



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

**Ülesande püstitus:**

- Leia palun hindamisaruandes esinevad vead ja vajakajäämised (suurusjärgus 20) ning märgi need käesolevasse faili kommentaarina kasutades selleks Word'i vastavat funktsiooni. Lisada tuleb ka vea / puuduse põhjendus ning esitada sealjuures ka puuduv / õige info.
- Juhul kui viga on terminoloogias, tuleb märkida õige termin koos definitsiooniga.
- Hinnatava vara kirjelduse ning turuinfo (sh tehingu- ja pakkumisinfo) osas lähtuda hinnangus toodud andmetest (reaalsusele 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 ÖPPE EESMÄRGIL. HINNATAVAT VARA JA TURGU ISELOOMUSTAVAD ANDMED ON TEKITATUD KONKREETSELT EKSAMIÜLESANDE TARBEKS NING NEED EI PRUUGI PEEGELDADA TEGELIKKU OLUKORDA. EKHÜ EGA EKSAMIÜLESANDE KOOSTAJAD EI VÕTA ENDALE VASTUTUST SELLE EEST, KUI KÄESOLEVAT TÖÖD KASUTATAKSE SELLEKS MITTEETENÄHTUD EESMÄRGIL.

**Ekspert hinnang nr KH-20**

**Hinnatav vara:** hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (üksikelamu ja kõrvalhoone)

**Comment [A1]:** Jaluses on kinnisasja nr vale

**Omandivorm:** kinnisasi

**Address:** Peedu tee 99, Elva linn, Elva vald

**Comment [A2]:** Viga, et puudub maakond. Õige lisada Tartu maakond

/ objekti foto lisatud /

**Tellijä:** Jüri Tamm (isikukood 3000000000)

**Ekspert hinnangu eesmärk:** turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidasutusele

**Hindamisaruande kuupäev:** 09. juuli 2020.a.

**Koostaja:**

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

## Sisukord

Kokkuvõte .....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused .....	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk .....	4
1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine .....	4
1.3. Hindaja vastutust piiravad klauslid ja hindamise eeldused .....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus .....	5
2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes .....	5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus .....	5
3. Hinnatava vara kirjeldus .....	5
3.1. Asukoht .....	5
3.2. Omandisuhted .....	6
3.3. Maakasutus .....	6
3.4. Üksikelamu .....	7
3.5. Muud hooned ja suuremad rajatised .....	8
3.6. Hinnatava vara kestlikkus .....	9
4. Turuülevaade .....	9
4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud .....	9
4.2. Tartu maakonna üksikelamute ostu-müügi turg .....	13
4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs .....	17
4.4. Hinnatava vara parim kasutus .....	17
5. Hindamine .....	17
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted .....	17
5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud .....	17
5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine .....	18
5.4. Hindamiskäik .....	19
Lisa 1. Hinnatava vara fotod .....	23
Lisa 2. Kinnistu elektroonilise registriosa väljatrükk .....	24
Lisa 3. Kitsenduste kaart .....	25
Lisa 4. Kõrvalhoone asendiplaan ja põhiplaan (väljavõtted ehitusprojektist) .....	26
Lisa 5. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele .....	27

## Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (üksikelamu ja kõrvalhoone)
Aadress	Peedu tee 99, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond
Omanik	Heli Kopter (isikukood 4000000000)
Katastritunnus	17004:000:0000
Omandivorm	kinnisasi
Kinnisasja pindala	1 876 m <sup>2</sup>
Hoonestus, suuremad rajatised	üksikelamu ja kõrvalhoone; lisaks on ehitisregistris arvel varjualune, kuid see on täielikult amortiseerunud
Elamu suletud netopind (SNP)	53,1 m <sup>2</sup>
Elamu üldseisukord	valdavalt rahuldav / osaliselt halb
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	turuväärtuse hindamine esitamiseks krediidasutusele
Ülevaatuse kuupäev	08.07.2020.a.
Väärtuse kuupäev	08.07.2020.a.
Hindamisaruande kuupäev	09.07.2020.a.
Tellijä	Jüri Tamm (isikukood 3000000000)
Tellimusleping	suuline tellimuskinnitus, 08.07.2020.a.
Hindamise eeldused	hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Turuväärtus	57 000 € (1 073 €/m <sup>2</sup> taandatuna üksikelamu suletud netopinnale)
Hindamistulemuse täpsus	vastava turusegmendi jaoks tavalise täpsusastmega (täpsusklass ±10%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu
Kommentaarid	
Hinnatava vara keskmisest kõrgem turuväärtus taandatuna elamu suletud netopinnale tuleneb ühest küljest hinnatava elamu keskmisest väiksema suletud netopinnaga kaasnevast mastaabiefektist (mida väiksem pind, seda madalam on väärtus taandatuna pinnahikule ja vastupidi), kuid teisalt on selle põhjuseks ka keskmisest suurem kinnisasja pindala (seega on tavalisest suurem osakaal vara kui terviku väärtuses maa väärtusel) ning asjaolu, et hinnatava elamu suletud netopinda on võimalik lihtsasti suurendada läbi katusekorruse väljaehitamise.	
Hindamistulemus	
Aadressil Peedu tee 99, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond asuva hoonestatud kinnisasja nr. 777704 (üksikelamu ja kõrvalhoone) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: <b>57 000 € (viiskümmend seitse tuhat eurot).</b>	

**Comment [A3]:** Siinkohal on puudu hinnang likviidsusele (vastavalt turuülevaate alapunktis „müügiperioodid“ esitatud andmetele on müügiperioodi pikkuseks kuni 6 kuud), mille esitamise kohustus on tulenevalt standardist EVS 875-4

**Comment [A4]:** Madalam on vale. Mastaabiefekti põhimõte seisneb tegelikkuses selles, et mida väiksem pind, seda kõrgem on väärtus taandatuna pinnahikule ja vastupidi.

## Koostaja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

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

# 1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

## 1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Peedu tee 99, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond asuv hoonestatud kinnisasi nr. 777704 (üksikelamu ja kõrvalhoone).

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

## 1.2. Hindamise alused ning eksperthinnangu avaldamine

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

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

**Ülevaatuse kuupäev** (*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).

Turuväärtuse hindamisel ei arvestata kinnisasja koormava hüpoteegiga.

**Comment [A5]:** Vale eeldus, sest hinnatava vara osas kehtiv hüpoteek puudub

## 2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

### 2.1. Hindamise lähteandmed ning hindaja poolt tuvastatud vastuolud algandmetes

Hindamist puudutavad algandmed on saadud lisaks kohapealsele ülevaatlusele:

- hinnatava vara omanikult Heli Kopter'lt;
- e-kinnistusraamatust – vt. eksperthinnangu Lisa 2;
- ehitisregistrist [http://www.ehr.ee], külastatud: 08.07.2020.a.;
- Maa-ameti kaardirakendusest [http://xgis.maaamet.ee], külastatud: 08.07.2020.a.;
- Mikro Kinnisvara AS tehingute andmebaasist;
- Regio kaardirakendusest,
- Maa-ameti tehingute andmebaasist;
- Elva valla koduleheküljelt [https://www.elva.ee/], külastatud: 08.07.2020.a.;
- kinnisvaraportaalist KV.ee [http://www.kv.ee] ja City24 [http://www.city24.ee], külastatud 08.07.2020

Hindajale esitatud dokumendid: Peedu tee 99 asuva kõrvalhoone projekt, projekterija: E. Soo, kooskõlastatud 18.10.1985.a – vt käesoleva hinnangu Lisa 4

Hindaja tuvastas järgmised vastuolud registrites ja dokumentatsioonis olevate andmete ning hinnatava vara tegeliku olukorra vahel:

- Ehitisregistri andmetel on elamu vahelaed puidust, kuid tegelikkuses on keldri- ja põhikorruse vahelagi monoliitbetoonist, põhi- ja pööningukorruse vahelagi aga puidust.
- Ehitisregistri andmetel elamus ja kõrvalhoones elektrivarustus puudub, kuid tegelikkuses on see võrgust.
- Kõrvalhoonele on ca 1980.-ndatel juurde ehitatud väikeplokkidest garaaž, kuid selle andmed ei kajastu kõrvalhoone ehitisregistri andmetes (ehitisregistris olevad pinna- ja mahuandmed ei sisalda juurdeehitatud garaaži ning samuti ei ole seetõttu kandva- ja jäigastava konstruktsiooni materjalina ja välisseina liigina märgitud ära väikeplokki).

Eeltoodud vastuolud ei avalda mõju hinnatava vara turuväärtusele, ent vaatamata sellele soovib hindaja ehitisregistri andmed kooskõlla tegeliku olukorraga.

### 2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Hinnatava vara ülevaatus teostas Mikro Kinnisvara AS hindaja Tiina Saar. Ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna. Teostatud on tavapärane visuaalne ülevaatus – erivahendeid ülevaatus teostamisel ei kasutatud. Teostatud ülevaatus põhjalikkust on lisaks käsitletud ka käesoleva eksperthinnangu p.-s 1.3.

**Comment [A6]:** Puudub info ülevaatus juures viibinud isiku(te) kohta, sh ka isiku seos antud varaga. Hindaja peab hindamisruandes esitama vara ülevaatus kohta järgmised andmed:  
— ülevaatus kuupäev;  
— ülevaatus teinud hindaja nimi;  
— ülevaatus juures viibinud isiku nimi ja selle isiku seos hinnatava varaga või eksperthinnangu tellijaga (näiteks omanik, üürnik, eksperthinnangu tellija esindaja jne);  
— ülevaatus ulatus (kas ülevaatus hõlmas kõiki vara osasid või oli mõne vara osa ülevaatus takistatud, milline võib olla selle takistuse mõju hindamistulemusele, sh viited selle kohta, kui fotografeerimisel esines piiranguid);  
— ülevaatus põhjalikkus (uuringute detailsus, kas ilmnes silmanähtavaid puudusi, mis viitavad lisauuringute vajadusele jms).

