



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

Ülesande püstitus:

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (21 tk) 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 MITTEETTENÄHTUD EESMÄRGIL.

Ekspert hinnang nr 66-EH

Hinnatav vara: Korteriomand (3-toaline korter), registriosa nr 1243567

Address: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442
/ Sõpruse pst 3000 elamu foto lisatud /

Tellijä: Jüri Tamm (isikukood 3000000000)

Ekspert hinnangu eesmärk: Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenu andjale

Hindamisaruande kuupäev: 24. oktoober 2023

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	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	6
3.3. Maakasutus	7
3.4. Korterelamu	7
3.5. Korter	8
3.6. Hinnatava vara kestlikkus	9
4. Turuülevaade	10
4.1. Majandusülevaade	10
4.2. Tartu linna korterite turg III kv seisuga	11
4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs	15
4.4. Hinnatava vara parim kasutus	15
5. Hindamine	16
5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted	16
5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud	16
5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine	17
5.4. Hindamiskäik	17
Lisa 1. Hinnatava vara fotod	21
Lisa 2. Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrukk	22
Lisa 3. Kiitsenduste kaart	23
Lisa 4. Ehitisregistri andmete koondvaade	24
Lisa 5. Korterit ümberehitusprojekti väljavõte	Error! Bookmark not defined.
Lisa 6. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele	25

Commented [A1]: Hindamisaruande lõpus puudub korteri ümberehitusprojekti väljavõte, Lisa 5, aga sisukorras viide olemas.

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Korteriomand (3-toaline korter), registriosa nr 1243567
Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442
Omanik	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Katastritunnus	79516:005:1234
Omandivorm	Korteriomand
Eriomandi eseme üldpind	56.3 m ² (kinnistusregistri andmed)
Korteri eluruumi pind	56.3 m ² (ehitisregistri andmed)
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	Korteri üldine seisukord on remonti vajav/ osaliselt rahuldav.
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Ülevaatuse kuupäev	20.10.2023.a.
Väärtuse kuupäev	20.10.2023.a.
Hindamisaruande kuupäev	24.10.2023.a.
Tellija	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Tellimusleping	Tellimuse eksperthinnangu teostamiseks tegi Jüri Tamm e-kirja teel, 20.10.2023.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	74 000 €
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures ligikaudu 3 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks.
Hindamistulemuse täpsus	Vastava turusegmendi jaoks tavapärane (täpsusklass ±5%)
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	
Hindaja ei tuvastanud vastuolusid registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel (va asjaolu, et ehitisregistris info välisseina välisviimistluse materjali liigi kohta puudub. Tegelikuses on hoone välisviimistluseks krohv (otsaseintel) ja ülejäänud osas on paneelid tehaseviimistlusega).	
Hindamistulemus	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on aadressil Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000 - 4442 asuva korteriomandi (registriosa nr 1243567) turuväärtus väärtuse kuupäeval 74 000 (seitsekümmend neli tuhat) eurot .	

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

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

Commented [A2]: Puudub info korteri ümberhitamise kohta, sest ehitisregistris oleks pidanud olema ehitusteatist köögi ja elutoa vaheseina eemaldamise kohta, kuna tegemist oli loakohustusliku tööga.

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatava vara aadress on Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442. Registriosa nr 1243567. Vara koosseisus on 563/26181 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 4442, mille üldpind on 56,30 m² (kinnistusregistri andmed). Vara liik on korteriomand (3-toaline korter). Hindamise eesmärgiks on laenu tagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale. Väärtuse liik on turuväärtus.

Hindamise aluseks on kirjalik tellimusleping (20.10.2023.a.).

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardisarjast EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub (Korteriomandi- ja korterioühistuseadus).

Turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjal 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 katematerjalide laitmatust. (EVS 875-4:2015, p. 7.4.7.4).

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatuusele:

- hinnatava vara omanikult Jüri Tamm'elt;
- e-kinnistusraamatust, andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a. (vt. eksperthinnangu Lisa 2)
- Maa-ameti kaardirakendusest [<http://xgis.maaamet.ee>], andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a. (vt. eksperthinnangu Lisa 3)
- ehitisregistrist [<http://www.ehr.ee>], andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a. (vt. eksperthinnangu Lisa 4)
- Regio kaardirakendusest, andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a.
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Tartu linna koduleheküljelt [<http://tartu.ee/>], andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a.
- kinnisvaraportaalist KV24.ee [<http://www.kinnisvara24.ee>] ja City24 [<http://www.city24.ee>], andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a.
- Korterit ümberehitamise projekt, andmetega tutvumise kuupäev: 22.10.2023.a.

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentide) ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel

Hindaja ei tuvastanud vastuolusid registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel (va asjaolu, et ehitisregistris info välisseina välisviimistluse materjali liigi kohta puudub. Tegelikuses on hoone välisviimistluseks krohv (otsaseintel) ja ülejäänud osas on paneelid tehaseviimistlusega).

2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas 20.10.2023.a. Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar. Ülevaatus juures viibis ning selgitusi jagas hinnatava kinnisvaras omanik Jüri Tamm.

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

Commented [A3]: Projekti kohta puudub piisav info, mis võimaldaks seda seostada hinnatava varaga, samuti puudub info selle kohta, kes projekti esitas.

Commented [A4]: Hoones ei ole lifti, aga ülevaatuseliatutes on lifti olemasolu kirjeldatud.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Aadress	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442
Makroasukoha iseloomustus	Elamu, kus asub hinnatav korter, paikneb Annelinna linnaosas – tegemist on ostjate seas keskmiselt hinnatud üksik- ja korterelamute piirkonnaga, kus paiknevad ka mõned ärihooned ja haridusasutused.
Kaugus keskusest	~ 3 km kaugusel Tartu südalinnast (Raekoja plats).
/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda / Aluskaart: AS Regio, 2023	
Mikroasukoha iseloomustus	Ümbruskonna hoonestuse moodustavad peamiselt 5 korruselised vanemad korterelamud, üksiklamud, haridusasutused, kaubandus- ja teeninduspinnad. Piirkonnas madalhaljastus (murukate) ja osaline kõrghaljastus. Ümbruskond on heakorrastatud. Läheduses veekogu ei ole, aga Emajõgi on linnulennult ca 600 m kaugusel. Mürä- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest kõrgema tasemega, kuna vara asub keskmisest kõrgema liiklusaktiivsusega tee ääres.

Juurdepääs	Hinnatava varani pääseb minnes mööda heas seisukorras avalikult kasutatavat asfalteeritud Sõpruse puiesteed (munitsipaalomand), edasi pöörates Saare tänavale (munitsipaalomand). / juurdepääsu iseloomustav kaardimaterjal lisatud / Allikas: Maa-ameti kaardirakendus / Teeregister			
Kaugused	Kauplus	Kool	Lasteaed	Ühistransport
	Jaamamõisa Selver - 400m, Maxima X - 500m	Tartu Maarja Kool - 790m, Tartu Hansa Kool - 860m	Tartu Lasteaed Lotte - 710m, Tartu Lasteaed Annike - 850m	Männi - 150m, Sõpruse puiestee - 250m
Parkimine	Parkimine on piirkonnas valdavalt tasuta, elamute ees on asfalteeritud parkimisalad. / asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /			

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 09.05.2023.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

