

KH Vigade otsimine

KOOD.....

Ülesande püstitus: Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina, kasutades selleks Word'i vastavat funktsiooni. Vara omandi, kirjelduse ning tehingu- ja pakkumisinfo osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia). Juhul, kui vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vea koht ja sisu. Korrektselt turuväärtuse arvutust teha ei ole vaja. Arvutuskäigu esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga! Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.

KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSAAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSAAMI SOORITAMISEKS JA ÕPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD EKSAMIÜLESANDE JAOKS NING EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA.



Ekspert hinnang nr 0018

Aadress	Talve 5-1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond
Hinnatav vara	Korteriomand, registriosa nr 123456 (3-toaline korter)
Turuväärtus	78 000 €
Väärtuse kuupäev	02.august 2018
Tellijä	Mari Tellija
Koostaja:	Paavel Peeter Kutseline hindaja Kutsetunnistus nr 111111

Sisukord

Commented [K1]: Puudub sisukord

KOKKUVÖTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Korteriomand (3-toaline korter)
Aadress	Tähe 15-2, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond
Omanik	Oma Salu (isikukood 12345678)
Katastritunnus	46408:008:0024
Kinnistu registriosa nr	123456
Omandivorm	Korteriomand
Korteriomandi pindala	49,4 m ²
Korteri suletud netopind	49,4 m ²
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Heas seisukorras
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidiasutusele
Ülevaatuse kuupäev	02. august 2018
Väärtuse kuupäev	01. august 2018
Hindamisaruande kuupäev	09. august 2018
Tellijä	Mari Tellija
Tellimusleping	Tellimusleping Mari Tellija poolt 01.09.2018
Hindamise eeldused	Puuduvad
Turuväärtus	78 000 € ehk 1 579 €/m ² taandatuna korteri eluruumi pinnale
Hinnang likviidsusele	Keskmine, müügiperioodi pikkuseks võib väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosida ligikaudu 3-6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Turusegmendis tavapärane (+/- 5%)
Käibemaks	Turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Korteriomandil registriosa numbriga 123456 (3-toaline korter) aadressil Talve 5-1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond turuväärtus väärtuse kuupäeval on 72 000 (seitsekümmend kaks tuhat) eurot.	

Commented [K2]: Vale aadress

Commented [K3]: Väärtuse kuupäev ei saa olla varasem kui vara ülevaatuse kuupäev

Commented [K4]: Lõpptulemus on teine number

Koostaja:

Paavel Peeter
Kutseline hindaja
Kutsetunnistus nr 111111

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Talve 5-1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond
Registriosia nr	123456
Vara liik	Korteriomand
Vara koosseis	494/8598 mõttelist osa kinnistust ja reaaloosa eluruum nr. 2, mille üldpind on 49,40 m ² ja mille tähistus plaanil on II.
Hindamise eesmärk	Turuväärtuse hinnang esitamiseks krediitiasutusele
Tellija	Mari Tellija
Tellimusleping	Tellimusleping Mari Tellija poolt 01.09.2018

1.2. Hindamise alused ning ekspert hinnangu avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.5.)

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.4.)

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruande on allkirjastatud. (EVS 875-1:2015, p.3.2.2.)

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 875-4:2015 punkt 7.4.5.

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 875-4:2015, p. 7.4.6).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik ekspert hinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks ekspert hinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval objektil ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuseohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-13:2015, p. 9.2.5)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on saadud järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
kohapealne ülevaatus	02. sept 2018
omaniku suuline informatsioon ülevaatuse ajal	02. sept 2018
maa-ameti maaregister	04. sept 2018
ehitisregistri väljavõte	04. sept 2018
KV Kinnisvarahindaja OÜ ja Maa-ameti tehingute andmebaas	04. sept 2018
kinnistusraamatu registriosa väljavõte	03. sept 2018
Allhange	Ei kasutatud

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	02.sept 2018
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Paavel Peeter
Ülevaatuse juures viibinud isikud	Hinnatava vara omanik
Ülevaatuse ulatus	Kogu objekti ulatuses
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht									
Paiknemine	Objekt asub Tartu linnas Karlova linnaosas Talve tänaval. Kaugus kesklinnast (Raekoja plats) on ligikaudu 2,6 km.								
Mikroasukoht									
Iseloomustus	Kinnistu asub Karlova linnaosas. Piirkonnas asuvad peamiselt sarnased 2-korruselised puitelamud.								
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus								
Juurdepääs	Juurdepääs mööda Talve tänavat								
Kaugused	<table border="1"> <tr> <td>Lasteaed</td> <td>Kool</td> <td>Kauplus</td> <td>Ühistransport</td> </tr> <tr> <td>ca 1,3 km</td> <td>ca 400 m</td> <td>ca 800 m</td> <td>ca 78 m</td> </tr> </table>	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport	ca 1,3 km	ca 400 m	ca 800 m	ca 78 m
Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport						
ca 1,3 km	ca 400 m	ca 800 m	ca 78 m						

Commented [K5]: Puudub info, kas juurdepääs möödava avalikult kasutatavat teed või mitte.