## 3. Hinnatava vara kirjeldus

### 3.1. Asukoht

<b>Aadress</b>	Peedu tee 99, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond
<b>Makroasukoha iseloomustus</b>	hinnatav vara asub Elva linna kirdepoolses osas (Nõo valla poolses osas) paiknevas Peedu linnaosas; tegemist on väljakujunenud maakasutusega eelkõige elamu- ja osaliselt suvilapiirkonnaga, kus maakasutus on väljakujunenud ning mis on ka looduslikult atraktiivne (rohke kõrghaljastus, liigendatud maastik, piirkonda läbib Elva jõgi); Peedu linnaosa läbib ka Tartu-Valga raudtee (see jääb hinnatavast elamust ca 365 m kaugusele ega häiri oluliselt hinnatava vara elukeskkonda)
<b>Kaugus keskusest</b>	➤ Tartu kesklinn (Raekoja plats): ca 24,5 km; ➤ Elva kesklinn: ca 3,7 km
/ asukohaskeemid lisatud – mitte veaks lugeda / Aluskaart: AS Regio, 2020	

<b>Mikroasukoha iseloomustus</b>	kinnisasi piirneb keskmise liikluskoormusega Peedu teega; vahetus naabruses on erinevate üksikelamute ja neid teenindavate kõrvalhoonetega hoonestatud kinnisasjad, sealjuures jääb naaberhoonestus kinnisasja lõuna- ja kagupoole piiri vahetusse naabrusesse; hinnatava kinnisasja kagunurga naabruses on veel ka hoonestamata maatulundusmaa (potentsiaalne üksikelamukrunt); hinnatavast varast edela suunda /teisele poole Peedu teed) ca 10 m kaugusele jääb mets
<b>Juurdepääs</b>	hea - ümbruskonna tänavad on 2-suunalise liiklusega, asfaltkattega ja piisavalt laiad; juurdepääs on mööda avalikke teid / tänavaid
<b>Kaugused</b>	lasteaed: ca 0,2 km; kool: ca 0,3 (algkool – erakool), ca 4,8 km (algkool) ja ca 4,3 km (põhikool ja gümnaasium); suurem kauplus: ca 3,7 km; ühistransport: ca 0,1 km kaugusel on bussipeatus, raudteepeatus on ca 0,3 km kaugusel
<b>Parkimis-tingimused</b>	rahuldavad - parkimisruumi on hinnatava kinnisasja siseselt kui ka selle lähiümbruses küll piisavalt, kuid kinnisasja siseselt kõvakattega parkimisala puudub

/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 06.04.2019.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega

### 3.2. Omandisuhted<sup>1</sup>

<b>Registriosia nr.</b>	777704
<b>Omandivorm</b>	kinnisasi
<b>Omanik</b>	Heli Kopter (isikukood 4000000000)
<b>Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused</b>	puuduvad
<b>Kinnistusraamatuse kantud koormatised ja kitsendused</b>	isiklik kasutusõigus Elekter (registrikood 10000000) kasuks; avalikes huvides tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrimaakaabelliinide ja elektriõhuliinide) majandamiseks elektrivõrgu kaitsevõõndi 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
<b>Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ elektriõhuliini alla 1 kV kaitsevõõnd pindalaga 110,6 m<sup>2</sup></li> <li>➢ elektrimaakaabelliini kaitsevõõnd pindalaga 7,6 m<sup>2</sup></li> <li>➢ elektrimaakaabelliini kaitsevõõnd pindalaga 9,6 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Hüpoteegid</b>	puuduvad
<b>Üürilepingud</b>	puuduvad

**Comment [A7]:** Siinkohal on jäetud kommenteerimata, kas ja mil moel mõjutavad isiklik kasutusõigus ning kitsenduste kaardi järgsed kitsendused hinnatava vara turuväärtust. St siinkohal on täitmata nõue, et hindamisaruanne peab olema kergesti arusaadav ja selge.

### 3.3. Maakasutus

<b>/ asendiplaan lisatud – mitte veaks lugeda /</b>	
Allikas: Maa-ameti kaardirakendus (aerofoto lennuaeg: 06.04.2019.a); hinnatav vara on piiritletud oranži joonega	
<b>Katastritunnus</b>	17004:000:0000
<b>Sihtotstarve</b>	ärimaa 100%
<b>Üldplaneering</b>	24.04.2017.a. kehtestatud Elva linna üldplaneeringu järgselt on tegemist väikeelamu maa-alaga
<b>Detailplaneering</b>	kehtestatud või algatatud detailplaneeringud puuduvad
<b>Kinnisasja pindala</b>	1 876 m <sup>2</sup>
<b>Hoonestus</b>	üksikelamu ja kõrvalhoone; lisaks on ehitisregistris arvel varjualune, kuid see on täielikult amortiseerunud

**Comment [A8]:** Vale sihtotstarbe liik (ärimaa), õige on elamumaa (arvestades kinnisasjal asuva hoone kasutusotstarvet kui ka üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtfunktsiooni).

<sup>1</sup> Kinnistu elektroonilise registriosia väljatrükk on toodud eksperthinnangu Lisas 2.

<b>Kirjeldus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ katastriüksus on riskülikukujulise põhiplaaniga ning reljeefilt tasane;</li> <li>➤ hoonestus asub kompaktselt koos kinnisasja lääne- ja edelaosas, sealjuures jääb elamu ca 17 m kaugusel piirnevast Peedu teest; kõrvalhoone ja varjualune asuvad elamu läheduses sisehoovis;</li> <li>➤ maakasutus on tavapäraselt haljastatud, ent see on tervikuna hooldamata; kinnisasjal kasvavad vanad marjapõõsad ja viljapuud;</li> <li>➤ olemas piirdeaed (põhimahus on vana metallpostidel traadist võrkaed)</li> </ul>
------------------	---

### 3.4. Üksikelamu

Üldandmed				
<b>Kirjeldus</b>	tegemist on riskülikukujulise põhiplaaniga 1950-1960.-ndate jaoks tüüpilise arhitektuurse lahendusega ühepereelamuga			
<b>Ehitusaasta</b>	1956.a.			
<b>Parendused</b>	parendusi tehtud ei ole, ent mõned aastad tagasi on remonditud hoone korsten ja varasemalt on vahetatud elektrijuhtmestikku, muid märkimisväärseid remonttöid hoone juures tehtud ei ole			
<b>Ehitisregistri kood</b>	104000000			
<b>Ehitusluba / ehitusteatis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ehitisregistris info algse ehitusloa kohta puudub;</li> <li>➤ 02.02.20 on esitatud ehitusteatis nr 123 (loetud teavitatuks)</li> </ul>			
<b>Kasutusluba / kasutusteatis</b>	nr. 321, väljastatud elamu valmimisel 06.06.1956.a.			
<b>Kaalutatud energiaerikasutuse klass</b>	määramata (energiamärgise puudumine ei mõjuta hinnatava vara turuväärtuse kujunemist)			
<b>Kelder</b>	osaline			
<b>Maapealsete korruste arv</b>	1; lisaks on olemas katusekorruse väljaehitamise võimalus			
<b>Pinna- ning mahuandmed</b>	<b>Suletud netopind</b>	<b>Eluruumi pind</b>	<b>Ehitisealune pind</b>	<b>Maht</b>
	531 m <sup>2</sup> sh. I korrus: 45,0 m <sup>2</sup>	42,0 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	200 m <sup>3</sup>
<b>Sisepääsude arv</b>	1			
<b>Tubade arv</b>	3			
Ruumide jaotus				
<b>Keldriruum</b>	keldriruum, kuhu on pääs läbi köögis asuva luugi			
<b>I korrus</b>	tuulekoda, koridor, köök, 3 tuba, käimla, panipaik			
<b>Pööning</b>	väljaehitamata pööning			
Põhikonstruktsioonid, fassaad, aknad, ukсед ja trepid				
<b>Vundament</b>	madalvundament			
<b>Kande- / jäigastav konstruktsioon</b>	puit (puitsõrestik – tegemist on täidisseinaga)			
<b>Välisseinad</b>	puit			
<b>Siseseinad</b>	puit			
<b>Vahelaed</b>	keldri- ja põhikorruse vahelagi on monoliitbetoonist, põhi- ja pööningukorruse vahelagi on puidust			
<b>Katus</b>	puitkonstruktsioonil viilkatus, mis on kaetud vana eterniidiga (selle all on laastukatus); tuulekastid on ehitatud ja vihmaveesüsteemid on paigaldatud			
<b>Fassaad</b>	värvitud laudvooder			
<b>Aknad</b>	algupärased puitraamid 2x klaasiga aknad, va pööningukorrusel, kus need on 1x klaasiga			
<b>Välisuks(ed)</b>	algupärased puituksed			
<b>Siseluksed</b>	algupärased puituksed			
<b>Trepid</b>	põhi- ja pööningukorruse vahel on värvitud puittrepp; keldrisse viib metallredel			
Tehnovõrgud, statsionaarne sisustus				

**Comment [A9]:** Avamata on ehitustealise sisu (mis ehitustööde teostamiseks on vastav ehitusteatis esitatud). St siinkohal on täitmata nõue, et hindamisaruanne peab olema kergesti arusaadav ja selge.

**Comment [A11]:** Vale pindala, õige 10x väiksem ehk 53,1 m<sup>2</sup>

**Comment [A10]:** Puudub pinnaandmete allikas, sh hindamisaruandest ei selgu, et hindaja oleks tutvunud elamu inventariseerimisjooniste (või siis ehitusprojektiga) nagu seda nõuab standard EVS 875-10

<b>Veevarustus</b>	elamus puudub, kuid kinnisasjal on oma salvkaev (ehitisregistri kood 220400003); tsentraalse veevõrgu torustik on kinnisasja piiril (liitumine puudub, liitumine on tasuta, kuid tasuta tuleb torustiku elamusse sissetoomise ehitustööde eest)
<b>Soe vesi</b>	puudub
<b>Kanalisatsioon</b>	elamus puudub; tsentraalse kanalisatsioonivõrgu torustik on kinnisasja piiri (liitumine puudub, liitumine on tasuta, kuid tasuta tuleb torustiku elamusse sissetoomise ehitustööde eest)
<b>Sadevete kanal.</b>	puudub
<b>Elekter</b>	220V, 2 x 20A
<b>Küte</b>	kohtküte – hoone põhikorrusel on ahiküte (ahi ja truubiga pliit)
<b>Jahutus</b>	puudub
<b>Gaas</b>	puudub
<b>Side</b>	puudub
<b>Ventilatsioon</b>	puudub
<b>Signalisatsioon</b>	puudub
<b>Torustik</b>	puudub
<b>El. juhtmestik</b>	kaasajastatud, ent siseruumide renoveerimise korral on vajalik siiski uue el. paigaldise paigaldamine
<b>San. ruumide sisustus</b>	puudub (elamus on vaid algupärane kuivkäimla)
<b>Köögi sisustus</b>	arvestatav köögisisustus puudub
<b>Muu statsioonarne sisustus</b>	muu statsioonarne sisustus puudub
<b>Siseviimistlus – põhikorrus (vt. fotosid käesoleva töö Lisas 1)</b>	
<b>Põrand</b>	algupärased laudpõrandad, mis on osaliselt kaetud värvitud papi ja vana kilpparketiga
<b>Sein</b>	tapeet, krohv ja värv
<b>Lagi</b>	värv
<b>Hoone seisukord</b>	
<b>Üldseisukord</b>	valdavalt rahuldav / osaliselt halb
<b>Remondivajadus</b>	tüüpilise ostja poolt vaadatuna vajab hoone tervikuna renoveerimist, sh oleks asjakohane ehitada välja ka hoone pööningukorruse ruumid

### 3.5. Muud hooned ja suuremad rajatised

<b>Kõrvalhoone üldandmed</b>	
<b>Ehitusaasta</b>	1960.-ndad
<b>Parendused</b>	ca 1980.-ndate II poolel on ehitatud juurde garaaž
<b>Ehitisregistri kood</b>	104000001
<b>Ehitusluba / ehitusteatis</b>	ehitisregistris info ehitusloa kohta puudub; hoonele garaaži juurdeehitamiseks on 25.11.1986.a. väljastatud ehitusluba (ehitusloa nr on käesoleva hinnangus Lisas 5)
<b>Kasutusluba / kasusteatis</b>	ehitisregistris info 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 "12744 Elamu, kooli vms abihoone"



	Suletud netopind	Ehitisealune pind	Maht
<b>Pinna- ning mahuandmed<sup>2</sup></b>	28,9 m <sup>2</sup> , + juurdeehitatud garaaž 20,2 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> + juurdeehitatud garaaž ca 23 m <sup>2</sup>	ehitisregistri järgselt 94 m <sup>3</sup> , kuid sellele lisandub juurdeehitatud garaaž – koos sellega on hoone maht 132,2 m <sup>3</sup>
<b>Vundament</b>	madalvundament		
<b>Kande- / jäigastav konstruktsioon</b>	puit, garaaži osas on väikeplokk		
<b>Siseseinad</b>	puit / tellis / garaaži juures väikeplokk		
<b>Katus</b>	puitkonstruktsioonil viilkatus, mis on kaetud vana eterniidiga		
<b>Fassaad</b>	puit		
<b>Tehnovõrgud</b>	hoones on olemas elektrivarustus, muud tehnovõrgud puuduvad		
<b>Küte</b>	kohtküte (pesuköögis on pliit)		
<b>Ruumide jaotus</b>	eesruum, leiliruum, majandusruum ja garaaž		
<b>Üldseisukord</b>	valdavalt rahuldav, kuid saunaruumid vajavad kap. remonti		
<b>Varjualuse üldandmed</b>			
<b>Ehitisregistri kood</b>	104000002		
<b>Üldseisukord</b>	täielikult amortiseerunud		

### 3.6. Hinnatava vara kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1 ja 9.1.2)

Hindaja hinnangul on hinnataval varal.

