



Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22
Tartu linn
Tel 47 66 999

Ülesande püstitus:

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina kasutades selleks Word'i vastavat funktsiooni. Lisada tuleb ka vea / puuduse põhjendus ning esitada sealjuures ka puuduv / õige info.
- Juhul kui viga on terminoloogias, tuleb märkida õige termin koos definitsiooniga.
- Hinnatava vara kirjelduse ning turuinfo (sh tehingu- ja pakkumisinfo) osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele ja registriandmetega vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia, sest vastavad andmed on tekitatud konkreetse ülesande tarbeks).
- Juhul, kui põhimõttelised vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vastava vea koht ja vea sisu (sh esita ka õige info). Kogu eksperthinnangu arvutuskäiku uuesti esitada ei ole vaja.
- Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.

KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEKSAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEKSAMI SOORITAMISEKS JA ÕPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD KONKREETSelt EKSA MIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA. EKHÜ EGA EKSA MIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ENDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTEETENÄHTUD EESMÄRGIL.

Eksperthinnang nr KH-20

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Address: Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

/ Jaama tn 183 elamu foto lisatud /

Tellija: Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Eksperthinnangu eesmärk: laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks
krediitiasutusele
Hindamisaruande kuupäev: 15. september 2022.a.

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /
Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, Kinnisvara hindaja, tase 6
(kutsetunnistus nr. 000001)

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine	4
1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	6
3.3. Maakasutus	6
3.4. Korterelamu	6
3.5. Korter	7
3.6. Hinnatava vara kestlikkus	8
4. Turuülevaade	9
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud	9
4.2. Tartu linna korterite turg	12
4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs	15
4.4. Hinnatava vara parim kasutus	15
5. Hindamine	15
5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted	15
5.2. Hinnatava vara turusegmeni ostu-müügi tehingud	16
5.3. Hinnatava vara turusegmeni müügipakkumine	17
5.4. Hindamiskäik	17
Lisa 1. Hinnatava vara fotod	21
Lisa 2. Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrükk	22
Lisa 3. Kiitsenduste kaart	23
Lisa 4. Ehitisregistri andmete koondvaade	24
Lisa 5. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele	25

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Aadress	Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond
Omanik	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Katastritunnus	79516:019:0014
Omandivorm	korteriomand
Korteri pindala	29,9 m ²
Korteri üldseisukord	Valdavalt hea, väiksemas osas rahuldav
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidiastutusele
Ülevaatuse kuupäev	15.09.2022.a.
Väärtuse kuupäev	15.09.2022.a.
Hindamisaruande kuupäev	15.09.2022.a.
Tellija	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Tellimusleping	Suuline tellimusleping (15.09.2022.a.)
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	72 000 € (2 408 €/m ² taandatuna korteri eluruumi pinnale)
Hinnang likviidsusele	Hinnatava vara turusegmendi jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 4 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Vastava turusegmendi jaoks tavapärane (täpsusklass ±5%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu
Kommentaariid	
Hinnatav korter on väärtuse kuupäeva seisuga müügis hinnaga 78 000 €. Mikro Kinnisvara AS ei ole seotud hinnatava korteri müügi korraldamisega.	
Hindamistulemus	
Aadressil Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond asuva 1-toalise korteri (korteriomand nr 9000009) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 72 000 € (seitsekümmend kaks tuhat eurot).	

Commented [A1]: Täpsustamata on pinna liik. Peab olema eluruumi pind, mis antud juhul on sama eluruumi köetava pinna ja ka suletud netopinnaga.

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tiina Saar

Hindaja

EKHÜ liige

Kutseline hindaja, Kinnisvara hindaja, tase 6

(kutsetunnistus nr. 000001)

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on korteriomand nr 9000009, mis asub aadressil Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond. Tegemist on 1-toalise korteriga (eluruum pindalaga 29,9 m²), mille eriomandi ese ja sisu on täpsemalt määratud 08.11.2000.a. kinnistamisavaldusega.

Hindaja kommentaar: korteriomandiks nimetatakse...

Käesoleva hindamise eesmärgiks on anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele väärtuse kuupäeva seisuga. Hinnatavat vara on käesolevas eksperthinnangus käsitletud kui laenuagatiseks minevat vara – käesolev eksperthinnang on koostatud esitamiseks krediidiasutusele.

Hindamise aluseks on suuline tellimusleping (15.09.2022.a.).

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardisarjast EVS 875 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 toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p.3.1.11.)

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

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

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne 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, p. 7.4.5).

See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.6).

1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.3).

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.4).

Commented [A2]: Definiitsioon puudub. Mõiste definiitsioon: „Korteriomand on eriomand hoone reaalosale, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.“

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatussele:

- hinnatava vara omanikult Jüri Tamm'elt;
- e-kinnistusraamatust, andmetega tutvumise kuupäev: 15.09.2022.a. (vt. eksperthinnangu Lisa 2)
- Maa-ameti kaardirakendusest [<http://xgis.maaamet.ee>], andmetega tutvumise kuupäev: 15.09.2022.a. (vt. eksperthinnangu Lisa 3)
- ehitisregistrist [<http://www.ehr.ee>], andmetega tutvumise kuupäev: 15.09.2022.a. (vt. eksperthinnangu Lisa 4)
- Regio kaardirakendusest, andmetega tutvumise kuupäev: 15.09.2022.a.
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Tartu linna koduleheküljelt [<http://tartu.ee/>], andmetega tutvumise kuupäev: 15.09.2022.a.
- kinnisvaraportaalist KV.ee [<http://www.kv.ee>] ja City24 [<http://www.city24.ee>], andmetega tutvumise kuupäev: 15.09.2022.a.

Hindaja ei tuvastanud vastuolusid registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel (va asjaolu, et ehitisregistris olev Jaama tn 183 elamu kasutuselevõtu aasta ei vasta hindajale teadaolevalt tegelikkusele, samas ka ehitisregistris on see märgitud oletuslikuna).

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas 15.09.2022.a. Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar. Ülevaatus juures viibis ning selgitusi jagas hinnatava kinnisaja omanik Jüri Tamm.

Ülevaatus hõlmas hinnatavat eluruumi tervikuna, trepikoda (sh ka selles asuvat lifti), kus asub hinnatav korter, elamut väljast ning elamu juurde kuuluvat maakasutust. Teostatud on tavapärase ülevaatus põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Aadress	Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond
Makroasukoha iseloomustus	Elamu, kus asub hinnatav korter, paikneb Annelinna linnaosas – tegemist on ostjate seas keskmiselt hinnatud valdavalt 5- ja osaliselt ka 9-korruseliste korterelamute piirkonnaga, kus paiknevad ka mõned ärihooned ja haridusasutused. Teisele poole Jaama tänavat jääb Jaamamõisa kaasaegsete üksik-, kaksik- ja väiksemate korterelamute piirkond.
Kaugus keskusest	Tartu kesklinn (Raekoja plats): ca 3,7 km
/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda / Aluskaart: AS Regio, 2022	
Mikroasukoha iseloomustus	Jaama tn 183 elamu asub ca 150 m kaugusel intensiivse liiklusega Jaama tänavast sisekvartalis (vaadet Jaama tänavale hinnatavast korterist ei ole). Vahetus naabruses on haljasalad koos mänguväljakutega, sarnased 9-korruselised korterelamud. Mõnevõrra eemal on Kivilinna kaubanduskeskus, autopesula-teenindusjaam, tankla ning erinevad haridusasutused.
Juurdepääs	Hea - ümbruskonna tänavad on 2-suunalise liiklusega, asfaltkattega ja valdavalt ka piisavalt laiad. Juurdepääs Jaama tn 183 katastriüksuseni on mööda avalikke tänavaid. / juurdepääsu iseloomustav kaardimaterjal lisatud / Allikas: Maa-ameti kaardirakendus / Teeregister
Kaugused	Lasteaed: ca 0,3 km; kool: ca 0,2 km; suurem kauplus: ca 0,2 km; ühistransport: ca 0,3 km (bussipeatus).

Commented [A3]: Parkimistingimused on sisulises plaanis jäetud kirjeldamata - st oleks vajalik selgitada, kuidas on lahendatud parkimine ning millised on täpsemalt parkimistingimused.