3.2. Omandisuhted

Registriosa number	123456
Omandivorm	Korteriomand
Omanik	Oma Salu (isikukood 12345678)
Kanded registriosa III jaos	Märkus: Korteriomandite reaalosaks mitteolevate ehitiste mõtteliste osade kasutamise korra kokkulepe muudetud vastavalt 03.09.2003 lepingu punktile nr.2. Sisse kantud 07.03.2003 kinnistamisavalduse alusel 20.03.2003; muudetud 03.09.2003 ja 15.09.2003 kinnistamisavalduste alusel, sisse kantud 16.09.2003. Kohtunikuabi M.Mikk
Kanded registriosa IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> Hüpoteek summas 400 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. <p><i>Turväärtuse leidmisel kehtivate hüpoteekidega ei arvestata.</i></p>
Korteriühistu pandiõigus	Turväärtuse leidmisel ei ole arvestatud KÜ pandiõigusega
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti andmetel on kinnistul elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndid ning ühisveevärgi ja –kanalisatsioonivööndid. <i>Kitsendused ei mõjuta objekti turväärtust, kuna ei piira vara sihipärast kasutamist.</i>
Üürilepingud	Puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	46408:008:0024
----------------	----------------

Ortofoto											
Sihtotstarve	Elamumaa 100%										
Pindala	1 581 m ²										
Kuju, reljeef	Korrapärane kuju, reljeefilt tasane										
Parkimine	Parkimine korterelamu ees ja hoovis (suuline kokkulepe)										
Hooned ja rajatised	EHR-i andmetel asub katastriüksusel 46408:008:0024 järgmised ehitised: <table border="1" data-bbox="419 952 1054 992"> <thead> <tr> <th>EHR-i kood</th> <th>Ehitis</th> <th>Ehitise nimetus</th> <th>Korruste arv</th> <th>Ehitisalune pind (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>104023640</td> <td>Hoone</td> <td>Elamu nr 5</td> <td>2</td> <td>295</td> </tr> </tbody> </table>	EHR-i kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m ²)	104023640	Hoone	Elamu nr 5	2	295
EHR-i kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Korruste arv	Ehitisalune pind (m ²)							
104023640	Hoone	Elamu nr 5	2	295							
Haljastus	Madal- ja kõrghaljastus										
Piirded	Puitaed										

3.4. Hoone kirjeldus

Ehitusaeg	EHR-is andmed esmase kasutuselevõtu aasta kohta puuduvad, kuid hinnanguliselt 1930-40
Ehitisregistri kood	104023640
Korruiselisus	2
Haldamine	Olemas. Tartu linn, Talve 5 korteriühistu (registrikood 89898989)
Lift	Puudub
Korterite arv	13 eluruumi
Ehitis- ja kasutusload	-
Energiamärgis	Puudub
Vundament	Madalvundament
Välisseinad	Puit
Vahelaed	Puit
Katus	Plekk
Välisviimistlus	Puitlaudis
Trepikodade ukсед, seisukord	Algupärased puituksed
Korterelamu põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord	Hoone üldine seisukord on rahuldav.

Commented [K6]: Pole käsitletud ehitis- ja kasutuslubasid

3.5. Korterit üldandmed

Vara liik	3-toaline korter	
Korterit pindala	Korteriomandi pindala	Ehitisregistri andmed
	Üldpind 49,4 m ²	Eluruumi pindala 49,4 m ²
Pindala vastavus	Andmed registrites ühtivad, hindaja peab infot usaldusväärseks	
Hindamisel võetakse aluseks	49,4 m ²	
Korrus	1	
Ruumilahendus/ planeering	Esik, WC, elutuba-köök, duširuum-saun, 2 magamistuba. Ühte magamistuppa on tehtud lavats.	
	Korterit aknad avanevad Talve tänava ja hoovi poole.	
Abiruumid	2 kuuriboksi notariaalse kasutuskorra alusel	

3.6. Korterit tehnosüsteemid

Veevarustus	Võrk, soe vesi elektriboileriga
Kanalisatsioon	Võrk

Elektrivarustus	Võrk
Gaasivarustus	Puudub
Küttesüsteem	Ahiküte, elektriküte (elektriradiaator WC-s; sanitaarruumis ja esikus põrandaküte)
Signalisatsioon	Puudub
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon
Tehnosüsteemide seisukord	Heas seisukorras

3.7. Korter viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	Parkett, keraamiline plaat
Seinakatted	Värvkate, keraamiline plaat, puit
Lagi	Värvkate, puit
Materjalide seisukord	Heas seisukorras
Aknad	Puitraamis 2-kordse klaasiga pakettaknad
Uksed	Kaasaegsed
Sanitaarruumid ja tehnika	Heas seisukorras
Siseseade	Köögimööbel
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Korteri üldine seisukord on hea, korter on täielikult renoveeritud 2004. aastal (siseviimistlus, aknad jne).

3.8. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile

Commented [K7]: Puudub kvaliteediklasside tegurite hinnang.