**Comment [A12]:** Lause on jäänud lõpetamata – hinnang hinnatava vara osas kestliku arengu tagamise põhimõtetele on jäänud andmata. Arvestades hinnatava vara kirjeldust võib öelda, et antud varal ei ole kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid järgitud

## 4. Turuülevaade

### 4.1. Majandus ja Eesti kinnisvaraturu üldised arengud

#### RKP

- Majandusarengu üldistava näitajana kasutatakse tavaliselt Eesti rahvamajanduse koguprodukti (RKP), mis iseloomustab mingil kindlal territooriumil (tavaliselt mingis riigis) mingil kindlal ajaperioodil (tavaliselt aasta jooksul) toodetud lõpphüvuste koguväärtust ja selle abil hinnatakse majanduslikku arengut. Statistikaameti andmete kohaselt suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 4,3%. Möödunud aasta neljandas kvartalis kasvas SKP võrreldes 2018. aasta sama ajaga 3,9%. Jooksevhindades oli SKP 28 miljardit eurot.
- Majanduskasv püsis 2019. a. stabiilselt kõrge kvartalidest kvartalisse ja oli kolmandat aastat järjest üle 4%. Peamine kasvu eestvedaja oli info ja side tegevusala, järgnesid hulgi- ja jaekaubandus ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Aasta keskel sai majanduskasv toetust ka töötlevast tööstusest ja aasta teises pooles läks hästi varem tagasihoidlikku tulemust näidanud põllumajandussektoril. Ainsana oli oluline negatiivne mõju energeetikasektoril.
- Info- ja side-, finants- ja kindlustustegevuse ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus näitasid 2019. aastal kümnenädi kiiremat lisandväärtuse kasvu. Info ja side lisandväärtus kasvas koguni 28,6%. Lisandväärtuse langust aga kogesid mäetööstuse ja energeetika valdkonnad.

**Comment [A13]:** RKP asemel peab olema SKP kuna see on kõige laiemalt kasutatav majandusliku arengu näitaja. Esitatud definitsioon on samuti SKP definitsioon.

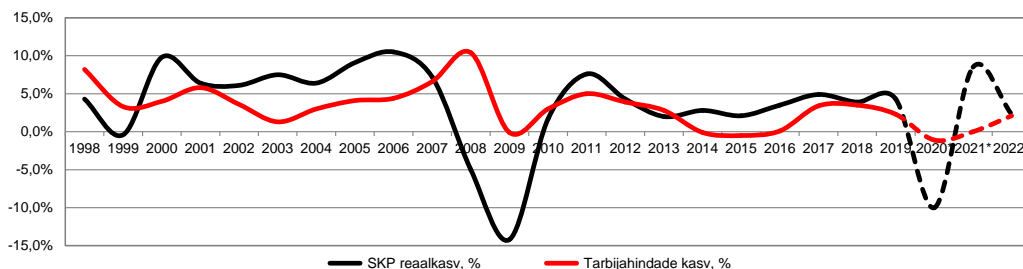
<sup>2</sup> Kõrvalhoone pinna- ja mahuandmed on saadud mõõdistusjooniste eksplikatsioonilt. Samad andmed on ka ehitisregistris. Samas ei sisalda need juurdeehitatud garaaži – selle ehitisealune pindala on mõõdetud hindaja poolt Maameti kaardirakenduse aerofotolt (tegemist on ligikaudse suurusega) ning suletud netopinna osas on sellekohane info saadud ehitisprojektist. Ehitisprojektist (vt käesoleva hinnangu Lisa 5) on info saadud garaaži suletud netopinna ja hoone mahu kohta koos garaažiga.

- Eesti läbib käesoleval aastal ulatuslike majanduslike mõjudega tervishoiukriisi, mille tulemusel väheneb SKP mullusega võrreldes 10%. Koroonakriisi ohjamiseks kehtestatud piirangute eemaldamise järel on majanduse taastumine juba alanud, kuid see on aeganõudev, sest mitmesse sektorisse jõuavad kriisi mõjud hilinemisega. Peale selle on osad piirangud teenuste pakkumisele ja tegevustele avalikus ruumis jäänud kehtima ka pärast eriolukorra lõppemist. Majanduse kosumist pärsib ka see, et paljude kaupade ja ennekõike teenuste ostu, mida piirangute tõttu teha ei saanud, pole võimalik tagantjärele kompenseerida ning on oodata, et tarbijad on veel mõnda aega kulutuste tegemisel ettevaatlikud, sest tulevik on ebakindel. Seda väljendavad ka tarbijaküsitlused. 2021. aastal ulatub oodatav majanduskasv kriisi madalseisust väljumise tõttu ajutiselt 8,5%ni, kuid majanduse kriisieelne maht saavutatakse alles 2022. aasta keskpaigaks. Muu hulgas takistab kiiret taastumist asjaolu, et nii Eesti kui ka maailma majandus oli juba enne koroonakriisi jahtumas.
- Eesti Panga poolt 2020.a. juunis prognoositud 2020.a. SKP languseks 10,0%, 2021.a. peaks SKP ajutiselt kasvama 8,5% ja 2022.a. 2,3%. Prognoos on koostatud eeldusel, et laiaulatusliku mõjuga viiruse korduspuhangut Eestis ega mujal maailmas ei tule. Kuna aga uue puhangu oht on siiski olemas, on ülekaalus võimalus, et majanduse käekäik kujuneb kehvemaks, kui praegu prognoositud.

### THI

- 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.a. jooksul 2017.a. keskmisega võrreldes 3,4%. 2019.a. kasvas THI 2018.a. keskmisega võrreldes 2,3%. THI muutust mõjutasid eelmisel aastal kõige rohkem toit ja mittealkohoolsed joogid. Suurima osa sellesse andsid kallinenud köögiviljad (17%) ning jahu ja jahutooted (4,9%). Kallimad olid ka bensiin (0,5%) ja diislikütus (1,5%), odavamad aga alkohoolsed joogid (3%).
- Tarbijahinnaindeks langeb käesoleval aastal seetõttu, et majandusaktiivsus on nõrk. Väiksema nõudluse tõttu on energiahinnad aastatagusest madalamad. Teenuste hulgas kahandab sissetulekute vähenemine üürihindu, aga turismiteenuste hinnakasvu pärsib tarbijate vähene reisimisjulgus. Osade toiduainete, eelkõige imporditavate puu- ja köögiviljade hinnakasv võib vähese pakkumise tõttu ajutiselt kiireneda, kuid toiduainete üldine hinnakasv jääb siiski tagasihoidlikuks. Järgmistel aastatel vähendab aeglase palgakasvu ja suurem tööpuudus ettevõtete kulururvid. See võimaldab suhteliselt aeglase hinnakasvu tingimustest kasumlikkust taastada.
- THI languseks on Eesti Panga poolt 2020.a. juunis prognoositud 2020.a. 1,1%, 2021.a. THI osas muutusi ei prognoosita (muutus 0,0%) ja 2022.a. on THI kasvaks prognoositud 2,1%.

SKP ja tarbijahindade kasv aastate lõikes



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

### Tööturg

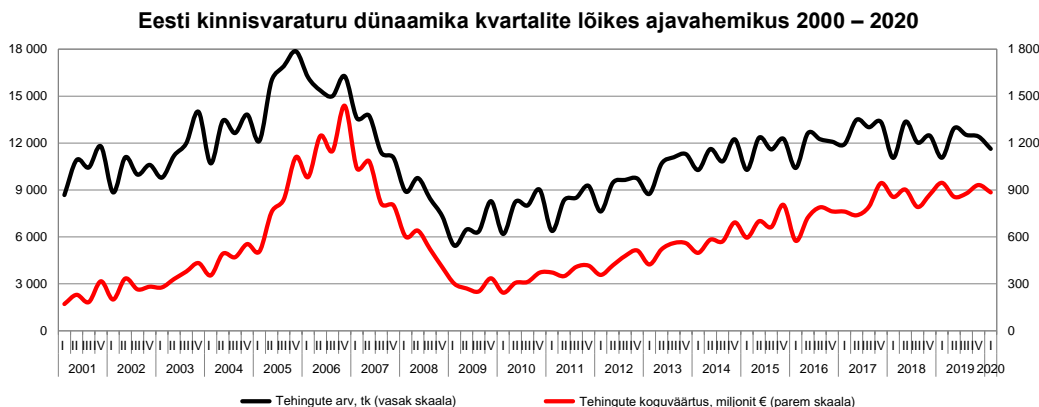
2020. aasta esimeses kvartalis kuni eriolukorra kehtestamiseni märtsis oli hõive määr Eestis ajalooliselt kõrge ning tööpuudus madal. Koroonakriisi mõjul kahanes nõudlus tööjõu järele järsult. Eriolukorra ajal kehtestatud tegevus- ja liikumispõhised piirangud, kuid ka inimeste käitumise muutus mõjutasid eelkõige töötajumahukat teenindussektorit. Töötukassa andmetel oli 2020.a. juuniku alguses töötuna registreeritud 51 107 inimest, see on 16-aastasest kuni pensioniealisest tööjõust 7,9%. Samal ajal olid veel käesoleva aasta veebruaris vastavateks näitajateks 36 679 inimest ja 5,7%.

