⁴ Tehinguhindade osas tuginetakse elamumaa sihtotstarbeliste kinnistutega toimunud tehingute andmetele. Pakkumiste hulgas sisalduvad andmed erinevate sihtotstarvetega maade kohta. Kuna valitud piirkondades on hoonestamata maa osas enim elamumaa sihtotstarbega maad, siis võib eeldada, et info pakkumiste hulga ning keskmiste hindade kohta ei ole moonutatud ning on sobilik illustreerimaks üldist turuolukorda. Tehinguhindade osas on kvartali keskmise leidmisel kasutatud kõiki vaadeldava perioodi jooksul toimunud ja üldisele turutasemega kooskõlas olevaid tehinguid. Keskmiste pakkumishindade leidmisel on aluseks võetud kuude keskmised hinnad. Esitatud graafik omab pigem illustratiivset tähendust. Turuolukorra kirjeldamiseks on valitud just Harjumaa hoonestamata maa turg seetõttu, et turu muutused selles segmendis on olnud viimastel aastatel kõige ulatuslikumad. Harku ja Rae valla näiteid on kasutatud seetõttu, et tegemist on suhteliselt homogeensete piirkondadega, kus muutused olid üheaegsed ning selgelt tajutavad.



Allikas: Maa-amet, BPE

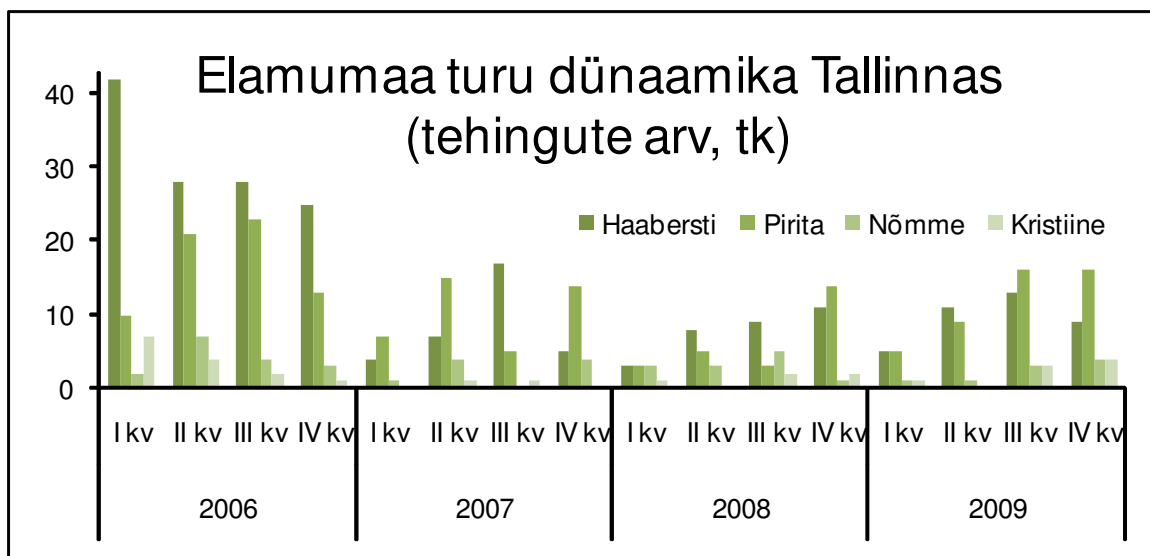
Hoonestamata eramukruntide tehinguhinnad jäävad sageli alla 1 000 kr/m². Statistilised näitajad on praeguse madala tehinguaktiivsuse juures aga oluliselt mõjutatud juhuslikkusest. Pakkumiste ja toimunud tehingute hulka kõrvutades võib nentida, et elamumaa likviidsus on endiselt väga madal, see omakorda põhjustab jätkuvat hinnalangust. Pakkumiste hulgas leidub jätkuvalt hulgaliselt objekte, mis hinna-kvaliteedi suhte tõttu tänase turul suure tõenäosusega ei realiseeru.

Piirkond	Kruntide pakkumishinnad Tallinnas
Haabersti	700 – 1 000 kr/m ² ; eksklusiivses asukohas kuni 3 000 kr/m ² ; Astangul alates 500 kr/m ²
Kristiine	1 000 – 2 500 kr/m ²
Nõmme	800 – 2 200 kr/m ²
Pirita	500 – 2 200 kr/m ² ; eksklusiivses asukohas 2 500 – 4 000 kr/m ²

Allikas: City24, Kv.ee

Üldjuhul sõltuvad kruntide hinnad asukoha atraktiivsusest nii mikro- kui makrotasandil. Kõrgema hinnaga ollakse nõus ostma privaatsust pakuvaid ja/või mereäärseid kinnistud. Turusituatsiooni eripära seisneb selles, et kõrgema hinnaga pakkumiste taga pole alati atraktiivsem kinnistu, vaid tihti on tegemist vaid oskamatu müügitehnikaga või lootusega tehingu juhuslikuks õnnestumiseks. 2009. aasta esimeste kuude jooksul võis täheldada eksklusiivsete kruntide pakkumiselt kadumist, samuti toimub üle 5,0 milj.kr tervikhinnaga kruntidega tehinguid haruharva.

Alates 2007.a algusest on maaturu aktiivsus Tallinnas oluliselt kahanenud. 2006.a toimus Tallinnas hoonestamata elamukruntidega ligikaudu 50 – 60 tehingut kvartali jooksul. 2009.a I poolaasta jooksul müüdi Tallinnas kvartali jooksul vaid 10 – 20 krunti. 2009.a II poolal toimus kvartali jooksul keskmiselt 30 tehingut. Seega, Tallinna elamumaaturu madalaim punkt jäi 2009.a algusesse, kui turu kõrgaja aktiivsusest oli järel vähem kui veerand. Aasta lõpuks võrreldes madalseisuga, tehingute arv taas mitmekordistus.



Allikas: Maa-amet, BPE

Enamik Tallinna hoonestamata elamumaa tehingutest nii buumiaastatel kui praegusel ajal toimusid Haabersti ja Pirita linnaosades, kuna neis piirkondades oli enim varasemast arendustegevusest puutumata piirkondi. Teised suuremad väikeelamute piirkonnad, nagu Nõmme ja Kristiine, on väljakujunenud hoonestusega ning seetõttu on seal ka kruntidega vähem tehinguid.

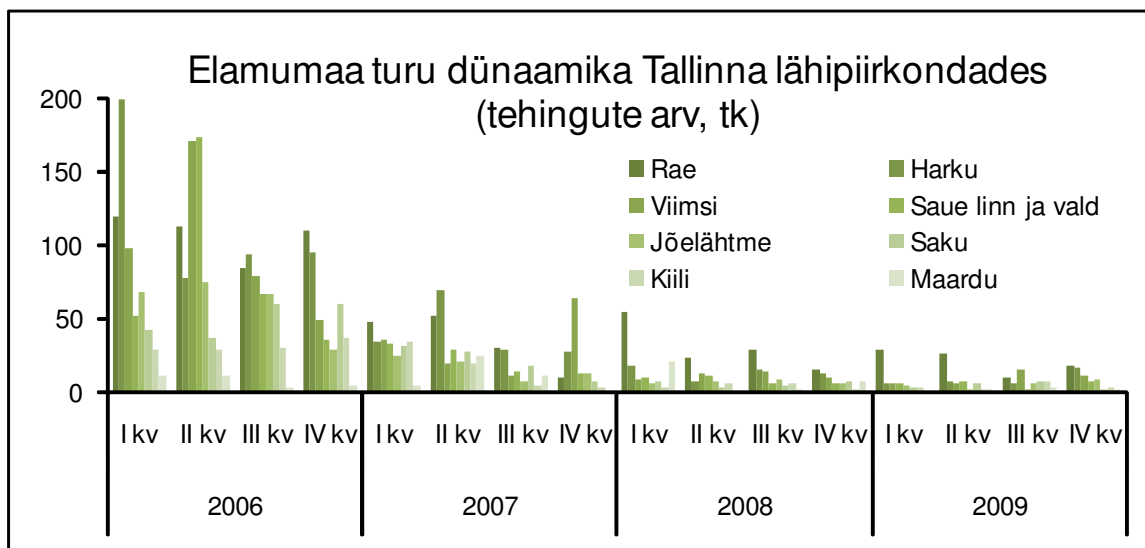
Väljakujunenud hoonestusega piirkondades (Kristiine linnaosa) on hoonestamata maad vähe ning suhteliselt kesine on alati olnud ka pakkumiste ja tehingute hulk. Paljud pakkumisel olevatest kruntidest on hoonestatud amortiseerunud elamutega, millede renoveerimine arvestades maa hinda ei ole otstarbekas. Seetõttu omavad sellised kinnistud eelkõige elamuehituslikku potentsiaali, olemasoleva hoonestuse tõttu aga ei jõua need hinnad maaturu statistikkasse.

Arendustegevuse soikumise tõttu on langenud ka suurema ehitusõigusega kruntide (rida- ja paariselamukrundid) hinnad. Rida- ja paariselamukruntide ning väikeelamukruntide hinnad on ühtlustunud. Enamik realiseerimata detailplaneeringuid ei vasta turu ootustele ning suurema ehitusõigusega hinnalisa ei kaasne.