3.2. Omandisuhted¹

Korteriomandi registriosa nr.	1243567
Omandivorm	Korteriomand
Mõttelise osa suurus	563/26181
Omanik	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusregistri registriosa väljavõttel 22.10.2023.a. seisuga I jaos kehtivad vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded puuduvad.
Kinnistusraamatusse kantud koormatiseid ja kitsendused	Hinnatav vara on koormatud eelmärkega omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Jürto Tamm (isikukood 30000000001) kasuks. Eelmärke ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust.
Hüpoteegid	Kinnistusregistri registriosa väljavõttel 22.10.2023 seisuga IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Korteriühistu pandiõigus	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega.
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi (vt. käesoleva hinnangu Lisa 2) järgselt piiravad hinnatava katastriüksuse maakasutust erinevate maa-aluste tehnovõrkude kaitsevööndid. Nimetatud kitsendused ei takista hinnatava vara sihipärasest kasutamisest ning seega ei mõjuta need ka hinnatava korteriomandi turuväärtust.
Üürilepingud	Hinnatavat vara koormab tähtajatu üürileping. Lepingu esemeks on möbleeritud tuba kuutasuga 150 €, millele lisanduvad pinna kasutamisega seotud kulud. Deposiit on ühe kuutasu ulatuses. Hindaja hinnangul ei mõjuta antud leping vara turuväärtust, sest tähtajatu üürilepingu võib üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

Commented [A5]: Kui hinnatav vara on koormatud eelmärkega omandiõiguse üleandmise nõude tagamisega, siis arvestades turuväärtuse definitsiooni, on siinkohal põhjendatud eelduse kasutamine selle eelmärkega mittearvestamise kohta. Hindamisaruandes tuleb avada risk, mis kaasneb kõnealuse koormatiseaga

Commented [A6]: Lisa 2 pealkiri ei viita kitsenduste kaardile, vaid registriosa väljavõttele

Commented [A7]: Ajaperiood ei ole õige. Võlaõigusseaduse kohaselt võib möbleeritud tubade üürimise korral võib tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks kuu.

¹ Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrükk on toodud eksperthinnangu **Lisas 2**.

3.3. Maakasutus

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /											
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeq: 09.05.2023.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega											
Katastritunnus	79516:005:1234										
Sihtotstarve	elamumaa 100%										
Üldplaneering	Tartu linna kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373) andmetel asub hinnatav vara korterelamu maa-alal. / asendiplaan ja legend lisatud – mitte veaks lugeda / Allikas: www.tartu.ee <i>Hinnatava vara asukoht on näidatud punase noolega.</i>										
Detailplaneering	Kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad.										
Kinnisasja pindala	3 198 m ²										
Hoonestus	Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel 79516:005:1234 järgmised ehitised:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ehitis</th> <th>Ehitise nimetus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>hoone</td> <td>Korterelamu äripindadega</td> </tr> <tr> <td>rajatis</td> <td>Anne, Pikk, Saare, Papli tänavate kanalisatsioonitorustikud</td> </tr> <tr> <td>rajatis</td> <td>Tartu linn, Saare tn kinnistu väline vee-, sademmevee- ja reoveekanalisatsioonitorustik</td> </tr> <tr> <td>rajatis</td> <td>Saare tn gaasitorustik</td> </tr> </tbody> </table>	Ehitis	Ehitise nimetus	hoone	Korterelamu äripindadega	rajatis	Anne, Pikk, Saare, Papli tänavate kanalisatsioonitorustikud	rajatis	Tartu linn, Saare tn kinnistu väline vee-, sademmevee- ja reoveekanalisatsioonitorustik	rajatis	Saare tn gaasitorustik
	Ehitis	Ehitise nimetus									
	hoone	Korterelamu äripindadega									
	rajatis	Anne, Pikk, Saare, Papli tänavate kanalisatsioonitorustikud									
rajatis	Tartu linn, Saare tn kinnistu väline vee-, sademmevee- ja reoveekanalisatsioonitorustik										
rajatis	Saare tn gaasitorustik										
Parkimine	Parkimine on ette nähtud kinnisasjal elamu kõrval asuval parkimisalal. Igale korterile on ettenähtud kaks parkimiskaarti (KÜ poolt), millega saab parkida parkimisalal elamu kõrval, vabade kohtade olemasolul.										
Haljastus	Hoonestamata maatükiosa on madalhaljastusega ja osalise kõrghaljastusega.										
Piirded	Puuduvad										

Commented [A8]: Sihtotstarve ei ole õige, sest korterelamus asuvad äripinnad ehk maa sihtotstarve peaks olema osaliselt ärimaa.

3.4. Korterelamu

Üldandmed	
Maapealsete korruste arv	5
Maa-aluste korruste arv	-1
Trepikodade arv	2
Korterite arv	55
Äripindade arv	10 (paiknevad esimesel korrusel)
Ehitusaasta	Ehitisregistri andmetel on esmaseks kasutuselevõtu aastaks 1971
Renoveerimised	Korterelamu otsaseinad on soojustatud hinnatava vara omaniku sõnul umbes 10 aastat tagasi ja remondivajadust on juba täheldada. Muus osas on korteriühistu tubli ja majandanud korterelamut vastavalt oma võimekusele ning teostanud korralisi hooldustöid alati õigeaegselt. Kuivõrd ajaliselt on hooldusi tehtud õigel ajal, siis on kunagised ehitusaegsed lahendused endiselt veel kestvad.
Ehitisregistri kood	404015301
Ehitusluba / ehitusteatis	<ul style="list-style-type: none"> 01.01.1969.a. on väljastatud ehitusluba nr 001 ehitise püstitamiseks. 28.02.2013 Olemasoleva hoone energiamärgise teatis. 19.08.2014.a. Ehitise teatis (Dokumendiga muudeti või lisati järgmised näitajad: kütte liik eluruumidel 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55 küttesüsteem eluruumidel 31 pesemisvõimalus eluruumidel). 14.12.2021 Registri paranduskanne (Hooneregistrist üle tulnud tualeti näitaja 'olemas' asendatud väärtusega WC, sest hoone on ühendatud nii võrguvee kui -kanalisatsiooniga).

Commented [A9]: Puudub info otsaseinte soojustamise ehitusteatisest ja ehitamise alustamise teatisest ning sellega seotud kasutusteatisest.

Hinnatav vara: korteriomand (3-toaline korter), registriosa nr 1243567
Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442

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

Kasutusluba / kasusteatist	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 energiaerikasutuse klass	Tegelikult energiatarbimisel põhinev energiamärgise teatis nr 1234567/00123, mis on väärtuse kuupäeva seisuga kehtiv (energiaklass – B, välja antud 28.02.2013).
Ühistu	Olemas
Ühistu laenud	Puuduvad
Haldaja	Ühistu
Lift	Puudub
Põhikonstruktsioonid ja hoone fassaad	
Vundament	Vaivundament
Kande- / jäigastav konstruktsioon	Monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Mitmehihiline raudbetoonpaneel
Siseseinad	Raudbetoonpaneelid
Vahelaed	Monteeritav raudbetoon (r/b paneelid)
Katus	Rullmaterjaliga kaetud r/b paneelidel lamekatus
Fassaad	Ehitisregistris info välisseina välisviimistluse materjali liigi kohta puudub. Tegelikult on hoone välisviimistluseks krohv (otsaseintel) ja ülejäänud osas on paneelid tehaseviimistlusega.
Trepikoja aknad	Plastraadidel pakettaknad
Trepikoja uksed	Metallraamid pakettklaasiga (paigaldatud on fonolukk)
Tehnovõrgud	
Külm vesi	Võrk
Soe vesi	Võrk
Kanalisatsioon	Võrk
Küte	Kaugküte
Gaas	Puudub
Elekter	Võrk
Üldseisukord	
Hoone tervikuna	Rahuldav/remonti vajav
Trepikoda	Rahuldav
Lift	-

Commented [A10]: Tegelikult energiatarbimisel põhinev energiamärgis kehtib 10 aastat ehk väärtuse kuupäeva seisuga on see kehtetu.