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Parkimine	Elamu ees
-----------	-----------

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuae: 09.05.2021.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

3.2. Omandisuhted ¹

Korteriomandi registriosa nr.	9000009
Omandivorm	korteriomand
Mõttelise osa suurus	299/39552
Omanik	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Puuduvad
Kinnistusraamatusse kantud koormatised ja kitsendused	Isiklik kasutusõigus korterile Mall Tamm (isikukood 4000000000) kasuks. Tasuta ja tähtajatu kasutusõigus korteriomandile vastavalt 08.06.2010 lepingu punktile 5.2. Kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.
Hüpoteegid	Puuduvad
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi (vt. käesoleva hinnangu Lisa 3) järgselt piiravad Jaama tn 183 katastriüksuse maakasutust erinevate maa-aluste tehnoorkude kaitsevööndid. Hindaja kommentaar: nimetatud kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärast kasutamist ning seega ei mõjuta need ka hinnatava korteriomandi turuväärtust.

Commented [A4]: Puudub info kasutuslepingute kohta – hindaja oleks pidanud siinkohal esitada info, kas hinnatav vara on või ei ole koormatud üüri-/rendilepingutega.

Commented [A5]: Pole kommenteeritud, kuidas antud isiklik kasutusõigus hinnatava vara turuväärtust mõjutab. Hindaja oleks pidanud siinkohal lisama vastava kommentaari ning püstitama hinnangus ka eelduse isikliku kasutusõiguse mitteametamise kohta.

3.3. Maakasutus

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuae: 09.05.2021.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega	
Katastritunnus	79516:019:0014
Sihtotstarve	elamumaa 100%
Üldplaneering	Üldplaneeringu järgselt on tegemist korterelamu maa-alaga
Detailplaneering	puudub
Kinnisasja pindala	1 179 m ²
Hoonestus	korterelamu
Kirjeldus	Katastriüksus on tasase pinnamoega. Lisaks ehitusalusele maale moodustavad katastriüksuse maakasutuse asfaltkattega parkimisala (üle selle toimub juurdepääs ka Jaama tn 181 korterelamu juurde) ja haljasalad.

Commented [A6]: Puudub täpsem info üldplaneeringu kohta (st planeeringu nimi, kas tegemist on kehtestamata või veel koostamisel oleva planeeringuga – st kehtestatud planeeringu puhul peaks olema märgitud ka kehtestamise kuupäev).

3.4. Korterelamu

Üldandmed	
Maapealsete korruste arv	9
Maa-aluste korruste arv	-1
Trepikodade arv	2
Korteriite arv	72
Ehitusaasta	Ehitisregistri andmetel on esmaseks kasutuselevõtu aastaks 1995 (oletuslik), ent hindajale teadaolevatel andmetel on see valminud 1980.-ndate lõpus.

¹ Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Renoveerimised	2005.a. on rekonstrueeritud hoone üldine elektripaigaldis. Viimase kümne aasta jooksul on täidetud paneelide vahelisi vuuke, vahetatud trepikodade aknad ja välisüksed ning vastavalt vajadusele uuendatud tehnovõrke.
Ehitisregistri kood	104018084
Ehitusluba / ehitusteatis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 01.01.1987.a. on väljastatud ehitusluba nr 001 ehitise püstitamiseks. ▪ 16.03.2005.a. on väljastatud kohaliku omavalitsuse kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks (korterelemu elektripaigaldise rekonstrueerimiseks / elamu elektrivarustuse korrastamiseks). Vastavad ehitustööd on teostatud.
Kasutusluba / kasutusteatis	Ehitisregistris info kasutusloa kohta puudub; tegemist on enne 22.07.1995.a. valminud hoonega, millel ei pea olema kasutusluba; ehitisregistris on hoone seisundiks „olemas“ ja ehitise peamiseks kasutusotstarbeks "muu kolme või enama korteriga elamu".
Kaalatud energia-erikasutuse klass	Määramata (energiamärgise puudumine ei mõjuta hinnatava vara turuväärtuse kujunemist).
Ühistu	Tartu linn, Jaama tn 183 korteriühistu (registrikood 80055446)
Ühistu laenud	Puuduvad
Haldaja	Ühistu
Lift	Olemas
Põhikonstruktsioonid ja hoone fassaad	
Vundament	Vaivundament
Kande- / jäigastav konstruktsioon	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Mitmehihiline raudbetoonpaneel
Siseseinad	Raudbetoonpaneelid, väiksemas osas tellis
Vahelaed	Monteeritav raudbetoon (r/b paneelid)
Katus	Rullmaterjaliga kaetud r/b paneelidel lamekatus
Fassaad	Värvitud raudbetoonpaneel
Trepikoja aknad	Plastraamidil pakettaknad
Trepikoja uksed	Metallraamidil pakettklaasiga (paigaldatud on fonolukk)
Tehnovõrgud	
Külm vesi	Võrk
Soe vesi	Võrk (kaugküttevõrgu ja soojasõlme baasil)
Kanaliseatsioon	Võrk
Küte	Kaugküte
Gaas	Puudub
Elekter	Võrk
Üldseisukord	
Hoone tervikuna	Valdavalt rahuldav
Trepikoda	Rahuldav
Lift	Hea / rahuldav

3.5. Korter

Üldandmed	
Korteriomandi üldpind	29,90 m ²
Suletud netopind (eluruumi pind)	29,9 m ²
Tubade arv	1
Ruumide loetelu	Esik-koridor, köök, tuba, WC, duširuum
Rõdu / lodža	Lodža

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Commented [A7]: Pinnaandmete juures puudub viide allikale. Antud juhul oleks korrektne viidata ehitisregistri andmetele suletud netopinna / eluruumi pinna juures ja Kinnistusraamatu andmetele korteriomandi üldpinna juures

Korteri paiknemine	3. korrusel. Korterist avaneb vaade elamu taha (lõuna suunas).		
Eraldi panipaik	Korteri omaniku faktilises ainukasutuses on elamu keldrikorrusel asuv keldriboks, kuid kasutuskorda selle ainukasutuse tagamiseks seatud ei ole.		
Renoveerimised	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Uus köögimööbel ja uued garderoobikapid on paigaldatud 2018.a. ➤ 2017.a. on vahetatud korteris kõik aknad ja ukсед. ➤ Vee- ja kanalisatsioonitorustik on osaliselt vahetatud 2016.a. ➤ Viimase 5 aasta jooksul korteris uuendatud jooksvalt siseviimistlust ning vahetatud el. pistikud ja lülitid. 		
Korterisisesed kommunikatsioonid ja tehnopaigaldised			
Torustik	Osaliselt vahetatud 2016.a.		
Küttesüsteem	Keskküte kaugkütte ning algupäraste malmradiaatorite baasil. Duširuumis on siugtoru.		
Soe vesi	Lokaalne – oma el. boileri baasil		
El. juhtmestik	El. juhtmestik on algupärane, kui pistikud ja lülitid on vahetatud kaasaegsemate vastu viimase 5 aasta jooksul.		
Signalisatsioon	Lokaalne suitsuandur		
Ventilatsioon	Loomulik		
Side	Telia valguskaabel		
Korteri aknad, ukсед ja korteris paiknev statsionaarne sisustus			
Aknad	Algupärased (remonti vajavad) 2x lihtklaasiga aknad		
Välisuks	Kaasaegne metallist tuletõkkeuks		
Siseuksed	Kaasaegseid MDF-ukсед		
Köögi sisustus	Tavapärane (keskmisest hinnaklassist) kaasaegne köögimööbel, millesse on integreeritud valamu, keraamiline pliit ja el. ahi		
San. tehnika	Kasutatud on tavapärasest kaasaegset san. tehnikat		
Muu sisustus	Magamistoas ja esikus on kaasaegne lükandustega garderoobikapp		
Korteri siseviimistlus (vt. ka käesoleva hinnangu Lisa 1)			
	Põrand	Sein	Lagi
Esik / koridor	Laminaatparkett	Tapeet	Värvitud r/b paneelid
Köök	Laminaatparkett	Krohvitud ja värvitud	Värvitud r/b paneelid
Toad	Laminaatparkett	Tapeet	Värvitud r/b paneelid
San. ruumid	Keraamilised plaadid	Keraamilised plaadid ja värv	Metallist ripplagi
Korteri seisukord			
Üldseisukord	Valdavalt hea, väiksemas osas rahuldav		
Üldseisukord elementide lõikes	Aknad ja ukсед	Hea	
	Tehnosüsteemid ja küttekehad	Osaliselt hea, osaliselt rahuldav	
	Viimistlus, statsionaarne sisustus	Valdavalt hea, väiksemas osas rahuldav (märgata on mõningast kulumit)	
Kommentaariid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Korteri viimistlemisel on kasutatud kaasaegseid madalama hinnaklassi materjale. ▪ Korteri vajab eelkõige esiku ja köögi viimistluse osas värskendavat san. remonti. 		

