

EKSPERTARVAMUS**444/0722 VK****Hinnatav vara****Hoonestatud kinnistu registriosa nr 9318150****Vara tüüp****Endine äripind / puhkehoonega kinnistu****Asukoht****Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Karja tn 4****Hindamistulemus****vara turuväärtus väärtuse kuupäeval 26.05.2022****60 000 (kuuskümmend tuhat) eurot***Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu***Hindamisaruande kuupäev****04.07.2022****Hindamistellimuse täitja**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Virumaa büroo
Turu plats 5, Rakvere 44310
www.uusmaa.ee
rakvere@uusmaa.ee
OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa

Tellija

Tapa Vallavalitsus
Registrikood 75033477
Pikk tn 15, Tapa linn, Tapa vald
Tellija esindaja: ettevõtlusspetsialist Marko Teiva
marko.teiva@tapa.ee

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	4
3. Hinnatava vara lühikirjeldus	5
3.1 Omandisuhete kirjeldus	5
3.2 Aukoha lühikirjeldus	5
3.3 Katastriüksuse kirjeldus	6
3.4 Hoone lühikirjeldus	7
4. Turuväärtuse hindamine	8
4.1 Vara parim kasutus	8
4.2 Hindamise meetodi valik	8
4.3 Hindamiskäik	8
LISA 1 (fotod)	11
LISA 2 (registriosa väljavõte)	15
LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)	16

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnistu (registriosa nr 9318150)
Aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Karja tn 4
Omanik	Tapa vald
Katastritunnus	79001:001:0707
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	2540 m ²
Hooned kinnistul	puhkehoone
Hoone suletud netopind (snp)	216,2 m ²
Hoone üldine seisukord	visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide üldine seisukord hea / osalise kulumiga, hoone on soojustamata. Palkseintega hooneosa ruumide siseviimistluse tase on lihtne, üldine seisukord hea / osalise kulumiga. Keldrikorruse ruumi seisukord remonti vajav. Hoone kasutusele võtmiseks elamuna vajalikud lisainvesteeringud
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine võõrandamise eesmärgil
Ülevaatuse kuupäev	26.05.2022
Väärtuse kuupäev	26.05.2022
Hindamisaruande kuupäev	04.07.2022
Tellija	Tapa Vallavalitsus
Tellimusleping	suuline tellimusleping 20.05.2022 ja tellija esindajaga on 26.05.2022 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks krediitiasutusele ja esitamiseks kohtule
Hindamise eeldused	tellija esindajate poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Turuväärtus	60 000 €
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud väärtuse juures kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks tavapärane ($\pm 10\%$)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu
Hindamistulemus	
Hoonestatud kinnistu (registriosa nr 9318150) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Karja tn 4 turuväärtus on väärtuse kuupäeval 26.05.2022 60 000 (kuuskümmend tuhat) eurot.	

*Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /*

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339

+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	hoonestatud kinnistu (registriora nr 9318150) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Karja tn 4
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse hindamine võõrandamise eesmärgil * Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)
Tellimusleping	tellija esindajaga (Marko Teiva'ga) 20.05.2022 sõlmitud tellimusleping ja tellija esindajaga on 26.05.2022 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks krediitiasutusele ja esitamiseks kohtule
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindajate poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on hea/rahuldavas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2015) hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse ja 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 märgatavalt mõjutada (EVS 875-4:2015) käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2015) käesolev 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)


2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus



Algandmed esitanud isik	tellija esindaja Marko Teiva
Ülevaatus kuupäev*	26.05.2022 *Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Tõnu Kuhi
Ülevaatusel viibinud isikud	tellija esindajad Marko Teiva ja Lembit Saart
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas hoone välist ja sisest ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala ülevaatus
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus. Ülevaatus käigus ehitise ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud
Hindamisaruande kuupäev*	04.07.2022 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)
Väärtuse kuupäev*	26.05.2022 *Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole
Kasutatud allikad	Eesti Vabariigi seadusandlus Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, seisuga 04.07.2022 Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, seisuga 04.07.2022