3.5. Korter

Üldandmed	
Korteriomandi üldpind	Eriomandi eseme üldpind 56.3 m ² (kinnistusraamatu andmetel)
Suletud netopind (eluruumi pind)	Eluruumi pind 56,3 m ² (ehitisregistri andmetel)
Tubade arv	3
Ruumide loetelu	Korteris on esik, avatud köök, 3 tuba (ühest toast on pääs rõdule), koridor, tualett, vannituba. Planeeringu funktsionaalsuse võib hinnata valdavalt rahuldavaks, v.a. avatud köögi puhul, mida on elutoa ja köögivahelise vaheseina eemaldamisega eelmisel aastal kaasajastatud.
Rõdu / lodža	Rõdu
Korteri paiknemine	5. korrusel
Eraldi panipaik	Korteri omaniku faktilises ainukasutuses on elamu keldrikorrusel asuv keldriboks, kuid kasutuskorda selle ainukasutuse tagamiseks seatud ei ole.

Commented [A11]: Kuivõrd on teada, et tegemist on paneelilamuga, kus kõik seinad on kandvad, siis elutoa ja köögi vahelise seina eemaldamine on ehitusteatise kohustuslik. Samas puudub ehituslubade ja ehitusteatiste all vastav info. Selline puudus tuleb avada ka punktis 2.2.

Parkimine	Kindel parkimiskoht puudub. Parkimine on ette nähtud kinnisasjal elamu kõrval asuval parkimisalal vabadel kohtadel, parkimine lubatud korteriühitu poolt väljastatvate lubade alusel (igale korterile kaks).		
Kortersised kommunikatsioonid ja tehnopaigaldised			
Elektrivarustus	Võrk		
Veevarustus	Võrk, soe vesi kaasaegse elektriboileriga (Riga 007)		
Kanalisatsioon	Võrk		
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon (sh ilma loomuliu tõmbelõõrideta)		
Jahutussüsteem	Puudub		
Gaasivarustus	Olemas		
Signalisatsioon	Puudub		
Side	Olemas. Sidevarustust pakub Telekom OÜ (ettevõttele on väljastatud kustutamishoiatus)		
Korteri aknad, ukсед ja korteris paiknev statsionaarne sisustus			
Aknad	Kahekordsed PVC aknad		
Välisuks	Vana puituks; 2-kordse klaasiga PVC uks		
Siseuksed	Vanad puituksed		
Köögi sisustus	Väheväärtuslik köögimööbel		
San. tehnika	Kaasaja nõuetele vähevastav; siiski on olemas vesiklosett ja vann		
Muu sisustus	Esikus vanem sisseehitatud kapp		
Korteri siseviimistlus (vt. ka käesoleva hinnangu Lisa 1)			
	Põrand	Sein	Lagi
Esik / koridor	Värvitud puitkiudplaat	Tapeet	Värvitud r/b paneelid
Köök	Värvitud puitkiudplaat	Krohvitud ja värvitud	Värvitud r/b paneelid
Toad	Värvitud puitkiudplaat	Tapeet	Värvitud r/b paneelid
San. ruumid	Keraamilised plaadid	Keraamilised plaadid ja värv	Värvitud r/b paneelid
Korteri seisukord			
Üldseisukord	Üldiselt vajab remonti, osaliselt siiski rahuldav.		
Üldseisukord elementide lõikes	Aknad ja ukсед	Hea	
	Tehnosüsteemid ja kütteahad	Rahuldav	
	Viimistlus, statsionaarne sisustus	Remonti vajav/ osaliselt rahuldav seisukord	
Renoveerimised	Piiratud on hädavajalike remonttöödega, aknad on vahetatud, s.h. rõdu uks.		
Remondivajadus	Siseviimistlus vajab remonti.		

Commented [A12]: Puudub küttesüsteemi info

3.6. Hinnatava vara kestlikkus

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)

Hindaja hinnangul sisuliselt ei ole hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid, sest korteri siseviimistlus vajab remonti, korterelamu tehnolahendusi ei ole kaasajastatud ning samuti ei ole kaasajastatud kõiki hoone põhikonstruktsioone.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

Majandus on visa taastuma²

Eesti Panga värske majandusprognoosi järgi pöördub Eesti majandus uuesti kasvule järgmisel aastal, kuid pärast kaheaastast langusperioodi kujuneb taastumine aeglaseks. Samas on väga kiire hinnatõus Eestis läbi saanud. Selle aasta majanduslanguseks prognoosib keskpank 2,2% ja järgmise aasta majanduskasvuks 1,4%. Hinnatõus Eestis on tänava aasta keskmisena eeldatavasti 9,4% ja järgmisel aastal 3,4%.

Majanduse seis on tavapärasest kehvem, kuid kõik sektorid pole sama halvas olukorras. Suuremad tagasilöögid on tabanud tööstussektorit, millel on tulnud hakkama saada tarneprobleemide, peamiste eksporditurgude languse, vahetuskursi kallinemise ja tootmiskulude tõusuga. Tellimuste vähesuse tõttu on tööstussektoril tulnud ka töötajate hulka vähendada, samas kui teenustesektoris on hõive püsinud kasvutrendil. Raskend eksportivas sektoris kanduvad edaspidi üle majanduse tervikpilti ning töötus suureneb senise majanduslanguse tagajärjel järgmisel aastal 8%ni. Töötajate arvu kasv toob omakorda kaasa palgakasvu aeglustumise. Palgakasv jääb kahel järgmisel aastal 6% lähedusse.

Majandus hakkab järgmisel aastal tasapisi kosuma. Tänavu langeb majandus varem prognoositust enam ehk 2,2% ning pöördub pärast kaheaastast langusperioodi tagasi kasvule 2024. aastal. Majanduse viib kasvule ostujõu paranemine nii Eestis kui ka eksporditurgudel, kuid ostujõu visa taastumine võimaldab järgmisel aastal saavutada üksnes 1,4% suuruse majanduskasvu. Erinevalt Eestist, kus intressitõusude mõju jõuab ujuva intressi tõttu laenuklientideni väga kiiresti, kandub rahapoliitika karmistumise täismõju euroalale tervikuna märksa pikema aja jooksul. See raskendab nõudluse taastumist Eesti eksportijate jaoks olulistel välisostudel. Nõudluse kasvu piirav mõju on ka sellel, et riigid on pärast kriisi võtnud suuna eelarvetoe vähendamisele. Mõnevõrra kiiremat, 4% suurust majanduskasvu võib Eestis oodata 2025. aastal.

Inflatsioon jätkab aeglustumist. Mitmete kulururvetee leevenemine, ennekõike tööstus- ja toidutoormete, energia ja transpordi hinnalanguse näol ning intressitõusud on asunud tarbimiskulutuste kasvu piirama. Selle tagajärjel on ka hinnakasv märkimisväärselt aeglustunud. Hinnakasvu aeglustab ka euro vahetuskursi kallinemine. Augustiks 4,6%ni alanenud tarbijahindade inflatsioon jääb 4-5% vahele selle aasta lõpuni. Järgmisel aastal kallineb tarbijakorv 3,4%, kusjuures suurem osa hinnakasvust tuleb käibemaksu tõusust. 2025. aastal on oodatavaks inflatsiooniks 1,9%. Heitlikkus energia- ja toidutoormete turul tekitab paraku ebakindlust, milliseks inflatsioon kujuneb ettevaates.

Riigieelarve kordategemiseks pikemas plaanis on mitu olulist põhjust. Kui eelarve tasakaalu püsivalt parandavaid otsuseid ei tehta, siis jääb riigieelarve tulevastel aastatel ulatuslikku puudujääki. Riigivõla intressikulu suureneb võlakooormuse kasvu tõttu, aga lisaks võib laenuintress kallimaks minna riigireitingu halvenemise tõttu. Suurenev intressikulu koos kasvavate vajadustega muudeks kuludeks (mh sotsiaal- ja riigikaitse, tervishoid, haridus) teevad aja möödudes tasakaalulähedase eelarveni jõudmise üha keerulisemaks. Seejuures tähendab püsiv puudujääk ka kestva survet hindade tõusuks, mis mõjutab halvasti Eesti konkurentsivõimet. Mõistlik oleks kokku leppida sammud riigieelarve puudujäägist väljumiseks ning neist kinni pidada. See on oluline, kuna teadmatus eelseisvatest maksumuudatustest teeb ettevõtetele investeerimisplaanide tegemise raskemaks ja see kahjustab majanduse kasvuvõimekust.

