



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. Vara omandi, kirjelduse ning tehingu- ja pakkumisinfo osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele vastavuse kontrolli ei ole vaja läbi viia). Juhul, kui vead on arvutuskäigus, siis märgi ära vea koht ja sisu. Korrektselt turuväärtuse arvutust teha ei ole vaja. Arvutuskäigu esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga! Kui tegemist on läbiva veaga, siis piisab sellest kui märkida see vaid ühes kohas.

KÄESOLEV HINDAMISARUANNE ON KOOSTATUD KUTSEEKSAAMI TARBEKS NING SEDA SAAB KASUTADA VAID KUTSEEKSAAMI SOORITAMISEKS JA ÖPPE EESMÄRGIL. HINNATAV VARA ON VALITUD KÄESOLEVA ÜLESANDE KOOSTAMISE HETKEL AVALIKEST MÜÜGIPAKKUMISTEST. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD KONKREETSELT EKSAAMIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA. EKHÜ EGA EKSAAMIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ANDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTE ETTENÄHTUD EESMÄRGIL.

Eksperthinnang nr KH-19

Hinnatav vara: korteriomand nr. 9999950 (2-toaline korter)
Omandivorm: korteriomand
Address: Vasara tn 29-0A, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond



Tellija: Heli Kopter (isikukood 4000000000)
Eksperthinnangu eesmärk: turuväärtuse hindamine
Hindamisaruande kuupäev: 09. oktoober 2019

Koostaja:

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

Comment [D1]: Täpsustamata on hindamise eesmärk (sama ka hinnangu kokkuvõttes ja p.-s 1.1.)

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. Hinnatava vara ülevaatus.....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus.....	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	6
3.3. Maakasutus	7
3.4. Kortereelamu.....	7
3.5. Korteriomand nr. OA	8
4. Turuülevaade	9
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud	9
4.2. Tartu korterituru turuülevaade	12
5. Hindamine.....	13
5.1. Parim kasutus	13
5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted - võrdlusmeetod.....	13
5.3. Ostu-müügi tehingud	14
5.4. Müügipakkumine	14
5.5. Hindamiskäik.....	15
Lisa 1. Hinnatava vara fotod	17
Lisa 2. Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrükk	18
Lisa 3. Korteriplaanmaterjal	19
Lisa 4. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele.....	20

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	korteriomand nr. 9999950
Aadress	Vasara tn 29-0A, Tartu linn, Tartu maakond
Omanik	Heli Kopter (isikukood 4000000000)
Katastritunnus	79511:005:0019
Omandivorm	korteriomand
Korteriomandi üldpindala	46,40 m ²
Suletud netopind (eluruumi pind)	46,4 m ²
Korteri üldseisukord	hea

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	turväärtuse hindamine
Ülevaatuse kuupäev	01.10.2019.a.
Väärtuse kuupäev	01.10.2019.a.
Hindamisaruande kuupäev	09.10.2019.a.
Tellija	Heli Kopter (isikukood 4000000000)
Hindamise eeldused	hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turväärtus	63 000 € (1 358 €/m ² taandatuna korteri pindalale)
Hinnang likviidsusele ¹	vastava turusegmendi jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 4 kuud
Hindamistulemuse täpsus	vastava turusegmendi jaoks tavalise täpsusastmega (täpsusklass ±5%)
Käibemaks	tegemist on uue korteriga – hindamistulemus sisaldab käibemaksu

Comment [D2]: Puudub viide tellimuslepingule

Comment [D3]: Täpsustamata on hindamise eesmärk (sama ka hinnangu tiitellehel ja p.-s 1.1.)

Comment [D4]: Vale kommentaar

Hindamistulemus

Aadressil Vasara tn 29-0A, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond asuva korteriomandi nr. 9999950 turuväärtus väärtuse kuupäeval on: **63 000 € (kuuskümmend kolm tuhat) eurot.**

Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

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

¹ Hinnang likviidsusele antakse järgmiste astmete kaupa: madal, keskmine ja kõrge.

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Vasara tn 29-0A, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond asuv korteriomand nr. 9999950. Antud korteriomand moodustab 464/42313 mõttelist osa kinnisasjast ning on eriomandi esemeks eelnimetatud aadressil asuvale eluruumile, mille üldpind on 46,40 m² ja mille tähistus plaanil on 0A. Muus osas on eriomandi ese ja sisu määratud 01.03.2001.a. asjaõiguslepinguga.

Käesoleva eksperthinnangu eesmärgiks on anda hinnang hinnatava vara turuväärtusele väärtuse kuupäeva seisuga.

Comment [D5]: Täpsustamata on hindamise eesmärk (sama ka hinnangu tiitellehel ja kokkuvõttes)

1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti vara hindamise standardiseerimisest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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

Ülevaatus 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).

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse alusel on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Hindamisel ei arvestata korteriühistu pandiõigusega.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatlusele:

- hinnatava vara omanikult Heli Kopter'lt;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Tartu linna koduleheküljelt [<http://www.tartu.ee>];
- kinnisvaraportalidest KV.ee [<http://www.kv.ee>] ja City24 [<http://www.city24.ee>]

Comment [D6]: Allikate juures on kõik hindamise seisukohalt kohustuslikud riiklikud registrid (kinnistusraamat, ehitisregister, maaregister) märkimata (loetakse üheks veaks)

Hindaja ei tuvastanud vastuolusid algandmetes ning algandmete ja hinnatava vara tegeliku olukorra vahel.

Comment [D7]: Hinnatava korteri juures on teostatud ehitustööd, mis nõuavad ehitus- ja kasutusteatise olemasolu. Dokumentatsiooni korrastamisega seotud risk / kulu on hindamisaruandes avamata. Loetakse üheks veaks. Sama ka hinnangu p.-s 3.5

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar. Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna. Teostatud on tavapärase visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatus teostamisel ei kasutatud.

Comment [D8]: Puudub informatsioon ülevaatus juures viibinud isikute kohta.