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele ja kvaliteediklassile	
Kestlikkuse väärtus ¹	Hindaja hinnangul on hinnataval kinnistul järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.
Kvaliteediklassi hindamise põhimõtted	Standard EVS 875-10:2013 näeb ette kinnisvara võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil varade jagamist kvaliteediklassidesse A, B ja C, millest A on kõrgeim ja C madalaim. Kvaliteediklass on tegurite kombinatsioon, mis iseloomustab kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootusi nende näitajate suhtes. Hinnang antakse järgmiste tunnuste alusel: asukoht ja krundi kasutus ² , ehitise kvaliteet ³ ja kinnisvara juhtimine ⁴ . Alljärgnevalt on antud vastavad hinnangud kvalitatiivsel meetodil.

Objekti kvaliteediklass asukoha ja krundi alusel	Objekti kvaliteediklass ehitise kvaliteedi alusel	Objekti kvaliteediklass kinnisvarajuhtimise alusel	Objekti kvaliteedi koondhinnang
B	Bb	B	BBbB

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade⁵

Eesti majandus liigub väga headest aegadest headesse aegadesse

- Majanduskasv on 2018-2019 umbes 3,5%, kuid aeglustub 2020. aastal 2,5%ni;
- Hinnatõus hakkab aeglustuma: 2018 2,9%, 2019 2,5% ja 2020 1,9%;
- Palgakasv jääb 2020. aastani kiireks, ulatudes 6-7%ni;
- Ettevõtete vähene investeerimine tähendab aeglasemat pikaajalist majanduskasvu;
- Ettevõtjad näevad ebakindluse allikana poliitilist ja regulatiivset keskkonda;
- Ülejärgis eelarve annaks ettevõtjatele kindlust, et riik ei pea ootamatult kärpima hakkama;

Eesti majandus on selle aasta alguses näidanud nõrgenemise märke. Sel aastal kasvab majandus 3,5%, järgmisel aastal 3,6% ja 2020. aastal 2,5%. Majanduskasvu aeglustumine on loomulik, sest vabu tootmisressursse, mille arvelt kasvada, on jäänud vähemaks ja investeeeringustatistika näitab, et uut tootmisvõimsust tekib juurde pigem tagasihoidlikult. Investeeeringute vähesus on seni aidanud korvata hõive suurenemine, mis on saanud võimalikuks tänu

¹ Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10:2013, p. 10.1.1)

² Asukoht piirkonna siseselt, üldplaneering ja objekti kasutusviis, taristu laiemas ja kitsamas tähenduses, keskkonnatingimused, turvalisus, juurdepääs, parkimisvõimalused, maatüki ehitusõigus, suurus, haljastus, kommunikatsioonidega varustatus jms tegurid.

³ Arhitektuuriline lahendus, funktsionaalsus, konstruktsioonide, tehnoseadmete ning sise- ja välisviimistluste seisukord.

⁴ Haldamine, rentnike olemasolul renditasu, vara kasutajate homogeensus ja maksejõulisus, jäätmete käitlemine, energiat säästvate meetmete rakendamine ning andmete olemasolul ka omanikukulud.

⁵ Seisuga 26.06.2018, allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

viimaste aastate netosisserändele, tööelise elanikkonna ajutisele suurenemisele ja aktiivsemale tööjõus osalemisele, kuid nende soodne mõju väheneb.

Ettevõtlussektori vähese investeerimise tagajärjeks on pikaajalise majanduskasvu aeglustumine. Ettevõtete investeringukulutuste suhe lisandväärtusesse on viimasel kolmel aastal jäänud kriisiaegsele tasemele, mis jääb Euroopa Liidu riikide keskmisele alla. Ka välisinvesteeringute jaoks on Eesti jäänud pigem väheatraktiivseks. Eeldusel, et rahastamistingimused püsivad soodsad ning arvestades, et edukad ärimudelid nõuavad investeringuid uude tehnoloogiasse, seda eriti tööjõupuuduse tingimustes, peaks kapitalisoetus kahel järgmisel aastal hoo sisse saama, kuid väljavaade selleks on ebakindel.

Riik peaks ettevõtete investeeringuplaane toetama stabiilse majanduspoliitikaga. Euroopa Investeeringupanga uuringu kohaselt näevad ettevõtted poliitilises ja regulatiivses keskkonnas suuremat lühiajalise ebakindluse allikat kui üldises majanduskliimas, tegevusvaldkonna väljavaates või rahastamistingimustes ning seda peaks riik lisaks otseselt ettevõtlust arendavatele meetmetele majanduspoliitika kujundamisel arvesse võtma.

Kuigi majanduskasv on aeglustumas, ületab majanduse maht ka veel järgmisel kahel aastal oma jõukohast taset. Kuna osa majanduskasvust on põhjustatud suuremast nõudlusest, mitte aga tootmisvõimsuse juurdekasvust, jääb majandus ajutiselt ülepaisutatuks. Ettevõtted ei suuda kasvatada tootmismahu püsivalt samas tempos nõudlusega, ja prognoosiperioodi lõpuks kasv aeglustub.