Majanduskasvu kindlustamine eeldab tööd konkurentsivõimega. Eesti ettevõtetele on tulnud ja tuleb ka edaspidi hakkama saada konkurentidest kiirema kulude kasvuga. Sellega hakkamasaamiseks on tarvilik jätkata tootmis- ja äriprotsesside tõhustamisega — tootlikkuse näitajate alusel on Eestil selles veel palju arenguruumi. Riik võiks aidata uute kontaktide leidmisel neid majandusharusid, mis kannatasid sõja puhkemise järel seniste tarnekanalite hävimise ja peamiste eksporditurgude halva olukorra tõttu. Majanduse pikaajalise kasvuvõimekuse tõstmisel on ettevõtluskeskkonna parandamisest ja administratiivsete tõkete eemaldamisest rohkem abi kui eelarvestiimulitest.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	27,42	31,12	35,98	37,89	39,47	42,03
majanduskasv püsivhindades (%)	-0,70%	7,40%	-0,50%	-2,20%	1,40%	4,00%
hinnatõus (%)	-0,40%	4,60%	19,40%	9,40%	3,40%	1,90%

² Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.09.2023

töötus (%)	6,90%	6,20%	5,60%	7,00%	8,00%	7,00%
keskmine brutopalk (eurodes)	1 382	1 473	1 645	1 835	1 947	2 065
keskmise palga muutus (%)	2,90%	6,60%	11,60%	11,50%	6,10%	6,10%
eelarvetasakaal (% SKPst)	-5,50%	-2,40%	-0,90%	-3,10%	-2,80%	-3,70%

*Prognoos

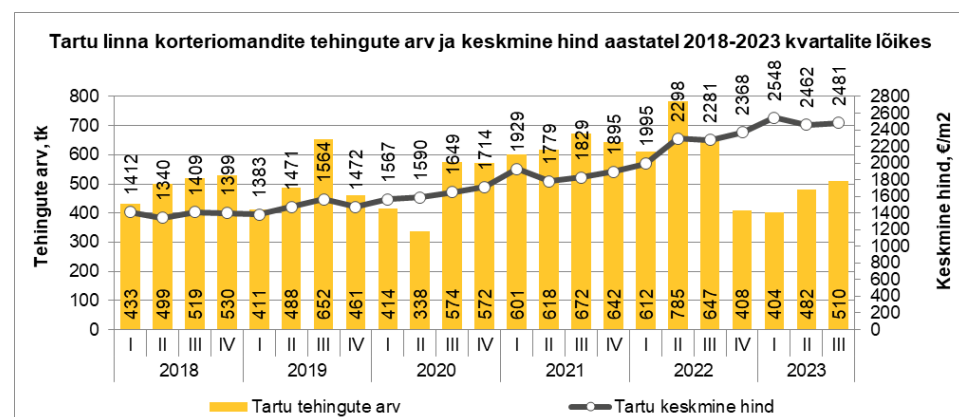
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Tartu linna korterite turg 2023 III kv seisuga

Tartu linna korteriturg püsis küllaltki aktiivne kuni 2022. aasta I poolaasta lõpuni, misjärel majanduse vaikelu jõudis otsaga ka kinnisvaraturule. Mõju oli täheldada eelkõige turuaktiivsuse vähenemises. Peamiselt tarbijate kindlustunde madalseis, laenu hinda mõjutava euribori kasv ja inflatsioonist tulenevad kõrged hinnad sundisid ostjaid rohkem ja pikaajalisemalt kaaluma oma valikuid, mis viis ostu-müügitehingute mahu languseni.

Hoogne hinnakasv peatus 2022. aasta III kvartalis. Tehingustatistika kinnisvaraturu jahtumisest olulist indikatsiooni ei andnud, kuigi turul on sügisest alates languse märgid. Tulenevalt kinnisvaraturu järsust jahtumisest suve lõpus tõi IV kvartal kaasa olulise tehingute arvu languse, samas keskmine pinnauhiku hind püsis aasta vältel sarnane ja oli IV kvartalis kõrgeim.

Käesoleva aasta I poolaastal oli tehingute maht ~ 37% madalam kui aasta tagasi. Keskmised ühikuhinnad kasvasid võrreldes 2022. aasta lõpuga veelgi, aga tegemist on statistilise näitajaga, mida otseselt ei saa üle kanda Tartu turule, sest tegelikult on järelturu korterite hinnad püsinud sarnasel tasemel. Keskmist hinda on kergitanud uute korterite tehingud, mille müügihinnad on kokku lepitud tükk aega tagasi, aga asjaõiguslikud tehingud toimuvad kuid hiljem.



Joonis 1. Tartu linna korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetrihind aastatel 2018–2023 kvartalite lõikes (30.09.2023 seisuga). Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Linnaosade lõikes suurima tehingute arvuga Annelinnas tehti korteriomanditega eelmisel 2022. aastal kokku 26% kõikidest Tartu linnas tehtud tehingutest. Tehingute arvult järgnesid Ülejõe (13%), Karlova (11%), Kesklinn (11%) ja Ränilinn (9%). Võrreldes 2021. aastaga tõusis mahult kõige rohkem tehingute arv Ränilinnas (+48 tk), Jaamamõisas (+25 tk) ja Karlovas (+23 tk). Nende piirkondade tehingute arvu tõusu taga on suure osas uusarenduskorterite tehingute arvu tõus. Kõige rohkem langes tehingute arv Kesklinna linnaosas (-99 tk). 2022. aastal tõusis tehingute arv üheksas linnaosas: Ihaste, Jaamamõisa, Karlova, Raadi-Kruusamäe, Ropka, Ränilinna, Tammelinna, Veeriku ja Ülejõe linnaosades. Ka käesoleva 2023. aasta I poolaastal olid sarnaselt eelmisele aastale kõige aktiivsemateks piirkondadeks Annelinn (256 tehingut), Karlova (193 tehingut), Kesklinn (98 tehingut), Ülejõe (70 tehingut).

Keskmine hind tõusis 2022. aastal eelneva aastaga võrreldes kõige rohkem Variku (+52%), Vaksali (+34%), Ülejõe (+34%) ja Veeriku (+34%) linnaosades. Kuna Variku linnaosas toimus vaid 5 tehingut, siis tõstis piirkonna keskmist hinda oluliselt uue Ristiku tn 31 paariselamu müük. Vaksali ja Ülejõe linnaosades tõusid nii uusarenduskorterite kui ka järelturu korterite hinnad. Veeriku linnaosas tulenes hinnatõus järelturu korterite kallinemisest. Keskmine hind tõusis peaaegu kõikides linnaosades, v.a Kesklinnas, kus keskmine

hind langes ~ 3%, mille taga on uute korterite tehingute arvu langus. Üldiselt on korterite hinnad püsinud sarnased 2022. aasta lõpuga, kuid magalapiirkondade vanemate korterite osas on pakkumiste arvu suurenemise tõttu olnud tunda survet müügihindade langetamiseks.

Nõudlus

Võrreldes aastataguse ajaga on nõudlus korterite järele mõnevõrra vähenenud. Nõudlus on muutunud, sest ostjad teevad tavapärasest rohkem kaalutletumaid otsuseid võttes arvesse suhteliselt kõrge euribori mõju vara laenu hinnale, oma töökohaga seotud väljavaateid ning üldist kindlustunnet töö ja kodus. Jätkuvalt on ostjatel soov liikuda paremate elutingimuste juurde, kuid võimalused selleks on halvenenud.

Energiahindade tõusu tõttu on märgata, et elamispinna valikul on järjest olulisemaks muutunud elamu energiatõhusus. Ostjad pööravad suurt tähelepanu korteri igakuiste ülalpidamiskulude suurusle. Kui mõned aastad tagasi ei peetud seda nii oluliseks, siis nüüd võivad liiga kõrged kommunaalkulud korteri ostmisel takistuseks saada.