Elamumaa turg Tallinna lähipiirkondades

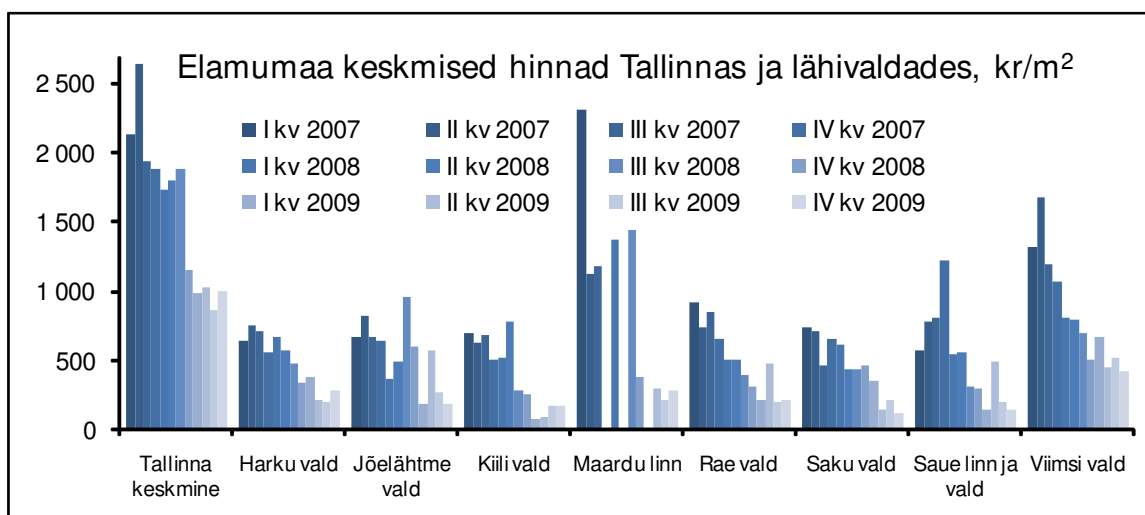
Tallinna lähimavalitsuste hoonestamata piirkondade vastu kasvas huvi kiire hinnatõusu perioodil, kui krundi soetamine Tallinnasse muutus paljudele ülejõu käivaks. Hinnatõus jõudis Tallinna lähivaldadesse mõningase viitega ning jätkus ka siis, kui Tallinnas hinnad juba langesid. Kallinenud laenuraha, pakkumise kasv ning rekordeid püstitavad hinnad muutsid ostjate hoiakuid ning selle tulemusena müügiperioodid pikenesid. Likviidsus vähenes esimesena just arenduspotentsiaaliga ning suurema pindalaga maaüksuste osas, kuna suhtumine arendustegevusse muutus ettevaatlikuks.

Buumiaastate maaturu „mootoriks“ oli aktiivne arendustegevus Tallinna lähivaldades. Enamik arendusobjektidest paiknesid Viimsi, Rae ja Harku valdades. 2006.a jooksul müüdi ühe kvartali jooksul omavalitsuse (valla) kohta olenevalt piirkonnast keskmiselt 100 – 150 elamukrunti. Hoogne arendustegevus näitas vaibumise märke alates 2007.a algusest ning turu aktiivsus langes kiiresti. 2009.a on turu kõrgaja aktiivsusest järel vähem kui kümnendik. Rae vallas jäi terve 2009.a vältel tehingute arv ühe kvartali jooksul vahemikku ca 10 – 30, ülejäänud linnalähedastes piirkondades toimus kvartali jooksul vaid 1 – 10 tehingut omavalitsuse kohta, Harku ja Viimsi valdades ka kuni 16 tehingut kvartalis. Leidub ka mitmeid uuselamupiirkondi, kus paari aasta tagune aktiivne maaturg on asendunud seisakuga (Kiili vald, Maardu linn, mitmed piirkonnad Harku ja Jõelähtme vallas). Võrreldes aasta algusega 2009.a II poolel tehingute hulga osas olulist muutust ei toimunud.



Elamumaa pakkumishinnad on hetkel ebaühtlased. Kõrgem hind ei pruugi tihti tähendada paremat krunti. Turu edasises arengus võib ette näha jätkuvat hindade diferentseerumist. Keskmisi tehinguhindu tõukab allapoole sunnitud müükide suur osakaal, seega ei pruugi keskmiste hindade langus alati vara väärtuse vähenemist iseloomustada. Nii väikeelamukruntide segmendis kui ka ulatuslikumat arendustegevust silmas pidades on turu aktiveerumist endiselt pärssimas makromajanduse kesised väljavaated.

Hoonestamata elamukruntide tehinguhinnad Tallinnaga külgnevates valdades tõusid 2006.a jooksul ligi 140%. 2009.a hinnad võrreldes tipuga on kõikjal langenud ligikaudu 70 – 80%. Senise hinnalanguse põhi saavutati olenevalt piirkonnast varakevadel või suvel, kuid enamasti jäi see 2009.a I või III kvartalisse ning aasta lõpu hinnastatistika on näidanud juba kergeid tõusunote.



Hoonestamata elamumaa keskmised tehinguhinnad linnalähedastes piirkondades algavad tasemelt 60 – 150 kr/m². Jõelähtme, Saue ja Saku valdades jäävad elamumaa keskmised tehinguhinnad tasemele 120 – 250 kr/m², Harku ja Rae vallas vahemikku 150 – 400 kr/m². Pikka aega on kõrgemalt väärtustatud olnud Viimsi valla elamumaa, kus tänaseks on valdavad hinnatasemed kukkunud samuti tasemele 300 – 600 kr/m².

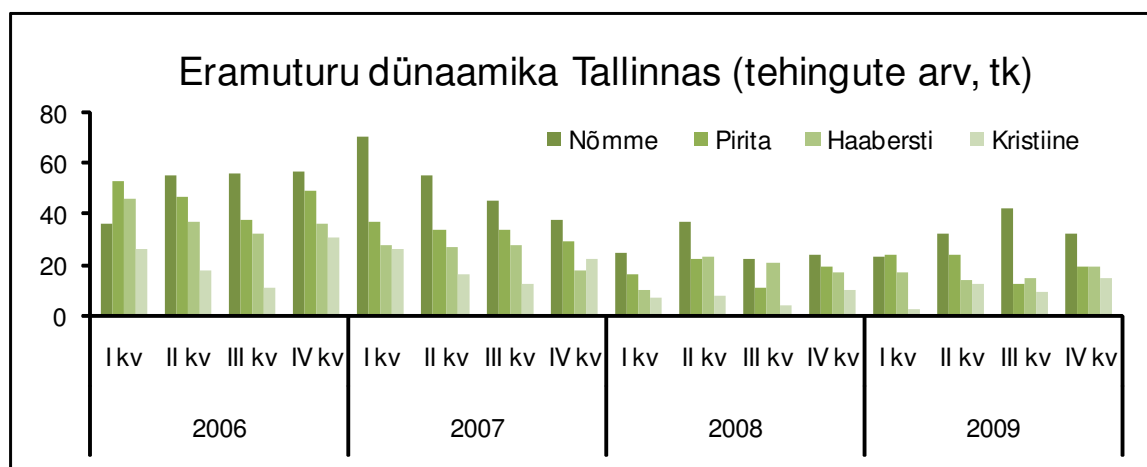
Järgnevalt on toodud ülevaade elamumaa pakkumishindadest Harjumaal. Pakkumistest eriti üleküllastunud piirkonnad on Harku, Rae ja Viimsi vald.

Piirkond	Piirkond mikrotasandil, kohalik hinnatase	Pinnaühiku hind, kr/m ²	Tervikhind, milj. kr
Harku vald	keskmisest kallimad (Harkujärve, Rannamõisa, Tabasalu, Tiskre)	400 – 900	0,7 – 1,3
	keskmisest odavamad (Muraste, Ilmandu, Liikva, Vahi, Viti)	150 – 300	0,2 – 0,7
Jõelähtme vald	keskmisest kallimad (Maardu, Iru, Uusküla, Haapse, Kaberneeme, mereäärne Neeme)	400 – 800	0,8 – 1,2
	keskmisest odavamad (Kallavare, Loo, Liivamäe, Ülgase, Saha)	150 – 400	0,2 – 0,5
Kiili vald	keskmisest kallimad (Kangru, Luige, Kiili alevik)	400 – 700	0,7 – 1,1
	keskmisest odavamad (Lähtse, Sausti, Vaela)	150 – 350	0,2 – 0,7
Maardu linn	piirkonnas suhteliselt ühtlane hinnatase (Muuga)	300 – 800	0,4 – 1,0
Rae vald	keskmisest kallimad (Peetri, Rae, Kopli, Jüri)	400 – 900	0,4 – 1,2
	keskmisest odavamad (Vaida, Patika, Vaskjala, Suuresta, Lagedi)	100 – 300	0,2 – 0,4
Saku vald	keskmisest kallimad (Saku alevik, Jälgimäe, Metsanurme)	300 – 700	0,6 – 0,9
	keskmisest odavamad (Roobuka, Kasemetsa, Tänassilma, Kiisa)	120 – 300	0,2 – 0,6
Saue vald	keskmisest kallimad (Laagri, Alliku, Hüüru)	400 – 700	0,5 – 1,1
	keskmisest odavamad (Kopelmaa, Vanamõisa, Ääsmäe)	150 – 350	0,2 – 0,5
Saue linn	hinnatase on ühtlane	200 – 700	0,3 – 1,0
Viimsi vald	keskmisest kallimad (merelähedased piirkonnad)	Alates 900	alates 1,6
	keskmise hinnatase	300 – 800	alates 0,5

Allikas: City24.ee, Kv.ee

Eramuturg Tallinnas

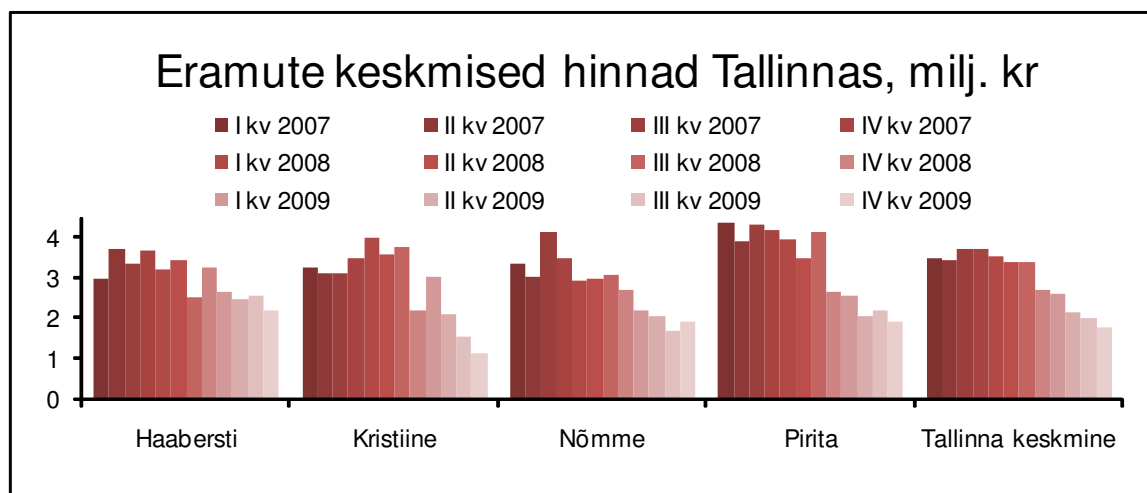
Muutused Tallinna eramuturul ei ole võrreldavad maaturu öitsengu ja hääbumisega. Tallinna eramute hinnad tõusid 2006.a jooksul umbes 10% ning alates 2007.a algusest kuni tänaseni on langenud 40 – 70%. 2006.a vahetas Tallinna linnas omanikku keskmiselt 150 eramut ühe kvartali jooksul, 2009.a toimus eramutega keskmiselt 60 – 80 tehingut kvartali jooksul. Seega on tehingute arv võrreldes 2006.a tippaegadega vähenenud ligikaudu poole võrra. Võrreldes 2009.a esimeste kuudega toimus teisel poolaastal tehinguid veidi arvukamalt. Eramute keskmised hinnatasemed on aga endiselt languses (2009.a II kvartalis keskmise hinna langus ca 20%, III ja IV kvartalis ca 10%).