	Maa-ameti ja Uus Maa Kinnisvarabüroo tehingute andmebaasid, seisuga 10.06.2022
	kinnisvara pakkumiste internetiportaalid, seisuga 04.07.2022
	tellija esindajate suuline informatsioon
	registriosa väljavõtte e-kinnistusraamatust, seisuga 14.06.2022, väljavõtte Lisas 2
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Ehitisregistris (Ehr-s) on hoone katusekatte materjalina kirjas plekk (tegelikult katusekivi). Antud vastusolu on võimalik Ehr-s muuta ning antud vastuolu vara turuväärtust ei mõjuta
	muus osas vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed

3. Hinnatava vara lühikirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
<i>Allikas: e-kinnistusraamat</i>	
Registriosa nr	9318150
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Karja tn 4
Katastritunnus	79001:001:0707
Pindala	2540 m ²
Sihtotstarve	ärimaa 100%
Omanik (II jagu)	Tapa vald
Koormatised, kitsendused (III jagu)	kanded puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	kanded puuduvad
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	tellija esindaja suulise informatsiooni alusel puuduvad hinnataval varal kehtivad üüri-/rendilepingud

3.2 Asukoha lühikirjeldus	
Paiknemine	<p>hinnatav vara asub Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas Karja tn 4, läänepoolses äärelinnas, Tallinn-Tapa raudteest ~350-400 m lõuna pool, Männikumäe terviseradade kõrval. Kaugus Tapa kesklinnast on ~1,7 km ning Rakvere kesklinnast ~31 km.</p>  <p style="text-align: right;"><i>Kaart Maa-ameti kaardiserverist</i></p>
Ümbruskond	lähiumbruses paiknevad laohoone (naaberkinnistul), ~150-600 m kaugusel tootmis- ja laohooned, lähim elamu ~170 m kaugusel, valdavas osas piirneb hinnatav vara hoonestamata maaga (Männikumäe terviserajad ja haljasalad), ~80 m kaugusel raudteeharu
Juurdepääs	juurdepääs on hea, hinnatav vara piirneb (katastriüksuse idapoolne osa) avalikus kasutuses oleva (munitsipaalomandis) Karja tn J1 transpordimaa katastriüksusega, kaugus Ambla mnt-st on ~400 m

3.3 Katastriüksuse kirjeldus	
Katastritunnus	79001:001:0707
Pindala	2540 m ²
Sihtotstarve	ärimaa 100%
Kuju ja reljeef	risküliku kujuga, valdavas osas tasane pinnavorm, läänepoolne osa reljeene
Aerofoto	 <p>Kaart Maa-ameti kaardiserverist (hinnatav katastriüksus piiritletud tumekollase joonega). Aerofoto seisuga 30.05.2021</p>
Kitsendused	uuringu ala (kogu katastriüksuse ulatuses) nitraaditud ala (kogu katastriüksuse ulatuses) <i>Olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja seetõttu vara turuväärtust ei mõjuta</i>
Teed, platsid	kruusa/purustatud asfaltkattega plats/parkla, hoonestuses juures betoonkividest kattega tee/plats
Haljastust	muru, lihtne haljastuse tase, heakorrastatud
Piirded	puuduvad
Hooned, rajatised	puhkehoone
Planeeringud	<p>Tapa valla haldusterritooriumil kehtib Tapa linna generaalplaan (hõlmas ainult Tapa linna osa), mis on Tapa Linnavolikogu 09.11.1995 otsusega nr 71 kehtestatud üldplaneeringuna.</p> <p>Tapa Vallavolikogu poolt on 27.12.2017 algatatud uue üldplaneeringu koostamine ja 26.04.2021 vastu võtnud uue Tapa valla üldplaneeringu (planeering on veel kehtestamata). Kehtestamata üldplaneeringu alusel on hinnatava vara asukohas kavandatud maakasutuse juhtfunktsiooniks äri- ja väiketootmise ala (T2)</p> <p>Hindajale teadaolevalt puuduvad hinnatava varaga seotud detailplaneeringud</p> <div data-bbox="188 1402 515 1458" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Hinnatava vara asukoht </div>  <p>Väljavõte kehtestamata Tapa valla üldplaneeringu maakasutuskaardist</p>