Järgmiste aastate majandusoludesse sobib riigi eelarvestrateegias (RES) ette nähtud eelarveülejäak. Nominaalses ülejäägis ja struktuurises tasakaalus riigieelarve aitab tasakaalustada majandust ajal, mil see on üle oma jõukohast taseme. Eesti Panga hinnangul võib aga tulude prognoos osutuda liialt optimistlikuks ja RESi eesmärk ei pruugi täituda, kui valitsus pole valmis tegema kulukärpeid maksutulu oodatust väiksema kasvu korral. Oodatust väiksem maksutulu võib tuleneda nii maksupoliitika muudatuste arvatust väiksemast mõjust kui ka majanduskasvu oodatust järsemast aeglustumisest. Kuna nii kulukärped kui ka vajadus leida kiiresti uusi tululikke vahendeid vähendavad majanduskeskkonna usaldusväärsust, on eelseisvates oludes kohane koostada eelarve väikese varuga.

Varasemast suurem on oht, et majanduskasv aeglustub ootamatute sündmuste tõttu prognoositust kiiremini. See võib alguse saada kaubandustingimuste halvenemisest ja tagasilöökidest välisriikidele, kus väljavaade on muutunud ebakindlamaks. Kaubandustõkete ähvardused on osaliselt juba teoks saanud ja see on suurendanud tõenäosust, et jõujoonte paikapane jääb jätkuvalt muutuma ning võib maailmajanduse kulgu oluliselt muuta.

Ettevõtted ja kodumajapidamised on majandusolude halvenemise eest varasemast paremini kaitstud. Isegi kui majandust peaks tabama ootamatud tagasilöögid, on nii ettevõtted kui ka kodumajapidamised selleks paremini ette valmistunud, sest varasematel aastatel on kogutud sääste ning võlakoorumus on väiksem.

Tarbijahindade kasv aeglustub. Tarbijahindade kasv läbis kõrgtaseme 2017. aasta lõpus, mil see oli 4% lähedal. 2018. aasta alguses aeglustuma hakanud hinnakasv jõuab 2020. aastaks umbes 2%ni, mis on ligilähedane ülejäänud euroala hinnakasvule, ehkki sellest pisut kiirem. Kiirema hinnakasvu peamiseks põhjuseks on sinne kiirema kulude, ennekõike tööjõukulude kasv.

Tööjõukulude kiire kasv ei näita vaibumise märke. Väga tugevat survet palkade tõusuks näitab see, et 2018. aasta alguses jõustunud efektiivse tulumaksu määra alanemine ei kahandanud brutopalgat kasvu, st tööandjatel tuli palgakulusid suurendada peaaegu sama kiiresti kui varem, ehkki suurel osal töötajatest suurenes netopalk tänu maksumuudatusele niigi. Järgmistel aastatel on oodata 6% lähedusse jäävat palgakasvu ning tööandjatel tuleb endiselt hakkama saada kiirelt kerkivate palganõudmistega.

Tööturul osalemise aktiivsust suureneb pensioniea ja oodatava eluea tõus ning tervisenäitajate paranemine. Tööjõus osalemist turgutab muu hulgas tööõimereform, mille eduka käivitamise ühe põhjusena võib esile tuua soodsad majandusolud. Headel aegadel on ka vähese erialase ettevalmistusega inimestel olnud lihtne tööd saada. Samas võib majanduse ootamatu jahtumise korral oodata tööpuuduse äkilist suurenemist, sest majanduse tõusuvoolu lõppedes muutub olukord keerulisemaks esmajoonel madala tootlikkusega töökohti pakkuvate ettevõtete jaoks.

Majandusprognoos põhinäitajate kaupa*:

	2016	2017	2018	2019	2020	Erinevus juuniprognosist		
						2018	2019	2020
SKP jooksevhindades (mld eurodes)	21,10	23,00	24,80	26,57	28,11	-0,14	-0,12	-0,27
SKP püsivhindades**	2,1	4,9	3,5	3,6	2,5	-0,7	0,5	-0,2
Eratarbimine***	4,4	2,2	4,0	4,4	3,1	-1,1	1,0	0,3
Valitsemissektori tarbimine	1,9	0,8	1,7	2,3	1,4	-0,4	-0,5	-0,7
Kapitali kogumahutus põhivarasse	-1,2	13,1	-0,7	5,7	4,2	-2,7	1,4	0,0
Eksport	4,1	3,5	3,5	4,9	3,9	0,9	0,5	-0,3
Import	5,3	3,9	6,3	4,7	4,2	1,8	-0,1	-0,2
SKP lõhe (% potentsiaalsest SKPst)	0,6	2,3	2,3	2,8	2,3	-1,4	-1,0	-1,4
Tarbijahinnaindeks	0,1	3,4	2,8	2,5	1,9	-0,4	0,4	-0,1
Alusinflatsioon	0,7	1,3	1,1	2,5	1,9	-0,5	0,8	0,2
SKP deflaator	1,6	4,0	4,2	3,4	3,2	0,1	-0,4	-0,3
Töötuse määr (% tööjõust)	6,8	5,8	6,9	8,0	8,2	-0,4	0,1	0,3

Hõive****	0,3	2,6	-0,1	-0,4	-0,1	-0,1	-0,5	-0,2
Keskmine brutokuupalk (EUR)	1139	1217	1302	1385	1468	10	19	23
Keskmine brutokuupalka kasv	7,4	6,9	7,0	6,4	5,9	0,8	0,7	0,1
SKP töötaja kohta püsivhindades	1,8	2,1	3,6	4,0	2,6	-0,6	1,0	0,0
Erasektori võlg aasta lõpus (konsolideerimata)	1,7	1,4	5,9	6,3	6,8	-0,5	-0,5	0,4
Erasektori võlg aasta lõpus (% SKPst, konsolideerimata)	125,4	116,6	114,5	113,6	114,6	-4,4	-5,1	-4,1
Jooksevkonto saldo (% SKPst)	1,9	3,3	1,6	1,3	1,7	1,3	0,8	1,1

* Näitajad on esitatud aastase muutusena protsentides, juhul kui pole märgitud teisiti.