Allikas: Maa-amet, BPE

Tallinna eramuturu stabiilsemat arengut on põhjustanud kõrge hinnatase, mis on turult peletanud spekulatiivseid investeeringuid. Läbi aegade on huvipakkuvad olnud just väljakujunenud piirkonnad (Nõmme, Kristiine). Uusarendusi rajati peamiselt linna äärealadele (Haabersti, Pirita) ning need piirkonnad konkureerisid pigem linnalähedaste uusarenduste, kui linnasiseste väljakujunenud infrastruktuuriga asumitega.

Tallinna eramuturgu iseloomustavad näitajad, nagu ka teistes piirkondades ja turusektorites, on olnud mõnevõrra mõjutatud juhuslikkusest. Tehingute arv pole järsult langenud üksnes viimaste aastatega, vaid on olnud suhteliselt madal pikema perioodi jooksul. Oma mõju statistilise keskmise hinna tõusule andis huvi erineva kvaliteediga kinnisvara vastu erinevates makromajanduslikes situatsioonides. 2006.a leidus ohtralt keskmisest kallimate eramute müügipakkumisi ning need vormusid regulaarselt tehingutekski. Turu arengus toimunud pöördepunkti järgselt, kui hindade kasv oli lõppenud, realiseerusid sagedamini väärtustatud asukohas heas korras eramud, mis olid ka keskmisest kõrgema hinnaga. Praegusel hetkel, kui hinnad on langenud ja ostjaid vähe, omanikud pigem hoiduvad kallimate objektide müügist.



Allikas: Maa-amet, BPE

Haabersti linnaosas algavad eramute pakkumised madalamalt nõutud uuselamurajoonides tasemelt 2,2 milj. kr., kiirmüügipakkumisi leiab ka hinnatasemega 1,4 – 1,5 milj.kr. Väljakujunenud piirkondades ning hinnatumates uuselamurajoonides algavad uuselamute hinnad tasemelt 2,8 milj.kr. Valdav osa uute eramute pakkumisi Kakumäel ja Tiskres jäävad siiski hinnaklassi 3,0 – 6,0 milj. kr. Remontivajavaid eramuid on pakkumisel suhteliselt vähe ning nende hinnatase algab 1,2 milj. kroonist. Sagedasti on vanemad remontivajavad elamud suhteliselt väikese pinna ning ebamugava planeeringuga kuid paiknevad paremas piirkonnas. Leidub ka mitmete luksuslike villade pakkumisi hinnaga 7 – 14 milj. kr. 2009.a jooksul toimus Haabersti linnaosas eramutega ligikaudu 65 tehingut. Valdav hinnatase jäi vahemikku 1,8 – 2,8 milj. kr. Üksikuid tehinguid on leidunud ka hinnaga 4,0 – 6,7 milj. kr.

Kristiine linnaosas algavad remontivajavate eramute pakkumised üldjuhul tasemelt 2,0 milj. kr., samas võib sagedasti leida mitmeid kiirmüügipakkumisi ka hinnaga alla miljoni. Uute eramute hinnad jäävad valdavalt vahemikku 2,5 – 5,0 milj. kr. Uute ning renoveeritud eramute vahel oluline hinnaerinevus puudub. Luksuslike eramute pakkumishinnad jäävad vahemikku 9 – 11 milj. kr. 2009.a jooksul on Kristiines eramute ja majaosadega toimunud veidi üle 30 tehingu, millede hinnad jäid enamasti vahemikku 1,0 – 3,2 milj. kr. Aprilli lõpul müüdi ka üks eramu hinnaga 6,5 milj. kr ning novembris hinnaga 5,4 milj.kr. Ligikaudu pool aasta jooksul toimunud tehingutest leidis aset aasta viimase kvartali jooksul.

Nõmmel algavad heas seisukorras uute ja renoveeritud eramute hinnad tasemelt 2,0 – 2,2 milj. kr. Enamik pakkumistest mahub siiski hinnavahele 2,5 – 4,5 milj. kr. Renoveerimata eestiaegsed puumajad ning 1960-ndatel aastatel ehitatud remontivajavad kivimajad on pakkumisel hinnaga alates 1,2 milj. kr (valdavalt siiski hinnaga 2,2 – 3,0 milj. kr). Nõmmel leidub sageli ka mitmeid kapitaalremonti vajavate või lausa lammutamisele minevate väikeelamute müügipakkumisi, nende hinnad algavad tasemest 0,8 milj. kr. Luksuslike eramute pakkumishinnad jäävad vahemikku 6 – 9 milj. kr. 2009.a toimus Nõmmel eramute ja majaosadega ligi 120 vabaturutehingut. Eramute hinnad aasta II pooles jäid valdavalt vahemikku 1,0 – 2,5 milj. kr. Kalleima maja hind küündis tasemeni 7,6 milj.kr.

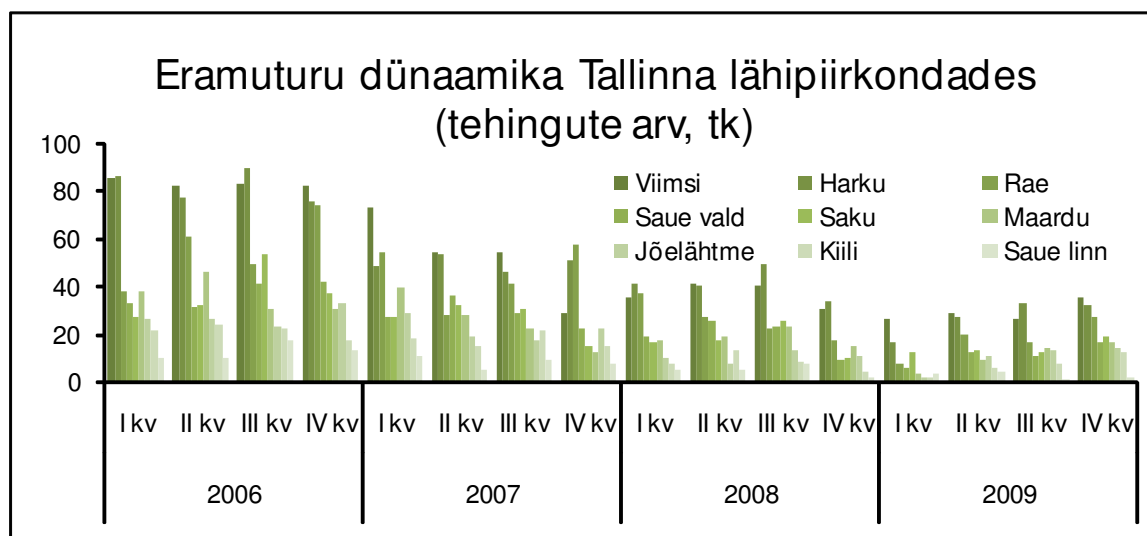
Pirita linnaosas leidub uute ja renoveeritud eramute pakkumisi hindadega alates 2,1 milj. kr. Valdav osa pakkumistest jääb vahemikku 3,0 – 5,0 milj. kr. Vanemate remontivajavate elamute hinnad algavad tasemest 1,1 milj. kr., suvilate hinnad alates 0,7 milj. kr. Luksuslikumaid villasid pakutakse müügiks ka hinnaga 7 – 16 milj. kr. 2009.a toimus Pirital eramute ja paarismajadega ligi 80 tehingut. Valdav hinnavahemik seejuures oli 1,3 – 4,0 milj. kr, erandina toimusid üksikud tehingud hindadega 7 – 12 milj. kr.

Uute ning renoveeritud eramute ja ka rida- ja paariselamute pinnaühikule taandatud hinnad jäävad tavaliselt samasse suurusjärku või on veidi madalamad äärelinna uute korterite ruutmeetrihindadest.

Eramuturg Tallinna lähipiirkondades

Tallinna lähipiirkondade eramuturu kõrgaeg jäi 2006.a lõppu, kõige enam tehinguid toimus 2006.a III ja IV kvartalis. 2009.a I kvartali tehingute arv jääb turu tipule alla pea viiekordselt. 2009.a teises pooles realiseerusid mitmed soodsa hinnaga krundid Rae ja Harku vallas ning tehingute arv võrreldes aasta algusega taas mitmekordistus.

Pealinna lähedasi omavalitsusi ükshaaval vaadeldes toimus kõige enam tehinguid Harku ja Viimsi valdades (2006.a keskmiselt ligikaudu 80 tehingut kvartalis, 2009.a vaid 15 – 35 tehingut kvartalis). Eramuturu aktiivsuse poolest platseerub kolmandale positsioonile Rae vald, kus 2006.a toimus kvartalis keskmiselt 55 tehingut, 2009.a 10 – 25 tehingut kvartalis. Ülejäänud linnalähedastes omavalitsustes jäi 2009.a tehingute arv kvartaalselt enamasti 2 – 15 tehingu piirsesse.