## Palk

- 2019.a. oli Statistikaameti andmetel keskmine brutokuupalk Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1 407 € ehk 7,4% kõrgem kui 2018.a. Brutokuupalk oli kõrgem II ja IV kvartalis. Keskmine brutokuupalk oli endiselt kõrgeim info ja side tegevusalal ning finants- ja kindlustustegevuses, madalaim aga majutuse ja toitlustuse tegevusalal ning muudes teenindavates tegevustes. Võrreldes 2018. aastaga tõusis keskmine brutokuupalk kõige enam muudes teenindavates tegevustes (organisatsioonide tegevus, kodutarvete parandus, iluteenindus) ning tervishoiu ja sotsiaalhoolekande tegevusalal, vastavalt 14% ja 10%. Keskmine brutokuupalk langes põllumajanduse tegevusalal 1,9% ja kinnisvaraalas tegevuses 0,7%. Avalikus sektoris oli keskmine brutokuupalk 1 525 € ja tõus aastas 9,5%. Erasektoris, nii Eesti kui ka välismaa eraõiguslikele isikutele kuuluvates ettevõtetes, oli keskmine brutokuupalk 1 368 € ja tõus aastas 6,7%.
- Statistikaameti andmete kohaselt oli keskmine brutokuupalk 2020.a. I kvartalis 1 404 eurot, mis on 4,8% suurem kui eelmisel aastal samal ajal. Kvartalite võrdluses on see viimaste aastate kõige tagasihoidlikum brutokuupalga kasv.
- Eesti Panga andmetel kahanes märtsis, kui tööturгу mõjutas juba koroonakriis, keskmine palk aastavõrdluses 19 tegevusalast seitsmes. Samas oli palgakasvu aeglustumises suur roll hulgi- ja jaekaubanduse tegevusalal, kus kvartali keskmisena alanes täistööajale taandatud kuupalk aasta varasemaga võrreldes 8,7%. Tõenäoliselt mängib aasta teises kvartalis palgakujunemisel rolli ka palgahüvitis, sest kui tööandjad panustavad nõutud miinimumsumma ulatuses, tähendab see töötajale palga kahanemist. Et majanduslanguse perioodidel kahanevad kasumid tavapäraselt esialgu rohkem kui tööjõukulu, on tööjõu ühikukulu kasvu kiirenemine ootuspärane.

## Kinnisvaraturg<sup>3</sup>

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



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

## Kinnisvaraturg 2019.a.

- 2019.a. tehti Maa-ameti andmetel 48 946 kinnisvara (sh. ka hoonestusõigused) ostu-müügitehingut koguväärtusega 3,96 miljardit eurot. Tehingute arv püsis stabiilne vähenedes aastaga vaid 0,2%, koguväärtus kasvas samal ajal aga 4%.
- Ostu-müügitehingu aritmeetiline keskmine väärtus oli 2019.a. 73 781 €, mis on 5,6% rohkem kui 2017.a., mille taga on eelkõige uusarenduste osakaalu kasv.
- Kinnisvaraturg on aktiivsem Harju maakonnas, kus toimus 2019. aastal 42,9% kõikidest tehingutest, mis moodustasid kõikide tehingute koguväärtusest 69%.
- 57,2% ostu-müügitehingutest toimus korteriomanditega ning 43,4% kinnisasjade-ga. Hoonestusõiguste müügitehingud moodustasid vaid 0,3% müügitehingutest.

<sup>3</sup> Allikad: Maa-amet, Eesti Pank.

- Korteriomandite (eluruumide) ostu-müügitehingute arv ja koguväärtus on võrdluses 2018. aastaga kasvanud, vastavalt 4% ja 8%. Korterite mediaanhinnad erinevad Eesti asulates märgatavalt, kõrgeima ja madalaima mediaanhinna vahe on ligi 100 kordne, suuremates linnades mõjutab hinnastatistikat muu hulgas uute korterite osakaal. Esmamüükide osakaal kõikidest eluruumidega toimunud tehingutest oli 2019. aastal 21%.
- Pindalaliselt tehti maatulundusmaa sihtotstarbe lõikes enim tehinguid metsamaaga, ligi 53%, sellele järgnes 34%-ga haritav maa. Haritav maa oli kõige hinnatum Põlva, Jõgeva, Lääne-Viru, Tartu, Valga, Järva ja Viljandi maakonnas, kus mediaanhind oli kõrgeim, jäädes vahemikku 3 400 – 3 960 €/ha. Samas kasvava metsaga metsamaade puhul oli see vahemik 2 600 – 5 000 €/ha, madalaim Hiiu ja kõrgeim Viljandi maakonnas.
- Hoonestamata elumumaa mediaanhinnad varieerusid 2019.a. maakondade lõikes oluliselt, olles näiteks 0,5 €/m<sup>2</sup> Põlva maakonnas ning 24 €/m<sup>2</sup> Harju maakonnas.

#### Kinnisvaraturg 2020 I kvartalis<sup>4</sup>

- 2020.a. I kvartalis tehti kokku 11 630 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteri-omandid ja hoonestusõigused. Võrdluses aastataguse ajaga on 2020.a. I kvartali tehingute koguarv kasvanud 5,1%, kuid võrreldes 2019.a. IV kvartaliga on I kvartali tehingute arv ligi 6% väiksem. Kuivõrd on hetkel päevakajaline majanduskriisi mõju kinnisvaraturule, siis I kvartali põhjal olulisi järeldusi teha veel ei saa.
- Ostu-müügitehingute koguväärtus oli 2020.a. I kvartalis 885 miljonit eurot, mis tähendab aasta võrdluses 6,5%-suurust ja kvartali võrdluses ligi 5%-suurust kahanemist. Kvartali võrdluses on rohkem rahalist kapitali kaasatud ainult hoonestatud maade sektoris (3,8%). Hoonestamata maade ning korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtused jäävad eelmise kvartali tulemustele alla, vastavalt 6% ja 9%. Samas aastases võrdluses on käesoleva aasta I kvartalis kogu-väärtused hoonestamata maade ja korteriomandite sektorites suuremad, kasv on vastavalt 20,5% ja 13%. Hoonestatud maade sektori koguväärtus jääb aasta-tagusest ajast ligi kolmandiku võrra madalamale ning põhjuseks olid eelmise aasta I kvartalis toimunud suuremahulised tehingud, mis hüppeliselt tõstsid I kvartali hoonestatud maade turusektori koguväärtust.
- Korteriomanditega tehti I kvartalis kokku 6 396 tehingut, sealhulgas eluruumidega 5 079. Võrreldes tehingute arvu aasta tagasi sama perioodiga, oli eluruumidega tehinguid 2020.a. I kvartalis 7,4% enam. Samas analüüsiperioodile eelnevast kvartalist püsib tehinguaktiivsus 5,8% võrra madalamal. Tehinguaktiivsuse langusesse on kvartali võrdluses enim panustanud järelturul müüdüd korteri-omandid, mis on ühtlasi arusaadav kuna järelturu korterid moodustavad turul enamuse. Samas on järelmüükide turg aktiivsem kui aasta tagasi samal ajal. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli I kvartalis 453 miljonit eurot, püsib aastases võrdluses ligi 13% võrra kõrgemal ning 9% võrra madalamal kui analüüsiperioodile eelnenud kvartalis. Eluruumina müüdüd uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2020.a. I kvartalis ligi 21% kõikide eluruumide tehingutest.

#### Intressid

- Eurol 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. 2020.a. mais oli eluasemelaenude keskmine intress 2,59% ja mittefinantsettevõtetele antud laenude keskmine intress 2,51%, sealjuures kinnisavaraalases tegevuses oli see 2,40% ja ehituses 5,37%.
- Juba pikemat aega omab pangalaenu intressis suurimat kaalu laenumarginaal, sealjuures 2015.a. novembris langes Euribor esimest korda alla nulli. 2020.a. juuli alguses oli kuue kuu Euribor - 0,295%. Kuue kuu Euribor oli ajaloo kõrgeim oktoobris, 2008 ulatudes 5,405%-ni.
- Pankade laenupakkumise võime püsib lühemas kuni keskpikas perspektiivis hea, kuid väikese konkurentsi ja riskihinnangute kasvu tõttu on intressimarginaalide osas oodata vähemalt mõningast kasvu.

#### Prognoos

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

<sup>4</sup> II kvartali info ei ole käesoleva töö koostamise hetkel veel laekunud.

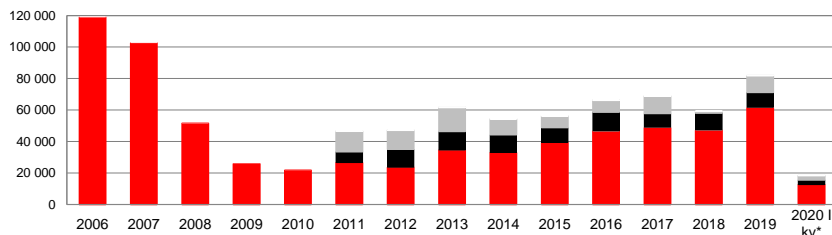
## 4.2. Tartu maakonna üksikelmute ostu-müügi turg

### Ehitustegevus

Aktiivseim üksikelmute uusehitus oli Tartumaal 2006. – 2007.a. Samaaegselt jäi Tartu linnas aktiivseim periood 2004. aastasse – hüppeliselt kerkinud maa hinna taustal püüti nn. buumiperioodil krundile ehitada pigem väiksem korterelamu kui üksikelamu. 2008. – 2009.a. kahanes ehitustegevus kordades, peale mida jäi püsima stabiilselt madalale tasemele. Esimesed mõningased taastumise märgid ilmsid uute üksikelmute ehitusturul 2011.a, millest edasi võis täheldada mõõdukat kasvutrendi. 2017.a. kasvas üksikelmute uusehitus aastases arvestuses varasemaga võrreldes aga juba märksa vähem – vaid 4,7%. Samas jäi elamu keskmine suletud netopind praktiliselt samale tasemele eelnenud aastaga (154,8 m<sup>2</sup>). 2018.a. kasvas uusehitus veelgi väiksemas tempos – 2,9%, samaaegselt langes uute elamute keskmine suletud netopind 145,2 m<sup>2</sup>-ni. 2019.a. oli Tartumaal üksikelmute uusehitus aga viimaste aastate aktiivseim – väljastatud ehituslubade arv kasvas siis aastases arvestuses suisa 31,5%. Samaaegselt aga jätkus üksikelamu keskmine suletud netopinna mõõdukas vähenemine – 2019.a. oli see uusehituse puhul 144,0 m<sup>2</sup>, mis on 1,2 m<sup>2</sup> võrra väiksem kui 2018.a. Oluline on märkida, et viimase paari aasta jooksul on uusehituse osas suurenenud nende üksikelmute hulk, mis on ehitatud arendajate poolt müügi eesmärgil, sealjuures on turule lisandunud palju uusi elamuid, millede suletud netopind on keskmisest väiksem (so eelkõige ca 95 – 110 m<sup>2</sup>). Eelkõige on märgatav see endise Haaslava valla territooriumil, kuid selliseid elamuid on ehitatud ka teistesse linnalähedastesse piirkondadesse. Suvilate osas on uusehitus praktiliselt olematu, küll aga on mingil määral veel jätkumas suvilate ümberehitamine aastaringset elamist võimaldavateks hooneteks (st. elamuteks).