3.4 Hoone lühikirjeldus	
<i>Aluseks info Ehitisregistrist, tellija esindajate suuline info</i>	
Üldandmed	
Ehitisregistri kood	108039821
Ehitise nimetus Ehr-s	kontorihoon
Ehitus- ja kasutusload, muud kanded Ehr-s	Ehitisregistris (Ehr-s) registreeritud 09.02.2003 ehitisluba ehitise püstitamiseks (registri eelmise menetluskeskkonna andmetel väljastatud ehitisluba 12.05.2000), kasutusloale Ehr-s viited puuduvad. Ehitise seisund Ehr-s on <i>olemas</i> Ehr-s registreeritud registri paranduskanne 03.09.2018 (<i>kinnisasja märke ja katastritunnuse lisamine</i>) Ehr-s registreeritud 28.05.2022 andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks (<i>automaatne kanne</i>)
Peamine kasutamise otstarve Ehr-s	büroohoon
Ehitusaasta	Ehr-s ehitise esmase kasutuselevõtu aasta 2000
Hoone tüüp	ristküliku kujulise alusplaani ja viilkatusega puhkehoone tüüpi ehitise (hoone on kasutusel olnud terviseraja teenindushoonena). Palkseintega hooneosa on ehitatud endise laohoon (hetkel keldrikorru) kohale
Korruiselisus	esimene korru, katusekorru, keldrikorru
Ruumilahendus	I korru avatud planeeringuga ruum (voldikuksega võimalik ruum jaotada kaheks ruumiks) kööginurgaga, duširuum/wc, katusekorruel trepikoda, 1 liigendatud tuba/majutusruum ja rõdu ning keldrikorruel (sissepääs lääne poolt krundi tasapinnalt) suurema pinnaga ladu-abiruum
Ehitisealune pind	60,0 m ²
Suletud netopind (snp)	216,2 m ²
Maht	694 m ³
Konstruksioonid ja materjalid	
Vundament	madalvundament (raudbetoon), I korru sokkel fibo-plokkidest
Kandekonstruksioonid, väliskate	freespalk
Vahelagi	puut, keldripealne monteeritav raudbetoon
Aknad	puitraamid aknad (pakettklaasiga)
Uksed	puitukse, keldrikorruel metalluks
Põrandad	keldrikorruel betoneeritud
Trepp	puidust sisetrepp
Siseviimistlus	I korruel ja katusekorruel põrandalauad, palkpinnad, puitviimistlus, san.ruumi põrandal keraamilised põrandaplaadid
Tehnovõrgud ja -süsteemid	
<i>Tellija esindajate suulise info alusel, kehtivaid liitumislepinguid ei ole hindajale esitatud</i>	
Veevarustus	tsentraalne, soe vesi elektriboileriga
Kanaliseatsioon	tsentraalne
Küttesüsteem	elektriküte
Elektrivarustus	220/380 V, 25A
Muud	valvesignaliseatsioon
Seisukord	
	visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruksioonide üldine seisukord hea / osalise kulumiga, hoone on soojustamata. Palkseintega hooneosa ruumide siseviimistluse tase on lihtne, üldine seisukord hea / osalise kulumiga. Keldrikorru ruumi seisukord remonti vajav. Hoone kasutusele võtmiseks elamuna vajalikud lisainvesteeringud

4. Turuväärtuse hindamine

4.1 Vara parim kasutus

Hinnatava vara katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Uue kehtestamata üldplaneeringu alusel on hinnatava vara asukohas maakasutuse juhtfunktsiooniks kavandatud äri- ja väiketootmise ala. Katastriüksusel asuva hoone peamine kasutamise otstarve on Ehr-s büroohoone.