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht

Address

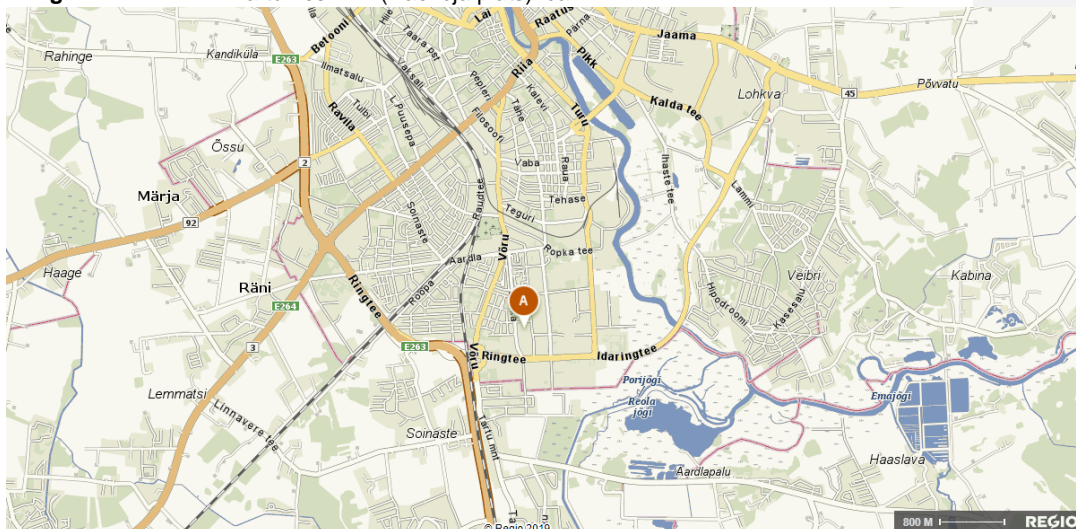
Vasara tn 29-0A, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Iseloomustus

elamu, kus asub hinnatav korter, paikneb Ropka tööstuse linnaosa Ropka linnaosa poolses servas väljakujunenud maakasutusega 5-korruseliste korterelamute piirkonnas, mille vahetus läheduses paikneb tootmis- ja äripiirkond

Kaugus keskusest

Tartu kesklinn (Raekoja plats): ca 4 km

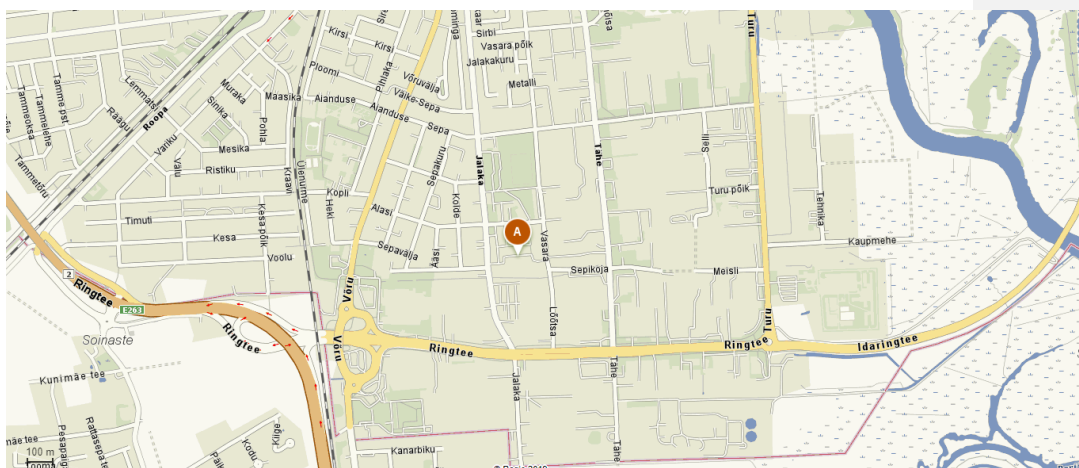


Aluskaart: AS Regio, 2019

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

5

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



Aluskaart: AS Regio, 2019

Mikroasukoht

elamu, kus paikneb hinnatav korter, asub eemal suure liikluskoormusega tänava elamu ees on väike parkla; naabruses paiknevad 5-korruselised korterelamud.

Comment [D9]: Puudub juurdepääsu kirjeldus, sh ka info kas hinnatavale kinnisasjale on olemas juurdepääs avalikult teelt (loetakse üheks veaks)

Iseloomustus

teisele poole Vasara tänavat, ca 100 m kaugusele, jäävad erinevad väiketootmis-, lao- ja ärihooned, milledest osa on ka renoveeritud (need ei häiri hinnatava vara elukeskkonda, kuna vaadet neile varjavad naaberhooned); korterelamu lõunapoolse külje naabrusesse jääb kõrgepinge õhuliinide koridor (selle all kasvab võsa) ning Sepikoja tänav, millest teisele poole jäävad telliskiviseintega sõiduautode garaažid, katlamaja territoorium ning Kroonpressi trükikoja kaasaegne hoone

Kaugused

lasteaed: ca 0,5 km; kool: ca 1 km; suurem kauplus: ca 0,5 km; ühistransport: ca 0,4 km

Parkimis-tingimused

head - hinnatav vara asub väljaspool tasuta parkimise piirkonda ning parkimisruumi on hinnatava vara lähimbruses piisavalt



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 11.04.2018.a); Vasara tn 29 katastrüksus on piiritletud oranži joonega on piiritletud oranži joonega

3.2. Omandisuhted²

Registrosa nr. 9999950

² Kinnistusraamatu väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

6

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

Omandivorm korteriomand
Omanik Heli Kopter (isikukood 4000000000)

Korteriomandi kasuks seatud piiratud asjaõigused puuduvad

Kinnistusraamatusse kantud koormatised ja kitsendused isiklik kasutusõigus Elekter (registrikood 10000000) kasuks; avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrimaakaabelliinide ja elektriõhuliinide) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 01.08.2018 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused

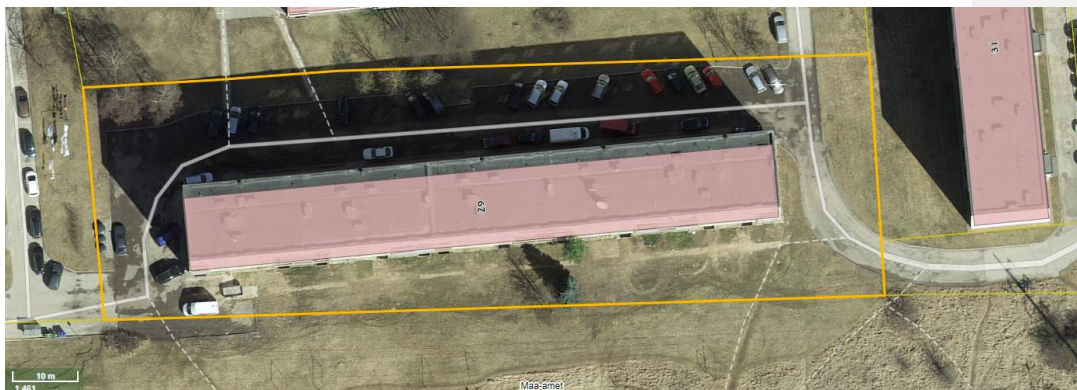
- elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevöönd pindalaga 112,6 m²
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd pindalaga 7,7 m²
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd pindalaga 9,7 m²

Hüpoteegid puuduvad
Üürilepingud puuduvad

Comment [D10]: Kommenteerimata on isikliku kasutusõiguse mõju hinnatava vara turuväärtusele

eeltoodud Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused mõjuta hinnatava korteriomandi turuväärtuse kujunemist

3.3. Maakasutus



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 11.04.2018.a.); Vasara tn 29 katastriüksus on piiritletud oranži joonega on piiritletud oranži joonega

Katastritunnus 79511:005:0019
Sihtotstarve elamumaa 100%
Üldplaneering 14.09.2017.a. kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist korterelamu maa-alaga
Detailplaneering kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad
Pindala 4 663 m²
Hoonestus korterelamu
Kirjeldus katastriüksus on tasase pinnamoega; korterelamu asub katastriüksuse keskel; elamu ees on freesitud asfaldiga kaetud parkimisplats ja kiviparketiga kaetud kõnnitee; elamu esi- ja tagaküljele jäävad veel haljasalad; katastriüksuse idapoolses servas asub piirkonna sisene tee; katastriüksus on tavapäraselt haljastatud ja hooldatud

Comment [D11]: Puudub info korterelamu seisukorra kohta

3.4. Kortere lamu

Üldandmed

Korruselisus 5
Trepikodade arv 5
Korterite arv 75

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

7

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

Kelder	täiskelder
Ehitusaasta	1977
Renoveerimised	viimase kümne aasta jooksul on remonditud elamu katust, vahetatud trepikodade aknad ja osaliselt ka tehnovõrke
Ehitisregistri kood	104017937
Ehitusluba / ehitusteatis	ehitisregistris info ehitusloa kohta puudub
Kasutusluba / kasutusteatis	ehitisregistris info algse kasutusloa kohta puudub; tegemist on enne 22.07.1995.a. püstitatud ehitisega, millel ei pea olema kasutusluba; ehitisregistris on hoone seisundiks „kasutusel“ ja ehitise kasutusotstarbeks "muu kolme või enama korteriga elamu"
Ühistu	olemas
Ühistu laenud	puuduvad
Haldaja	ühistu
Lift	puudub
Põhikonstruktsioonid ja hoone fassaad	
Vundament	madalvundament
Kandev konstruktsioon	monteeritav raudbetoon
Vaheseinad	monteeritav raudbetoon (r/b paneelid), osa mittekandvatest vaheseintest on väikeplokkidest, tellistest
Vahelaed	monteeritav raudbetoon (r/b paneelid)
Katus	rullmaterjaliga kaetud r/b paneelidel lamekatus
Fassaad	värviitud paneel
Kommunikatsioonid	
Külm vesi	võrk
Soe vesi	võrk (kaugküttevõrgu ja soojasõlme baasil)
Kanaliseatsioon	võrk
Küte	kaugküte
Gaas	võrk

3.5. Korteriomand nr. 0A

Üldandmed	
Pindala	korteriomandi üldpind ³ : 46,40 m ² , sh korteri suletud netopind ⁴ : 46,4 m ²
Tubade arv	2
Ruumide loetelu	esik-koridor, köök, elutuba, magamistuba, duširuum ja WC
Rõdu / terrass	olemas lodža
Paiknemine	5. korrusel
Eraldi panipaik	olemas faktilises ainukasutuses keldriboks, kuid kasutuskorda selle ainukasutuse tagamiseks seatud ei ole
Renoveerimised	korter on tervikuna renoveeritud 2016 (vahetatud, ukсед, aknad, tehnovõrgud ja san. tehnika ning kaasajastatud siseviimistlus), sealjuures on eemaldatud osa seinast elutoa ja köögi vahelt, suurendatud elutoa juures olevat akent kuni elutoa pörandani ning paigaldatud korterisse vesipörandaküte
Korteri sisesed kommunikatsioonid ja tehnoaigaldised	
Torustik	vahetatud 2016.a.
Küttesüsteem	keskküte (kaugküte) pörandasse valatud kütetorustiku baasil

Comment [D12]: Tegemist selgelt on töödega, mis nõuavad ehitus- ja kasutusteatiselise olemasolu. Dokumentatsiooni korrastamisega seotud risk / kulu on hindamisaruandes avamata. Loetakse üheks veaks. Sama ka hinnangu p.-s 2.1.

³ Vastavalt kinnistusraamatu andmetele.

⁴ Vastavalt ehitisregistri andmetele ja korteriomandi plaani (hoonejaotusplaani) andmetele.

Soe vesi	tsentraalne
El. juhtmestik	vahetatud 2016.a.
Signalisatsioon	valve- ja tuletõrjesignalisatsioon ühendusega valvefirmasse
Ventilatsiooni-süsteem	loomulik
Side	olemas liitumisvõimalus (Telia)

Korteri aknad, ukсед ja korteris paiknev statsionaarne sisustus

Aknad	puitraamid 2x pakettklaasiga aknad
Välisuks	kaasaegne tuletõkkeuks
Siseuksed	MDF ukсед
San. tehnika	kasutatud on tavapärasest kaasaegset san. tehnikat
Statsionaarne sisustus	köögis on kaasaegne kvaliteetne köögimööbel koos integreeritud köögitehnikaga

Korteri siseviimistlus

Põrandad	san. ruumides keraamilised plaadid, mujal naturaalne tammeparkett
Seinad	san. ruumides on seinad viimistletud keraamiliste plaatidega; mujal on heledates toonides värv
Laed	värvitud r/b paneel