Täpsema ülevaate üksikelmute ehitustegevusest annab alljärgnev joonis:

**Tartu maakonnas asuvate üksikelmute ehitustegevus aastate lõikes väljastatud ehituslubade järgi – joonisel esitatud eluruumide pindala (m<sup>2</sup>) arvestuses**



Rekonstrueerimised, hoonete arv, tk	51	113	56	51	78	69	105	95	87	33
Rekonstrueerimised, pindala, m <sup>2</sup>	12 997	12 041	15 234	10 147	7 290	7 491	11 044	10 628	10 628	2 830
Laiendused, hoonete arv, tk	44	68	62	67	101	103	104	125	99	38
Laiendused, pindala, m <sup>2</sup>	6 805	11 395	11 703	11 130	9 231	11 845	8 621	10 526	9 392	2 910
Uusehitus, hoonete arv, tk	738	615	295	166	139	160	143	195	195	245
Uusehitus, pindala, m <sup>2</sup>	118 838	102 497	51 529	25 765	21 764	26 485	23 501	34 429	32 882	39 314

Allikas: Statistikaamet, ehitisregister; 2003 – 2010.a. osas andmed rekonstrueerimiste ja laienduste kohta puuduvad

\* Märkus: 2020.a. andmed on esitatud vaid I kvartali info põhjal ning see info ei ole eelnenud aastatega otseselt võrreldav, samas annab see siiski ülevaate viimatistest arengutes vastava turusegmendi ehitustegevusest

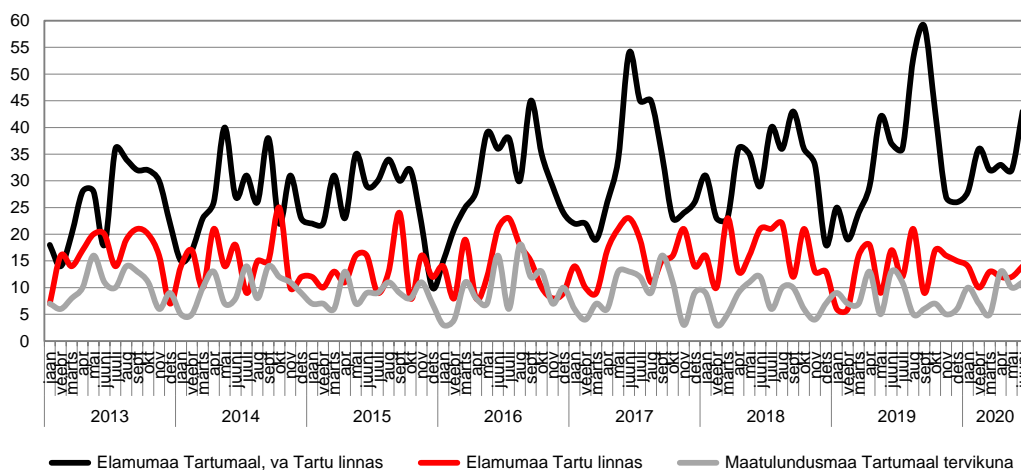
### Tehingute arvu dünaamika

- Kui 2013.a., 2014.a. ning 2015.a. olid tehinguaktiivsusel Tartu maakonnas tervikuna ligilähedasest sarnased, siis 2016.a. kasvas hoonestatud elamu-otstarbeliste kinnisasjade tehingute arv Tartu maakonnas võrreldes 2015.a. 10,1%. Ka 2017.a. jätkus tehinguaktiivsuse kasv (tehingute arv kasvas maakonnas tervikuna 6,6%). 2018.a. tehinguaktiivsuse kasv jätkus, kuid seda mõõdukamas tempos (+4,2%). 2019.a. toimus hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjade ostu-müügi tehingute osas maakonnas tervikuna 3,3%-suurune langus, seevastu hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade (enamasti on tegemist maaelamutega) ostu-müügi tehingute arv kasvas seevastu 5,4%. I poolaastal kasvas esialgsel andmetel Tartu maakonnas hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjadega toimunud ostu-müügi tehingute arv võrreldes eelneva aasta sama perioodiga 8,2%, kuid hoonestatud maatulundusmaa tehingute arv langes eelnenud perioodil 12,5%.

- Tartu linna sisene tehinguaktiivsus oli languses kuni 2015.a. – kui 2013.a. tehti hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjadega 191 ostu-müügi tehingut, siis 2014.a. oli vastavaid tehinguid 180, 2015.a. 161. Pikalt kestnud Tartu linna sisese tehinguaktiivsuse languseks võib pidada eelkõige kasvanud hinnatasemeid, mistõttu otsustasid paljud ostjad valida Tartu rõngasvaldade territooriumil asuv elamu / ridaelamukorter või soetada hoopis Tartu linna uus korter. Alles 2016.a. võis märgata tehinguaktiivsuse languse peatumist (2016.a. tehti Tartu linnas hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjadega 175 ostu-müügi tehingut). 2017.a. toimus tehinguaktiivsuses aga juba mõningane kasv (187 ostu-müügi-tehingut) ning tehingute arv jätkas kasvu ka 2018.a. (196 ostu-müügi-tehingut). 2019.a. on tehingute arv 12,8% võrra langenud (171 ostu-müügi tehingut). 2020.a. I poolaastal jäi esialgsel andmetel Tartu linnas hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjadega toimunud ostu-müügi tehingute arv võrreldes eelneva aasta sama perioodiga praktiliselt samale tasemele (langus vaid 1,4%).

Täpsema ülevaate viimaste aastate hoonestatud elamumaa ja hoonestatud maatulundusmaa ostu-müügi tehingute arvu dünaamikast annab alljärgnev joonis:

#### Hoonestatud elamuotstarbeliste ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade (enamik nendest on üksikelamud) ostu-müügi tehingute arv kuude lõikes



Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaas

#### Müügiperioodid

Kõige lühemad müügiperioodid on enamasti Tartu linnas ja Tartu linna piiril asuvatel elamutel – korrektse hinnastamise korral on müügiperioodi pikkuseks 3 kuni 8 kuud (kallimas hinnaklassis 6 – 12 kuud). Tartu linnast kuni ca 25 km raadiusse jäävates asulates on elamute müügiperioodid keskmiselt mõne kuu võrra pikemad kui seda Tartu linnas ning väheatraktiivsetes asukohtades on üsna tavapärane, et elamule ostja leidmine võib väga piiratud ostjaskonna tõttu võtta ka enam kui 8 kuud (seda isegi õige hinnastamise korral). Samas Elva linnas on tüüpiliste elamute müügiperiood keskmiselt kuni ca 6 kuud (seda ka remonti vajavatel varadel). Kõige madalam on ostjatepoolne huvi talvekuudel, mistõttu avaldab müügiperioodi pikkusele selget mõju ka sesoonsus. Alates 2019.a. II poolest on turul tunda survet müügiperioodide pikenedamisele ning uue tõuke selles suunas on andnud 2020.a. märtsis muutunud majanduskeskkond.

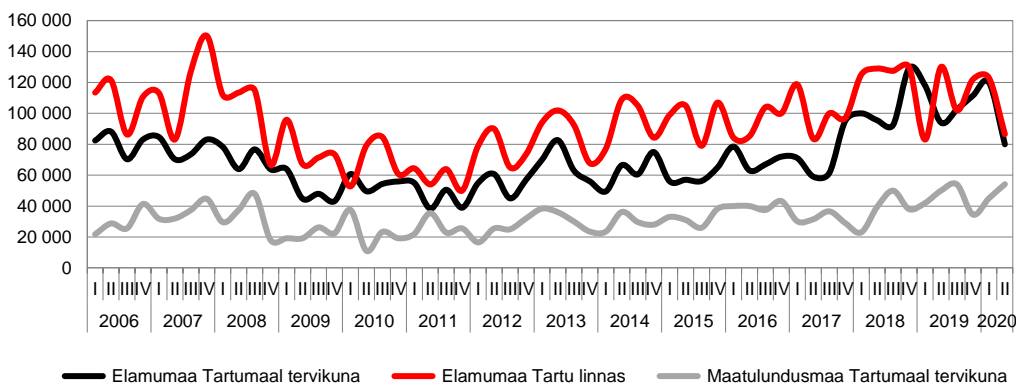
#### Hinnadünaamika

Hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjade tehingute mediaanhind on Maa-ameti andmetel Tartumaal tervikuna 2017.a. võrreldes 2016.a. jäänud sisuliselt samasugusele tasemele, kuid 2018.a. on võrreldes 2017.a. mediaanhind kasvanud suisa 45,9%. Tartu linna siseselt on eelnimetatud perioodidel hinnad statistiliselt kasvanud keskmiselt vastavalt 2,2% ja 32,9% (viimane esialgsel andmetel). Tuleb silmas pidada, et 2018.a. hinnakasv on siiski paljuski nõ statistiline, mis tuleneb eelkõige madalamas hinnaklassis olevate varade osakaalu vähenemisest ja kallimas hinnaklassis elamute hulga suurenemisest – tegelik hinnatõus on varade lõikes olnud erinev ja valdavalt siiski oluliselt väiksem – pigem võib enamike varade puhul rääkida 2018.a. osas võrrelduna 2017.a. hinnatõusust, mis jääb valdavalt 5% ja kohati ka 10% suurusjärku. 2019.a. jooksul hinnatasemed stabiliseerusid ning hoonestatud elamumaa osas jäi 2019.a. Tartu maakonna kui terviku kontekstis samale tasemele sellele eelnenud aastaga. Hoonestatud

maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade (enamasti on tegemist maaelamutega) mediaanhind kasvas 2019.a. võrreldes sellele eelnenud aastaga aga suisa 21,1%. Tuleb arvestada, et protsentuaalselt suure kasvu taga on suhteliselt madal baas (2018.a. oli vastav mediaanhind 35 500 €). Tartu linna siseselt langes hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjade mediaanhind 2019.a. võrreldes eelnenud aastaga 15,7%, ent selle taga on varasemaga võrreldes suurem remonti vajavate varade tehingute osakaal. 2020.a. I poolaasta andmete põhjal on Tartu maakonnas hoonestatud elamumaa mediaanhind langenud esialgsetel andmetel võrreldes eelnenud aasta sama perioodiga 10%. Mediaanhinna languse taga on paljuski ka see, et kallimas hinnaklassis on käesoleval aastal tehinguid toimunud vähem. Hoonestatud maatulundusmaa tehingute mediaanhind on eelnimetatud perioodil aga kasvanud 23,8%. Tartu linna siseselt on 2020.a. I poolaastal tehingute mediaanhind jäänud praktiliselt samale tasemele 2019.a. I poolaastaga (langus 1,1%).