Commented [A8]: Eespool on öeldud, et kõik korteri aknad on vahetatud ja ka seisukorra juures on märgitud, et akende seisukord on hea. Seega ei saa aknad olla algupärased ja remonti vajavad.

3.6. Hinnatava vara kestlikkus

Hinnatava vara kestlikkuse väärtus on positiivne.

Commented [A9]: Hinnatava vara kestlikkuse sisuline analüüs puudub – st, esitamata on info, mil viisil on hinnatava vara juures järgitud kestliku arengu tagamise põhimõtteid.

4. Turuülevaade

4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

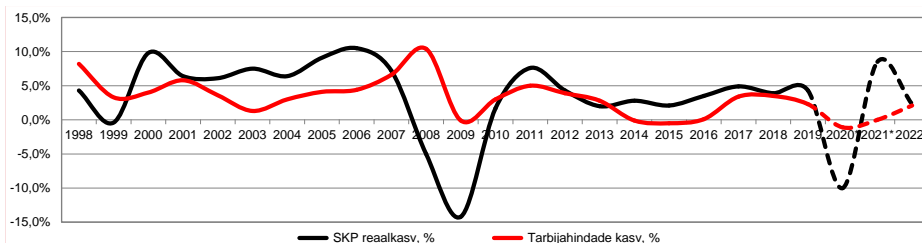
SKP

- 2022.a. II kvartalis kasvas SKP võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vaid 0,6%. Kuigi jooksevhindades suurenes SKP 17,8%, siis jätkuvalt kiire hinnatõusu mõjul jäi majandus reaalkväärtuses peaaegu eelmise aasta teise kvartali tasemele. Hinnamõjusid kõrvale jättes ei näidanud olulist kasvu ei maksulaekumine ega lisandväärtus. Eesti majanduse mootorina jätkab info ja side tegevusala, millel oli selgelt suurim positiivne mõju majanduskasvule. Sellele järgnes kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Teist kvartalit järjest oli tugev panus ka majutusel ja tootlustusel, mis siiani taastub koroonakriisist. Hinnatõusu mõju tõttu panustas suurem osa tegevusalasid majanduskasvu negatiivselt. Suurimat negatiivset mõju omasid töötlev tööstus, kinnisvaraalaane tegevus, põllumajandussektor ja kaubandus. Teises kvartalis aeglustus ka eratarbimine, mis kasvas 4,8%. Kui eestlaste tarbimine välismaal pole veel koroonaeelsele tasemele jõudnud, siis kodumaal ületasid väljas käimisega seotud kulutused kriisieelseid tasemeid. Investeeringute langus (-23,3%) oli võrreldes eelmiste kvartalitega veidi aeglasem. Võrreldes eelmise kvartaliga langes sesoonselt korrigeeritud SKP 1,3% ja võrreldes 2021. aasta teise kvartaliga kasvas 0,3%.
- Kiire hinnatõusu mõju majanduskasvule avaldub tugevamalt 2022.a. teises pooles ja viib Eesti majanduse langusesse. 2022.a. esimene pool osutus Eesti majandusele oodatust paremaks. Venemaa sõjalise agressiooni tõttu kehtestatud sanktsioonidega seotud tarneprobleemid jäid kardetud väiksemaks ja tarbimine suurenes jõudsalt hoolimata kõrgetest hindadest. Tarbimine on hoogsalt suurenenud tänu kasutusele võetud säästudele, kuid ettevaates säästud enam samaväärset tuge ei paku. Nii on lähiajal oodata tarbimise vähenemist. Eesti majanduse suure avatuse tõttu on tähtis eksportiva sektori käekäik. Eksporditellimused on juba vähenenud ning lisaks eksporditurgude nõrgemale seisule suureneb sanktsioonide mõju kaubandusele ja tootmisele, mis pärsib majandusaktiivsust.
- Eesti Panga poolt on 2022.a. septembris on prognoositud SKP languseks 2022.a. -0,5%. 2023.a. prognoositakse majanduskasvuks 1,1% ning 2024.a. 3,7%. Geopoliitilise ebastabiilsuse tõttu ümbritseb nii majanduskasvu kui ka inflatsiooni väljavaadet tavapärasest suurem ebakindlus.

THI

- 2021.a. tõusis Statistikaameti andmetel THI 2020.a. keskmisega võrreldes 4,6%. THI suurimateks mõjutajateks olid 2021.a. eluaseme ja transpordiga seotud hinnatõusud, mis kokku andsid kogutõusust üle kahe kolmandiku. Kodusesse jõudnud elekter kallines aastavõrdluses 44,5% ja gaas 27,5%. Bensiin oli 14,1%, diislikütus 12,8% ja sõiduvahendite ost 8,4% kallim.
- Statistikaameti andmetel tõusis THI 2022.a. augustis võrreldes sama aasta juuliga 2,3% ning võrreldes eelmise aasta augustiga 24,8%. Mulluse augustiga võrreldes olid kaubad 18,3% ja teenused 37,6% kallimad. 2021. aasta augustiga võrreldes mõjutasid THI-d enim eluasemega seotud hinnamuutused, mis andsid kogutõusust üle 40%. Kodusesse jõudnud elekter oli 205,9%, soojusenergia 61,7%, gaas 244,2% ja tahkekütus 100,0% kallim. Toidu ja mittealkohoolsete jookide ning transpordiga seotud hinnamuutused andsid kogutõusust vastavalt viiendiku ja seitsmendiku. Bensiin oli 30,5% ja diislikütus 46,9% kallim.
- Euroopa Keskpank tõstab intressimäärasid ja see hakkab Eesti Panga prognoosi kohaselt pidurdama inflatsiooni. Euroopa Keskpanga nõukogu on tõstnud hinnakasvu aeglustamiseks euroalal rahapoliitilisi intressimäärasid ja praeguse hinnangu järgi katvab neid tulevikus veelgi tõsta. Selle tulemusena tõusev Euribor kergitab laenuhinda ka Eesti kodumajapidamistele ja ettevõtetele, jahutades majandust ning pidurdades ennekõike tööstuskaupade ja teenuste hinnakasvu. Samas tuleb arvestada, et intressimäärade tõusu mõju jõuab hindadesse täies ulatuses alles umbes aasta jooksul. Lisaks ei sõltu hinnakasvu kontrolli alla saamine üksnes rahapoliitikast. Suur osa kiirest hinnakasvust nii Eestis kui ka euroalal tervikuna tuleb pakkumispoolsetest probleemidest, eelkõige kordades kallimaks läinud energias.
- THI kasvuks on Eesti Panga poolt 2022.a. septembris prognoositud 2022.a. 19,1% (seda valdavalt energia kallinemise tõttu), 2023.a. 6,8% ja 2024.a. 2,1%. Hinnatõusu prognoos võtab arvesse, et Euroopa Keskpank on rahapoliitikat karmistamas ning see muudab laenuhinda kallimaks. Lisaks on valitsusel kavas reguleerida energiahindu, mis alates oktoobrist kärbib mõnevõrra üldist hinnatõusu.

SKP ja tarbijahindade kasv aastate lõikes



Allikad: Statistikaamet / Eesti Pank (2020* - 2022* a.: 2020.a. juunikuu prognoos)

Commented [A10]: Graafiku info on vananenud ega kattu graafikule eelneva kirjeldusega – peab olema esitatud tekstiga vastavuses olev graafik.

Tööturg

- 2020. aasta esimeses kvartalis kuni eriolukorra kehtestamiseni märtsis oli hõive määr Eestis kõrge ning tööpuudus madal. Koroonakriisi mõjul kahanes nõudlus tööjõu järele järsult. Eriolukorra ajal kehtestatud tegevus- ja liikumispäärdused, kuid ka inimeste käitumise muutus, mõjutasid eelkõige teenindussektorit. 2021.a. lõpu seisuga on töötuse määr ulatuslikum kui enne kriisi, kuid tööandjad tunnetavad tööjõupuudust taas tootmise laiendamist takistava probleemina.
- Eesti Panga 2022.a. septembrikuu prognoosi kohaselt püsib tööturu seis vaatamata majanduslangusele küllaltki hea. Tööpuudus jääb tänava eeldatavasti 6,5% tasemele ja peaks tuleval aastal tõusma 8,6%-le. Prognoos eeldab, et arvestatava osa tööpuuduse kasvust annab tööd otsivate Ukraina sõjapõgenike lisandumine tööturu statistikkasse.
- Töötukassa andmetel oli 2022.a. augusti lõpus töötuna registreeritud 47 510 inimest, mis moodustab 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust 7,3%.