Arvestades hinnatava vara asukohta ja olemust ning kinnisvaraturu hetkeolukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on vara parima kasutus* puhkehoone / alternatiivne kasutus elamispind/elamu (hoone kasutamise otstarvet on võimalik Ehr-s muuta).

**Parim kasutus - on 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).*

4.2 Hindamismeetodi valik

Hinnatav vara on pigem müügikäibes kui üürikäibes ning hinnatava vara näol on tõenäolisem vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas ekspertarvamuses vara turuväärtuse hindamiseks valinud **võrdlusmeetodi***. Võrdlusmeetod on sarnaste varade turuväärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

** Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitus (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus (EVS 875-11:2020).*

Turuväärtuse hindamisel on võrdlusmeetodi aluseks asenduspõhimõte, võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil.

4.3 Hindamiskäik

Hinnatava varaga sarnase kasutamise otstarbega hoonestatud kinnistutega ei ole viimasel ajal antud piirkonnas müügitehinguid teostatud. Arvestades, et hinnatava vara alternatiivne kasutus on elamu/elamispind, siis on hinnatavat vara võrreldud antud piirkonnas teostatud elamute tehingutega.

Maa-ameti tehingute andmebaasi ja kinnisvarabüroo Uus Maa tehinguregistri andmetel on perioodil oktoober 2021-10.06.2022 Tapa linnas teostatud sealhulgas järgmised elamuga kinnistute ostu-müügitehingud:

Aadress	Tehingu aeg	Tehinguhind, €	Elamu lühikirjeldus
Valgejõe pst	10.2021	72 000	palkmaja, snp 139,9 m², osaliselt hea, osaliselt rahuldav / rem vajav
Paide mnt	10.2021	45 000	puitmaja, snp 72 m², hea / rahuldav, osaliselt kulumiga
Roheline tn	11.2021	95 000	kivimaja, snp 182,3 m² (elur 148 m²), seisukord endine / rahuldav
Lille tn	12.2021	85 000	puitmaja, snp 109,7 m², osaliselt rekonstrueeritud, konstruktsioonide seisukord hea, siseviimistlus hea/väga hea, osalise kulumiga
Mai pst	02.2022	98 000	palkmaja, snp 99,7 m², seisukord lihtne hea/väga hea
Kastani tn	03.2022	78 000	kivimaja, snp 108,6 m², hea/rahuldav, san.ruum hea/väga hea
Spordi tn	03.2022	50 000	puitmaja, snp 94,8 m², osaliselt rekonstrueeritud, osaliselt kulumiga
Kalevi tn	04.2022	49 000	puitmaja, snp 57,7 m², rahuldav / kulumiga
Taara pst	04.2022	73 000	puitmaja, snp 85,5 m², osaliselt rekonstrueeritud, osaliselt kulumiga
Roheline tn	05.2022	77 990	puitmaja, snp 85,2 m², hea/rahuldav, uuendamist vajav

** tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu*

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud varad (eelpool tabelis märgitud halli värviga, tehingute täpsem kirjeldus võrdlustabelis), mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest kõige enam (s.h ei ole aluseks võetud seotud osapoolte vahelisi tehinguid ja võlaõiguslikke tehinguid).