Korteri seisukord ja investeerimisvajadus

Üldseisukord	hea
Kommentaari	korteri iseloomustab tavapärase kaasaegne viimistlus
Investeerimisvajadus	puudub

4. Turuülevaade

4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

Statistikaameti andmetel suurenes SKP 2018.a. võrreldes 2017.a. 3,9% - kolmandat aastat järjest oli SKP kasvuks üle 3%. Enamikku valdkondi haaravat kasvu mõjutas kõige rohkem ehituse, töötleva tööstuse ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Märkimisväärse osa andsid majanduskasvu veel veonduse ja laonduse ning info ja side tegevusalad. Kõikidel nimetatud tegevusaladel olid 2018.a. head tulemused. Aasta kokkuvõttes pidurdas majanduskasvu märgatavalt vaid põllumajandus, metsandus ja kalandus. Eelkõige oli selle põhjus tegevusala näitajate tagasimineku aasta teisel poolel. Viimastel aastatel on majandusaktiivsust oluliselt mõjutanud välistõjõud. Ilma tõise sisserändeta oleks majanduskasv aeglasem. 2018.a. Eesti majanduskasv aeglustus ning majanduskasv aeglustub ka järgnevatel aastatel, kuna eksporditurgude seis on varasemast nõrgem ja Eestis napib endiselt tööjõudu. Ka kasvu aeglustumise korral püsib majanduses kõrgkonjunktuur. Sel aastal kasvab eratarbimine enam-vähem samas tempos kui möödunud aastal, ehkki sissetulekute kasv aeglustub. Samas järgmistel aastatel eratarbimise kasv siiski aeglustub märgatavalt. Ettevõtete investeringute kasv küll 2019. aastal eelmise aastaga võrreldes kiireneb, kuid ettevaade on üldise ebakindluse taustal pigem vaoshoitud. Valitsemissektori investeringute suurenemine eelolevatel aastatel peatub. SKP kasvaks on Eesti Panga poolt 2019.a. juunis prognoositud (sulgudesse on märgitud erinevus 2018.a. detsembrikuu prognoosist) 2019.a. 3,3% (0,3%), 2020.a. 2,1% (-0,2%) ja 2021.a. 2,0% (0,0%).

Tarbijahinnaindeksi (THI) 2014.a. alanud mõõdukas langus jätkus kogu 2016.a. I poolel. Hinnalangusperiood lõppes 2016.a. sügisel ning inflatsioon hakkas kiirenema. THI tõusis 2018. aastal 2017. aasta keskmisega võrreldes 3,4%. THI suurimaks mõjutajaks oli eluase, mis andis kogutõusust veerandi. Suurima panuse sellesse andsid 10,9% kallinenud kodudesse jõudnud elekter, 15,3% kallinenud tahkekütused ja 7% kallinenud üürid. Mootorikütus ning toit ja mittealkohoolsed joogid andsid kogutõusust kumbki viiendiku. Sealjuures kallines bensiin 12,3% ja diislikütus 11,4%. Hinnakasv on tänava aeglasem kui mitmel varasemal aastal, ulatudes 2,5%-ni. Hinnakasvu on kujundanud energiahindade heitlikkus ning energia on keskne

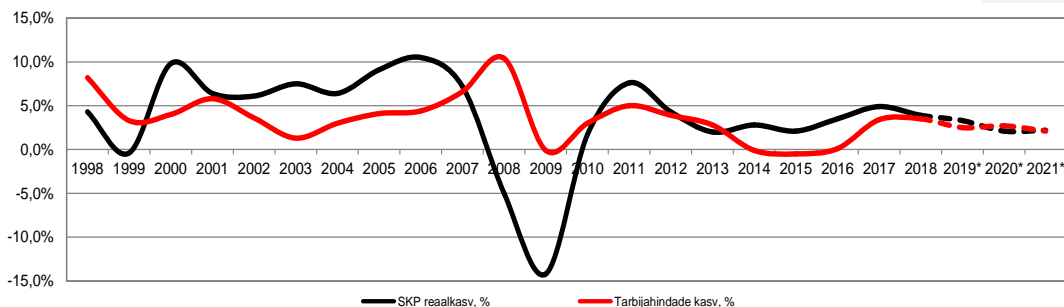
Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

9

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

inflatsioonitegur ka lähiaastatel. Sisemajanduslikest teguritest põhjustab ettevõtete jaoks lähiaastatel kulusurveid palgakasv, mis mõjutab kõige vahetumalt teenuste hindu. Samas hinnakasvu pidurdab see, et maksutõusud on tänava väiksemad kui mitmel varasemal aastal. THI kasvuks on Eesti Panga poolt 2019.a. juunis prognoositud (sulgudesse on märgitud erinevus 2018.a. detsembrikuu prognoosist) 2019.a. 2,5% (0,3%), 2020.a. 2,7% (0,5%) ja 2021.a. 2,1% (0,0%).

SKP ja tarbijahindade kasv aastate lõikes



Allikad: Eesti Pank (2019* - 2021*.a.: 2019.a. juunikuu prognoos)

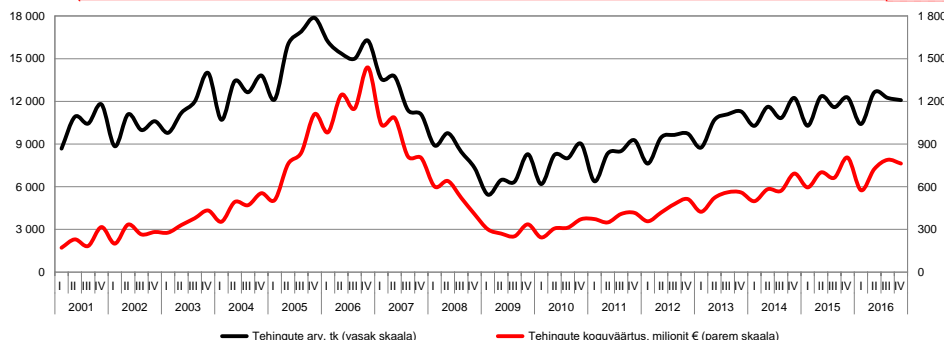
Tööturul osalemise aktiivsus, mis juba on rekordtasemel, jätkab suurenemist – töötaja jaoks soodsad tingimused tööturul ning sotsiaalkindlustusreformid on toonud tööturule järjest suurema osa tööealisest elanikkonnast. Tööturul osalemise aktiivsust suureneb pensioniea ja oodatava eluea tõus ning tervisenäitajate paranemine. Tööjõus osalemist turgutab muu hulgas töövõimereform. Töötukassa andmetel oli 2019.a. II kvartalis töötuna registreeritud keskmiselt 33 387 inimest, see on 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust 5,1%. Võrreldes 2018. aasta esimese kvartaliga on registreeritud töötute arv jäänud samale tasemele. Registreeritud töötute määr oli teises kvartalis kõrgeim Ida-Virumaal (8,8%) ning madalaim Hiiumaal (2,8%).