Palk

- Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2021.a. Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1 548 eurot, mis on 6,9 % kõrgem kui 2020.a.
- Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk selle aasta teises kvartalis 1 693 eurot ehk 10,1% suurem kui eelmisel aastal samal ajal. Tegemist on viimaste aastate suurima palgakasvuga. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk kõrgeim info ja side (3 034 eurot), finants- ja kindlustustegevuse (2 746 eurot) ning energeetika (2 337 eurot) tegevusaladel. Keskmine brutokuupalk oli madalaim majutuse ja toitlustuse (1 048 eurot), kinnisvaraalse tegevuse (1 183 eurot) ning muude teenindavate tegevuste (1 255 eurot) tegevusaladel. Kõrgeim brutokuupalk oli jätkuvalt Harju (1829 eurot) ja Tartu maakonnas (1 753 eurot) ning madalaim Valga (1 182) ning Hiiu maakonnas (1 117 eurot). Kõige enam tõusid aastaga palgad Ida-Viru (16,0%) ja Põlva maakonnas (14,8%). Eelmise aasta teise kvartaliga võrreldes langes keskmine brutokuupalk Valga (0,3%) ja Hiiu maakonnas (4,4%).
- Eesti Panga 2022.a. septembrikuu prognoosi järgselt jääb palgakasv 2022.a. ja 2023.a. tugevaks hoolimata sellest, et tööturg mõnevõrra jahtub, sest töökätest on endiselt puudus ja tõusevad nii alampalk kui ka hinnad. Sel ja järgmisel aastal suureneb keskmine brutokuupalk väga kiiresti, enam kui 10%, kuid reaalpalga ostujõud taastub 2021. aasta tasemele alles 2024. aasta lõpuks.

Kinnisvaraturg²

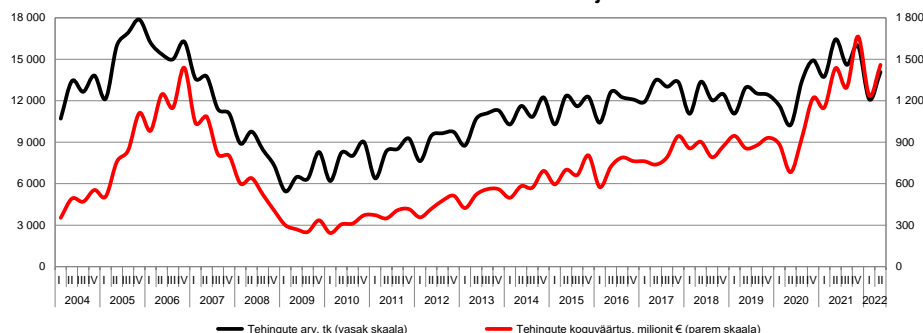
Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne, erandiks on siinkohal vaid haritava maa ja metsamaa turg. Täpsema ülevaate kinnisvaraturu üldistest arengutest annab alljärgnev joonis:

² Allikad: Maa-amet, Eesti Pank.

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Eesti kinnisvaraturu dünaamika kvartalite lõikes ajavahemikus 2000 – 2020



Allikas: Statistikaamet, alates 2014.a. IV kvartal: Maa-amet

Kinnisvaraturg 2021.a.

- 2021.a. tehti Maa-ameti andmetel 60 725 kinnisvara (sh. ka hoonestusõigused) ostu-müügitehingut koguväärtusega 5,54 miljardit eurot. Ostu-müügi tehingute arv kasvas 21,0%, vastavate tehingute koguväärtus kasvas samal ajal aga suisa 49,3%.
- Ostu-müügitehingu aritmeetiline keskmine väärtus oli 2021.a. 91 293 €, mis on 23,4% kõrgem kui seda 2020.a. (73 974 €).
- Kinnisvaraturg on aktiivsem Harju maakonnas, kus toimus 2021. aastal 40,7% kõikidest tehingutest, mis moodustasid kõikide tehingute koguväärtusest 65,6%. Samas suhtes elanike arvu on Harjumaa turu aktiivsus Eesti üks madalamaid – Harjumaa tehingute arv 10 000 elaniku kohta oli 479, madalam oli see näitaja vaid Ida-Virumaal (451). Tartumaal tehti 100 000 elaniku kohta 535 tehingut.
- 2021.a. toimus tehinguid kinnisasjadega (35 873) ja korteriomanditega (35 637) praktiliselt võrdselt. Hoonestusõiguste osakaal oli väga väike (0,3%). Korteri-omanditega tehtud tehingute koguarv kasvas aastaga 23%. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv kasvas 16%, mis peamiselt tulenes tehingute arvu suurenemisest elamumaaga.
- Tehingute koguväärtus kasvas aastaga korteriomandite puhul 0,8 miljardit eurot ning kinnisasjade puhul 1,2 miljardit eurot. Kinnisasjade koguväärtuse kasvu panustasid enim tehingud elamumaaga (+0,5 miljardit eurot).
- Korteriomandite (eluruumide) ostu-müügitehingute arv kasvas võrdluses 2020. aastaga 24% ning koguväärtus 36%. Harju maakonnas toimus 2021.a. 53% kõikidest korterite ostu-müügitehingutest. Tehinguaktiivsuse järgnevad Tartu maakond 14%, Ida-Viru maakond 11% ja Pärnu maakond 6%. Teiste maakondade vastavate tehingute osakaal oli alla 5%. Korteri-omandite mediaanhinnad erinevad maa-kondades märgatavalt. Kõrgeim mediaanhind oli Harju maakonnas ligi 2 100 €/m² kohta ning madalaim Valga ja Ida-Viru maakonnas, kus see jäi alla 300 €/m². Kui Kiviõli linnas oli korteritehingute mediaanhinnaks 2 000 €, siis Tallinna kallimates asumites oli sama näitaja üle 200 000 €.
- Hoonestamata elamumaa mediaanhinnad varieerusid 2021. aastal maakondade lõikes oluliselt. Kui Ida-Viru, Jõgeva, Põlva ja Võru maakonnas oli tehingute mediaanhind ligi 10 000 €, siis Harju maakonnas oli sama näitaja 65 000 €.
- Haritava maa keskmine hind küündis 2021. aastal üle 4 000 €/ha. Haritav maa oli 2021.a. kõige hinnatum Järva, Põlva ja Tartu maakonnas. Kasvava metsaga metsamaade mediaanhinnaks terves Eestis oli ligi 5 500 €/ha.

Kinnisvaraturg 2022 II kvartalis

- 2022.a. II kvartalis tehti Eestis 14 078 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteri-omandid ja hoonestusõigused. Eelmise aasta sama ajaga võrreldes vähenes tehingute arv 14%, kuid võrreldes 2022.a. I kvartaliga toimus tehingute arv 16%-suurune kasv. Tehingute arv vähenes II kvartalis võrreldes aastagusega hoonestatud ja hoonestamata maa turusegmentides, kuid tehinguid oli rohkem korteriomanditega.
- Ostu-müügitehingute koguväärtus oli 2022.a. II kvartalis 1,46 miljardit eurot, mis jääb 2021. aasta IV kvartali läbi aegade rekordtulemusele alla 12 protsenti, kuid platseerub koguväärtuse arvestuses teisele kohale. Eelmise kvartaliga võrreldes kasvas tehingute koguväärtus 18%. Korteri-omandite tehingute koguväärtus (786 miljonit eurot) oli kvartaalselt 2022.a. II kvartalis läbi aegade kõrgeim.

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

- Korteriomanditega tehti 2022. aasta II kvartalis 8 122 ostu-müügitehingut, sh eluruumidega 7 317. Võrreldes eelmise aasta II kvartaliga oli eluruumidega 6% ning võrreldes tänavu I kvartaliga 21% rohkem tehinguid. 2022.a. II kvartalis oli esmamüükide osakaal 19%.
- Maa-ameti kinnisvara hinnaindeks kasvas 2022.a. II kvartalis võrreldes eelmise kvartaliga 6% ja aastaga 27%. Võrdluses eelmise kvartaliga tõusis korteriomandite hinnaindeks 6, hoonestamata maa 5 ja hoonestatud elamumaa hinnaindeks 9%.