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime/kohandame* võrdlusvara iseloomustavaid parameetreid (võrdluselemente**). Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust;

** Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks, lähtudes erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2020).*

** Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või –langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. (EVS 875-11:2020).*

*** Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujundamisel. (EVS 875-11:2020).*

- võrdlusühikuks* on valitud tehingu absoluutsumma, kuna see on enamlevinud arvestusühik elamuga hoonestatud kinnistute ost-müügil turuosaliste vahel antud piirkonnas;
* Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja –piirkonna eripärasid. (EVS 875-11:2020).
- võrdluselementideks on tulenevalt hinnatava vara iseloomust valitud - asukoht, katastriüksuse pindala, elamu tüüp, suletud netopind, elamu konstruktsioonide seisukord, elamu siseviimistluse seisukord, tehnovõrkude/-süsteemidega varustatus, kinnistuga seotud muud väärtust mõjutavad tegurid (lisaväärtused). Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna need ei oma antud juhul turuväärtuse kujunemisel tähtsust. Kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null);
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile;
- turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tugineb põhimõttele, et suurima kaalu anname võrdlusnäitele, mis on hinnatavaga kõige sarnasem.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole on hinnatõus alates detsembrist 2021 sarnaste varade osas antud piirkonnas olnud ~5%;
- 2) reeglina on puitseintega elamud madalamalt hinnatud võrreldes kiviseintega elamutega, uusehitised kõrgemalt hinnatud võrreldes rekonstrueeritud elamutega. Hinnatava vara miinuseks hoone tüüp ja kasutamise otstarve Ehr-s;
- 3) elamu suuruse puhul lähtutakse piirkasulikkuse põhimõttest, mille kohaselt elamu snp suurenedes suureneb elamu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Optimaalseks peetakse antud piirkonnas ~90 m² - 180 m² suuruseid elamuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 4) heas seisukorras elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras elamutel, rahuldavas / rekonstrueerimist vajavad elamud on madalamalt hinnatud;
- 5) kõrgemalt on hinnatud tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud elamud, lokaalse keskküttega ja kaasaegsete tehnosüsteemidega elamud;
- 6) muud turuväärtust mõjutavad tegurid (kõrvalhooned, kõrghaljastus, haljastuse tase jms) mõjutavad (olenevalt seisukorrast) vara turuväärtust ~5-15%.

Võrdlustabel:

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Võrdlusvara 4
Aadress	Tapa linn, Karja tn 4	Tapa linn, Lille tn	Tapa linn, Spordi tn	Tapa linn, Kalevi tn	Tapa linn, Taara pst
Tehinguhind €		85 000	50 000	49 000	73 000
Tehingu aeg		dets.21	märts.22	apr.22	apr.22
Kohandus %		5%	0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind €		89 250	50 000	49 000	73 000
Asukoht	hea juurdepääs, lähiümbruses terviserajad / hoonestamata maa, ~50-300 m kaugusel lao- ja tootmishooned, linna läbiv raudtee ~350-400 m kaugusel, kesklinn ~1,7 km	väikeelamukvartal, kesklinna 700 m	äärelinna elamukvartal, elava liiklusega tee ~50 m, kesklinn ~1 km	äärelinna väikeelamukvartal, hea juurdepääs	väikeelamukvartal, kesklinn ~1,2 km, hea juurdepääs, tootmishoone 70 m kaugusel
Võrdlus		parem	parem	parem	samaväärne
Kohandus %		-5%	-5%	-5%	0%
Katastriüksuse pindala m²	2540	928	1182	890	685
Võrdlus		väiksem	väiksem	väiksem	väiksem
Kohandus %		10%	5%	10%	10%
Hoone tüüp	palkmaja / soojustamata puhkehoone, Ehr-s kirjas büroohoonena	puitmaja, viilkatus	puitmaja, tellisvooder, viilkatus	puitmaja, tellisvooder, viilkatus	puitmaja, viilkatus

Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-10%	-10%	-10%	-10%
Suletud netopind m²	216,2 / ~100 (arvestamata keldrikorruse abipinda)	109,7	94,8	57,7	85,5
Võrdlus		väiksem	väiksem	väiksem	väiksem
Kohandus %		5%	5%	15%	10%
Hoone konstruktsioonide seisukord	seisukord hea / osalise kulumiga, elamuna kasutusele võtmiseks vajalikud lisainvesteeringud	aknad vahetatud, fassaad soojustatud, endine katus, lihtne hea	aknad ja katus vahetatud, muus osas endine, kulumiga	endine, lihtne rahuldav, kulumiga	rekonstrueeritud osaliselt ~20 a tagasi, vahetatud katusekate ja aknad, üldine seisukord hea, v.a valdavas osas endine välisviimistlus / kulumiga
Võrdlus		parem	halvem	halvem	parem
Kohandus %		-10%	5%	15%	-5%
Ruumide siseviimistluse seisukord	lihtne hea / osalise kulumiga	jooksvalt uuendatud lihtne hea/väga hea, osalise kulumiga	endine, kulumiga, uuendamist vajav	endine, kulumiga	uuendatud lihtne hea, osaliselt kulumiga
Võrdlus		parem	halvem	halvem	samaväärne
Kohandus %		-10%	15%	15%	0%
Tehnovõrgud (vesi/kanal/küte)	vesi tsentr / kanal tsentr / elektriküte	vesi tsentr / kanal tsentr / ahiküte + elektriküte	vesi tsentr / kanal lok (trass tänava ääres) / ahiküte	vesi tsentr / kanal lok / ahiküte	vesi tsentr / kanal tsentr / ahiküte + õhksoojuspump
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-5%	-5%	-5%	-5%
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid	rõdu, parkla	lihtne köögimööbel. Maj.hoone (kivi, 61,5 m ² , garaaž, saun. Uus katusekate, fassaad osaliselt viimistluseta)	maj.hoone (saun- kuur, kivi, 64 m ² , rahuldav, kulumiga)	laut-kuur (puit, 43 m ² , kulumiga, rahuldav)	puitseintega kuur (21 m ² , seisukord hea)
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-15%	-10%	-5%	-5%
Summaarne kohandus%		-40%	0%	30%	-5%
Kohandatud tehinguhind €	59 820	53 550	50 000	63 700	69 350
Kohanduste absoluut- väärtuste summa %		75%	60%	80%	45%
Kaalud		0,2	0,3	0,1	0,4

Eeltoodud tabelis kohandatud tehinguhindade kaalutud keskmise kaudu avaldub hinnatava vara turuväärtus järgmiselt:

$53\,550 \text{ €} \times 0,2 + 50\,000 \text{ €} \times 0,3 + 63\,700 \text{ €} \times 0,1 + 69\,350 \text{ €} \times 0,4 = 59\,820 \text{ €}$ ehk ümardatult **60 000 eurot**

Ekspertarvamus on koostatud 10 lehel ja 6 lisalehel.

LISA 1 (fotod)

Hoone välisvaated



Hoone sisevaated (I korrus)



Hoone sisevaated (katusekorrus)



Rõdu



Vaated hoone katusekorruselt



Hoone sisevaated (keldrikorrus)



LISA 2 (registriosa väljavõte)

Registriosa number	9318150
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Õigsuse märg	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 03.10.2017
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 03.10.2017

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS**Katastriidaja märkeid vaata maakatastrist**

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79001:001:0707	Ärimaa 100%, Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Karja tn 4. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	2540 m2	Registriosa avamisel 29.08.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.10.2017. Kohtunikuabi Edith Oja	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Tapa vald	29.08.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.10.2017. Kohtunikuabi Edith Oja	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ
 Nimi: Tõnu Kuhi
 Kuupäev: 14.06.2022 11:54:32

LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2015)

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingutes abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokku lepitud isikute, v.a juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadud 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 piirangute tingimustega.

Tellijal esindajaga on 26.05.2022 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded:

- 1) Vara kirjeldus lühendatud vormis;
- 2) Puudub turuülevaade;
- 3) Hindamise käik lühendatud vormis;
- 4) Lisades puudub koopia Maa-ameti kitsenduste kaardist.

Hindamisaruande kuupäev:

04. juuli 2022

Koostaja / kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Kuhi

Vara hindaja, tase 7

Kutsetunnistus 176339

+372 502 2114

tonu.kuhi@uusmaa.ee