Täpsema ülevaate viimaste aastate hoonestatud elamumaa ja hoonestatud maatulundusmaa hinnadünaamikast annab alljärgnev joonis:

### Hoonestatud elamuotstarbeliste ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjadega (enamik neist on üksikelamud) toimunud ostu-müügi tehingute mediaanhind (eurodes) kvartalite lõikes



Allikas: Maa-amet, Tehingute andmebaas

#### Piirkondlik turg

- Nõudlus Elvas asuvate elamispindade (sh. ka korterid) järele oli kuni 2008.a. lõpuni suur, samas 2009.a. jooksul nõudlus vähenes väga järsku – kui 2008. aastal tehti hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjadega Elva linnas 22 tehingut, siis 2009. aastal oli selliseid tehinguid vaid 8.
- 2012.a. toimus Elva linnas hoonestatud elamuotstarbeliste kinnisasjadega 19 tehingut, kuid 2013.a. oli tehingute arv ca 2 korda suurem – 37 ostu-müügi tehingut. Sealjuures jäid ca 60% tehingutest tehingute hinnad vahemikku 25 000 – 69 000 €. 2014.a. toimus tehinguaktiivsuses võrreldes eelnenud aastaga langus – hoonestatud elamuotstarbeliste kinnistutega toimus 27 tehingut + 1 tehing äriotstarbelise kinnistuga, millel paiknes faktiliselt üksikelamu. 2015.a. jooksul müüdi Elva linnas müüdü 33 hoonestatud elamuotstarbelist kinnistut – mediaan hinnaks kujunes 49 000 € ning maksimaalne tehingu hind oli 123 500 €. 2016.a. on Elva linnas müüdü 35 hoonestatud elamuotstarbelist kinnistut. Hinnad olid vahemikus 17 500 – 226 000 €, mediaanhinnaks oli 60 000 €. 2017.a. jooksul toimus 33 ostu-müügi tehingut. Tehingute hinnad olid vahemikus 5 000 – 150 000 €, mediaanhinnaks kujunes 54 500 €. 2018.a. müüdü Elva linnas 34 hoonestatud elamuotstarbelist kinnistut. Tehingute hinnad olid vahemikus 17 500 – 335 000 € (mediaan 70 500 €).
- 2019.a. müüdü Elva linnas 32 hoonestatud elamuotstarbelist kinnisasja. Hinnad olid vahemikus 7 200 – 226 000 €, mediaanhinnaks kujunes 61 000 € (mediaanhinna langus tuleneb müüdü varade struktuurist).
- 2020.a. jooksul on kuni väärtuse kuupäevani Elva linnas müüdü 24 hoonestatud elamuotstarbelist kinnisasja. Tehingute hinnad olid vahemikus 10 000 – 189 000 €, mediaanhinnaks kujunes 82 500 € (mediaanhinna järsk tõus tuleneb asjaolust, et sel perioodil on müüdü mitu uut elamut).
- Viimase ca pooleteise aasta jooksul saab Elva linna elamute turul rääkida mõõdukast hinnatõusust (ca 5-10%).
- Hetkel on ostjaskond suurim selliste elamute osas, millede hinnad jäävad suurusjärku 50 000 – 100 000 €, samas selles segmendis on pakkumiste hulk viimase aasta jooksul oluliselt vähenenud.
- Oluline on märkida, et viimasel paaril aastal on märgatavalt kasvanud ostjatepoolne huvi täielikult renoveeritud / kaasaegsete üksikelamute osas.

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

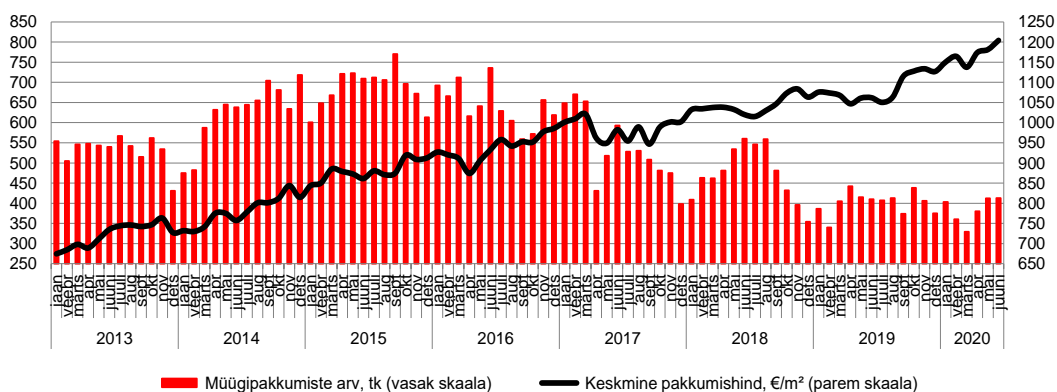
### Müügipakkumine

Müügipakkumiste arv on alates 2015.a. keskepaigast näidanud langustrendi, kuid alates 2018.a. algusest on müügipakkumiste arv uuesti kasvama hakanud kuni 2018.a. juunini, millest edasi on pakkumiste arv näidanud langustrendi kuni 2019.a. alguseni. Sellest edasi on pakkumiste arv suures plaanis stabiliseerunud. Kokkuvõttes on kinnisvaraportaali KV.ee andmetel elamute pakkumiste arv Tartu maakonnas 2020.a. juuniku lõpu seisuga võrreldes 2019.a. juuniga kasvanud ca 1% (ehk siis jäänud praktiliselt samale tasemele) ning võrreldes 2018.a. juuniga on pakkumiste arv vähenenud ca 26% võrra. Alolev graafik iseloomustab mh. elamuturu sesoonsust – talvel on pakkumisi vähem kui seda II ja III kvartalis.

Suurim pakkumishindade langus toimus Tartu maakonna kui ka Tartu linna elamute turul 2008.a. II poolel ja 2009.a. jooksul. Peale seda toimus müügipakkumiste hinnatasemetes stabiliseerumine ning alates 2013.a. II kvartalist on hinnatasemed näidanud kasvutendentsi kuni 2017.a. märtsini. Peale seda on toimunud hinnatasemetes stabiliseerumine kuni 2017.a. sügiseni, mil pakkumiste hinda vedasid eelkõige „statistiliselt“ üles mitmed müüki tulnud uusarendused. Kokkuvõttes on 2020.a. juuniku lõpu seisuga võrreldes 2019.a. juuniga Tartu maakonnas elamute müügipakkumiste hinnad kasvanud ca 13% ning võrreldes 2018.a. juunikuuga on kasv olnud ca 18%.

Täpsema ülevaate pakkumishindade ja pakkumiste arvu dünaamikast annab alljärgnev joonis:

Elamute müügipakkumiste keskmine hind (€/m<sup>2</sup>) ja arv Tartu maakonnas



Allikas: KV.ee

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

### Prognoos

- 2019. aastaga sarnane ehitusmaht ei olnud ka juba enne 2020.a. märtsi majanduskeskkonna muutust selgelt jätkusuutlik ning makromajandusliku olukorra järsu muutumise tõttu on oodata uusehituse olulist vähenemist – töös olevad projektid tõenäoliselt küll lõpetatakse, ent uued projektid tõenäoliselt külmutatakse.
- Kui enne 2020.a. märtsi võis prognoosida, et tehingute arv oluliselt ei muutu (klausliga, et välistada ei saa mõõdukat tehingute arvu langust), siis praegu võib prognoosida, et tehingute arv langeb, kuid langus saab olema nii arviliselt kui ka protsentuaalselt väiksem kui seda korterite turul.
- Arvestades muutunud majanduskeskkonda, on praeguseks juba paljudes piirkondades tekkinud surve hinnalangusele kuivõrd nii mitmedki ostjad lükkavad ostu edasi lootuses, et hinnad hakkavad langema. Seega on tõenäoline esialgu hinnatasemetes vähemalt mõõdukas langus, kuid kriisi süvenedes võib hinnalangus veelgi enam süveneda.
- Oodata on müügiperioodide pikenemist (ca 2-3 kuu võrra), seda eelkõige kallimas hinnaklassis varadel.
- Müügipakkumiste arv kasvab, sealjuures on tõenäoline, et juhul kui praegune kriisiolukord jääb püsima pikemaks ajaks, suureneb müügipakkumine märgatavalt eelkõige kaasaegsete elamute turusegmendis (seda nii valminud kui ka pooleliolevate elamute osas). Pakkumishindade kasv peatub ning pöördub tõenäoliselt ka langusse.



### 4.3. Hinnatava vara turustatavuse analüüs

- Vara ostjad: pered  
Ostjaid iseloomustavad tunnused: püsiva sissetulekuga eelkõige nooremad pered, kes soovivad renoveerida elamu vastavalt oma vajadusele
- Vastavus turusegmendi nõuetele: vastab osaliselt (puuduseks on eelkõige elamu remondivajadus, lisaks on puuduseks ka kaugus kauplusest)
- Ostjate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada: pole võimalik täpselt hinnata, kuid pigem väiksem osa lõpptarbijatest (enamik ostjatest eelistavad väiksema remondivajadusega elamuid)
- Konkureeriv pakkumine: mõõdukas
- Arendusprojektid: lähipiirkonnas uued arendusprojektid puuduvad
- Müügiperiood (liikviidsus): keskmine - prognoositavaks müügiperioodiks on väärtuse kuupäeva turusituatsioonis kuni 6 kuud
- Müügihinnad: antud turusegmendi müügihinnad lühemas perspektiivis (1-1,5 aastat) ei muutu oluliselt või langevad vaid mõõdukalt
- Alternatiivsed kasutused: puuduvad

### 4.4. Hinnatava vara parim kasutus<sup>5</sup>

Hindaja hinnangul võib hinnatava vara parimaks kasutuseks pidada olemasolevat kasutust ehk elamuotstarbelist kasutust (arvestades hinnatava vara asukohta, kehtivat üldplaneeringut, olemasolevat maakasutuse sihtotstarvet ning hinnataval kinnisasjal paikneva hoonestuse tüüpi).

## 5. Hindamine

### 5.1. Hindamise meetodiline alus ja põhimõtted

Hindamismeetodi 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 tavapärane, et pindasid renditakse, seetõttu annab üldjuhul aktiivsema rendituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulumeetod. 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.

#### Hindamismeetodi valik

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

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

#### Võrdlusmeetodi olemus ja selle rakendamise põhimõtted

Turupõhise käsitluse korral

### 5.2. Hinnatava vara turusegmendi ostu-müügi tehingud

Järgnevalt on esitatud Elva linnas asuvate üksikelamutega (kõik elamuotstarbelised kinnisasjad) 01.01.2020.a. – 30.06.2020.a. toimunud ostu-müügi tehingud, sealjuures on päring hinnangu kompaktsuse huvides piiratud alljärgnevate tingimustega:

- müüdü omandisosa: 1/1;

<sup>5</sup> **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.)

**Comment [A14]:** Parima kasutuse analüüsi sisuline osa on puudu. Vähemalt oleks pidanud olema analüüsitud järgmised aspektid:  
1) Elamuotstarbeline kasutus – kas üksikelamu, mitme korteriga elamu või arvestades hoone seisukorda, kas otstarbekas oleks see lammutada nja käsitleda hinnatavat vara kui uue üksikelamu püstitamise potentsiaaliga vara?  
2) Tegemist on pindalalt keskmisest mõnevõrra suurema varaga – kas kinnisasi omab jagamise potentsiaali?

**Comment [A15]:** Avamata on jäänud võrdluselemendi olemus ja põhimõtted. Peaks olema esitatud vähemalt alljärgnev info:

võrreldakse hinnatavat vara samaste müüdü 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 täpsemaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2).

Käesolevas hinnangus teostatakse hindamine võrdluskõlbulike kinnisasjadega 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.