Intressid

- Eurol põhinevate eluasemelaenude keskmine intress oli Eesti Panga andmetel alates 2005.a. arvestatuna kõrgeimal tasemel 2008.a. oktoobris (6,35%) ja madalaim 2021.a. novembris, 2022.a. jaanuaris ja veebruaris (2,03%). Vastavate mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress oli kõrgeim alates 2005.a. arvestatuna 2008.a. oktoobris (7,33%) ja madalaim (1,92%) 2018.a. detsembris. 2022.a. juulis oli eluasemelaenude keskmine intress 2,37% ja mittefinants-ettevõtetele antud laenude keskmine intress 3,46%, sealjuures kinnisvaraalas esimeses tegevuses oli vastavateks intressiks 3,62% ja ehituses 5,41%.
- Juba pikemat aega omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, sealjuures 2015.a. novembris langes Euribor esimest korda alla nulli. 2022.a. augusti alguses oli kuue kuu Euribor 0,654% ja septembri lõpus juba 1,809%. Sel aastal on Euribor hakanud kasvama (aasta alguses oli see -0,539%) ning olemas selge surve Euribori edasiseks mõõdukaks tõusuks (juuni keskpaigas jõudis Euribor uuesti nullist kõrgemale tasemele ning 2022.a. lõpuks prognoositakse ca 2,0-2,5% suurus ning lähiaastate vaates 2-3%-suurus Euribori – juuli teises pooles tõstis Euroopa Keskpank intressimäära 0,5% ning 08. septembril 0,75%. Kuue kuu Euribor oli ajaloo kõrgeim oktoobris, 2008 ulatudes 5,431%-ni.
- Pankade laenupakkumise võime püsib lühemas kuni keskpikas perspektiivis hea ning oodata on intressimäärade langust.

Prognoos

Kinnisvaraturu kui terviku osas võib lähimaks aastaks prognoosida nii tehingute arvu kui ka hinnatasemet langust. Sealjuures mõlema suurus sõltub eelkõige sellest, kui kaua kestavad piirangud Eestis ja mujal ning kuidas ettevõtted ja töötajad kriisi üle elavad.

4.2. Tartu linna korterite turg

Tehingute arvu dünaamika

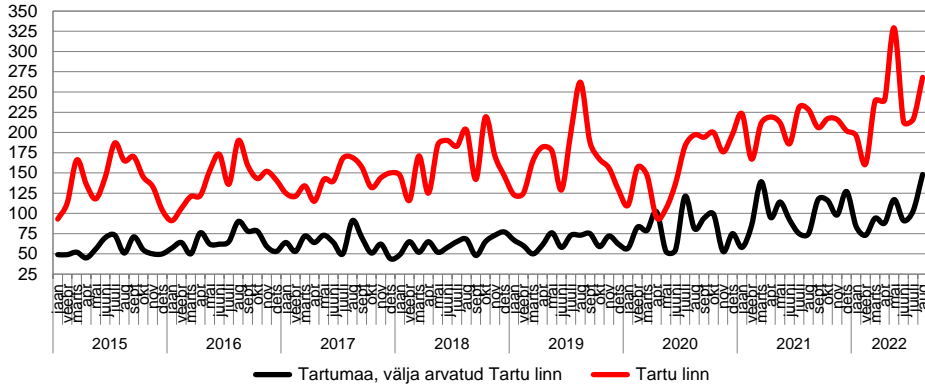
- 2020.a. oli korterite turg Tartu linnas jätkuvalt väga aktiivne, kuid võrreldes 2019.a. vähenes eluruumidena müüdud korteriomandite tehingute arv 5,5%.
- 2021.a. jooksul kasvas oluliselt ostjatepoolne huvi nii korterite kui ka elukondliku vara vastu tervikuna, samas oli tehinguteni jõudmiseni takistuseks tihti vastavate müügipakkumiste (eelkõige just valminud korterite) nappus. Vaatamata sellele oli turg üliaktiivne – Tartu linnas kasvas korteriomandina müüdud eluruumide tehingute arv 2021.a. jooksul võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suisa 32,2%. Kasv tuli eelkõige uusarenduste tehingute arvelt ja osaliselt on suure kasvu taga ka COVID-19 pandeemiakriisist tulenev tavalisest mõnevõrra madalam baas.
- Käesoleva aasta esimesel poolaastal kasvas eluruumidena müüdud korteriomandite ostu-müügi tehingute arv Tartu linnas 12,9%. 2022.a. mai kujunes tehingute arvult läbi aegade aktiivseimaks, kuid erakordselt suure tehingute arvu taga on mitme uue arendusprojekti asjaõiguslike tehingute üheaegne vormistamine, mitte aga tegelik tehinguaktiivsuse kasv.

Täpsema ülevaate üksikelaemute ehitustegevusest annab alljärgnev joonis:

Commented [A11]: Intressimäärade langust ei prognoosinud 2022.a. septembris üksi institutsioon, peab olema „kasvu“.

Commented [A12]: Puudub igasugune ülevaade kaasaegsete / uute korterite turust. Peaks olema esitatud info uute korterite arendustegevuse, hinnatasemet ja olulisemate arengute kohta, sest see puudutab kokkuvõttes ka kasutatud korterite turgu.

Korteriomandite (eluruumid) ostu-müügi tehingute arv kuude lõikes Tartus ja teistes Tartumaa omavalitsustes



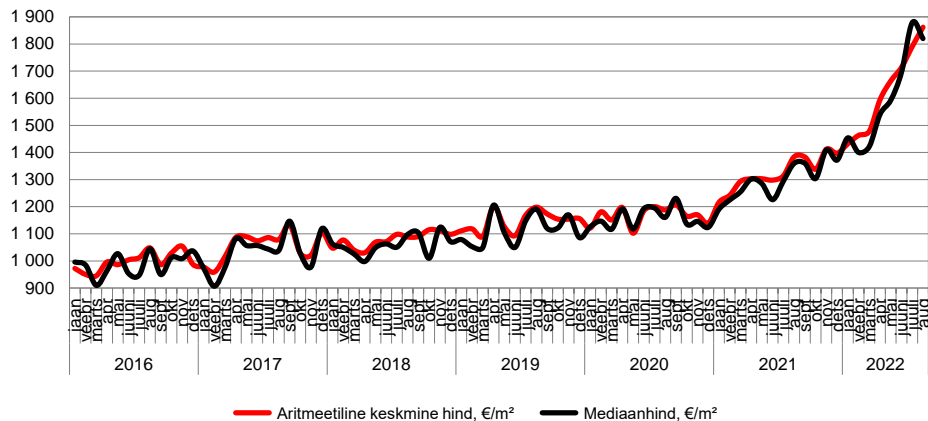
Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaas

Hinnadünaamika

- 2020.a. jooksul kasvas eluruumidena müüdud korteriomandite mediaanhind võrreldes eelnenud aastaga Tartu linnas 10,7%, kuid vähemalt osaliselt on tegemist nõu statistilise hinnatõusuga, mille taga on uusarendustes müüdud korterid – st tegelikkuses on 2020.a. jooksul võrreldes 2019.a. lõpuga hinnad kasvanud enamikes piirkondades pigem 5%.
- 2021.a. jooksul on Tartu linnas eluruumidena müüdud korteriomandite mediaanhind kasvanud võrreldes 2020.a. 10,4%.
- 2022. aasta esimesel poolaastal oli Tartu linnas eluruumidena müüdud korteriomandite mediaanhind 2 099 €/m². Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on mediaanhind kasvanud 19,5% ning võrreldes eelmise aasta teise poolaastaga 18,0%. Augustikuust alates võib täheldada hinnatasemete kasvu peatumist ja suures plaanis võib rääkida hinnatasemete stabiliseerumisest. Kuigi pakkumishindades on kohati märgata ka hinnalangust ei ole see siiski laiapõhjaline ning see ei kajastu ka seni toimunud tehingute andmetes.

Täpsema ülevaate viimaste aastate kasutatud korterite hinnadünaamikast (seda iseloomustab kõige paremini Annelinna piirkond, sest just seal on enim nn tüüpelamuid) annab alljärgnev joonis:

Annelinna linnaosas kasutatud tüüpkorterite müügitehingute mediaan- ja aritmeetilised keskmised hinnad



Allikas: Maa-ameti Tehingute andmebaasi ja ehitisregistri andmete põhjal on graafiku koostanud Mikro Kinnisvara AS

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Müügiperioodid

Keskmine müügiperiood on korrektse hinnastamise korral Tartu linnas asuvatel kuni 3-toalistel korteritel väärtuse kuupäeva turusituatsioonis enamasti kuni 3 kuud, mõnedes piirkondades ka kuni 4 kuud. Suurematel korteritel on piiratuma ostjaskonna tõttu tavapäraseks kuni ca pooleaastased müügiperioodid ning mõnede nn eksklusiivsete korterite realiseerimine võib võtta ka enam kui 8 kuud. Seondult majanduskeskkonna halvenemisega on viimase kuu jooksul märgata müügiperioodide pikenedamist ning sellekohane surve on ka jätkuv.