** SKP ja selle komponendid on esitatud aheldatud väärtustena.

*** Sisaldab kodumajapidamisi teenindavaid kasumitaotluseta institutsioone.

**** Hõlmab residentid tootmisüksusi.* Hõlmab residentid tootmisüksusi.

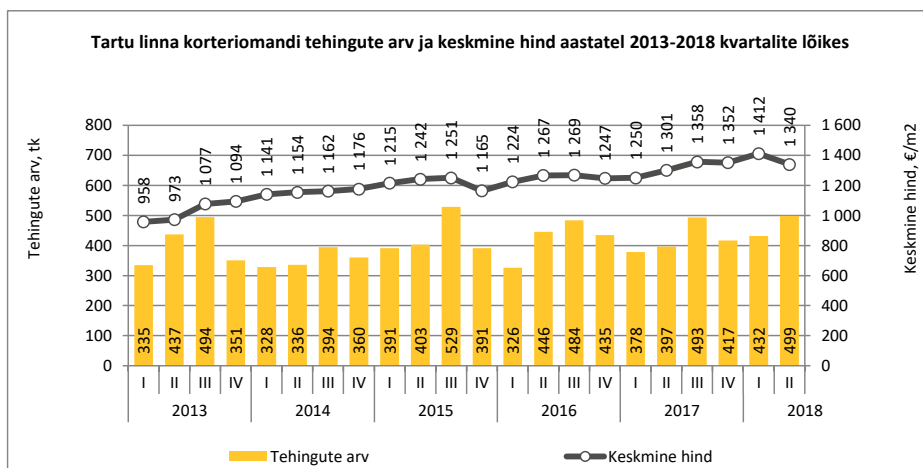
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Tartumaa korterituru ülevaade

Tartu linnas müüdud korterite keskmine hind on alates 2010. aastast järjepidevalt tõusnud. 2015-2017. aastatel oli hinnatõus 3-5% aastas. Suures osas on viimased viis aastat keskmise hinna tõusu põhjastanud aktiivne uute korterite müük. 2017. aastal teostati korteri ostu-müügitehingute keskmiselt 19% uute korteritega, 2018. aasta I poolel oli nende osakaal 28%.

Kui varasematel aastatel oli statistilise keskmise hinna tõusu taga uute korterite müügitehingute osakaalu tõus, siis 2017. aastal oli tunda ka järelturu korterite hindade tõusu. Näiteks Annelinnas, kus enamuse tehinguid tehakse järelturu korteritega, tõusis 2017. aastal müüdud korterite keskmine hind 7%, kuid 2018. I poolel jäi hinnatõus 1% juurde. Üldise hinnatõusu taga on ka ehitushindade kallinemine, mille tulemusel on uusarenduste korterite hinnad vaikselt tõusnud.

Commented [K8]: Mitte Tartumaa vaid Tartu linna korterituru ülevaade.



Joonis 1. Tartu linna ja maakonna korteritehingute arv ja keskmised hinnad. Allikas: Maa-Amet

Linnaosade lõikes suurima tehingute arvuga Annelinnas tehti 2018. aasta I poolel 24% kõikidest korteriomandi tehingutest. Tehingute arvult järgnevad Ülejõe (17%), Karlova (10%) ja Ränilinn (10%). Võrreldes 2017. aasta I poolega on mahult kõige rohkem tehingute arv tõusnud Ränilinnas (+77 tk) ja Ülejõe (+63 tk) linnaosades. Ränilinnas ja Ülejõe tehingute arvu tõusu taga on uute korterite tehingute arvu tõus (Ränilinnas Kristalli tn 9 ja Laseri tn 6a ning Ülejõe Piik tn 43/45/47 uusarendused).

Korterite keskmine hind ja muutus 2018. a I pooles võrreldes 2017. aasta I poolega Tartu aktiivsemates linnaosades:

- Annelinn: **1062 €/m²** (+1%)
- Jaamamõisa: **1337 €/m²** (+17%)
- Karlova: **1404 €/m²** (+8%)
- Kesklinn: **1875 €/m²** (+14%)
- Raadi-Kruusamäe: **1428 €/m²** (+14%)
- Ropka: **1220 €/m²** (-2%)
- Ropka tööstus: **1131 €/m²** (-2%)
- Ränilinn: **1349 €/m²** (+26%)
- Supilinn: **1633 €/m²** (+19%)
- Tammelinn: **1384 €/m²** (-21%)
- Tähtvere: **1534 €/m²** (-12%)
- Vaksali: **1446 €/m²** (+8%)
- Veeriku: **1289 €/m²** (+3%)
- Ülejõe: **1547 €/m²** (+13%)

Kindlustunne ostjate seas on suurenenud. Selgelt on tunda ostjate eelistust uuema kinnisvara järele. Vanade korterite puhul on müüjatel jätkuvalt ootused hinna osas kõrged, kuid turg ei võta seda enam vastu.