Allikas: Maa-amet, BPE

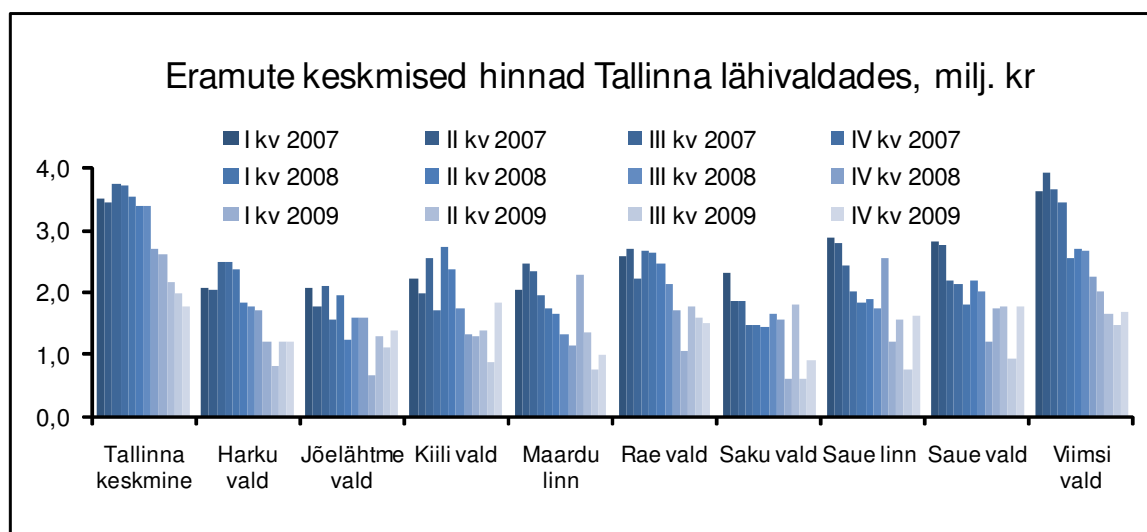
Tehingute keskmine hind kõigi omavalituste lõikes oli kõrgeim 2006.a lõpukuudel (2,7 milj.kr). Võrreldes turu kõrgajaga 2006.a talve hakul, on 2009. aastaks keskmised tehinguhinnad langenud 50 – 80%. Osa statistilisest hinnalangusest on põhjustatud asjaolust, et varasemast enam toimub tehinguid odavamate objektidega. 2009.a teisel poolel tuleb ette nii keskmise hinna kasvumist kui kahanemist.

Pakkumisi on ülemäära kuhjunud enamjaolt Tallinna lähipiirkondades. Enamik uusarendusi on sattunud müügiraskustesse nii pealinna lähedastes kui kaugemates piirkondades. Tulenusliku müügi eelduseks kõigis piirkondades ning igat liiki objektide puhul on konkurentidest kiirem ja ulatuslikum hinnaalandus.

Piirkond	Uute eramute pakkumishinnad (vaadeldud elamute suletud netopind 120 - 180 m ²)
Harku vald	Keskmisest kallimad eramud 2,0 – 3,5 milj.kr (Tabasalu, Muraste, Harkujärve); keskmisest odavamad eramud 0,9 – 2,0 milj.kr (Viti, Kumna, Liikva, Ilmandu, Suurupi)
Jõelähtme vald	Keskmisest kallimad eramud 2,0 – 3,0 milj.kr (Uusküla, Iru, mereäärne Neeme); keskmisest odavamad eramud 1,1 – 2,0 milj.kr (Kostivere, Kallavere, Loo, Neeme, Liivamäe)
Kiili vald	1,3 – 2,3 milj.kr (Lähtse, Kangru)
Maardu linn	0,8 – 2,9 milj.kr (Muuga)
Rae vald	1,4 – 3,0 milj.kr (Rae, Peetri, Järveküla); Siseviimistluseta eramud alates 0,9 milj.kr
Saku vald	Keskmisest kallimad eramud 2,0 – 2,7 milj.kr (Tänassilma, Juuliku, Saku alevik); keskmisest odavamad eramud alates 0,8 milj.kr (Kiisa, Aespa, Roobuka); siseviimistluseta eramud alates 0,6 milj.kr
Saue vald	1,2 – 2,9 milj.kr (Alliku, Laagri)
Saue linn	1,6 – 2,0 milj.kr
Viimsi vald	Keskmisest kallimad eramud 3,0 – 4,9 milj.kr; keskmisest odavamate eramute hinnad alates 1,5 milj.kr; suvilad ja vanemad eramud alates 1,2 milj.kr

Allikas: City24, Kv.ee

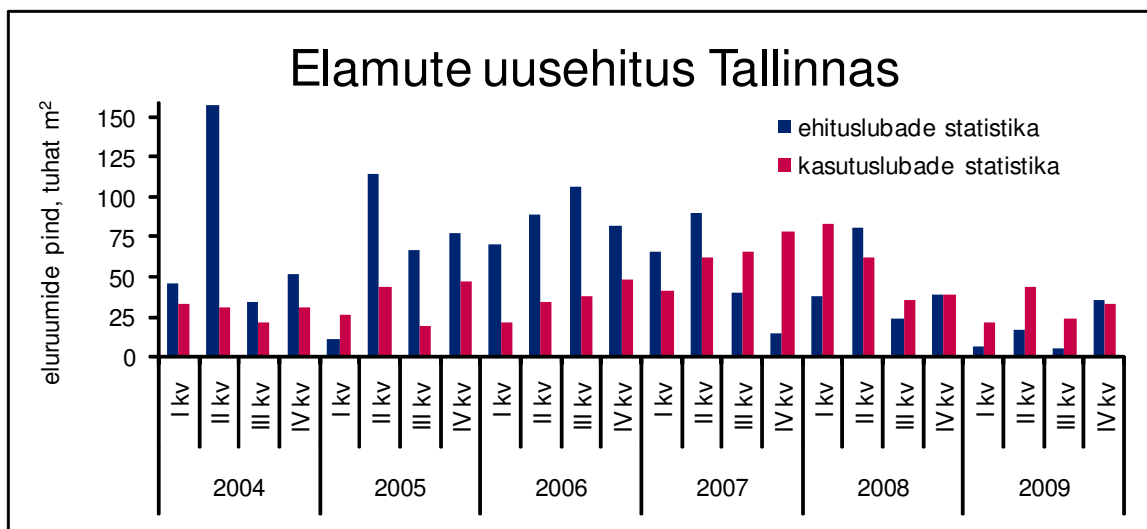
Tallinnast ligikaudu 40 km raadiusesse jäävate uute eramute pakkumishinnad algavad tasemelt 0,9 milj.kr, vanemate remontivajavate või siseviimistluseta uuseramute hinnad tasemelt 0,6 milj.kr. Mitmehektarilise kinnistuga talumajad on pakkumisel hinnaga alates 0,6 milj.kr. Suvilate hinnad algavad tasemest 200 000 – 250 000 kr.



Allikas: Maa-amet, BPE

Uusehitus

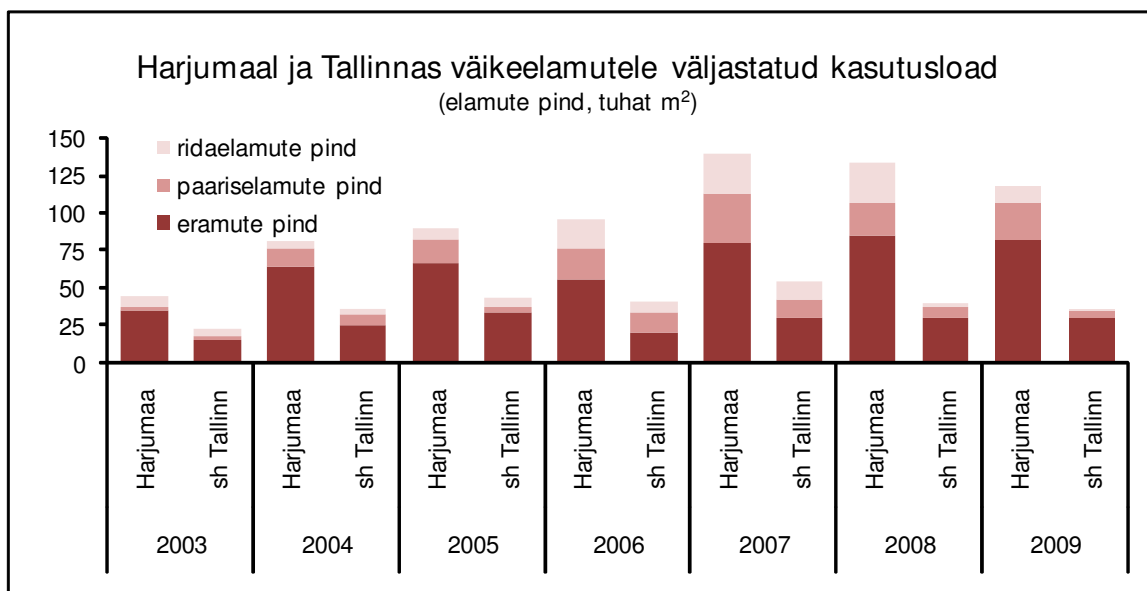
Uusehituse tempo langus Tallinnas algas 2007.a lõpus. 2008.a teisel poolel väljastatud ehituslubade mahud jäid juba sarnasele tasemele buumieelse ajaga ning olid kordades väiksemad viimase kolme aasta kvartaalsetest näitajatest. Varasematel aastatel on II kvartalis toimunud märkimisväärne hüpe ehitustegevuse elavnemise osas, 2009.a II kvartali ehituslubade statistika kohaselt on ehitustempo viimase viie aasta väikseim. 2009.a jooksul väljastati ehitusluba ligi 770 elamule Tallinnas (kasulik pind ca 65 700 m²), seevastu 2008.a sama perioodi jooksul said ehitusloa ca 2 400 elamut (kasulik pind ligi 182 000 m²). Siinkohal on oluline märkida, et 2/3 kõigist 2009.a koostatud ehituslubadest väljastati aasta viimase kolme kuu jooksul.