Piirkondlik turg

Annelinna nn tüüpkerite turul on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kujunenud välja järgmised hinnatasemed:

Seisukord	1-toalised	2-toalised	3-toalised	4-toalised
Remonti vajav	57 000 – 70 000	72 000 – 80 000	90 000 – 100 000	95 000 – 105 000
Hea	70 000 – 80 000	78 000 – 95 000	100 000 – 120 000	105 000 – 125 000

Allikas: Maa-ameti Tehingute andmebaasi ja ehitisregistri andmete põhjal on tabeli koostanud Mikro Kinnisvara AS

Ülevaade hinnatava vara turusegmeni ostu-müügi tehingutest on esitatud eksperthinnangu p.-s 5.2.

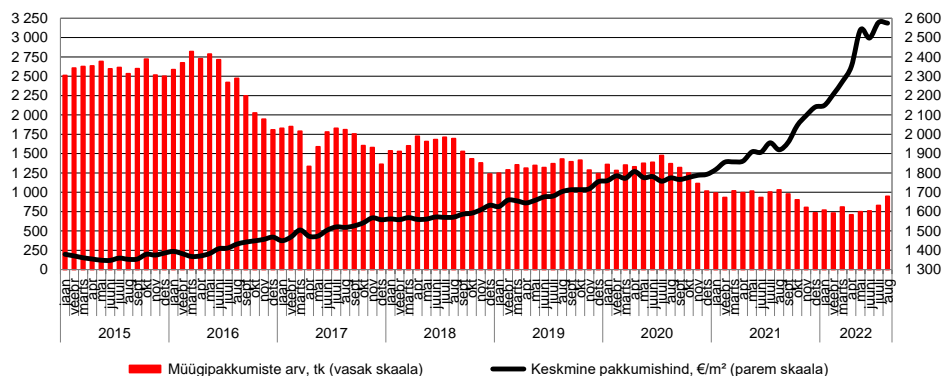
Müügipakkumine

Müügipakkumiste arv on alates 2021.a. sügisest vähenenud kuni 2021.a. lõpuni. Käesoleva aastal on müügipakkumiste arv jäänud püsima suhteliselt stabiilselt madalale tasemele. Alates suve teisest poolest on Tartu linnas müügipakkumiste arvus märgata mõõdukat, ent samas selget kasvu. Kokkuvõttes on kinnisvaraportaali KV.ee andmetel korterite müügipakkumiste arv Tartu linnas 2022.a. augustikuu lõpuga võrreldes 2021.a. augustiga langenud ca 8% ning võrreldes 2020.a. augustikuuga on müügipakkumiste arv vähenenud ca 31% võrra.

Peale pikemat kasvuperioodi, mis lõppes 2020.a kevadel, jäid pakkumishinnas püsima suhteliselt stabiilsele tasemele kuni 2020.a sügiseni. Sellest edasi on pakkumishinnad aga uuesti kasvanud. Käesoleval aastal on pakkumishindade kasv küll oluliselt kiirenenud, ent viimased kuud näitavad pakkumishindade stabiliseerumist. Kokkuvõttes on pakkumishinnad kinnisvaraportaali KV.ee andmetel Tartu linnas 2022.a. augustikuu lõpu seisuga võrreldes 2021.a. augustiga kasvanud ca 34% ning võrreldes 2020.a. augustikuuga on pakkumishinnad tõusnud ca 45% võrra. Pakkumishindade kasvu on küll paljuski mõjutanud uusarendused, kuid hinnakasv on puudutanud siiski kõiki segmente.

Täpsema ülevaate pakkumishindade ja pakkumiste arvu dünaamikast annab alljärgnev joonis:

Korterite müügipakkumiste keskmine hind (€/m²) ja arv Tartu linnas



Allikas: KV.ee

Ülevaade hinnatava vara turusegmeni müügipakkumistest on esitatud käesoleva hinnangu p.-s 5.3.

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Prognoos lühemaks (so 1-1,5 aasta) perspektiiviks

- Oodata on tehingute arvu vähemalt mõõdukat langust.
- Arvestades muutunud majanduskeskkonda, on praeguseks juba paljudes piirkondades tekkinud surve hinnalangusele kuivõrd nii mitmedki ostjad lükkavad ostu edasi lootuses, et hinnad hakkavad langema. Seega on tõenäoline esialgu hinnatasemetete vähemalt mõõdukas langus, kuid kriisi süvenedes võib hinnalangus veelgi enam süveneda.
- Oodata on müügiperioodide pikenedamist (ca 2-3 kuu võrra), seda eelkõige suurematel korteritel, kus on ka kõrged kõrvalkulud.
- Müügipakkumiste arv kasvab, sealjuures on tõenäoline, et juhul kui praegune kriisiolukord jääb püsima pikemaks ajaks, suureneb müügipakkumine juba olulisel määral. Pakkumishinnad langevad vähemalt mõõdukat.

4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs

- Vara ostjad: üksikisikud
- Ostjaid iseloomustavad tunnused: püsiva sissetulekuga töötavad isikud ja pensionärid (viimast seetõttu, et elamus on olemas lift). Lisaks on võimalikuks ostjaskonnaks ka väikeinvestorid, kes soetaksid korteri väljauüürimise eesmärgil, kuid nende hulk on võrreldes omakasutusse ostjatega selgelt väiksem.
- Vastavus turusegmendi nõuetele: vastab valdavas osas – puuduseks on eelkõige asjaolu, et tegemist on 9-korruselises rekonstrueerimata korterelamus asuva korteriga, mis vajab osalist värskendavat remonti.
- Ostjate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada: pole võimalik täpselt hinnata, kuid pigem suurem osa lõpptarbijatest.
- Konkureeriv pakkumine: väärtuse kuupäeva seisuga küll pigem mõõdukas, ent pakkumine on kasvamas.
- Arendusprojektid: lähipiirkonnas on uusi arendusprojekte vähe.
- Müügiperiood (likviidsus): hinnatava vara turusegmendi jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 4 kuud.
- Müügihinnad: antud turusegmendi müügihinnad lühemas perspektiivis (1-1,5 aastat) langevad vähemalt mõõdukat.
- Alternatiivsed kasutused: puuduvad.

4.4. Hinnatava vara parim kasutus³

Hindaja hinnangul võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada olemasolevat kasutust ehk elamuotstarbelist kasutust (arvestades hinnatava vara asukohta, kehtivat üldplaneeringut, olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet ning hoone ja selles asuva hinnatava korteriomandi kasutusotstarvet). Elamuotstarbelise kasutuse kontekstis võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada selle kasutamist korterina, sealjuures on tegemist varaga, mis sobib eelkõige omakasutusse, kuid välistada ei saa hinnatava korteri soetamist väljauüürimise eesmärgil.

5. Hindamine

5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Hindamise meetodi valikul lähtutakse...

Hindamise meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse tulenevalt piisava võrdlusbaasi olemasolust ja hinnatava vara parimast kasutusest võrdlusmeetodit (*Sales Comparison Method*) ehk turupõhist käsitlust.

Tulu-, kulu- ja residuaalmeetodit ei kasutata kuivõrd need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud.

³ **Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Commented [A13]: Hindamise meetodi valikul lähtutakse sellest, mis meetod peegeldab kõige paremini hinnatava vara iseloomu (sh parimat kasutust) ja viisi, kuidas konkreetse varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse. Näiteks eluotstarbeliste varade puhul, kus on valdavaks on müügiturg, on eelistatav meetod võrdlusmeetod. Äriotstarbeliste varade turul on tavapärane, et pindasid renditakse, seetõttu annab üldjuhul aktiivsema rendituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulumeetod. Väga üksikudel erandjuhtudel võib kõne alla tulla kulumeetodi kasutamine. Peale selle on võimalik kasutada eri meetodite kombinatsioone, milleks maa puhul, ja seda eriti siis, kui maatehinguid toimub harva, on residuaal- ehk jäägimeetod. Põhinedes turuinfo, on aga iga meetod laiemas mõttes võrdlev meetod.