Tähtsaks on alati peetud ka korteri asukohta. Keskmisest kõrgema hinnaga korterite puhul eelistatakse Keslinna ja selle vahetut lähedust. Samas ei ole tartlaste hinnatundlikkuse tõttu keskmisest madalama hinnaga korterite puhul asukoht kõige tähtsam indikaator – kui korteri hind on soodne, ollakse nõus asukoha osas järeleandmisi tegema. Tartu linnas on üheks vähem eelistatumaks piirkonnaks Annelinna linnaosa, kuid viimaste aastate jooksul on huvi uusarenduskorterite vastu olnud kõrge ka seal: näiteks Linnupargi arenduses müüdi suurem osa korteritest enne elamute valmimist.

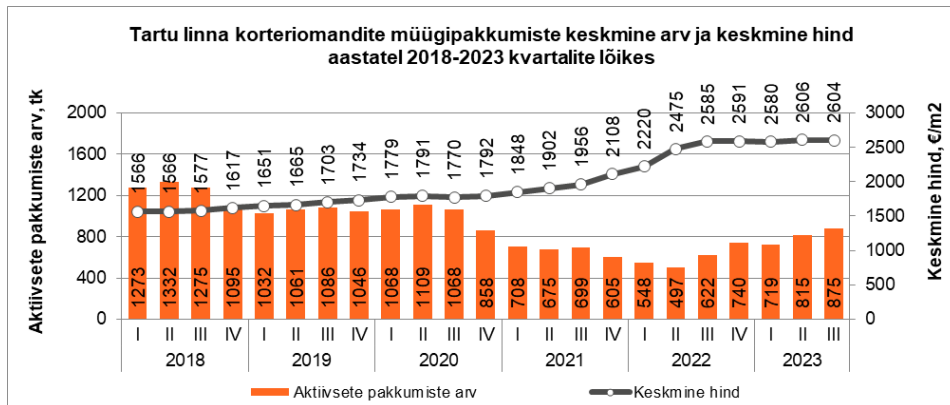
Üha rohkem tuntakse huvi suuremate korterite vastu linnas, mis on alternatiiviks majale Tartu külje all. Valdavalt on selliste korterite ostjateks noored vanusevahemikus 25–40 aastat, kes planeerivad perelisa või kellel on juba väikesed lapsed. Viimasel ajal on ka pakkumisse lisandunud rohkem suuremaid 3-toaliseid ja 4-toaliseid uusarenduskortereid, kuid valdavalt on tegemist alles ehitusjärgus olevate varadega. Soodsama hinna tõttu leiavad suuremad kehvast seisukorras korterid Tartu linnas enamasti samuti ostja ning pigem eelistatakse osta remonti vajavaid kortereid kui kehvasti remonditud kortereid. Korteri ruumikust hinnatakse üha rohkem ning kuna paljud inimesed on hakanud kasutama kodukontoris töötamise võimalust, siis on planeeringu funktsionaalsus ja tubade arv olulised.

Siiski ei ole kadunud ka nõudlus väiksemate 1- ja 2-toaliste varade järele. Sellistest korteritest on sageli huvitatud väikeinvestorid, kes ostavad korteri väljaüürimise eesmärgil. Soovitud on kas remonti vajavad korterid, mis ostetakse odavalt ning kus tehakse kapitaalremont või siis väga heas seisukorras uuemad korterid, mille saab kohe välja üürida. Kehvast seisukorras ning vananenud sisseseadega korteritest üürnikud enamasti huvitatud ei ole. Kui vanemates elamutes asuvate 2-toaliste korterite üürihinnad on enamasti ~ 350 €/kuus, siis uusarenduskorterite puhul ollakse valmis maksma üürihinda ~ 500 €/kuus.

Eesti majapidamistele antud kodulaenude maht kahanes 2023. märtsis mullusega võrreldes 34 miljoni võrra 154 miljonile eurole. Majapidamised võtsid 2023. aasta esimeses kvartalis eluasemelaene 20 protsenti vähem. 2022. aastaga võrreldes tuleb siiski arvestada, et mullune laenukasv oli Eesti majanduse kasvuvõimekust arvestades ka liiga kiire ning selle mõningane aeglustumine on tervitatav. Statistika kohaselt on pankade võime laene väljastada hea ja pangad näeksid oma laenuportfelli jätkuvalt kasvamas, sest intressimäärade praegune tase ei tohiks majapidamistele üle jõu käia. Täna ongi finantsraskustes kodumajapidamiste maht üsna väike, kuid teisalt ei tormata uusi laenukohustusi kergekäeliselt võtma, sest ebakindlus on suur ja suhteliselt kõrge laenumakse mõneti hirmutav. Viimane siis tingitud eluaseme laenu hinnas, kus keskmine intressimäär oli Eesti Panga statistika kohaselt enne III kvartali eel 5,6% (euribor 3,9%), mis III kvartali jooksul tõenäoliselt püsib turgude ootusi arestades endiselt sarnases suurusjärgus ehk suhteliselt kõrge.

Pakkumine

Kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel vähenes 2020. aasta viimasest kvartalist alates kuni 2022. aasta II kvartalini pakkumiste maht oluliselt. 2022. aasta II poolaastal hakkas pakkumiste arv üle pika aja aga taas tõusma. Kuigi pakkumiste maht on aeglaselt tõusnud ja ostjate valikuvõimalused suurenenud, siis müüjad olulist survet hindade langetamiseks tundnud ei ole ja pakkumishinnad on püsinud viimase aasta jooksul sarnasel tasemel.



Joonis 2. Tartu linna korteriomandite müügipakkumiste keskmine arv ja keskmine ruutmeetrihind aastatel 2018–2023 kvartalite lõikes (30.09.2023 seisuga). Allikas: www.kv.ee

Pakkumiste arvu tõusu tõttu tõenäoliselt korterite edasist hinnatõusu lähiajal oodata ei ole ning hinnad jäävad järgneva poolaasta jooksul praegusega sarnasele tasemele või pakkumiste mahu edasise kasvu korral mõnevõrra langevad. Keskmise pakkumishinna ja keskmise müügihinna vahe on viimastel aastatel olnud ~ 100–200 €/m².

Praeguses turuolukorras on õigesti hinnastatud korterite müügiperioodid enamasti ligikaudu 3 kuud. Pikema müügiperioodiga on korterid, mille dokumentatsioon on korrastamata (näiteks on tehtud seadustamata ümberehitustöid), kuna pank puuduliike dokumentidega korterite ostmiseks laenu ei väljasta. Uusarenduste puhul on raske konkreetset müügiperioodi välja tuua ning see oleneb projekti suurusel ning praeguses olukorras ka asjaolust, kas elamu on valmis või mitte. 2022. aasta I poolaastal olid müügiperioodid pigem lühikesed ja osadel juhtudel ka väga lühikesed, see oli põhjendatav olulisel vähenenud pakkumisega. Nüüdseks on aga pakkumiste arv suurenenud ning müügiperioodid pikenenud.

Uued korterid

Avalike kinnisvaraportalide andmetel oli 2023. aasta 10. augusti seisuga Tartu linnas pakkumises ~ 300 uut korterit. Uute korterelamute arendusprojekte on Tartus viimaste aastate jooksul pakkumises lisandunud mitmeid ning nendes müüdivad korterid kergitavad jõudsalt ka piirkonna keskmist tehinguhinda. Väljastatud on mitmeid korterelamute ehituslubasid, mis viitavad jätkuvalle ehitustegevusele uusarenduste osas. Statistikaameti andmetel väljastati Tartu linnas 2023. aasta I poolaastal korterelamutele 16 ehitusluba ja 18 kasutusluba, 2022. aastal kokku korterelamutele 49 ehitusluba ja 42 kasutusluba.