Keskmine brutokuupalk oli Statistikaameti andmetel 2018.a. 1 310 eurot. 2017. aastaga võrreldes tõusis keskmine brutokuupalk 7,3% võrra. Keskmine brutokuupalk suurenes kõikidel tegevusaladel. Kõrgem oli brutokuupalk möödunud aasta II ja IV kvartalis. Keskmine brutokuupalk oli eelmisel aastal endiselt kõrgeim info ja side tegevusalal ning finants- ja kindlustustegevuses – vastavalt 2172 ja 2154 eurot. Madalaim oli brutokuupalk majutuse ja toitlustuse tegevusalal ning muudes teenindavates tegevustes. Maakonniti oli 2018. aastal keskmine brutokuupalk endiselt kõrgeim Harju (1455 eurot) ja Tartu (1289 eurot) maakonnas ning madalaim Hiiu (944 eurot) ja Saare (987 eurot) maakonnas. 2019.a. jätkub hoogne palgakasv, kuid pikemas vaates see aeglustub kõrvuti majanduskasvuga. Palgakasvu kiirendab tööjõunappus, mis paneb ettevõtteid töötajaid konkurentidelt kõrgema palgaga üle meelitama. Samas avaldavad mõju mitu palgakasvu pidurdavat tegurit, ilma milleta palgad suureneksid veelgi kiiremini. 2019.a. leevendab palgatõusurvet 2018.a. alguses jõustunud tulumaksureform, mis kiirendas märkimisväärselt madalama palgaga inimeste netopalgaga kasvu. See maksuvõit annab tööandjatele võimaluse brutopalka veidi vähem tõsta. Samuti võimaldavad leebemad sisserändereeglid töötajaid kergemini värvata välismaalt. Pikemas vaates leevendab palgasurvet tööjõunõudluse kasvu aeglustumine. Selle taga on ühelt poolt nõrgenev välisnõudlus Eesti ettevõtete toodangu järele, teisalt suureneb tänu investeringute taastumisele tööjõu tootlikkus.

Kinnisvaraturg

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne, erandiks on siinkohal vaid haritava maa ja metsamaa turg.

Eesti kinnisvaraturu dünaamika kvartalite lõikes ajavahemikus 2000 – 2019



Comment [D13]: Graafik on esitatud vaid kuni 2016.a.

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

2018.a. tehti Maa-ameti andmetel 48 931 kinnisvara (sh. ka hoonestusõigused) ostu-müügitehingut koguväärtusega 3,42 miljardit eurot. Tehingute koguarv langes 2017.a. võrreldes 5,5%, kuid tehingute koguväärtus kasvas samas 5,5% võrra. Ostu-müügitehingu aritmeetiline keskmine väärtus oli 2018.a. 69 895 €, mis on 11,6% rohkem kui 2017.a., mille taga on eelkõige uusarenduste osakaalu kasv. Kinnisvaraturg on aktiivseim Harju maakonnas, kus toimus 2018. aastal 43,7% kõikidest tehingutest, mis moodustasid kõikide tehingute koguväärtusest 69,1%. 56% ostu-müügitehingutest toimus korteriomanditega ning 43% kinnisasjadega, kuid vaatamata mõlema tehinguobjekti tehingute koguarvu vähenemisele, on koguväärtus mõlemas osas kasvanud. Korteriomandite (eluruumide) ostu-müügitehingute arv vähenes 2018.a. võrdluses eelnenud aastaga 1% võrra, kuid seevastu tehingute koguväärtus kasvas 9%. Harju maakonnas toimus 2018.a. 55,1% kõikidest korterite ostu-müügi tehingutest. Tehinguaktiivsuse järgnevad Tartu maakond (12,1%), Ida-Viru maakond (10,1%), Pärnu maakond (5,2%) ning Lääne-Viru maakond (4%). Ülejäänud maakondades toimunud korterite tehingute osakaal jäi alla 2,5%. Haritav maa oli hinnatuim Valga-, Tartu-, Jõgeva-, Põlva- ning Lääne-Virumaal, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 3 400 – 3 950 €/ha. Metsamaad olid kõrgeima mediaanhinnaga sarnaselt eelmise aastaga Võru- ning Valgamaal.

2019. aasta II kvartalis tehti kokku 12 954 ostu-müügitehingut (sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused), mis on 2,9% vähem kui 2018.a. II kvartalis. Samas tehingute arv on 17,1% suurem kui käesoleva aasta I kvartalis. 2019. aasta II kvartalis oli ostu-müügitehingute koguväärtus 857 miljonit eurot, mis tähendab aastases võrdluses 5,1% ning kvartali võrdluses 9,5% langust. Koguväärtuse langusele kvartali võrdluses avaldas mõju I kvartalis tehtud 7 suurt tehingut, kus tehingusumma ületas 10 miljoni euro piiri. Aastases võrdluses ei ole rohkem rahalist kapitali kaasatud üheski turusegmendis, kuid kvartali võrdluses on kasvanud hoonestamata maadega ning korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus – vastavalt 16,8 ning 8,6%. Hoonestatud maade sektori koguväärtus oli II kvartalis 37,6% madalam kui eelmises kvartalis – põhjuseks eelpool nimetatud suurte tehingute mõju. Korteriomanditega tehti 2019.a. I kvartalis kokku 7 266 tehingut, sh eluruumidega 6 014. Võrreldes 2018.a. II kvartaliga, oli eluruumidega tehinguid käesoleva aasta II kvartalis 1,2% rohkem. I kvartalist püsib tehinguaktiivsus 13,1% võrra kõrgemal – kuna uute korterite müük vähenes ka II kvartalis, siis tehinguaktiivsuse kasvu panustas enim just järelturu korterite ostu-müügitehingute suurem osakaal. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli II kvartalis 436 miljonit eurot, on aastases võrdluses kahanenud ligi 1% võrra, samas püsib koguväärtus 8,6% võrra kõrgemal kui 2019.a. I kvartalis (tuleneb eelkõige tehinguaktiivsuse kasvust).