Võrdlusmeetodi olemus ja selle rakendamise põhimõtted

selleks eri võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Hindamisel võrdlusmeetodiga antakse hinnang vara väärtusele sarnaste varadega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2).

Käesolevas hinnangus teostatakse hindamine võrdluskõlblike korteriomanditega teostatud tehingute põhjal. Võrreldavate varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist, mille käigus leitakse kohandus igale eristatavale võrdluselemendile, mis kvantitatiivselt või kvalitatiivselt iseloomustab võrreldavate varade erisusi hinnatava vara suhtes.

Üksikasjalikumad selgitused hindamiskäigu kohta on esitatud eksperthinnangu p.-s 5.5.

5.2. Hinnatava vara turusegmeni ostu-müügi tehingud

Hindajale on teada järgmiste keskküttega 1-toaliste korterite (korteriomandid) tehingute andmed:

Nr	Asukoht	Kirjeldus	Korrus	Korteri SNP, m ²	Tehingu hind, €	Tehingu hind, €/m ²	Tehingu aeg
1	Annelinn Mõisavahe tn	1988.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelalumus paiknev heas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед, san. tehnika on vahetatud. Olemas on lihtne kaasaegne köögimööbel ja lodža.	9/9	30,1	71 000	2 359	juuni, 22
2	Annelinn Kaunase pst	1981.a. ehitatud valdavalt rahuldavas korras paneelalumus asuv heas / väga heas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud; korter on algselt olnud 1-toaline, kuid algsesse kööki on tehtud tuba (mootudelt ei vasta see toale esitatavatele nõuetele) ning algsesse tuppa elutuba-köök. Olemas on kaasaegne köögimööbel ja garderoobikapp.	3/5	33,0	80 000	2 424	juuni, 22
3	Annelinn Mõisavahe tn	1990.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelalumus paiknev heas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед, san. tehnika on vahetatud. Olemas on lihtne köögimööbel.	4/5	33,0	69 900	2 118	juuni, 22
4	Annelinn Kalda tee	1976.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelalumus paiknev heas / väga heas korras äsja enne müüki renoveeritud korter, mida iseloomustab tavapärase kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on kaasaegne kvaliteetne köögimööbel.	3/5	28,8	84 000	2 917	juuli, 22
5	Annelinn Kaunase pst	1980.a. ehitatud heas seisukorras (renoveeritud) paneelalumus paiknev valdavalt heas ja osaliselt ka rahuldavas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne ning osaliselt kaasajastamist vajav viimistlus. Aknad, radiaatorid ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on väga lihtne köögimööbel.	5/5	32,9	73 000	2 219	juuli, 22
6	Annelinn Kaunase pst	1990.a. ehitatud valdavalt rahuldavas korras paneelalumus paiknev valdavalt heas korras korter, mida iseloomustab lihtne kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on lihtne kaasaegne köögimööbel ning lodža.	8/9	30,1	74 500	2 475	august, 22
7	Annelinn Mõisavahe tn	ca 1990.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelalumus paiknev valdavalt heas, väiksemas osas rahuldavas korras korter, mida iseloomustab lihtne ning väiksemas osas kaasajastamist vajav viimistlus. Radiaatorid ja san. tehnika on vahetatud, aknad ja osa uuestest on algupäraseid; olemas on lihtne kaasaegne köögimööbel ja lodža. Olemas on lihtne kaasaegne köögimööbel ja lodža.	3/9	29,9	67 500	2 258	august, 22

Commented [A14]: Puudub info, mis põhjal on tehingute valim moodustatud – peavad olema esitatud parameetrid, et oleks võimalik aru saada, kas esitatud on kõik või ainult osa hinnatava vara turusegmeni tehingutest (näiteks tehingute ajavahemik, tehingute hinnavahemik jne).

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Nr	Asukoht	Kirjeldus	Korrus	Korteri SNP, m²	Tehingu hind, €	Tehingu hind, €/m²	Tehingu aeg
8	Annelinn Jaama tn	ca 1988.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelilamatus paiknev valdavalt heas, väiksemas osas rahuldavas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus (märgata on mõningane kulum). Korteri aknad, ukсед, osa torustikust ja san. tehnika on vahetatud. Ostja pidi lisaks ostuhinnale tasuma ühistule endise omaniku võla summas 1 000 eurot.	3/9	32,5	70 500	2 169	august, 22
9	Annelinn Kaunase pst	1978.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelilamatus paiknev valdavalt heas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne ning osaliselt kaasajastamist vajav viimistlus (remonttööd on tehtud keskmisest halvema kvaliteediga). Aknad, radiatorid ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on väga lihtne kaasaegne köögimööbel.	1/5	33,7	75 000	2 226	august, 22

Allikas: Mikro Kinnisvara tehingute andmebaas (põhineb eelkõige Maa-ameti tehingute andmebaasi, suuremate kinnisvaraportaaliide ning ehitisregistri jt avalike registreite info)

5.3. Hinnatava vara turusegmeni müügipakkumine

Väärtuse kuupäeva seisuga on kolme suurima kinnisvaraportaali info põhjal Annelinna linnaosas vanemates nn tüüpelamutes peale hinnatava korteri (see on pakkumises hinnaga 78 000 €) müügis kokku 9 erinevat 1-toalist korterit, mille pakkumishinnad jäävad vahemikku 65 900 € kuni 82 000 €.

Hinnatava varaga enim konkureerivad müügipakkumised on järgmised:

Asukoht	Kirjeldus	Korrus	Tubade arv	Korteri SNP, m²	Hind, €	Hind, €/m²
Annelinn Anne tn 81	1976.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelilamatus paiknev valdavalt rahuldavas korras korter, mille siseviimistlus vajab tervikuna kaasajastamist. Aknad, ukсед, ja san. tehnika on algupärased, radiatorid on vahetatud. Olemas on väga lihtne köögimööbel.	3/5	1	33,5	65 900	1 967
Annelinn Mõisavahe tn 5	Hinnanguliselt 1990-ndatel ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelilamatus paiknev valdavalt rahuldavas korras korter, mille siseviimistlus vajab suuremas osas kaasajastamist. Korteri aknad, osa ustest ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on lihtne kaasaegne köögimööbel.	4/5	1	33,6	69 000	2 054
Annelinn Anne tn 79	1976.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelilamatus paiknev valdavalt rahuldavas korras korter, mille siseviimistlus vajab suuremas osas kaasajastamist; aknad, siseukseid ja radiatorid on algupärased. Olemas lihtne köögimööbel.	1/5	1	33,6	72 900	2 170
Annelinn Anne tn 51	ca 1970.a. ehitatud valdavalt rahuldavas, väiksemas osas heas seisukorras tellistest elamatus paiknev valdavalt rahuldavas korras korter, mille siseviimistlus vajab suuremas osas kaasajastamist. Aknad, üks välisustest ja radiatorid on vahetatud. Olemas on lihtne köögimööbel.	4/5	1	28,0	73 000	2 607
Annelinn Kalda tee 38	1989.a. ehitatud heas seisukorras (renoveeritud) paneelilamatus paiknev valdavalt heas, väiksemas osas rahuldavas korras korter, mida iseloomustab lihtne viimistlus. Aknad, ukсед, radiatorid ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on lihtne köögimööbel.	4/5	1	28,3	73 000	2 580
Annelinn Jaama tn 195	1987.a. ehitatud valdavalt rahuldavas korras paneelilamatus asuv heas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед, san. tehnika on vahetatud. Olemas kaasaegne köögimööbel ja lodža.	6/9	1	30,2	75 000	2 318
Annelinn Kaunase pst 82	1995.a. ehitatud valdavalt rahuldavas korras paneelilamatus paiknev valdavalt heas ja kohati rahuldavas korras korter, mida iseloomustab lihtne kaasaegne ja kohati ka kaasajastamist vajav viimistlus. Aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud. Olemas on lihtne köögimööbel ning lodža.	8/9	1	30,2	75 000	2 483

Allikas: kinnisvaraportaaliid KV.ee, City24, Kinnisvara24.ee

5.4. Hindamiskäik

Võrdlustehingute valik

Eksperthinnangu p.-s 5.2. toodud tehingutest on võrdlustehinguteks valitud hinnatava varaga võimalikult sarnased tehingud, mis on ka ajaliselt väärtuse kuupäevale kõige lähemal – st valitud on need tehingud, mille

Hinnatava vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riaa mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

osas on kohandamise vajadus kokkuvõttes kõige väiksem. Lähtuvalt eeltoodust on võrdlustehinguteks valitud tehingud nr 6, 7 ja 8.