Nõudlus

Huvi korterite vastu on püsinud viimased kuus aastat kõrge. Tartu linnas on nõudlus 2- ja 3-toaliste, eelkõige remonditud, heas ja väga heas seisukorras korralikes majades paiknevate korterite järele, mille kommunaalkulud on madalad. Samuti on nõudlus mõistliku hinnaga uute või täielikult renoveeritud korterelamute korterite järgi. Valdavalt on ostjateks noored spetsialistid ning noored pered, vanusega vahemikus 25-40 aastat.

Võrreldes eelmise aastaga on tunda järelturu korterite müügiperioodi mõningast pikenedust. Hinnatud piirkonnas õigesti hinnastatud korterite võib leida ostja mõne päevaga, kuid enamasti on müügiperiood siiski 1-3 kuud. Uusarenduste puhul on raske konkreetset müügiperioodi välja tuua, oleneb projekti suurusest. Kui on tegemist nõudlusele vastava projektiga, leiab enamasti suurem osa kortereid endale uue omaniku enne korterelamu valmimist.

Tartu linnas on uute korterite osas nõudlus suurem odavama hinnaklassiga uute korterite järele, nt Kristalli, Kummeli ja Savi tänava uued korterid. Uute korterite puhul eelistatakse läbimõeldud planeeringut, energiasäästliku elamut, madalaid kommunaalkulusid, huvitavat arhitektuuri ning hinnatud asukohta. Lisaks eelistatakse kortereid, millel on rõdu või terrass ja panipaik ning parkimiskoht.

Samas tartlaste hinnatundlikkuse tõttu ei ole keskmisest madalama hinnaga uute korterite puhul asukoht kõige tähtsam indikaator – kui korteri hind on soodne, ollakse nõus asukoha osas järeleandmisi tegema. Keskmisest kõrgema hinnaga uute korterite puhul eelistatakse asukohana kesklinna ja selle vahetut lähedust ning Supilinna. Kallimatel korteritel on boonuseks lifti olemasolu.

Viimastel aastatel on nõudlus remonti vajavate korterite järele tõusnud. Turule on sisenenud palju väikearendajaid, kes sellised korterid renoveerivad ning siis müüvad kasumiga maha või annavad üürile. Selle tulemusena on remonti vajavate korterite pakkumiste maht väga väike. Ja samuti on suurenenud huvi kesklinna ja Veeriku väikeste korterite vastu, mille hind jääb alla 45 000 €. Neid kortereid ostetakse väljaüürimise eesmärgil.

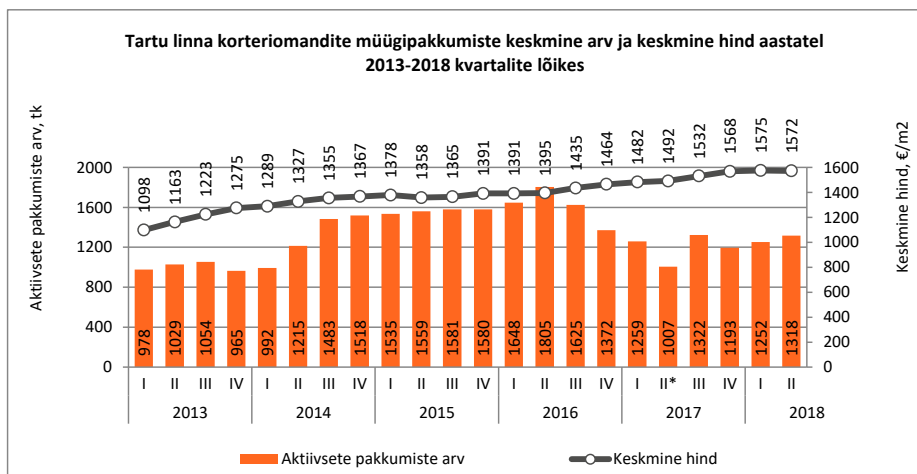
Taskukohasemate hindade tõttu on suur nõudlus linnast väljas paiknevate uute korterite järele. Linnas väljas eelistatakse avaraid 3- ja 4-toalisi kortereid, millel on rõdu ja parkimiskoht. Suureks plussiks on korteri juurde kuuluvad mahukad panipaigad. Selliseid kortereid soovivad lastega pered, kelle jaoks on ka oluline mõistlikul kaugusel paiknev lasteaed ning kool. Kindlasti peab korteri juurde kuuluma ka parkimiskoht, suuremate korteritel kaks kohta. Tartu linnapiiri taga pakkumises olevate uute korterite keskmine hind on ca 30% madalam kui Tartu linnas asuvatel uutel korteritel.

Commented [K9]: Puudub piirkondlik turuülevaade

Pakkumine

Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel on Tartu linnas müügis olevate korterite pakkumiste arv püsinud alates 2017. aasta algusest suhteliselt stabiilne, v.a 2017. aasta II kvartal, mille langus on mõjutatud asjaolus, et mitmed suured kinnisvarafirmad võtsid selles kvartalis oma müügikuulused kv portaalist ära.