Allikas: Ehitisregister, BPE

Aastatel 2004 – 2006 väljastati Harjumaal kasutusluba igal aastal 430 – 440 elamule⁵. Aastatel 2007 ja 2008 said Harjumaal kasutusloa ca 600 elamut aastas. 2009.a jooksul said kasutusloa ca 520 elamut. Kõigist Harjumaal valminud elamutest paiknevad Tallinnas 30 – 40%. Teada on tõsiasi, et paljudel valminud eluruumidel kasutusluba puudub. Hinnanguliselt võib kasutusloata olla kuni 2/3 viimastel aastatel valminud väikeelamutest. Olenemata võimalikust ebamäärasusest illustreerib see statistika siiski pilti ehitusturu arengust.

Suur osa ehitusobjektidest on valminud, paljude projektide edasine arendus ka külmutatud. Arvestades ehituslubade dünaamikat, ei ole lähiajal suuremaid projekte turule lisandumas, arendajad keskenduvad olemasolevate projektide realiseerimisele. Lähiajal võib prognoosida väljastatud kasutuslubade hulga püsimist stabiilsena ning seda mitte uute projektide valmimise arvelt, vaid survestatud nõudmisest olemasolevate hoonete dokumentatsiooni korrastamise osas.



Allikas: Ehitisregister, BPE

⁵ Vaadeldakse statistikat üksik-, paaris- ja ridaelamute kohta.

Tallinna lähimavalitsuste korteriturg

Tallinna lähedaste omavalitsuste hulgast võib aktiivsema turuga piirkondadena esile tõsta Peetri küla Rae vallas, Viimsi vallas asuva Haabneeme aleviku ning Maardu ja Keila linnad. Nimetatud piirkondades müüakse kvartali jooksul endiselt 20 – 50 korterit. Samas leidub piirkondi, kus arendustegevus on lõppenud ning kortereid ostetakse harva (Muraste, Tiskre ja Kangru külad, Kiili alevik).

Kõrgeimate keskmiste hinnatasemetega piirkonnad on Haabneeme alevik Viimsi vallas, Peetri küla ja Jüri alevik Rae vallas, Saku alevik ning Tallinna edelapiiri taha jääv Laagri alevik. Tavaliselt on linnalähedaste piirkondade korterite hinnad olnud sarnased Tallinna korruselamupiirkondade keskmiste hinnatasemetega. Tallinna tüüpkorterite turgu tabanud ulatuslik hinnalangus on aga põhjustanud olukorra, kus paljudes linnalähedastes piirkondades on keskmised hinnad võrreldes Tallinnaga kõrgemadki. Ebaoluliseks hinnakujundajaks ei saa pidada korterite kvaliteeti. Linnalähedastel aladel on valdavalt tegemist mõne aasta eest valminud uuselamutega. Tallinna magalarajooni tüüpkorter on tihti remontivajav ning kõrgete kommunaalkuludega.

Võrreldes turu tiptasemega 2007.a on Harjumaa korterite hinnad kukkunud keskmiselt 50 – 65%. Senini madalaimad keskmised hinnad on võimalik arvutada 2009.a II ja III kvartali tehingute baasil. 2009.a IV kvartalis toimus enamikes piirkondades 5 – 10% vahemikku jääv keskmine hinna tõus. Kõrgemalt hinnatud asumites on korterite keskmised hinnad viimastel kuudel olnud valdavalt vahemikus 12 000 – 15 000 kr/m². Madalamalt hinnatud piirkondades 6 000 – 10 000 kr/m². Siinne hinnalangus, võrreldes Tallinna korruselamupiirkondadega, algas mõnevõrra hiljem ning kulges esialgu mõõdukamas tempos, kuid on tänaseks saavutanud sarnase ulatuse. Võib eeldada, et ka hinnataseme stabiliseerumine toimub siin mõningase viitega. Statistilised näitajad on väljaspool Tallinna kohati enam mõjutatud nn juhuslikkusest, kuna tehingute arv piirkonniti võib olla väga väike.

7. ANALÜÜS

Miele teadaolevalt puuduvad põhjalikud uurimustööd töötavate karjäärade negatiivsest mõjust nende ümbruses paikneva kinnisvara väärtusele (hindadele). Käesolevas analüüsis vaadeldakse Harku ja Peterburi tee äärse karjääri ümbrust ning otsitakse vastust küsimusele, kas karjääri läheduses on ümbruskonnaga võrreldes kinnisvara hinnad madalamad.

Harku karjääri ümbritseva piirkonna analüüs

Kui vaadelda rajatavaga sarnast paekivikarjääri, Harku karjääri ja seda ümbritsevaid maaüksusi, siis on täheldatav arendajate ettevaatlik suhtumine vahetult karjääriala naabrusesse jäävate kinnistute osas. Kuigi ka seal on suuri maatulundusmaa üksusi, siis ei ole neid hetkel arendatud, vaatamata asjaolule, et tegemist on karjääri olemasolu kõrvale jättes väga perspektiivika piirkonnaga (Tallinna vahetu lähedus, hea ligipääs jne). Sarnaselt vaadeldava alaga on Harku karjääri ümbrus suhteliselt lage maa. Põhjast, lõunast ja läänest piiravad karjääri valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Vahetult karjääri lõunapiirile jäävad kinnistud on mäetööstusmaa sihtotstarbega. Kaevandusalast kirdesse jäävad alad on valdavalt sihtotstarbeta. Ca 1,5 km raadiusesse jääb ka mitmeid tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid.

Lähimad uusarenduspiirkonnad jäävad maardla piirist ca 0,5 km kaugusele Tiskre küla, Harkujärve küla ja Laabi küla aladele (Tanni, Oja, Ojakäär, Alasniidu jms arendused, mis kõik paiknevad üksteise naabruses Harku järve äärde jääval alal), otsesest kaevandusalast jäävad need aga ca 1,5 km kaugusele. Sealjuures ei ole täheldatav kaevanduse negatiivne mõju sealsete elamukruntide likviidsusele või hinnatasemele. Tegemist on olnud väga edukate arendustega ning tänaseks on valdav osa kruntidest leidnud ka omanikud (enamus kruntidest on müüdnud 2006. aastal) ning paljud neist on juba ka hoonestatud või hoonestamisjärgus. Tegemist on hinnatud piirkonnaga, mis on pidevas arengus ning tehingute hinnad ei ole üldisest turutasemest madalamad. Uusarendus (Koha-, Kõrkja- ja Särje tee) asub Harku järve kaldal järve ja karjääri vahel, karjäärini ca 500 m. Hetkel on arendustegevus peatunud- moodustatud on katastriüksused ja osaliselt rajatud kvartalisest teede alused. Arendustegevuse peatamine on tõenäoliselt

seotud eramukruntide turul valitseva ülepakkumisega, mitte niivõrd karjääri lähedusega, kuigi kaudne seos võib selles mõttes küll olla, sest turusituatsiooni halvenedes on raskutesse sattunud pigem keskmisest kehvemate näitajatega arendused. Samas ei pruugi olla seost karjääri läheduse ja arenduse peatumise vahel. Karjäär mõjutab kinnisvara likviidsust ja hindasid eelkõige ca 500 m raadiuses. Sellest lähemal asuvad kinnistud satuvad juba negatiivsete keskkonnamõjude vahetusse tsooni (tolm, müra, maavõnked) ning ei ole kinnisvara arenduse seisukohalt enam atraktiivsed, kaugemal ollakse aga arendustegevuses edukad. Harku karjääri näitel on avalikkuseni jõudnud sealsete elanike sagedased protestid, ajakirjanduses on olnud mitmeid selleteemalisi artikleid. Ometi ei ole see peatanud ehitustegevust, mistõttu võib järeldada, et tõeliselt perspektiivses asukohas ei mõjuta kaevanduste olemasolu kinnisvara hindasid kaugemale kui 0,5 km.

Peterburi mnt Vao karjääri ümbritseva piirkonna analüüs

Tallinna Paekivitoode tehas alustas oma tegevust 1959. aastal, mida võib lugeda paekivi kaevandamise "suurtootmise" alguseks Peterburi mnt piirkonnas koos sellest tulenevate keskkonnamõjudega. Karjäärist põhja pool üle Peterburi tee asub nii elamu- kui ka tootmis- ja ärihoonete piirkond. Peterburi teest karjääriga samal pool asuvad peamiselt tootmishooned ja mõned üksikud elamud. Karjääri olemasolu ajal on välja arendatud Betooni tänava tootmispiirkond, samuti Lasnamäe linnaosa Seli ja Mustakivi elumupiirkonnad (lähemad elumud asuvad karjääri tootmistsoonist ca 500 m kagusel). Võttes aluseks piirkonnas toimunud tehinguid nii korterite kui tootmisobjektidega ei ole võimalik leida väärtuse erinevusi, mis viitaksid karjääri läheduse (ca 500 m) negatiivsele mõjule (lisas 4-3 hallilt markeeritud objektid asuvad Vao karjäärile lähemal kui 500 m, Lagedi tee 7 ja 9 asuvad lisaks Tallinna ringtee teekaitsevööndis).

Planeeritava Loo lubjakivikarjääri ümbruskonna analüüs

Kavandatava karjääri jaoks vajaliku maaüksuse pindala on suhteliselt suur (ca 44,59 ha). Tegemist on reformimata maaga¹, mis on osaliselt kaetud metsa. Maaüksus paikneb Liivamäe külas Jõelähtme vallas Harjumaal Peterburi mnt lähedal (ca 300 m), lähiümbruse (500 m) moodustavad valdavalt hoonestamata maaüksused. Karjäärist edela suunas 500 m allasse jääb Loo asula Lepa-, Liivamäe- ja Kuusiku tee piirkond, mis on hoonestatud (tootmishooned, üksikud eramud, korter- ning ridamajad). Karjääri kaguküljel jääb 500 m allasse Liivamäe küla koos arenduspiirkonnaga (eramud, paaris- ja ridamajad).

Loodava karjäärist lõunasse jääv piirkond võib 5–10 aasta perspektiivis pakkuda huvi kui elamuehituspiirkond, millele võib kasuks tulla ammendatud karjääri kujundamine veekoguks (veekogu lähedus mõjutab elamumaa krundi väärtust positiivselt ca 5-20% ulatuses).

Ammendatud karjääri maa-ala väärtust oluliselt mõjutavaks teguriks on tulevikus uue lru liiklussõlme väljaehitamine, mille tulemusena saab karjääri maa-ala asuma logistilisel väga heas asukohas vahetult kogumistee ääres. Samas tuleb suure tõenäolisusega kasutada ala kuivana hoidmiseks pumpamist, samuti tuleb üle pumbata fekaalid.