Võrdlusühik

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuga ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2020, p. 3.2.9.)

Võrdlusühikuna on valitud vara kui terviku hind – pinnaühikule taandatud tehingu hinna kasutamine võrdlusühikuna ei ole hinnatava varaga sarnaste korterite puhul hindaja arvates põhjendatud, kuna selliste varade puhul ei lähtu turuosalisel korteri pindalast, vaid varast kui tervikust.

Võrdluselemendid

Võrdluselement on

Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:

- korteri eluruumi pind;
- korteri viimistlustase ja seisukord.

Tehingu aeg	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Ajalise kohanduse aluseks on käesoleva eksperthinnangu turuülevaate osas esitatud info. ➢ Antud juhul on võrdlustehingud valitud selliselt, et sellekohane kohandamise vajadus puudub ning antud andmeväli on esitatud seetõttu vaid informatiivsena.
Korteri eluruumi pind	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kohandamisel arvestatakse, et turul on hinnatud suurema eluruumi pinnaga korterid. Samas on turuinformatsioonile tuginedes kasvab tüüpikorterite puhul turuväärtus protsentuaalselt vähem võrreldes samaaegse eluruumi pindala protsentuaalse juurdekasvuga. ➢ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.
Korteri seisukord ja viimistlustase	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Tulenevalt sellest, et nii korteri viimistlustase kui ka seisukord on omavahel väga tihedalt seotud võrdluselemendid, mida kohandamisel on väga keeruline üksteisest eristada, on nimetatud võrdluselemente käsitletud hindamisel koos ühtse võrdluselemendina. ➢ Siseviimistluse juures arvestatakse, et ostjad ei pööra tähelepanu mitte ainult materjalide valikule, vaid sisekujundusele kui tervikule. Turul on enam hinnatud väga heas korras kaasaegse kvaliteetse viimistlusega korterid. Kõige vähem on hinnatud amortiseerunud viimistlusega kap. remonti vajavad (elamiskõlbmatud) korterid. ➢ Seisukorra juures hinnatakse võimalikku investeerimisvajadust, mis on seotud remondi- või jäänud ehitustööde teostamisega. ➢ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.

Commented [A15]: Mõiste on avamata. Peab olema **Võrdluselement** on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11:2020, p. 3.2.8.)

Commented [A16]: Puudub selgitus, miks ei ole muid parameetreid pole võrdluselementideks valitud. Peab olema: Muid parameetreid (näiteks asukoht, elamu tüüp ja seisukord, korrus, tubade arv / planeering, küttesüsteem, stantsionaarne sisustus) ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

Commented [A17]: Kolmandal võrdlustehingul on jäetud arvestamata tehinguga seotud võrdluselement (korteri ostja pidi lisaks ostuhinnale tasuma ühistule endise omaniku võla summas 1000 eurot) – selle võrra kujunes korteri ostuhind korteri ostja jaoks kokkuvõttes suuremaks. Eeltoodust tulenevalt on vale ka edasine arvutuskäik, mis puudutab antud võrdlustehingut.

Arvutuskäik

Alljärgnevalt on teostatud võrdlustehingute kohandamine ning antud hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil: **NB! Kohandustabeli esitamine MS Wordi tabelina ei ole vigal!**

	Hinnatav vara Tartu linn Annelinna linnaosa Jaama tn 183-xxx	Võrreldav vara nr. 6 Tartu linn Annelinna linnaosa Kaunase pst	Võrreldav vara nr. 7 Tartu linn Annelinna linnaosa Mõisavahe tn	Võrreldav vara nr. 8 Tartu linn Annelinna linnaosa Jaama tn
Tehingu hind		74 500 €	67 500 €	70 500 €
Tehingu aeg		august, 22	august, 22	august, 22
Kohandus / kohanduse selgitus		0% turusituatsioon on hinnatasemete osas sama väärtuse kuupäevaga	0% turusituatsioon on hinnatasemete osas sama väärtuse kuupäevaga	0% turusituatsioon on hinnatasemete osas sama väärtuse kuupäevaga
Ajaldatud tehingu hind		74 500 €	67 500 €	70 500 €
Korteri eluruumi pind	29,9 m ²	30,1 m ²	29,9 m ²	32,5 m ²
Kohandus / kohanduse selgitus		0% samaväärne hinnatava varaga	0% sama hinnatava varaga	+5% eluruumi pind on suurem võrreldes hinnatava varaga – mastaabiefekti tõttu on selliste korterite pinnaühikule taandatud hinnad madalamad kui analoogsetel väiksematel kortritel
Korteri seisukord ja viimistlustase	Valdavalt heas, väiksemas osas rahuldavas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus (märgata on mõningane kulum). Korteri aknad, ukсед, osa torustikust ja san. tehnika on vahetatud	Valdavalt heas korras korter, mida iseloomustab lihtne kaasaegne viimistlus. Aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud.	Valdavalt heas, väiksemas osas rahuldavas korras korter, mida iseloomustab lihtne ning väiksemas osas kaasaegne viimistlus. vajav viimistlus. Radiaatorid ja san. tehnika on vahetatud, aknad ja osa ustest on algupärased.	Valdavalt heas, väiksemas osas rahuldavas korras korter, mida iseloomustab väga lihtne kaasaegne viimistlus (märgata on mõningane kulum). Korteri aknad, ukсед, osa torustikust ja san. tehnika on vahetatud.
Kohandus / kohanduse selgitus		-3% parem võrreldes hinnatava varaga – korteri seisukord on mõnevõrra parem	5% halvem võrreldes hinnatava varaga – korteri aknad ja osa ustest on vahetatud	0% samaväärne hinnatava varaga
Summaarne Kohandus ⁴		-3% -2 235 €	+5% +3 375 €	+5% +3 525 €
Kohandatud tehingu hind ⁵		72 265 €	70 875 €	74 025 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa ⁶		3%	5%	5%
Kaalud ⁷		0,40	0,30	0,30
Kaalutud kohandatud tehingu hind ⁸		28 906 €	21 262 €	22 208 €
Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind ⁹	72 376 €			

Commented [A18]: Vale kohanduse märk ja vale kohanduse selgitus – peab olema -5% ja selgituseks „parem võrreldes hinnatava varaga – korteri eluruumi pind on suurem”. Eeltoodust tulenevalt on vale ka edasine arvutuskäik.

Commented [A19]: Kohandus on esitatud täpsusega, mida ei ole faktiliselt tõendatud. Siinkohal peaks olema -5% või peaksid olema esitatud väga selged turureferentsid, mis tõendavad sedavõrd täpse kohanduse rakendamist.

⁴ Summeeritakse kõik kohandused, va ajaline kohandus.

⁵ Kohandatud tehingu hind saadakse liites ajaldatud tehingu hinnale summaarse kohanduse.

⁶ Summeeritakse kõikide kohanduste, sh ka ajalise kohanduse, absoluutväärtused.

⁷ Lõpptulemuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust). Suurema kaalu anname suurema absoluutkohanduste summaga võrreldavale varale ja väiksema kaalu väiksema absoluutkohanduste summaga varale. Antud juhul on suurim kaal antud esimesele võrdlustehingule, sest seda on kohandatud kõige vähem.

⁸ Kaalutud kohandatud tehingu hind saadakse korrutades kohandatud tehingu hinna vastava kaaluga.

⁹ Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind saadakse summeerides kohandatud kaalutud tehingute hinnad. Ümardatuna väljendab see hinnatava vara turuväärtust.

Hinnatav vara: korteriomand nr 9000009 (1-toaline korter)
Jaama tn 183-xxx, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Mikro Kinnisvara AS
Riia mnt 22, Tartu linn
Hindaja: Tiina Saar

Hindamistulemus

Hinnatava vara turuväärtus on hindamisaruaude kuupäeval: 72 376 € ehk ümardatult 72 000 €. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Käesoleva hindamisakti täpsus on +/- 5%, mis on hinnatava vara turusegmendi jaoks tavapärane.

Commented [A20]: Vale termin – peab olema hindamistulemus või eksperthinnang

Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid koos selgitustega lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 2. Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrükk

Väljatrükk koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 3. Kitsenduste kaart

Kitsenduste kaart koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 4. Ehitisregistri andmete koondvaade

Kuvatõmmised koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

Lisa 5. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise 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.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning 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.

Koostaja:

.....
Tiina Saar
Hindaja
EKHÜ liige
Kutseline hindaja, Kinnisvara hindaja, tase 6
(kutsetunnistus nr. 000001)