Uute varade vastu on nõudlus endiselt olemas, kuid võrreldes 2022. aasta esimese poolega oluliselt madalam. Uute korterite müügiga alustatakse üldiselt kohe ehitusloa saamise järgselt. Kui 2022. aasta I poolaastal osteti jõudsalt arenduste kortereid projekti põhjal, siis 2022. aasta viimases kvartalis ostjate huvi paberil korterite järele oluliselt langes ning turg on selgelt eelistamas valmis või kohe valmivate majade eluruume. Kõige enam otsivad ostjad madalate haldus- ja ülalpidamiskuludega 2- ja 3-toaliseid kortereid.

Oluliselt suurenenud ehitushinnad ja kinnisvaraturu üldine hinnatõus on uute korterite hinda viimastel aastatel tunduvalt tõstnud. Tartu linna uute korterite tehinguhinnad on ~ 2 200 – 2 800 €/m² ja enamgi. Keslinna piirkonnas hakkavad uute korterelamute korterite hinnad ~ 2 800 €/m². Uutele korteritele pakuvad konkurentsi ka mõned aastad tagasi valminud korterelamute järelturule jõudnud korterid. 2022. aastal tehti uusarenduskorteritega kokku 789 esmamüügitehingut keskmise ruutmeetrihinnaga 2 465 €/m², mis on võrreldes eelneva 2021. aastaga 387 € võrra kõrgem (2021. aastal võrrandati 508 uut korterit keskmise hinnaga 2 078 €/m²). Tihti peale on korteriomandite üldpinna sisse arvestatud ka mitteeluruumide (panipaigad, tehnoruumid) pindala, mistõttu on pinnahühikuhinnad uusarenduste korteritel statistikaandmetena madalamad võrreldes taandatuna eluruumi pindalale.

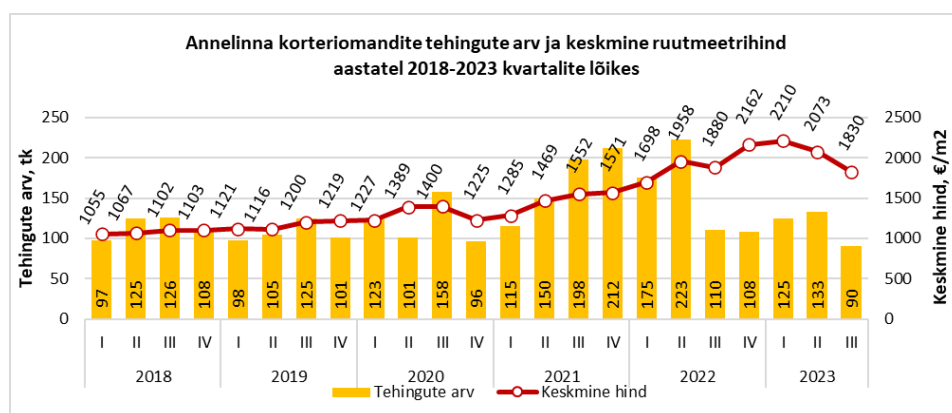
Tartu linna eksklusiivsemate uusarenduskorterite ruutmeetrihinnad algavad hinnapiirist 3 000 €/m² ning ulatuvad kohati üle 5 000 €/m². Näiteks Tartu vanalinnas asuva arendusprojekti „Grand Hotel Residents“ (Vallikraavi tn 10) müüdivate 2- ja 3-toaliste korterite keskmine hind on ligikaudu 3 900 €/m². Sama arendusprojekti mikrokorterite hinnad ületavad isegi 6 000 €/m² hinnapiiri. Hiljuti avaliku müügiga alustanud

Almé residentsid projekt Jaama tänaval on broneeringuid saanud suurematele perekorteritele, mille ruutmeetrihinnad on samuti üle 3000 €.

Kokkuvõtvalt oli 2022. aasta I poolaastal kinnisvaraturul veel surve müügihindade kasvuks, kuid III kvartali lõpus ja IV kvartali alguses toimus turul oluline muutus. Tõusev euribor, kõrge inflatsioonimäär ja üldine elukallidus hakkas oluliselt jahutama nii Tartu linna kui ka terve Eesti kinnisvaraturgu. On tõenäoline, et 2023. aasta II poolaastal turuaktiivsus taas kasvab, kuid aastases kokkuvõttes jääb tehingute maht lähiajaloo keskmise taseme juurde ning müügihinnad jäävad praegusega sarnasele tasemele või mõnevõrra langevad.

Hinnatava vara piirkond

Hinnatav korter asub Annelinna linnaosas, mis on keskmiselt või vähem eelistatud piirkond. Piirkonnas asuvad enamasti nõukogude ajal ehitatud 5- kuni 9-korruselised kortermajad, kuid viimase paari aasta jooksul on ehitatud ka mitmeid uuselamuid (eelkõige lhaste põik, lhaste tee ja Mõisavahe tn elamud). Jaama tn piirkond, Anne tn lõpp, Kaunase pst piirkond ja ka Mõisavahe tn, kus asuvad 9-korruselised kortermajad, on turul vähem eelistatud piirkonnad (kaugemal kesklinnast, suuremad parkimismured).



Joonis 3. Annelinna linnaosa korteriomandite tehingute arv ja keskmine ruutmeetrihind aastatel 2018–2023 kvartalite lõikes (30.09.2023 seisuga). Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Väljavõte Maa-ameti statistikast Annelinna linnaosa korteriomandite tehingute kohta aastatel 2021–2023 (22.10.2023 seisuga):

Aasta	Pindala (m²)	Arv	Pindala (m²)			Tehingu summa (eur)			Pinnauhiku hind (eur/m²)			
			Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine		
2021	10-29,99	28	26,30	1 370 350	23 000	66 800	016,95	3 879,31	1 942,05	1 885,35		
	30-40,99	73	33,60	3 849 137	10 000	91 900	259,07	2 567,04	1 607,14	1 576,67		
	41-54,99	286	47,90	22 041 327	9 600	131 500	211,92	2 560,64	1 572,05	1 602,50		
	55-69,99	203	63,40	17 342 618	40 000	142 990	610,69	2 216,72	1 278,20	1 348,86		
	70-249,99	97	78,50	10 213 768	16 700	170 512	220,90	2 264,44	1 251,65	1 354,51		
	KOKKU	687	54,40	54 817 200	9 600	170 512	211,92	3 879,31	1 438,24	1 501,32		
2022	10-29,99	24	26,70	1 327 037	21 698	95 000	764,01	3 558,05	2 048,87	2 076,07		
	30-40,99	81	33,50	5 337 053	5 000	127 900	156,66	3 572,63	2 005,35	1 973,66		
	41-54,99	309	48,00	30 529 290	10 000	180 000	213,68	3 571,43	1 995,66	2 049,85		
	55-69,99	143	63,70	15 343 884	10 000	188 541	151,75	2 914,08	1 664,15	1 687,71		
	70-249,99	79	76,70	10 050 923	10 000	221 900	127,55	2 946,88	1 634,49	1 661,18		
	KOKKU	636	52,40	62 588 187	5 000	221 900	127,55	3 572,63	1 876,37	1 911,43		
2023	10-29,99	14	27,1	883 200	17 000	88 000	1	2 943,14	2 294,17	2 287,73		
	30-40,99	39	34,20	2 690 668	25 000	126 000	827,81	3 471,07	1 907,89	2 006,34		
	41-54,99	173	47,7	18 030 898	10 000	180 000	217,39	3 701,30	2 099,57	2 173,04		
	55-69,99	104	63,3	11 844 570	60 000	206 360	924,50	3 043,66	1 661,41	1 796,89		
	70-249,99	44	77,5	6 665 680	66 500	240 000	846,06	3 160,69	2 011,70	1 972,79		

Hinnatav vara: korteriomand (3-toaline korter), registriosa nr 1243567
Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442