- tehingu hind on vahemikus 45 000 – 100 000 € (sellest vahemikust erineva hinnaga müüdüd varad ei ole hinnatava kinnisasjaga selgelt otseselt võrdluskõlblikud);
- kajastatud ei ole kahte teadaolevat mitte-vabaturutehingu:

Asukoht	Kirjeldus	Kinnisasja pindala, m <sup>2</sup>	Elamu SNP, m <sup>2</sup>	Tehingu hind, €	Tehingu kuupäev
Elva linn Vapramäe tn	1964.a. valminud väljaehitamata katusekorrusega puitelamu, millel on laudise ja tellistega viimistletud fassaad ning profiilplekiga kaetud katus; elamus on 3 tuba; siseviimistlus vajab tervikuna kaasajastamist; hoones on ahiküte; veevarustus ja kanalisatsioon on lokaalsed; hoone üldseisukord on valdavalt rahuldav / viimistluse osas osaliselt halb / katusekatte osas hea; kinnistul on veel remonti vajav kõrvalhoone ja varjualune ning 2 kuuri	1 931	60,4	70 000	03.01.20
Elva linn Suvila tn	2017.a. vana suvila asemele ehitatud katusekorrusega puitelamu, millel on värvitud laudvoodriga viimistletud fassaad ning profiilplekiga kaetud katus; elamus on 3 tuba; siseviimistluses on kasutatud väga lihtsaid (madala hinnaklassi) materjale; hoones on kamina- ja el. küte (õhk-õhk soojuspump); olemas on lihtne köögimööbel, auto varjualune, katusega terrassid; hoone üldseisukord on väga hea; kinnistul asub eraldi veel freesprussidest saun; on teada, et omanikul oli müügiga tavalisest kiirem, mistõttu on antud tehingu käsitlemine vabaturutehinguna diskuteeritav	800	85,2	97 000	20.02.20
Elva linn J. Kämeri tn	hinnanguliselt 20. saj II poolel ehitatud 1-korruseline tavapärasest madalamate siseruumidega puitkarkasshoone, millel on kaasaegse värvitud laudvoodriga viimistletud fassaad ja profiilplekiga kaetud katus; elamus on tuulekoda, tualettruum, köök, kaks tuba ja abiruum suurusega 35 m <sup>2</sup> , mis on lõplikult välja ehitamata ja soojustamata; siseviimistluses on kasutatud väga lihtsaid (mitte kuigi kaasaegseid materjale); hoones on ahiküte; olemas on veevarustus ja kanalisatsioon; hoone üldseisukord on osaliselt hea ja osaliselt rahuldav	464	62,5	49 000	14.04.20
Elva linn Kivi tn	1924.a. ehitatud ärklikorrusega palkelamu, millel on värvitud laudvoodriga viimistletud fassaad ja vana etemiitkatus; elamus on 4 tuba; siseviimistlus vajab tervikuna renoveerimist; hoones on ahiküte; veevarustus ja kanalisatsioon elamus puuduvad (tsentraalsed võrgud on kinnisasja piiril); hoone üldseisukord on rahuldav; kinnisasjal on veel kõrvalhoone, kus on garaaž, saun, kelder ja puukuur; lisaks on veel ka kelder; kinnistu omab jagamise potentsiaali	3 485	136,3	86 000	28.05.20
Elva linn Tamme tn	1969.a. ehitatud 2-korruselise puitkarkassil elamu, millel on silikaattellistide ja laudvoodriga viimistletud fassaad ning vanem plekk-katus; osa akendest on vahetatud; elamus on 5 tuba; osa tubadest on remonditud lihtsate kaasaegsete materjalidega, kuid enamik ruumidest ei ole kasutuskõlblikud; toimiv küttesüsteem hoones puudub; hoone välispiirete seisukord on valdavalt rahuldav, kuid siseruumid vajavad valdavalt tervikuna kap. remonti; kinnistul on veel abihoone; hindajale teadaolevalt leiti varale võimalik ostja väga kiiresti	1 442	151,3	63 000	09.06.20
Elva linn Suvila tn	1970.-1980.-ndatel ehitatud 1-korruselise puitsuvila, millel on värvitud laudvoodriga viimistletud fassaad ning madala kaldega plekk-katus; suvilas on 3 tuba; siseviimistluses on kasutatud eelkõige puitu; hoonet köetakse kamina ja pliidiga; veevarustus ja kanalisatsioon on tsentraalsed; suvilana on seisukord valdavalt hea ja väiksemas osas ka rahuldav	1 186	59,4	54 500	15.06.20
Elva linn Jõe tn	1958.a. valminud 1-korruselise tavapärasest madalamate siseruumidega puitelamu, millel on puitlaudisega viimistletud fassaad ja vana etemiit katus; elamus on 3 tuba; elamut iseloomustab lihtne kaasajastamist vajav viimistlus, hoones on ahiküte; elamu üldseisukord on valdavalt rahuldav ja väiksemas osas hea; kinnistul asuvad veel keskmisest paremini hooldatud kõrvalhoone ja kuur	615	64,1	68 000	15.06.20
Elva linn Mahlamäe tn	1966.a. valminud 1-korruselise puitelamu, millel on silikaattellistidega viimistletud fassaad ja vana etemiitkatus; elamus on 2 tuba, kuid väga lihtsalt on võimalik tubade arvu suurendada 3 või 4-ni; elamut iseloomustab lihtne ja kaasajastamist vajav viimistlus; hoones on ahiküte; hoone üldseisukord on valdavalt rahuldav; kinnisasjal on veel rahuldavas / osaliselt remonti vajavas seisukorras kõrvalhoone ja amortiseerunud kuur	1 289	91,4	71 000	29.06.20

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

### 5.3. Hinnatava vara turusegmendi müügipakkumine

Väärtuse kuupäeva seisuga on kahe suurima kinnisvaraportaali info põhjal Elva linnas ja Elva linna piiril aktiivses müügis kokku 22 erinevat ühепereelamut, sealjuures pakkumishinnad jäävad vahemikku 62 000 € (vt allolev tabel) kuni 299 000 € (1990.-ndatel valminud üksikelamu SNP-ga 334,7 m<sup>2</sup>). Enamikel müügiks pakutavatel elamutel jäävad pakkumishinnad vahemikku 65 000 – 180 000 €. Viimase poole aasta jooksul on müügipakkumiste arv ca paarikümne protsendi võrra vähenenud.

Hoonestatud kinnisasi nr. 704707 (üksikelamu ja kõrvalhoone)  
Peedu tee 99, Elva linn,  
Elva vald, Tartu maakond

18








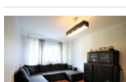
Mikro Kinnisvara AS  
Riia mnt 22, Tartu linn  
Hindaja: Tiina Saar

Hinnatava varaga on olemasolevatest müügipakkumistest ühel või teisel viisil enim konkureerivaks järgmised varad:

**Comment [A16]:** Konkureerivate müügipakkumiste info ei ole hinnatava vara turusegmentist (tegemist on korteritega, mitte aga üksikelanutega) – siinkohal peaks olema esitatud üksikelanute müügipakkumised, sealjuures tuleb arvestada, et sellisel kujul kuvatõmmise esitamine ei taga piisavat informatiivsust.

Korterite müük Tartumaa x Elva x Hind alates 40000 x Kogupind alates 45 m2 x Uued kuulutused kohe Sinu postkasti!

Kulutusi leitud 8

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Väike-Nõlvaku tn 6-1</b> <b>3-TOALINE KORTER RENOVEERITUD MAJAS</b> Korrus 1/2, ehitusaasta 1970, vajab san. remonti, panipaik, seinakapp, pakettaknad Müüa looduskaunis, vaikses piirkonnas renoveeritud majas 3-toaline korter. Majas kokku ...	3	49.8 m <sup>2</sup>		<b>49 000 €</b> 984 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 163 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Pikk 59</b> <b>UUS HIND! SUURE HOOVIGA MAJAS 2- TOALINE KORTER!</b> Korrus 1/2, korteriomand, kivimaja, renoveeritud, elektripliit, boiler, dušš, uus ... Korteri ostuhind sisaldab garaaži ja kahe suure ruumiga keldrit. Müüa 2-toaline ...	2	49 m <sup>2</sup>		<b>49 900 €</b> 1 018 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 166 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Rukki 5</b> <b>MÜÜA VALGUSKÜLLANE JA HUBANE KORTER ÄARELINNAS.</b> Korrus 2/3, korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1980, heas korras, elektripliit, ... Müüa valgusküllane ja hubane 2-toaline korter Elva linna piiril renoveeritud majas. ...	2	51 m <sup>2</sup>		<b>54 000 €</b> 1 059 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 179 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Tartu mnt</b> Korrus 1/3, korteriomand, kivimaja, renoveeritud, keraamiline pliit, uus torustik, ... Müüa 3-toal renoveeritud soe korter Elva linnas hinnatud piirkonnas. Maja on ...	3	48 m <sup>2</sup>		<b>57 700 €</b> 1 202 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 192 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Nooruse 1</b> <b>HUBANE 3-TOALINE KORTER ELVAS NOORUSE 1</b> Korrus 3/5, korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1992, keskmises seisukorras, ... Oled väsinud suurlinna kärast ja ihkad vaikust ja rohelist Eesti ühes kõige puhtama ...	3	60.3 m <sup>2</sup>		<b>58 000 €</b> 962 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 193 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Nooruse 13</b> <b>UUS HIND!</b> Korrus 4/5, korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1987, renoveeritud, keskküte, ... Müüki on tulnud 3-toaline korter renoveeritud kortermajas! KORTER Tegemist on ...	3	65.3 m <sup>2</sup>		<b>59 000 €</b> 904 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 196 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Valga mnt 8</b> <b>TÄIELIKULT RENOVEERITUD KORTER ESIMESEL KORRUSEL.</b> Korrus 1/2, uus torustik, köök, toad eraldi, uus elektrijuhtmistik, tsentraalne vesi Kapitaalselt renoveeritud 3-toaline korter Elva kesklinnas. Korteri kütmine toimub ...	3	54 m <sup>2</sup>		<b>65 000 €</b> 1 204 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 216 €
 <b>Tartumaa, Elva vald, Elva linn, Nooruse 13</b> <b>KORTER MÄNDIDE KESKEL!</b> Korrus 5/5, korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1987, elektripliit, boiler, vann, ... Müüa heas korras korter looduskaunis kohas Elvas. Tartu linn asub 27 km kaugusel. ...	3	62.1 m <sup>2</sup>		<b>67 000 €</b> 1 079 €/m <sup>2</sup> Kuumakse 223 €

Allikas: KV.ee

## 5.4. Hindamiskäik

### Võrdlustehingute valik

Käesoleva töö 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, millede osas on kohandamise vajadus kõige väiksem. Võrdlustehingud on eelnimetatud tabelis tähistatud rasvase kirjaga.

### Võrdlusühik

#### Võrdlusühik on

Võrdlusühikuks on valitud kinnisasja kui terviku hind – pinnaühikule taandatud tehingu hinna kasutamine võrdlusühikuna ei ole üksikelanute puhul hindaja arvates põhjendatud, kuna elamute puhul ei lähtu turuosalist eelkõige elamu pindalast, vaid varast kui tervikust.

### Võrdluselemendid

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

**Comment [A17]:** Definiitsioon on jäänud esitamata. Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmenti ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11:2014, p. 3.2.9.)

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

- asukoht;
- kinnisasja pindala ja maakasutus;
- elamu suletud netopind (SNP) ja tubade arv;
- elamu tüüp ja üldseisukord;
- veevarustus ja kanalisatsioon elamus;
- kõrvalhoonete olemasolu.

Muid parameetreid (näiteks küttesüsteem, siseviimistlus) ei ole eraldi kohandatud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või vastav erinevus ei ole kohandamise täpsust arvestades selleks piisavalt oluline.