¹ Riigi reservmaa piiriettepanek AT 041210083

8. KOKKUVÕTE

Tuginedes teostatud analüüsile võib väita järgmist:

- 1) kavandatava karjääri ümbruses paiknevate maaüksuste näol on valdavalt tegemist maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega, mis omavad teatavat ehituslikku perspektiivi
- 2) kavandatava karjääri mõju maa väärtusele on kõige suurem 300-500 m raadiuses kaevandusalast ning sellest kaugemale jäävatele kinnistute väärtuse osas ei ole mõju täheldatud. Kui kasutada ilma lõhkamiseta tehnoloogiat - raimamist ei pruugi ilmnedagi karjääri negatiivne mõju kinnisvara väärtusele ka kaevandamise lähialal, s.t. ligemal kui 500 m (Loo asula Lepa-, Liivamäe- ja Kuusiku tee piirkond ja Liivamäe küla koos arenduspiirkonnaga)¹
- 3) peale kaevandustegevuse lõpetamist ja maastiku korrastamist võib oodata, et tulenevalt logistiliselt heast asukohast lru uue liiklussõlme ja Loo asula läheduses muutub väärtus piirkonnas sarnaselt muude samavord atraktiivsete piirkondadega

Töö teostatud: 25. mai 2010

Koostas:

Kinnitas:

Toomas Ringo
maakler-hindaja

Aivar Tomson
asedirektor
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Atesteeritud kinnisvarahindaja
(üldatestaat AKH020609)

¹ Kindlasti on suur roll kinnisvara hindade kujunemisel ajakirjandusel. Kui ajakirjandusest käib läbi negatiivne hoiak kaevandamise suhtes ning tuuakse ära kohalike elanike protestid, siis mõjub see negatiivselt kogu piirkonna mainele. Viimase mõju saab vähendada läbimõeldud, avaliku ja kindlasti ennetava elanikonna teavitamisega.

9. VASTAVUSKINNITUS

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindajal puudub seos hinnatava objektiga ja kliendiga, st tegemist on välishindajaga.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

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

Hindamiskuupäev: 25. mai 2010

Toomas Ringo
maakler-hindaja

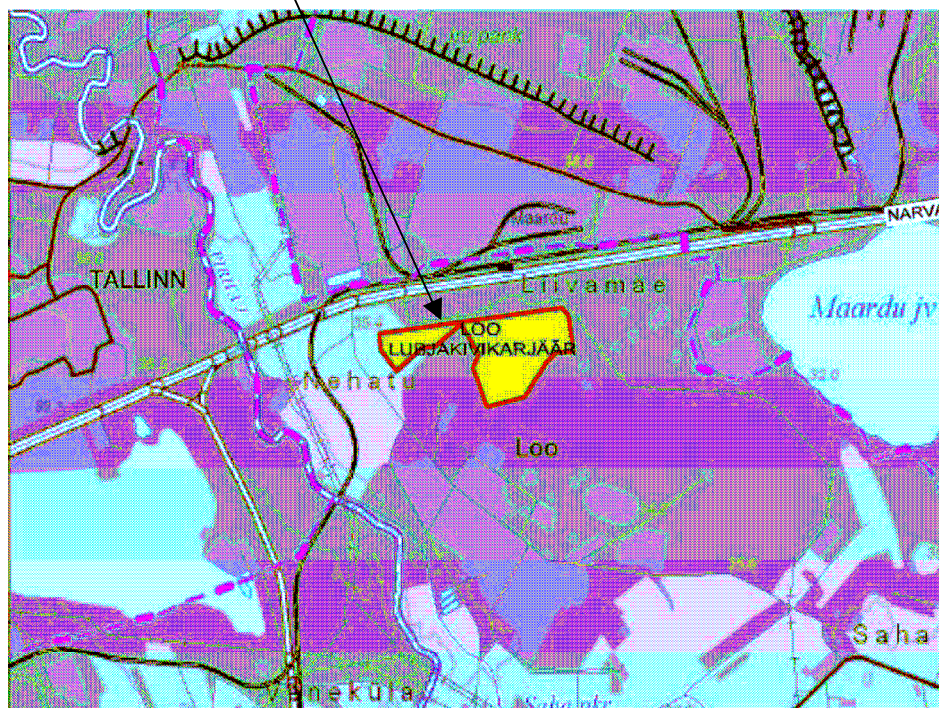
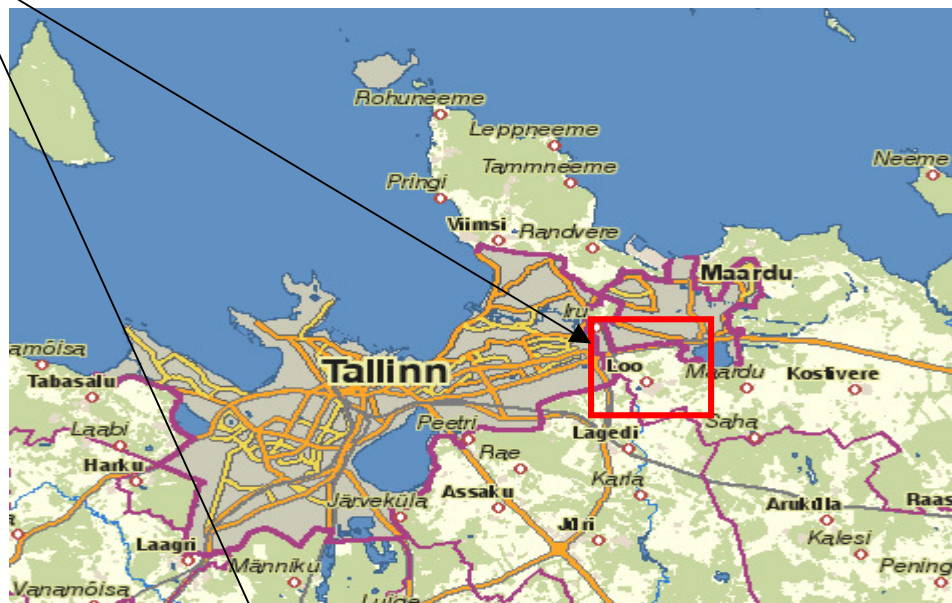
Aivar Tomson
asedirektor
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Atesteeritud kinnisvarahindaja
(üldatestaat AKH020609)

10. LISAD

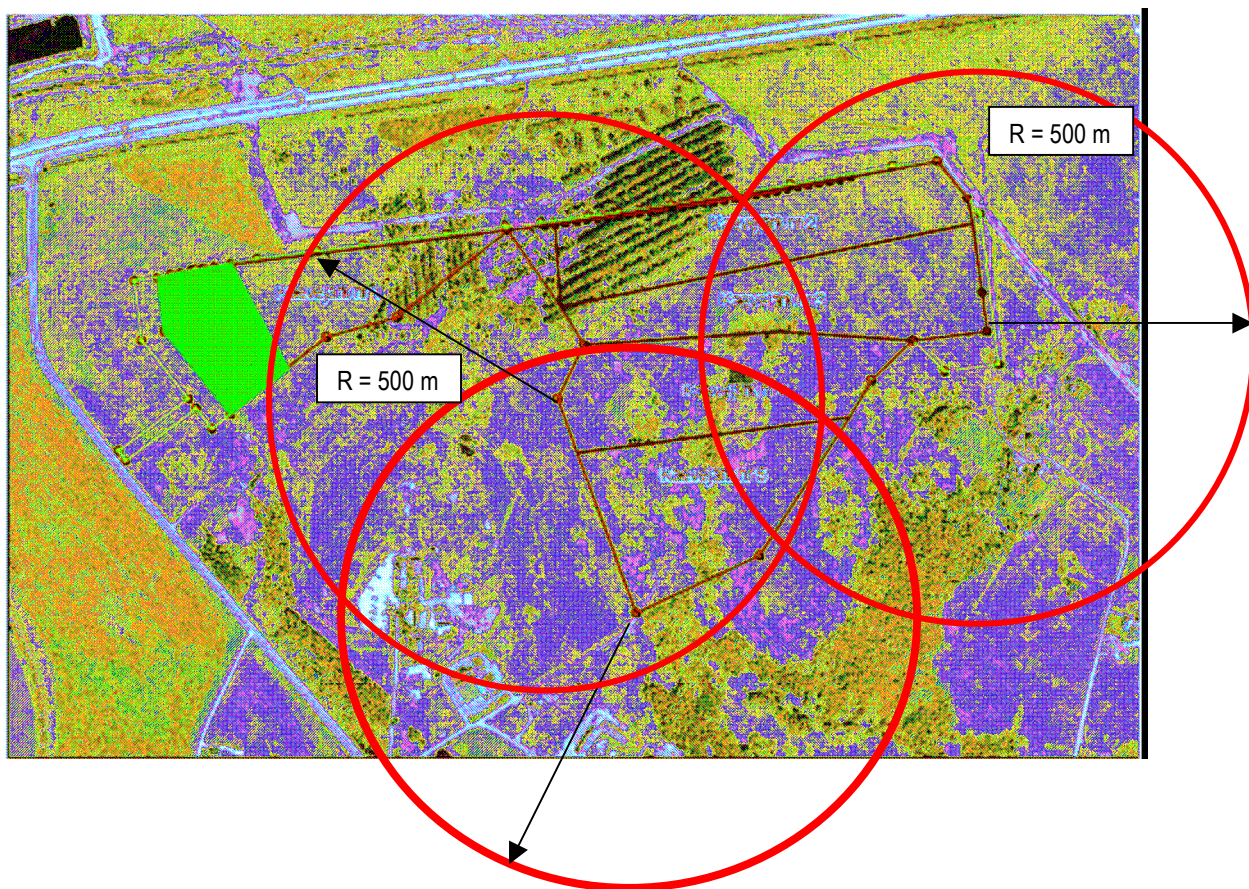
Ekspert hinnangule on lisatud:

- | | |
|-------------------|--|
| Lisa 1 | Asukoha skeem |
| Lisa 2 | R = 500 m kaevandujärkude plaanil |
| Lisa 3 | R = 500 m ümbruse kat. üksuste plaanil |
| Lisa 4-1 kuni 4-4 | Tabelid toimunud tehingutega |
| Lisa 5 | Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeks |

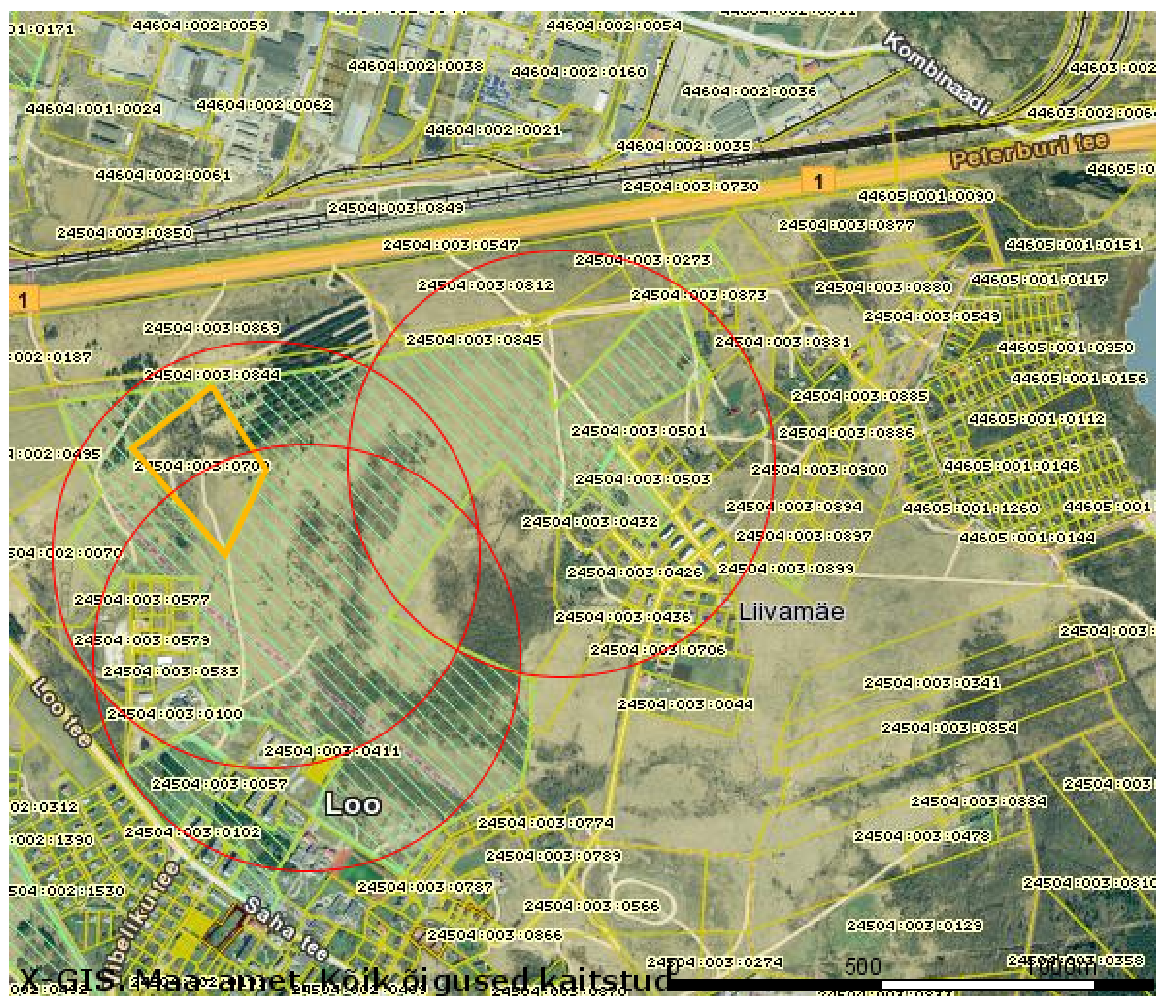
ASUKOHT



R = 500 m kaevandujärkude plaanil



R = 500 m ümbruse kat. üksuste plaanil



ASUKOHT	ADDRESS	NR	KUUPAEV	TEHINGU- SUMMA	KM	KAT. TUNNUS	PINDALA M ²	HIND KR/M ²
Jõelähtme vald ja Maardu linn								
<u>Hoonestamata</u>								
Elamumaa								
Loo alevik	Sillaotsa tee		5.10.2009	43404		24504:003:0311	3617	12
Loo alevik	Ojaääre tee	31	4.03.2010	150000		24504:002:0537	3001	50
Loo alevik	Üleoja tee	1	11.03.2010	458498		24504:002:0499	6006	76
Loo alevik	Üleoja tee	2	11.03.2010	230348		24504:002:0502	3017	76
Loo alevik	Üleoja tee	3	11.03.2010	229173		24504:002:0503	3002	76
Loo alevik	Üleoja tee	4	11.03.2010	367166		24504:002:0504	4811	76
Loo alevik	Üleoja tee	6	11.03.2010	229355		24504:002:0506	3004	76
Loo alevik	Üleoja tee	6	11.03.2010	900000 *		24504:002:0506	3004	300
Loo alevik	Üleoja tee	7	11.03.2010	229050		24504:002:0507	3000	76
Loo alevik	Üleoja tee	5	11.03.2010	229050		24504:002:0505	3000	76
Liivamäe küla	Käpa tee	8	5.02.2009	400000		24504:003:0429	1444	277
Liivamäe küla	Vanasauna tee	50	2.07.2009	450000		24504:003:0623	2237	201
Liivamäe küla	Käpa tee	9	16.02.2010	260000		24504:003:0431	1545	168
Vandjala küla	Tarvopõllu		2.09.2009	290000		24504:003:0699	11768	25
Maardu linn	Ridva	12	16.11.2009	550000		44605:001:0046	1949	282
Äri / Tootmine								
Loo alevik	Üleoja tee	1a	11.03.2010	7400 F		24504:002:0501	148	50
Liivamäe küla	Vanasauna tee	52	22.10.2009	1		24504:003:0599	61	0,016
Liivamäe küla	Vanasauna tee	34A	22.10.2009	1		24504:003:0613	274	0,004
Liivamäe küla	Suurekivi VI		23.02.2010	900000 *		24504:003:0036	3608	249
Maa tulundus / Muu								
Loo alevik	Üleoja tee		11.03.2010	338150		24504:002:0498	6763	50
Loo küla	Kase		26.01.2010	152000		24504:008:0517	32700	5
Loo küla	Kase II		26.01.2010	195000		24504:008:0513	41900	5
Liivamäe küla	Kärsa		27.11.2009	2250000		24504:003:0854	68200	33
Liivamäe küla	Peetri		27.11.2009	2250000		24504:003:0361	74700	30
Liivamäe küla	Seapaju 1		26.01.2009	6000000		24504:003:0096	120400	50
Liivamäe küla	Suurekivi põik	2	19.06.2009	1		24504:003:0454	1415	0,001
Saha küla	Kaeravälja II		9.01.2009	190000		24504:003:0415	37305	5
Saha küla	Nurme II		14.01.2010	30000		24504:003:0794	91600	0,328
Liivamäe küla	Vanasauna tee	54	22.10.2009	1		24504:003:0633	6275	0,000
Liivamäe küla	Vanasauna tee	T1	25.08.2009	1		24504:003:0634	10897	0,000
Vandjala küla	Metsavahi		18.06.2009	926658		24504:008:0042	64000	14

	ASUKOHT	ADDRESS	NR	KUUPAEV	TEHINGU- SUMMA	KM	KAT. TUNNUS	PINDALA M ²	HIND KR/M ²
<u>Hoonestatud</u>									
Elamumaa									
	Loo alevik	Kaare põik Kruusimäe	9	21.12.2009	35000		24504:002:0344	472	74
	Loo alevik	põik	2	28.07.2009	1400000		24504:002:1630	1665	841
	Loo alevik	Kuusiku tee 14-8	16.04.2009	2550000		24504:003:0329	1004	2 540	
	Loo alevik	Saha tee	10	29.07.2009	230000		24504:002:0296	2362	97
	Loo alevik	Saha tee	15	3.08.2009	2150000		24504:003:0252	1753	1 226
	Loo alevik	Liivakandi tee	5e	25.02.2010	5000		24504:003:0368	490	10
	Liivamäe küla	Suurekivi põik	4	19.06.2009	1500000		24504:003:0457 24504:003:0811	1623	924
	Liivamäe küla	Jalgtee	2	31.08.2009	1380000		24504:003:0809	5479	252
	Maardu küla	Jalaka		16.11.2009	600000		24504:003:0838	5994	100
	Maardu küla	Veski põik	9	23.12.2009	1950000		24504:003:0233	2813	693
	Maardu linn	Karitsa tn	14	11.03.2010	100000		44605:001:0116	1046	96
	Maardu linn	Karitsa tn	16	22.01.2010	915000		44605:001:0600	1059	864
	Maardu linn	Karpkala tn	16	27.01.2010	450000		44605:001:0121	1007	447
Äri / Tootmine									
	Loo alevik	Saha tee	10b	15.09.2009	450000		24504:002:0409	1208	373
	Saha küla	Tellivere 2 pumpla		11.03.2010	384000 *		24504:003:0505	205	1 873
Maa-tulundus / Muu									
	Vandjala küla	Arali		12.03.2009	1050000 *		24504:008:0653	82600	13