Eurool põhinevate eluasemelaenude keskmine intress oli Eesti Panga andmetel viimaste aastate kõrgeim 2008.a. oktoobris (6,3%) ja madalaim 2015.a. novembris ja 2018.a. detsembris (1,91%). Vastavate mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress oli kõrgeim – 7,34% – 2008.a. oktoobris ja madalaim – 2,03% – 2017.a. septembris. 2019.a. augustis oli eluasemelaenude keskmine intress 2,63% ja mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress 3,01%. Juba pikemat aega omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, sealjuures 2015.a. novembris langes Euribor esimest korda alla nulli. 2019.a. septembrikuu alguses oli kuue kuu Euribor -0,439%. Kuue kuu Euribor oli ajaloo kõrgeim oktoobris, 2008 ulatudes 5,405%-ni. Pankade laenuvõime püsib lühemas kuni keskpikas

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

11

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

perspektiivis hea, kuid väikese konkurentsi ja riskihinnangute kasvu tõttu on intressimarginaalid mõnes laenusegmendis varasemast natuke kõrgemad.

Kinnisvaraturu kui terviku osas võib lähimaks aastaks prognoosida, et tehingute arv langeb võrreldes 2018.a. mõeldukalt (kuni ca 5%), kuid hinnatasemed jäävad püsima enamuses 2018.a. sarnasele tasemele.

4.2. Tartu korterituru turuülevaade

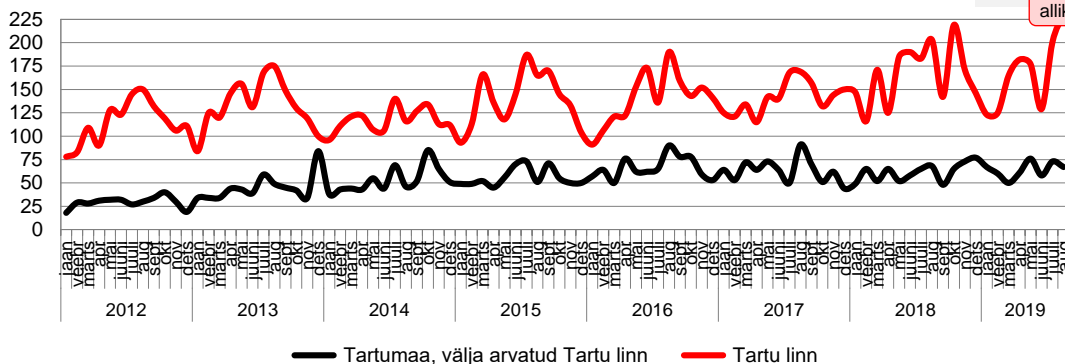
Tehingute arv

2015.a. jooksul müüdi eluruumidena Tartu linnas 1 714 korteriomandit, mis on ca 20,8% enam kui 2014.a. Samas 2016.a. tehinguaktiivsuse kasv peatus ning ostu-müügi tehingute arvus toimus hoopis mõeldukas langus (-1,3% võrreldes 2015.a.). 2017.a. kujunes tehinguaktiivsuse osas sarnaseks sellele eelnenud aastaga (langus -0,4%). 2018.a. toimus ostu-müügi tehingute arvu osas aga oluline aktiivsuse kasv (17,8% võrreldes 2017.a.). Viimatisel kasvu taga on eelkõige tehingud uute korteritega.

2015.a. jooksul müüdi eluruumidena Tartu maakonnas väljaspool Tartu linna 700 korteriomandit, mis on 6,5% enam kui 2014.a. 2016.a. jooksul toimus aga Tartu maakonnas väljaspool Tartu linna märgatav tehinguaktiivsuse kasv (+16,1% võrreldes 2015.a.). Kasvu taga oli eelkõige uute korteritega toimunud tehingud Tartu linna piiril asuvates arendus-projektides (piirkondadest arenes siis uute korterelamute ehituse osas kõige kiiremini Tartu vallas Vahi alevikus asuv Raadimõisa uuselamurajoon). 2017.a. tehinguaktiivsuse kasv väljaspool Tartu linna peatus ning asendus mõelduka langusega (-2,3% võrreldes 2016.a.). Tehinguaktiivsuse langus jätkus ka 2018.a., kuid seda kiirema tempoga (-7,1%).

Täpsema ülevaate korteriomandite (vaid eluruumid) ostu-müügi tehingute arvu dünaamikast Tartu maakonnas ja Tartu linnas annab alljärgnev joonis:

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



Comment [D14]: Puudub info ehitustegevuse ja uute korterite turu kohta

Comment [D15]: Puudub viide allikale

Müügiperioodid, hinnatasemed ja hinnadünaamika

Keskmine müügiperiood on korrektse hinnastamise korral Tartu linnas asuvatel kuni 3-toalistel korteritel väärtuse kuupäeva turusituatsioonis 1,5 – 5 kuud. Suurematel korterite on tavapäraseks ca pooleaastased müügiperioodid ning nn eksklusiivsete korterite realiseerimine võib võtta ka üle aasta. Väljaspool Tartu linna on korterite keskmised müügiperioodid kuu kuni kolme võrra pikemad ning väheatraktiivsetes asukohtades on üsna tavapärane, et korterile ostja leidmine võib väga piiratud ostjaskonna tõttu võtta ka enam kui 8 kuud (seda isegi õige hinnastamise korral). Siinkohal on oluline märkida, et alates 2018.a. suve lõpust on tunda müügiperioodide mõningast pikenedamist.

Ülevaade hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingutest on esitatud käesoleva hindamisakti p.-s 5.3.

Comment [D16]: Hinnatasemete ja hinnadünaamika info on jäänud esitamata.