Müügis olevate korterite keskmise hinna tõus on viimased kaks kvartalit jäänud püsima 1575 €/m² juures. Keskmise pakkumishinna ja keskmise müügihinna vahe oli nii 2017. aastal kui ka 2018. aasta I poolal ca 200 €/m².



Joonis 2. Tartu linna korteriomandite müügipakkumiste keskmine arv ja keskmised hinnad. Allikas: kv.ee

4.2.1. Müügittehingud

Tuginedes Maa-ameti tehingute andmebaasile saab hindaja välja tuua järgmised tehingud 2- kuni 3-toaliste eluruumidega Karlova linnaosas viimase aasta jooksul:

asukoht	tehingu aeg	hind, €	hind, €/m ²	pindala, m ²	toalisus, korrus, seisukord
Tähe tn	14.08.2018	84 500	1 683	50,2	2t, 1/3, väga heas seisukorras
Marta tn	27.09.2018	57 000	1 377	41,4	2t, 1/4, väga heas seisukorras
Kalevi tn	08.01.2018	68 500	910	75,3	3t, 2/2, heas seisukorras
Purde tn	08.02.2018	73 900	976	75,7	3t, 1/2, heas seisukorras
Õnne tn	02.02.2017	61 000	1 533	39,8	1t, 1/2, heas seisukorras
Marta tn	21.03.2018	67 000	1 603	41,8	2t, 2/2, heas seisukorras
Kesk tn	23.04.2018	105 000	1 404	74,8	3t, 1/3, heas/väga heas seisukorras
Kalevi tn	13.01.2017	70 000	1 012	69,2	3t, 1/2, rahuldavas seisukorras
Aida tn	13.09.2017	72 900	1 170	62,3	2t, 2/2, heas seisukorras
Tähe tn	12.01.2017	96 000	1 356	70,8	3t, 2/2, väga heas seisukorras
Salme tn	09.05.2017	46 000	1 247	36,9	2t, 2/2, ahiküte, renoveeritud
Marta tn	04.07.2017	57 000	1 348	42,3	2t, 2/3, renoveeritud korter
Salme tn	10.01.2017	57 000	1 575	36,2	2t, 2/2, renoveeritud korter
Eha tn	05.07.2017	57 500	1 456	39,5	2t, 1/2, renoveeritud, õhksoojuspump

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Commented [K10]: Puudub turustatavuse analüüs

4.2.2. Pakkumine

Tuginedes kinnisvaraportaailile www.kv.ee toob hindaja välja Karlova linnaosas korterite müügipakkumised, mis sarnanevad hinnatava varaga kõige rohkem nii toalisuse, seisukorra või asukoha poolest:

Asukoht	Hind, €	Hind, €/m ²	Pindala, m ²	Lisainfo
Võru tn	94 000	1 700	55,3	3t, 1/2, hea/väga hea seisukord
Õnne tn	65 000	1 295	50,2	3t, 1/2, hea seisukord
Kesk tn	58 200	1 748	33,3	2t, 2/2, hea seisukord
Vaba tn	72 600	2 161	33,6	2t, 2/2, hea/väga hea seisukord
Kalevi tn	54 900	1 371	40,1	2t, 1/2, hea seisukord
Õnne tn	70 000	1 486	47,1	2t, 1/2, hea/rahuldav seisukord

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus

Ekspert hinnangu koostajad on seisukohal, et hinnatava objekti parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus (elamisepind).

Commented [K11]: Puudub parima kasutuse definitsioon

5.2. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse leidmisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava objektiga varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod:

Kinnisvara hindamisel võrdlusmeetodil lähtutakse eeldusest, et ükski informeeritud ostja ei ole nõus maksta omandatava vara eest rohkem, kui teine ostja hiljuti toimunud analoogse tehingu korral. Hinnatav objekt peab olema võrreldav teiste analoogsetega nii füüsiliste tunnuste, asukoha, majandusliku otstarbe kui ka ajafaktori näitajate poolest. Turuväärtuse määramisel on aluseks seos, et turusituatsioon on hindamise hetkel vastav, st. turul olevate üksteist asendavate kaupade hinnad on võrdsed. Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

Antud meetodi puhul leitakse turuväärtuse hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel.

5.3. Turuväärtuse hinnang

Võrdlustehingute valik ja kohandamise põhimõtted						
Võrdlustehingute valik	Turuväärtuse hinnang antakse hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti tehingute andmebaasi.					
	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutab hindaja järgmisi tehinguid, mis on hinnatavale kõige sarnasemad (valik tehtud tehingute seast pt 4.2.1):					
	asukoht	tehingu aeg	hind, €	hind, €/m ²	üldpind, m ²	toalisus, korrus, seisukord
	Õnne tn	02.02.2017	61 000	1 533	39,8	1t, 1/2, heas seisukorras
	Marta tn	21.04.2018	67 000	1 603	41,8	2t, 2/2, heas seisukorras
	Tähe tn	14.08.2018	84 500	1 683	50,2	2t, 1/3, väga heas seisukorras

Commented [K12]: Põhjendamatult on kasutatud vana tehingut.

Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> • Kõik võrdlusobjektid on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. • Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu, samuti ei lisandunud ühelegi tehingu hinnale käibemaksu.
Võrdluselementide valik⁶	<p>Toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava objektiga korrigeerime võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameetri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.</p> <p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehingu aeg – võrdlusobjektid on valitud tehingu ajalt väärtuse kuupäevale lähedased; hinnaerinevus puudub; • Asukoht – asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet; • Elamu seisukord – hinda mõjutav tegur konstruktsioonide seisukord ning valmidus. • Korruselisus – turul on eelistatumad teisel korrusel asuvad korterid, esimese korruse korterid on vähem hinnatud; • Eluruumi seisukord – eluruumide ja san.ruumide seisukord mõjutavad hinda – paremas ja ehituslikult rohkem valmis varade hind on turul kõrgem; • Eluruumi pindala – suurema pindalaga korterite ruutmeerihinnad on madalamad; • Toalisus – rohkema tubade arvuga korterid on funktsionaalsemad. • Küttesüsteem – turul on kõrgema hinnaga eluruumid, mille on kaasaegne küttelehendus ja seejuures on hinnatumad mugavamad ja soodsamad küttesüsteemid; • Abipinnad – hinnatumad on eluruumid, millel on olemas abipinnad. • Sisseseade – kõrgemalt on hinnatud korterid, millel on olemas korralik köögimööbel. <p>Muid parameetreid ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav kinnistu võrdlusobjektidega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.</p>

Commented [K13]: Puudub võrdlusühiku valiku põhjendus

⁶ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2014, p. 3.2.8.)

Võrdlustabel

	HINNATAV OBJEKT	VÕRDLUSOBJEKTID		
		1	2	3
Tehingu hind, eur		61 000 €	67 000 €	84 500 €
Ruutmeetri hind:	lähtutakse	1 533 €	1 603 €	1 683 €
Tehingu aeg:	tehingu	Veebr-17	Märts-18	August-18
Ajaldamine:	ruutmeetrihinnast	0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind:		1 533 €	1 603 €	1 683 €
Asukoht:	Karlova Tuleviku 5-6	Karlova Õnne tn	Karlova Marta tn	Karlova Õnne tn
Kohandus		0%	-5%	0%
Elamu seisukord:	rahuldav	hea	rahuldav	rahuldav/ remonti vajav
Kohandus		5%	0%	5%
Korruselisus:	1/2	1/2	2/2	1/3
Kohandus		0%	-5%	0%
Siseviimistluse seisukord:	hea	hea	hea	väga hea
Kohandus		0%	0%	-10%
Eluruumi pindala m²:	49,4	39,8	41,8	50,2
Kohandus		-5%	-5%	0%
Toalisus:	3	1	2	2
Kohandus		10%	5%	5%
Küttesüsteem:	ahiküte + põrandaküte	ahiküte + õhksoojuspump	ahiküte	ahiküte + õhksoojuspump
Kohandus		0%	0%	0%
Abipinnad:	2 kuuriboksi	kuuriboks	keldriboks, kuuriboks, garaaz	kuuriboks
Kohandus		0%	-5%	0%
Siseseade:	korralik sissease (köögimööbel)	korralik sissease (köögimööbel)	keskmise hinnaklassiga siseseade (köögimööbel)	korralik sissease (köögimööbel)
Kohandus		0%	5%	0%
Summaarne kohandus		0%	-10%	0%
Kohandatud tehinguhind:		1 533 €	1 443 €	1 683 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		20%	30%	20%
Osakaal lõpphinnas:		25%	50%	25%
Kaalutud hind:		536 €	361 €	673 €

Commented [K14]: Puuduvad kohanduste selgitused, et miks mingit kohandust on rakendatud

Commented [K15]: Vale kuupäev

Commented [K16]: Võimalik ajalise kohanduse vajadus on selgitamata

Commented [K17]: Vale aadress

Commented [K18]: Vale märk

Commented [K19]: Vale summaarne kohandus

Commented [K20]: Valesti määratud kaalud

Commented [K21]: Puudub info käibemaksu kohta; likviidsuse ja hindamistulemuse täpsuse kohta

Turuväärtuse leidmisel kasutame kaalutud keskmist, kuna objekt on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Kõige rohkem kohandatud tehingule (kohanduste absoluutväärtuste summa) antakse kõige väiksem kaal.

Kaalutud keskmine ruutmeetrihindade võrdlemise põhjal: $536 + 361 + 673 = 1\,570 \text{ €/m}^2$
Seega saame korteriomandi turuväärtuseks: $1\,570 \text{ €/m}^2 \times 49,4 \text{ m}^2 = 77\,558 \text{ €}$ ehk **78 000 €**

Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on OÜ KV Kinnisvarahindaja hinnangul korteriomandi nr 123456 aadressil **Talve 5-1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond** turuväärtus **78 000 (seitsekümmend kaheksa tuhat) eurot**, s.o. $1\,579 \text{ €/m}^2$ eluruumi pindala 49,4 m² kohta.

Lisa 1. Fotod

Korterimaja fassaad



Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Lisa 4. Plaanimaterjal

Eeltoodud lisade puudumist mitte lugeda veaks!

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

Commented [K22]: Vastavuskinnitus allkirjastamata

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- 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.