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

Aasta	Pindala (m ²)	Arv	Pindala (m ²)			Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind (eur/m ²)		
			Keskmine	Kokku	Min	Maks	Min	Maks	Mediaan	Keskmine	
	KOKKU	374	53,4	40 115 016	10 000	240 000	217,39	3 701,30	1 887,26	2 031,79	

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

2021. aastal müüdi Annelinnas 687 korterit keskmise ruutmeetrihinnaga 1 501 €/m². 2022. aastal müüdi piirkonnas 636 korterit keskmise ruutmeetrihinnaga 1 911 €/m². 2022. aasta II kvartalis tehti Annelinna korteritega tehinguid 223, III kvartalis aga ainult 110 ning IV kvartalis 108. Oluliselt erinevad tehingumahud tulenevad sellest, et II kvartalis tehti palju Linnupargi arenduse VII ja VIII ehitusetapi korterite asjaõiguslikke tehinguid (67 tk). Käesoleval aastal on 22.10.2023 seisuga müüdnud piirkonnas 374 korterit keskmise ruutmeetrihinnaga 2 032 m². Käesoleva aasta III kvartali madalam keskmine hind tuleneb peamiselt sellest, et Annelinnas tehti vähe tehinguid uute korteritega.

Hinnatava varaga sarnases suuruses korteritega (pindala vahemikus 55-69,99 m²) tehti tehinguid 2021. aastal kokku 203 keskmise ruutmeetrihinnaga 1 349 €/m² ja 2022. aastal 143 keskmise ruutmeetrihinnaga 1 688 €/m². Käesoleval aastal on 22.10.2023 seisuga müüdnud 104 sarnases suuruses korterit keskmise ruutmeetrihinnaga 1 797 €/m². Kuigi viimaste aastate hinnatõusu taga on suuresti uusarenduskorterite tehingute mahu kasv, on tõusnud ka järelturu korterite hinnad. Suurem on nõudlus uuemate korterite järele, kuid huvi tuntakse ka vanemate nii remonditud kui ka remontimata korterite vastu. Ostjad peavad järjest olulisemaks ka kommunaalmaksete suurust ja elamu üldist seisukorda.

4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs

- Vara ostjad: üksikisikud
Ostjaid iseloomustavad tunnused: püsiva sissetulekuga töötavad isikud. Lisaks on võimalikuks ostjaskonnaks ka väikeinvestorid, kes soetaksid korteri rek.-mise eesmärgil, et see korda teha ja kõrgema hinnaga maha müüa või üürile anda, kuid nende hulk on võrreldes omakasutusse ostjatega selgelt väiksem.
- Vastavus turusegmeni nõuetele: rahuldab turusegmeni nõudeid pigem keskmisest väiksemas osas, kuna tegemist on linnasiseselt vähem eelistatud piirkonnaga ja vara asub vanemas korterelamus.
- Ostjate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada: pigem keskmine osa lõpptarbijatest, sest lisaks omafinantseeringule on tõenäoliselt vajalik omada ka remonttööde vahendeid.
- Konkureeriv pakkumine: väärtuse kuupäeva seisuga küll pigem mõõdukas, ent pakkumine on kasvamas.
- Arendusprojektid: piirkonnas ei ole lähiminekis ehitatud uusi elamuid ja seetõttu ei saa välja tuua arendusprojektidele omast infot.
- Müügiperiood (likviidsus): hinnatava vara turusegmeni jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis ligikaudu 3 kuud.
- Müügihinnad: järgneva poolaasta jooksul jäävad müügihinnad tõenäoliselt sarnasele tasemele või langevad.
- Alternatiivsed kasutused: puuduvad.

Commented [A13]: Info ei ühti turuülevaate infoga, sest seal on viidatud, et hinnatava vara piirkonnas on viimase paari aasta jooksul ehitatud mitmeid uuslamuid

4.4. Hinnatava vara parim kasutus ³

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 investeringu eesmärgil.

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.)

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

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 eelistatuid meetodid võrdlusmeetod. Äriotstarbeliste varade turul on tavapärase, et pindasid renditakse, seetõttu annab üldjuhul aktiivsema rendituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulemeetod. Väga üksikute 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.

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 kui võrd need ei ole hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks hindaja hinnangul sobilikud.

Võrdlusmeetodi rakendamise põhimõtted

Käesolevas hinnangus teostatakse hindamine võrdluskõlblike korteriomanditega teostatud tehingute põhjal. Võrreldavate varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist, mille käigus leitakse kohandus igale eristatavale võrdluselementidele, 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 turusegmendi ostu-müügi tehingud

Hindajale on teada järgmised 2023.a.-l tehtud vabaturutingumuste ostu-müügitehingud Annelinna linnaosa 5-korruseliste paneelilamute 3- kuni 4- toaliste korteritega, mis sarnanevad olemuselt ja seisukorralt hinnatava varaga kõige enam:

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind*, € // hind €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Tubade arv	Korrus/korruseid	Kirjeldus
1	Annelinn, Kaunase pst	september 2023	80 000 // 1 221	65,5	3	4/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: remonti vajavas/ osaliselt rahuldavas seisukorras 3-toaline korter. Väheväärtuslik köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
2	Annelinn, Mõisavahe tn	september 2023	109 000 // 1 687	64,6	3	2/5	Hoone: heas seisukorras paneelilamute. Korter: heas seisukorras 3-toaline korter. Keskmise hinnaklassi köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
3	Annelinn, Kaunase pst	september 2023	85 000 // 1 345	63,2	3	5/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: rahuldavas/heas seisukorras 3-toaline korter. Väheväärtuslik köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
4	Annelinn, Mõisavahe tn	september 2023	105 000 // 1 667	63,0	3	3/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: heas seisukorras 3-toaline korter. Keskmise hinnaklassi köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
5	Annelinn, Kaunase pst	august 2023	84 900 // 1 345	63,1	3	2/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: rahuldavas seisukorras 3-toaline korter. Väheväärtuslik köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
6	Annelinn, Kaunase pst	juuni 2023	122 900 // 1 615	76,1	4	5/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: heas/väga heas seisukorras 4-toaline korter. Kaasaegne köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
7	Annelinn, Mõisavahe tn	mai 2023	125 000 // 1 586	78,8	4	4/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: heas/väga heas seisukorras 4-toaline korter. Kaasaegne köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.
8	Annelinn, Kaunase pst	märts 2023	115 000 // 1 513	76,0	4	1/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneelilamute. Korter: heas seisukorras 4-toaline korter. Kaasaegne köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.

Hinnatav vara: korteriomand (3-toaline korter), registriosa nr 1243567
Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442

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

Commented [A14]: Puudub võrdlusmeetodi olemus ehk mõiste: „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).“

Nr	Aadress	Tehingu aeg	Hind*, € // hind €/m ²	Eluruumi pind, m ²	Tubade arv	Korrus/korruseid	Kirjeldus
9	Annelinn, Kaunase pst	jaanuar 2023	87 000 // 1 322	65,8	3	4/5	Hoone: rahuldavas seisukorras paneel lamu. Korter: rahuldavas seisukorras 3-toaline korter. Keskmise hinnaklassi köögimööbel. Kaugküte. Olemas rõdu.

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

*Hinnad ei sisalda käibemaksu.