<b>Tehingu aeg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ajalise kohanduse aluseks on käesoleva eksperthinnangu turuülevaate osas esitatud info.</li> <li>➤ Antud juhul on võrdlustehingud valitud selliselt, et sellekohane kohandamise vajadus puudub ning antud andmeväli on esitatud seetõttu vaid informatiivsena.</li> </ul>
<b>Asukoht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Asukohta analüüsitakse nii mikro- kui ka makroasukoha võtmes – kohandamisel arvestatakse vahetut ümbrust, juurdepääsu, kaugust keskusest ja piirkonna mainet.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>
<b>Kinnisasja pindala ja maakasutus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kuivõrd tegemist on omavahel väga tihedalt seotud väärtust mõjutavate teguritega, siis on neid käsitletud hindamisel koos ühtse võrdluselemendina.</li> <li>➤ Kinnisasja pindala kohandamisel arvestatakse, et juba hoonestatud kinnistute puhul mõjutab kinnisasja pindala tehingu hinna kujunemist protsentuaalselt märksa vähem kui seda hoonestamata varade puhul.</li> <li>➤ Maakasutuse kohandamisel arvestatakse eelkõige maakasutuse iseloomu – st. haljastust ja maakasutuse hooldatust.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>
<b>Elamu SNP ja tubade arv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pindala kohandamisel arvestatakse, et ostjate seas on enim nõutud optimaalse pindalaga elamud. Seetõttu on suuremast pindalast tulenev turuväärtuse juurdekasv märksa väiksem kui seda vastava pindala protsentuaalne erinevus.</li> <li>➤ Tubade arvu kohandamisel arvestatakse, et enim on nõutud sellised elamud, kus tubade arv on vähemalt 4, sellest suurem tubade arv mõjutab turuväärtuse kujunemist vähe.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>
<b>Elamu tüüp ja üldseisukord</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elamu tüübi juures vaadeldakse elamu kandvat konstruktsiooni (enim on hinnatud kivihooned) ning hoone kui terviku arhitektuurset lahendust.</li> <li>➤ Seisukorra juures hinnatakse võimalikku investeerimisvajadust, mis on seotud remondi- või jäänud ehitustööde teostamisega.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>
<b>Veevarustus ja kanalisatsioon elamus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kohandamisel arvestatakse, et need elamud, milledes on olemas veevarustus ja kanalisatsioon, on keskmiselt 5 – 10% enam hinnatud võrreldes nende elamutega, milledes veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. Arvestades, et hinnataval kinnisasjal on olemas salvkaev ja liitumine tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga on tasuta, on teist ja kolmandat võrdlustehingut kohandatud a' +5% ulatuses. Esimese võrdlustehingu osas kohanduse vajadus siinkohal puudub, sest antud elamus ei ole vastavad tehnovõrgud on vanad ning need on ka lokaalsed (seega tüüpiline ostja pigem liituks ka seal tsentraalsete võrkudega).</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>
<b>Kõrvalhooned</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kohandamisel lähtutakse kõrvalhoone tüübist, kasutusotstarbest, seisukorrast ja suuruselt.</li> <li>➤ Kohandused on antud lähtuvalt turureferentsidest ning kohanduste täpsemad selgitused on esitatud kohandustabelis.</li> </ul>

### Arvutuskäik

Alljärgnevalt on teostatud võrdlustehingute kohandamine ning antud hinnang hinnatava vara turuväärtusele võrdlusmeetodil:

**NB! Kohandustabelis esitamine MS Wordi tabelina ei ole viga!**

	Hinnatav vara Elva linn Peedu tee 99	Võrreldav vara nr. 1 Elva linn Vapramäe tn	Võrreldav vara nr. 2 Elva linn Jõe tn	Võrreldav vara nr. 3 Elva linn Mahlamäe tn
Tehingu hind		70 000 €	68 000 €	71 000 €
Tehingu aeg		03.01.2020	15.06.2020	29.06.2020
Kohandus / kohanduse selgitus		0% turusituatsioon on hinnatasemetel sama väärtuse kuupäevaga	0% turusituatsioon on sama väärtuse kuupäevaga	0% turusituatsioon on sama väärtuse kuupäevaga
Ajaldatud tehingu hind		70 000 €	68 000 €	71 000 €
Asukoht	ca 3,7 km kaugusel kesklinnast väljakujunenud maakasutusega elumupiirkonnas keskmise liikluskoormusega tn läheduses	ca 3,7 km kaugusel kesklinnast väljakujunenud maakasutusega elumupiirkonnas keskmise liikluskoormusega tn läheduses	ca 0,6 km kaugusel Elva kesklinnast väljakujunenud maakasutusega elumupiirkonnas keskmise liikluskoormusega tänava läheduses	ca 2,3 km kaugusel kesklinnast väljakujunenud maakasutusega elumupiirkonnas madala liikluskoormusega tn läheduses
Kohandus / kohanduse selgitus		0% sama hinnatava varaga	-5% parem võrreldes hinnatava varaga - parem makro- ja mikroasukohalt	-5% parem võrreldes hinnatava varaga - parem makro- ja mikroasukohalt
Kinnisaja pindala / maakasutus	1 876 ha / tavapäraselt haljastatud, ent hooldamata	1 931 m <sup>2</sup> / tavapäraselt haljastatud ja hooldatud	615 m <sup>2</sup> / tavapäraselt haljastatud ja hooldatud	1 289 m <sup>2</sup> / tavapäraselt haljastatud ja hooldatud
Kohandus / kohanduse selgitus		-5% parem võrreldes hinnatava varaga - kinnisasi on hooldatud	10% kokkuvõttes halvem - kinnisasi on hooldatud, ent pindalalt on see märksa väiksem	0% turuväärtuse kujunemiselt samaväärne hinnatava varaga
Elamu SNP. / tubade arv	53,1 m <sup>2</sup> (sh kelder 7,3 m <sup>2</sup> ) + väljaehitamata kõrge katusekorrus / 3	60,4 m <sup>2</sup> + väljaehitamata kõrge katusekorrus / 3	64,1 m <sup>2</sup> (katusekorrust on võimalik välja ehitada, kuid see on madal) / 3	91,4 m <sup>2</sup> (sh kelder 16,1 m <sup>2</sup> ) / 3
Kohandus / kohanduse selgitus		-5% parem võrreldes hinnatava varaga - hoone on suurem	5% halvem - elamu väljaehitatud pind on küll suurem, ent elamu põõningukorrus on madal	0% turuväärtuse kujunemiselt kokkuvõttes samaväärne hinnatava varaga
Hoone tüüp, üldseisukord	1956.a. ehitatud väljaehitamata katusekorrusega puitelamu / valdavalt rahuldav / osaliselt halb	1964.a. valminud väljaehitamata katusekorrusega puitelamu / valdavalt rahuldav / viimistluse osas osaliselt halb / katusekatte osas hea	1958.a. valminud korruseline puitelamu / valdavalt rahuldav ja väiksemas osas hea	1966.a. valminud korruseline puitelamu / valdavalt rahuldav
Kohandus / kohanduse selgitus		-5% parem võrreldes hinnatava varaga - hoone katusekatte on vahetatud	-15% parem võrreldes hinnatava varaga - hoone seisukord on parem	-10% parem võrreldes hinnatava varaga - hoone seisukord on parem
Veevarustus ja kanalisatsioon elamus	elamus puuduvad (olemas on salvkaev); tsentraalsed torustikud on kinnistu piiril (liitumine puudub)	lokaalsed vanad süsteemid; tsentraalsed torustikud on kinnistu piiril (liitumine puudub)	võrgust (tsentraalsed)	võrgust (tsentraalsed)
Kohandus / kohanduse selgitus		0% mõnevõrra parem, kuid kohandamise vajadus siin siiski puudub	-5% parem võrreldes hinnatava varaga	-5% parem võrreldes hinnatava varaga

**Comment [A18]:** Viga, et esitatud on täpne aadress. Tehingute andmed ei ole avalikud.

**Comment [A19]:** Pindala ühik ha on vale – peab olema m<sup>2</sup>

Kõrvahooned	rahuldavas / remonti vajavas korras kõrvalhoone ja amortiseerunud varjualune	remonti vajav kõrvalhoone ja varjualune ning 2 kuuri	rahuldavas kõrvalhoone (sh saun) ja kuur	rahuldavas kõrvalhoone (sh saun) ja kuur
Kohandus / kohanduse selgitus		0% turuväärtuse kujunemiselt samaväärtuse hinnatava varaga	-5% parem - hoonestus on paremas korras	-5% parem - hoonestus on paremas korras
Summaarne Kohandus <sup>6</sup>		-15% -10 500 €	-15% -10 200 €	-25% -17 750 €
Kohandatud tehingu hind <sup>7</sup>		<b>59 500 €</b>	<b>57 800 €</b>	<b>53 250 €</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa <sup>8</sup>		15%	45%	25%
Kaalud <sup>9</sup>		0,40	0,25	0,35
Kaalutud kohandatud tehingu hind <sup>10</sup>		23 800 €	14 450 €	18 638 €
<b>Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind<sup>11</sup></b>	<b>56 888 €</b>			

**Comment [A20]:** Kaalude andmise selgitus on vale. Õige on „Lõpptulemuse arutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust). Suurema kaalu anname väiksema absoluutkohanduste summaga võrreldavale varale ja väiksema kaalu suurema absoluutkohanduste summaga varale.“

Hinnatava vara turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 56 888 € ehk ümardatult 57 000 €. Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Kuna üksikelanute turg on keskmise efektiivsusega, on käesoleva hindamistulemuse täpsus +/- 20%.

**Comment [A21]:** Siinesitatud hindamistulemuse täpsus erineb kokkuvõtte lehel tooduga, mis on +/- 10%. Arvestades vara olemust ja esitatud turuinformatsiooni, peaks ka siin olema tavapärase ja +/-10%.

<sup>6</sup> Summeeritakse kõik kohandused, va ajaline kohandus.

<sup>7</sup> Kohandatud tehingu hind saadakse liites ajaldatud tehingu hinnale summaarse kohanduse.

<sup>8</sup> Summeeritakse kõikide kohanduste, sh ka ajalise kohanduse, absoluutväärtused.

<sup>9</sup> Lõpptulemuse arutamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust). Suurema kaalu anname suurema absoluutkohanduste summaga võrreldavale varale ja väiksema kaalu väiksema absoluutkohanduste summaga varale.

<sup>10</sup> Kaalutud kohandatud tehingu hind saadakse korrutades kohandatud tehingu hinna vastava kaaluga.

<sup>11</sup> Kaalutud keskmine kohandatud tehingu hind saadakse summeerides kohandatud kaalutud tehingute hinnad. Ümardatuna väljendab see hinnatava vara turuväärtust.

## Lisa 1. Hinnatava vara fotod

Vajalik hulk fotosid koos selgitustega lisatud, mitte lugeda veaks!

## Lisa 2. Kinnistu 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. Kõrvalhoone asendiplaan ja põhiplaan (väljavõtted ehitusprojektist)

Väljavõtted koos viitega allikale lisatud, mitte lugeda veaks!

## Lisa 5. Vastavuskinnitus standardite EVS 875 nõuetele

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

### Koostaja:

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