Comment [D17]: Vale termin

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

12

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

Müügipakkumine

Kinnisvaraportaali KV.ee andmetel korterite müügipakkumiste arv Tartu linnas 2019.a. augusti lõpu seisuga ca 16% võrra väiksem võrreldes 2018.a. augustiga ning võrreldes 2017.a. augustiga on pakkumiste arv vähenenud ca 22% võrra.

kinnisvaraportaali KV.ee andmetel Tartu linnas 2019.a. augusti lõpu seisuga võrreldes 2018.a. augustiga kasvanud ca 9%, võrreldes 2017.a. augustiga on hinnad kasvanud märksa enam – ca 13%. Pakkumishindade kasvule on paljuski aidanud kaasa uute arendusprojektide turuletulek.

Ülevaade hinnatava vara turusegmendi müügipakkumistest on esitatud käesoleva hinnangu p. s 5.4.

Turustatavuse analüüs

- Hinnatava vara kõige tõenäolisemaks ostjateks on stabiilse sissetulekuga üksikisikud ja nooremad pered, kes otsivad korterit Ropka või Ropka tööstuse piirkonnas.
- Konkureeriv müügipakkumine on mõõdukas.
- Hinnatav vara vastab valdavas osas turusegmendi nõuetele – puuduseks on vaid hinnatava korteri paiknemine 5. korrusel liftita elamus. Vaatamata sellele sooviks hinnatavat korterit osta tõenäoliselt suurem osa võimalikust ostjaskonnast – seda eelkõige seetõttu, et hinnatava vara näol on tegemist heas korras korteriga.
- Lähipiirkonnas uued arendusprojektid puuduvad.
- Hinnatava vara likviidsus on vastava turusegmendi jaoks keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 4 kuud.

Prognoos

- Sisendhindade kasvu tõttu jääb uusehituse maht tõenäoliselt pigem 2016.a. tasemele.
- Eelmise ja käesoleva aasta tehinguaktiivsus ei ole jätkusuutlik ning tõenäoliselt on lähimatel aastatel oodata tehinguaktiivsuse mõõdukat langust.
- Hinnatasemed püsivad suure plaanis stabiilsetena.
- Oodata on müügiperioodide mõningast pikenemist (ca kuu kuni paari võrra) nii uute kui ka kasutatud korterite osas.
- Müügipakkumiste arv kasvab eelkõige tüüpkerite osas kuivõrd ostjad eelistavad järjest enam kaasaegseid kortereid.

5. Hindamine

5.1. Parim kasutus⁵

Arvestades hinnatava vara asukohta, faktilist ning õiguslikult lubatud kasutust, võib hinnatava vara parimaks kasutuseks väärtuse kuupäeva seisuga pidada olemasolevat kasutust ehk korterit, sealjuures on tegemist varaga, mis sobib eelkõige omakasutusse.

5.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted - võrdlusmeetod

Võrdlusmeetodi (*Sales Comparison Method*) ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara samaste müüdüd varade hindadega, kasutades 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

⁵ **Vara parim kasutus** – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.3.)

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 võrdluskõlbulike korteriomanditega teostatud tehingute põhjal. Võrreldavate varade erisuste arvessevõtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist, mille käigus leitakse kohandus igale eristatavale võrdluselemendile, mis kvantitatiivselt või kvalitatiivselt iseloomustab võrreldavate varade erisusi hinnatava vara suhtes.

5.3. Ostu-müügi tehingud

Järgnevalt on toodud andmed Tartus Ropka tööstuse linnaosas vanemates 5-korruselistes paneelelamutes paiknevate 2-toaliste 44 - 50 m²-suuruste keskküttega korteriomanditega alates 01.04.2019.a. toimunud tehingute kohta:

Asukoht	Kirjeldus	Korrus	Tubade arv	Korteri SNP, m ²	Tehingu hind, €	Tehingu hind, €/m ²	Tehingu aeg
Jalaka tn 42	1960-te aastate lõpus ehitatud ja 2012.a. komplekselt renoveeritud heas seisukorras suurplokkidest elamus paiknev väga heas seisukorras korter; olemas kaasaegne köögimööbel ja rõdu	3/5	2	46,8	66 000	1 410	aprill, 2019
Vasara tn 25	ca 1970.-ndate II poolel ehitatud valdavalt rahuldavas ja osaliselt heas seisukorras „Tartu Maja“ tüüpi paneelelamus asuv tervikuna renoveerimist vajav korter; puuduvad köögimööbel ja lodža	1/5	2	44,5	45 000	1 011	aprill, 2019
Vasara tn 29	1977.a. ehitatud valdavalt rahuldavas ja osaliselt heas seisukorras „Tartu Maja“ tüüpi paneelelamus asuv valdavalt heas ja osaliselt rahuldavas korras korter; arvestatav köögimööbel puudub, olemas lodža	1/5	2	46,6	55 000	1 180	aprill, 2019
Alasi tn 31A	1970-tele aastatel ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras suurplokkidest elamus paiknev korter; täpsem info antud vara ja tehingu kohta hindajal puudub	2/5	2	47,2	50 000	1 059	mai, 2019
Jalaka tn 56	1974.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras elamus paiknev korter; täpsem info antud vara ja tehingu kohta hindajal puudub	4/5	2	46,8	59 000	1 261	mai, 2019
Vasara tn 25	ca 1980.a. ehitatud valdavalt rahuldavas ja osaliselt heas seisukorras „Tartu Maja“ tüüpi paneelelamus asuv tervikuna renoveerimist vajav korter; puuduvad köögimööbel ja lodža	2/5	2	46,1	45 000	976	mai, 2019
Alasi tn 33	1960-te aastate lõpus ehitatud ja 2014.a. komplekselt renoveeritud heas seisukorras suurplokkidest elamus paiknev korter; täpsem info antud vara ja tehingu kohta hindajal puudub	4/5	2	47,5	55 000	1 158	juuli, 2019
Jalaka tn 42	1960-te aastate lõpus ehitatud ja 2012.a. komplekselt renoveeritud heas seisukorras suurplokkidest elamus paiknev väga heas seisukorras korter; olemas lihtne kaasaegne köögimööbel ja rõdu; hinnas sisaldus ka mittestatsionaarne sisustus, mille maksumuse osas hindajal info puudub	2/5	2	46,3	66 000	1 425	juuli, 2019
Vasara tn 25	ca 1980.a. ehitatud valdavalt rahuldavas ja osaliselt heas seisukorras „Tartu Maja“ tüüpi paneelelamus paiknev väga heas seisukorras kaasaegse viimistlusega korter; olemas kaasaegne köögimööbel ja lodža	2/5	2	46,5	69 000	1 484	august, 2019

Allikas: Mikro Kinnisvara, Maa-ameti Tehingute andmebaas

Märkus: Ühegi tehingu hind ei sisaldanud käibemaksu ja ühegi vara hinnale ei lisandunud käibemaksu.