5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine

Väärtuse kuupäeva seisuga on Annelinna linnaosas pakkumises 63 3-toalist korterit, kuid suur osa nendest on ka uutes või uuemates elamutes asuvad korterid, mis ei ole hinnatava võrreldavad. Hinnatava varaga kõige sarnasemad müügipakkumised Annelinna linnaosas on järgmised:

Aadress	Tubade arv	Üldpind, m ²	Korrus/korrused	Korteri seisukord	Küte	Hoone seisukord	Pakkumishind, € (€/m ²)
Annelinn, Anne tn 77	3	63.2	5/5	Remonti vajav	kaugküte	rahuldav	79 900 (1 264)
Annelinn, Anne tn 83	3	63.3	4/5	Rahuldav	kaugküte	rahuldav	81 000 (1 280)
Annelinn, Mõisavahe tn 20	3	63.3	4/5	Remonti vajav	kaugküte	rahuldav	82 000 (1 263)
Annelinn, Jaama tn 187	3	65	7/9	Remonti vajav	kaugküte	rahuldav	89 900 (1 384)
Annelinn, Kalda tee 20	3	56.5	3/5	rahuldav	kaugküte	rahuldav	92 000 (1 628)
Annelinn, Anne tn 59	3	66,6	2/9	hea	kaugküte	hea	110 000 (1 652)
Annelinn, Anne tn 61	3	59,0	4/9	rahuldav	kaugküte	rahuldav	89 000 (1 508)
Annelinn, Mõisavahe tn 34	3	65,0	3/9	hea	kaugküte	rahuldav	102 000 (1 569)
Annelinn, Anne tn 92	3	65,4	9/9	väga hea/hea	kaugküte	rahuldav	109 900 (1 680)
Annelinn, Jaama tn 179 (broneeritud)	3	65.0	1/9	rahuldav/osaliselt hea	kaugküte	rahuldav	83 000 (1 277)

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

Hinnatav vara on hetkel avalikus pakkumises, hinnaga 77 000 (broneeritud). Kuna piirkonnas on 3-toalised korterid pakkumises üsna palju, võib konkurentsi pidada keskmisest suuremaks, aga hinnatava vara pakkumishind siiski aitab teistest eristuda.

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 osas on kohandamise vajadus kokkuvõttes kõige väiksem. Lähtuvalt eeltoodust on võrdlustehinguteks valitud tehingud nr 1, 3 ja 5.

Võrdlusühik

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

Võrdlusühikuks 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 turuosalised korteri pindalast, vaid varast kui tervikust.

Võrdluselemendid

Hinnatav vara: korterimand (3-toaline korter), registriosa nr 1243567
Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõpruse pst 3000-4442

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

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.)

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

- asukoht
- korrus/korruiselisus
- ruumide seisukord
- eluruumi pind, m²

Commented [A15]: Valimata on jäänud hoone seisukord, sest hinnatav on rahuldav/remonti vajav, aga võrreldavad on rahuldav ehk oleks pidanud seisukorda kohandama.

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.
Asukoht	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet. ➤ Võrdlustehinguid kohandatakse 5%, kuna hinnatava vara asub turul mõnevõrra eelistatumas Ees-Annelinnas
Korrus/korruiselisus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Piirkonnas on liftita elamutes viimase korruse korterid turul madalamalt hinnatud ja vähem eelistatud. ➤ Võrdlustehinguid kohandatakse -5%, kuna need ei paikne viimasel korrusel.
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 turult on teada, et rahuldavas seisukorras korterite hinnad on 5% kõrgemad ja rahuldavas/heas seisukorras korterite hinnad on 10% kõrgemad võrreldes remonti vajava/osaliselt rahuldavas seisukorras korteriga.
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 turult on teada, et suuremate korterite pinnaühikuhinnad on kõrgemad võrreldes väiksema pindalaga korteritega.
Kommentaar	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

Commented [A16]: Turuülevaates puudub info Ees-Annelinnast kui asukohta mõjutavast elemendist

Arvutuskäik

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

Kohandustabel:

	Hinnatav vara	Võrreldavad tehingud		
		1	3	5
Tehingu hind, €		85 000	84 900	80 000
Tehingu hind, €/m ² /korteril eluruumi pinna arvestuses		1 345	1 345	1 221
Tehingu aeg	väärtuse kuupäev	september 2023	august 2023	september 2023
Ajaldamine ⁴	20.10.2023	0%	0%	0%
Ajaldatud m ² hind, €		1 345	1 345	1 221
Asukoht	Annelinn, Sõpruse pst 3000-4442	Annelinn, Kaunase pst	Annelinn, Kaunase pst	Annelinn, Kaunase pst
Võrdlus		kehvem	kehvem	kehvem
Kohandus ⁵		5%	5%	5%
Korrus/korruselisus		5/5	2/5	4/5
Võrdlus	5/5	samaväärne	parem	parem
Kohandus ⁶		0%	-5%	-5%
Siseruumide seisukord	remonti vajav/osaliselt rahuldav	rahuldav/hea	rahuldav	remonti vajav/osaliselt rahuldav
Võrdlus		parem	parem	samaväärne
Kohandus ⁷		-10%	-5%	0%
Eluruumi pind, m ²		63.2	63.1	65.5
Võrdlus	56.3	suurem	suurem	suurem
Kohandus ⁸		5%	5%	5%
Summaarne kohandus		0%	0%	5%
Kohandatud m ² hind, €		1 345	1 345	1 282
Kohanduste absoluutväärtuste summa		20%	20%	15%
Osakaal lõpphinna		30%	30%	40%
Kaalutud kohandatud m ² hind, €		403	404	513
Kaalutud kohandatud keskmine m ² hind, €	1 320 €			
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	74 316 €			

Turuväärtuse hindamisel kasutame kaalutud keskmist, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud erinevusi. Võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see usaldusväärsema tulemuse. Kaalude andmisel lähtutakse sellest, et suurem kaal antakse vähem kohandatud tehingutele ja väiksem kaal rohkem kohandatud tehingutele. Selle üle otsustatakse kohanduste absoluutväärtuste summa põhjal.

Kaalutud kohandatud keskmine m² hindade võrdlemise põhjal: $403 + 404 + 513 = 1\,320 \text{ €/m}^2$

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil $56.3 \text{ m}^2 \times 1\,320 \text{ €/m}^2 = 74\,316 \text{ €}$ ehk ümardatult **74 300 €, s.o. 1 314 €/m² korteri eluruumi pinna arvestuses.**

Hindamistulemus

Hinnatava vara turuväärtus on hindamisaruande kuupäeval: **74 316 € ehk ümardatult 74 300 €.**

⁴ Kohandamise vajadust ei ole, sest hinnatase ei ole vahepeal muutunud.

⁵ Võrdlustehinguid kohandatakse 5%, kuna hinnatava vara asub turul mõnevõrra eelistatumas Ees-Annelinnas.

⁶ Võrdlustehinguid 2 ja 3 on kohandatud -5%, kuna hinnatav vara paikneb turul vähemhinnatud 5. korusel.

⁷ Võrdlustehinguid 1 ja 2 on kohandatud vastavalt -10% ja -5%, kuna hinnatava vara siseruumide seisukord on kehvem.

⁸ Võrdlustehinguid on kohandatud 5%, kuna hinnatava vara eluruumi pind on väiksem ja üldjuhul on suuremate korterite hinnad turul kõrgemad, ruutmeetrihinnad on üldiselt kõrgemad väiksematel korteritel.

Commented [A17]: Tehingute järjekorranumbrid ei ühti punktis 5.2. tooduga. Õige järjestus oleks 3, 5, 1.

Commented [A18]: Võrdlusühikuks on valitud m² hind, aga enne kohandustabelit selgitati turu toimimise põhimõtteid, kus viidati tervikhinnale.

Commented [A19]: Kohanduse selgitus ei kattu võrdlusühiku valikuga.

Commented [A20]: Ümardamine on aruandes erinevates osades erinev ja seepärast erinevad ka hindamistulemused. Õige oleks ümardada tuhandeliteni ehk 74 000 €.

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida ligikaudu 3 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 5\%$. Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara vöörandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaksu.

Commented [A21]: Hindamisaruande KOKKUVÖTTE lehel on teine käibemaksu kommentaar, mis ei ühti siintooduga.

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 6. 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
EKHU liige
Kutseline hindaja, Kinnisvara hindaja, tase 6
(kutsetunnistus nr. 000001)