ASUKOHT	ADDRESS	NR	KUUPAEV	TEHINGU- SUMMA	KM	KAT. TUNNUS	PINDALA M ²	HIND KR/M ²
Rae vald								
<u>Hoonestamata</u>								
Elamumaa								
Äri / Tootmine								
	Soodevahe küla	Piloodi tee	4	13.02.2009	1062000 *	65301:002:0973	3819	278
	Soodevahe küla	Piloodi tee	6	26.03.2009	1978152 *	65301:002:0972	4191	472
	Soodevahe küla	Radisti tee	9	23.07.2009	684000 *	65301:002:0990	7160	96
	Soodevahe küla	Voldi tee		3.06.2009	4130000 *	65301:011:0233	16660	248
	Soodevahe küla	Lennuradari tee	1	20.01.2010	1399200 *	65301:002:0983	2535	552
	Soodevahe küla	Piloodi tee	2	8.01.2010	1740000 *	65301:002:0974	4326	402
Maa-tulundus / Muu								
	Soodevahe küla	Nigula		17.02.2010	6320000	65301:011:0076	124300	51
	Soodevahe küla	Nigula		8.03.2010	6400000	65301:011:0076	124300	51
<u>Hoonestatud</u>								
Maa-tulundus / Muu								
	Soodevahe küla	Kirsivõsa		21.08.2009	2500000	65301:002:0197	40158	62
	Soodevahe küla	Lepiku II		13.10.2009	5000	65301:011:0151	71378	0,070
Lasnamäe linnaosa TALLINN								
<u>Hoonestamata</u>								
Elamumaa								
	Lasnamäe	Lagedi tee	7	11.03.2009	25000	78403:313:0210	11024	2
Äri / Tootmine								
	Lasnamäe	Lagedi tee	8	11.03.2009	25000	78403:313:0220	93618	0,267
Maa tulundus / Muu								
	Lasnamäe	Betooni tn	55	26.02.2009	120000 *	78403:313:0510	6691	18
<u>Hoonestatud</u>								
Äri / Tootmine								
	Lasnamäe	Betooni tn	17	5.05.2009	4248000 *	78403:313:0050	5328	797
	Lasnamäe	Betooni tn	7a	12.03.2010	4129380 *	78403:314:0089	7647	540
	Lasnamäe	Silluse tn	13	12.03.2010	1271160 *	78403:314:0095	2354	540
Maa-tulundus / Muu								

Korterid	ADDRESS	MAJA nr	KORT. nr	KUUPAEV	TEHINGUSUMMA	KORTERI pind m ²	HIND, kr/m ²
					Summa		
Liivamäe küla	Erma tee	3	4	12.08.2009	600000	1222	491
Loo alevik	Kuusiku	9	29	30.03.2009	910000	87,2	10 436
Loo alevik	Kuusiku tee	3	47	29.05.2009	144927	32,9	4 405
Loo alevik	Kuusiku tee	3	47	29.05.2009	310000	32,9	9 422
Loo alevik	Kuusiku tee	5	48	21.09.2009	500000	66,8	7 485
Loo alevik	Saha tee	1	18	18.03.2009	10000	29	345
Loo alevik	Saha tee	1	28	30.12.2009	412500	36,9	11 179
Loo alevik	Saha tee	1	29	30.12.2009	412500	40,3	10 236
Loo alevik	Saha tee	2	21	20.10.2009	339778	44,1	7 705
Loo alevik	Saha tee	2	58	2.01.2009	400000	44,1	9 070
Loo alevik	Saha tee	3	1	4.11.2009	430000	41,2	10 437
Loo alevik	Saha tee	4	9	13.05.2009	700000	50,4	13 889
Loo alevik	Saha tee	4	9	13.05.2009	700000	50,4	13 889
Loo alevik	Saha tee	6	14	4.12.2009	250000	49,4	5 061
Loo alevik	Saha tee	6	14	28.12.2009	100000	49,4	2 024
Loo alevik	Toome tee	4	14	26.02.2009	190000	40,1	4 738
Loo alevik	Toome tee	4	14	30.04.2009	330000	40,1	8 229
Loo alevik	Toome tee	5	41	7.09.2009	380000	43,7	8 696
Loo alevik	Toome tee	6	31	28.08.2009	280000	43,8	6 393
Maardu küla	Elamu	10//11	1	17.08.2009	147000	41,3	3 559
Loo alevik	Toome tee	6	35	13.01.2010	800000	44,1	18 141
						Keskmine	8 328

EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1. Eesmärk

Heade tavade koodeksi eesmärgiks on luua eetilise alus Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (edaspidi ühing) liikmetele ja atesteeritud kinnisvara hindajatele (mõlemad: edaspidi hindaja) hindamisega seonduvates toimingutes ning omavahelistes suhetes.

2. Üldsätted

2.1. Suhted ühinguga

- 2.1.1 Hindajal on kohustus järgida lisaks põhikirjale käesolevat heade tavade koodeksit.
- 2.1.2 Hindaja hoiab ühingu ja hindaja head mainet.
- 2.1.3 Hindaja täiendab pidevalt oma kutseoskusi.
- 2.1.4 Hindaja lähtub Eesti Vabariigi õigusaktidest, ühingu poolt kasutamiseks soovitatud rahvusvahelistest hindamisstandarditest ja nende rakendusjuhenditest.
- 2.1.5 Heaks tavaks peetakse hindaja töötamist ühe ja sama äriühingu või kaubamärgi nime all.
- 2.1.6 Kui hindaja vahetab töökohta või muutuvad tema töökohta aadress, telefon jm kontaktandmed, teatab hindaja muudatustest ühingule.
- 2.1.7 Hindaja peab esitama aruandluse ja tasuma atestaadi aastatasu vastavalt ühingu nõuetele.

2.2 Suhted kolleegidega

- 2.2.1 Hindajal on kohustus heade tavade rikkumise fakti ilmnelisel või teise hindaja poolt rikutud või vaidlustatud õiguse kaitseks pöörduda kirjaliku avaldusega ühingu Aukohtu poole.
- 2.2.2 Kõik ühingu liikmed järgivad käesoleva koodeksi täitmist. Sanktsioone rakendavad neile antud volituste piires ühingu juhtorganid ja Aukohus.
- 2.2.3 Hindaja ei arvusta omal algatusel teiste hindajate tehtud hindamisi väljaspool ühingut. Hindajal ei ole õigust reklaamida enda või oma tööandja teenuseid teistest paremana.

2.3. Suhted klientidega

- 2.3.1 Hindaja ei tohi põhjustada ega soodustada arusaamatuste tekkimist suhtlemisel kliendiga ja teiste hindajatega.
- 2.3.2 Hindaja ei tegutse valdkondades, millised ei vasta talle omistatud atestaadi pädevusvaldkondadele ning millede osas tema erialane pädevus pole piisav.
- 2.3.3 Hindajal ei ole õigust konsulteerida hindamistoimingutes vastandlikke osapooli, välja arvatud juhud, mil mõlemad osapooled seda soovivad.
- 2.3.4 Hindaja peab olema erapooletu ja keelduma hindamistoimingutest, mille puhul klient avaldab survet hindaja arvates vääralt lõpptulemuse suunas.

3. Hindamistoimingu läbiviimine

- 3.1. Hindajal on kohustus välja selgitada kõik hindamise läbiviimiseks vajalikud algandmed, tal ei ole õigust neid varjata ega moonutada.
- 3.2. Hindajal on kohustus hindamistoimingu käigus teha kõigi hinnatavate objektide ülevaatus, v.a kui klient on määranud lähteülesande teisiti ja eksperthinnangus on see üheselt esitatud.
- 3.3. Eksperthinnang peab sisaldama kõiki olulisi hindajale teadaolevaid väärtust mõjutavaid tegureid.
- 3.4. Eksperthinnangus ei või olla loogilisi vasturääkivusi.
- 3.5. Ennustustele ja oletustele põhinevaid hindamisi tavaliselt ei tehta. Prognoosi lähtekohad ja riskitegurid tuuakse selgelt esile.
- 3.6. Eksperthinnang peab sisaldama hindamise eesmärki, meetoodika kirjeldust, terminite selgitusi, tehtud arvutusi ja muid hindamise aluseid nii selgelt, et selle kasutaja võiks saada piisavalt täpse pildi hindamise protsessist ja veenduda selle korrektsuses. Algallikate olemasolul on nendele viitamine kohustuslik.
- 3.7. Eksperthinnang peab piiritlema selgelt hinnangu kasutusvaldkonna.
- 3.8. Eksperthinnang antakse kirjalikult.
- 3.9. Hindajatel on kohustus säilitada kõigi tasu eest tehtud eksperthinnangute koopiaid vastavalt kehtivale raamatupidamise ning finantsdokumentide säilitamise korrale.
- 3.10. Hindajal on kohustus anda kliendile selgitusi eksperthinnangu ja hindamistoimingu kohta.
- 3.11. Kui eksperthinnangu koostamisel on tekkinud hindaja süül vigad, siis hindaja on kohustatud selle ilmsiks tulekul tegema omalt poolt kõik selleks, et viia sisse vastav korrektuur. Hindaja koostab selleks kirjaliku õiendi ja esitab selle kliendile. Vea korrektuuri eest ei võeta täiendavat tasu.

4. Saladuse hoidmine, vaikimise kohustus

4.1. Hindajal ei ole õigust esitada eksperthinnangut teistele peale kliendi, kui pole kokku lepitud teisiti või seadusega sätestatud juhtudel.

4.2. Hindajal on kohustus hoida saladuses temale usaldatud erialast konfidentsiaalset informatsiooni kuni vajaduse kadumiseni või vaikimiskohustuse äralangemiseni.

5. Hindaja töö tasustamine

5.1. Eksperthinnangu koostamise eest küsitav tasu peab olema sõltuvuses:

5.1.1 objekti olemusest, analüüsi põhjalikkusest, mahust ning vastutusest selle töö täitmisel;

5.1.2 toimingu sooritamiseks kulutatavast ajast;

5.1.3 analoogsete toimingute eest tavaliselt makstavast tasust;

5.2. Eksperthinnangu koostamise eest võetav tasu või selle määramise alused tehakse kliendile teatavaks toimingu alustamisel.

5.3. Hindaja väldib sedavõrd madalaid teenuse hindu või töö täitmise ajakulule tuginevaid pakkumisi ja lepinguid, mis ei võimalda osutada kvaliteetset teenust vastavalt standarditele ja headele tavadele.

6. Eksperthinnangu allkirjastamine, ühingu nime ja sümboolika kasutamine

6.1. Hindajal on kohustus allkirjastada tema poolt koostatud eksperthinnang. Eksperthinnangus on lubatud koos allkirjaga kasutada teksti "Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige".

6.2. Hindajal on kohustus enda poolt esitatavates töödes ära märkida oma atesteerimistunnistuse number ja atesteerimise valdkond.

7. Heade Tavade Koodeksi vastuvõtmine

7.1. EKHÜ üldkoosolekul 20.12.2001 vastu võetud Heade Tavade Koodeks asendab EKHÜ üldkoosolekul 15.12.1995 vastu võetud Heade Tavade Koodeksi