5.4. Müügipakkumine

Väärtuse kuupäeva seisuga on Ropka tööstuse piirkonnas müügis kokku 6 erinevat 2-toalist korterit, millede pakkumishinnad jäävad vahemikku 55 000 € – 69 000 €.

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

14

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

Hinnatava varaga enim konkureerivad müügipakkumised on väärtuse kuupäeva seisuga järgmised:

Asukoht	Kirjeldus	Korrus	Tubade arv	Korteri SNP, m ²	Hind, €	Hind, €/m ²
Ropka tööstuse Jalaka tn 56	1960-te aastate lõpus ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras korterelamus paiknev heas seisukorras korter; mille aknad, ukсед, san tehnika ja tehnosüsteemid on vahetatud; olemas lihtne köögimööbel	5/5	2	46,6	56 900	1 221
Ropka tööstuse Vasara tn 29	1977.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelelamus paiknev rahuldavas seisukorras korter, mille viimistlus vajab kaasajastamist; aknad, ukсед on vahetatud; olemas köögimööbel ja lodža	2/5	2	48,0	57 000	1 188
Ropka tööstuse Vasara tn 29B	1983.a. ehitatud valdavalt rahuldavas seisukorras paneelelamus paiknev valdavalt heas seisukorras korter, mille viimistlus on uuendatud; aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud; olemas kaasaegne köögimööbel ja lodža	2/5	2	46,7	68 000	1 456
Ropka tööstuse Vasara tn 25b	1980.a. ehitatud heas seisukorras paneelelamus paiknev valdavalt heas seisukorras korter, mille viimistlus on kaasajastatud, san ruumid vajavad kaasajastamist; aknad, ukсед ja san. tehnika on vahetatud; olemas lihtne köögimööbel ja lodža	2/5	2	47,6	69 000	1 450

Allikas: kv.ee

5.5. Hindamiskäik

Võrdlusühik

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

Võrdluselemendid

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

- Korteri paiknemise korrus.
- Elamu seisukord.
- Korteri seisukord.
- Köögimööbli.

Muid parameetreid (näiteks asukoht, küttesüsteem, korteri pindala, rõdu / lodža olemasolu) ei ole võrdluselementideks valitud, sest nende osas on võrdlustehingud samaväärsed hinnatava varaga.

Arvutuskäik

Alljärgnevalt on esitatud hindamiskäik:

NB! Kohandustabelis esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga!

Comment [D19]: Puudub võrdlustehingute valiku põhjendus

Comment [D20]: Puuduvad selgitused vastavate võrdluselementide kohandamise põhimõtete kohta – st kohandusi ei ole piisavalt selgitatud (sh ei ole neid selgitatud ka piisavalt kohandustabelis (loetakse üheks veaks).

	Hinnatav vara	Võrreldav vara nr. 1 Tartu, Ropka tööstuse, Jalaka tn 42	Võrreldav vara nr. 2 Tartu, Ropka tööstuse, Vasara tn 29	Võrreldav vara nr. 3 Tartu, Ropka tööstuse, Vasara tn 25
Tehingu hind		66 000 €	54 000 €	69 000 €
Tehingu aeg		Aprill, 19	Aprill, 19	August 19
Kohandus / kohanduse selgitus		0% turusituatsioon on antud turusegmenndis sama väärtuse kuupäevaga	0% turusituatsioon on antud turusegmenndis sama väärtuse kuupäevaga	0% turusituatsioon on antud turusegmenndis sama väärtuse kuupäevaga
Ajaldatud tehingu hind		66 000 €	54 000 €	69 000 €
Korrus	5/5	3/5	1/5	2/5
Kohandus / kohanduse selgitus		0% parem	0% kohandamise vajadus siinkohal puudub	-5% parem võrreldes hinnata varaga
Elamu seisukord	valdavalt rahuldav / osaliselt hea	hea	valdavalt rahuldav / osaliselt hea	valdavalt rahuldav / osaliselt hea
Kohandus / kohanduse selgitus		+5% parem võrreldes hinnatava varaga	0% sama hinnatava varaga	0% sama hinnatava varaga
Korteri seisukord	hea	väga hea	valdavalt heas ja osaliselt rahuldav	väga hea
Kohandus / kohanduse selgitus		-5% parem võrreldes hinnatava varaga	+5% halvem võrreldes hinnatava varaga	-5% parem võrreldes hinnatava varaga
Köögimööbel	kaasaegne köögimööbel	kaasaegne köögimööbel	puudub	kaasaegne köögimööbel
Kohandus / kohanduse selgitus		0% sama hinnatava varaga	+5% halvem võrreldes hinnatava varaga	0% sama hinnatava varaga
Summaarne kohandus		0% 0 €	+10% +5 400 €	-10% -69 00 €
Kohandatud tehingu hind		66 000 €	59 400 €	62 100 €
Kohanduste absoluutväärtuste summa		10%	10%	10%
Kaalud		1/3	1/3	1/3

Comment [D21]: Peaks olema
55 000 €

Comment [D22]: Kohandus jäetud
tegemata

Comment [D23]: Kohanduse märk
vale

Hinnatava vara turuväärtus on väärtuse kuupäeval võrdlusmeetodil:
(66 000 € x 1/3) + (59 400 € x 1/3) + (62 100 € x 1/3) = 62 500 € **ehk ümardatult 63 000 €.**
Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Comment [D24]: Kaalude andmist ei
ole selgitatud.

Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid lisatud, mitte lugeda veaks!

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

17

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

Lisa 2. Korteriomandi elektroonilise registriosa väljatrükk

Väljatrükk lisatud, mitte lugeda veaks!

Korteriomand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

18

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

Lisa 3. Korteriplaanid

Plaan lisatud, mitte lugeda veaks!

Korterimand (2-toaline korter) aadressil
Vasara tn 29-0A, Tartu linn,
Tartu linn, Tartu maakond

19

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

Lisa 4. 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)