

EKSPERTARVAMUS

433/0824 VK

Hinnatav vara

Hoonestatud katastriüksus

Vara tüüp

Elamispind, elamu ja abihoone

Aadress

Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku



Hindamistulemus

vara turuväärtus (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse)
väärtuse kuupäeval 26.07.2024 15 000 (viisteist tuhat) eurot
Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu

Hindamisaruande kuupäev

13.08.2024

Hindamistellimuse täitja

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
 Virumaa büroo
 Turu plats 5, Rakvere 44310
www.uusmaa.ee
rakvere@uusmaa.ee
 +372 322 3601

Tellijä

Tapa Vallavalitsus
 Registrikood 75033477
 Pikk tn 15, Tapa linn, Tapa vald
 Tellija esindaja: Marko Teiva, +372 5344 0585
marko.teiva@tapa.ee

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed				
Hinnatav vara	elamu ja abihoonega katastriüksus (katastritunnus 79201:001:0406)			
Aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku			
Omanik	Tapa vald (omandiõiguse aluseks Tapa Vallavolikogu 13.06.2024 otsus nr 140. Ehitise peremehetuks tunnistamine)			
Katastritunnus	79201:001:0406			
Kinnistu liik	kinnistusraamatusse kandmata katastriüksus (hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse)			
Katastriüksuse pindala, sihtotstarve	5271 m², sihtotstarbeta maa 100%			
Hoonestus, rajatised	elamu, abihoone (ei ole kantud ehtisregistrisse)			
	↕ EHR kood	↕ Ehitise aadress	↕ Ehitise nimetus	↕ Ehitise seisund
	120825257	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku	10-krt elamu	Olemas
	väljavõte ehtisregistrist seisuga 13.08.2024			
Elamu suletud netopind (snp)	263,6 m²			
Elamu üldine seisukord	eeldatavalt 1920-30ndatel ehitatud liitsa riskülikukujulise alusplaaniga 1-korruseline palkkonstruktsioonidel seintega kõrge eterniitkattega viilkatusega endine mitmepereelamu. Seisukord – endine, suurema kulumiga / kap.remonti vajav. Siseviimistlus – hindaja hoonesse ei pääsenud. Lähtutud on tellija esindaja suulisest infost ja kohapeal akendest nähtust – siseviimistlus on endine, suurema kulumiga / kap.remonti vajav.			
Hindamisaruande koondandmed				
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine, mis oleks aluseks vara võõrandamisel			
Ülevaatuse kuupäev	26.07.2024			
Väärtuse kuupäev	26.07.2024			
Hindamisaruande kuupäev	13.08.2024			
Tellija	Tapa Vallavalitsus (tellija esindaja Marko Teiva)			
Tellimusleping	tellija esindajaga 16.07.2024 sõlmitud suuline tellimusleping. Kokkuleppel Tellija esindajaga oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule. EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded on välja toodud hinnangu leheküljel 19			
Hindamise eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene			
	käesolevas töös on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse			
	hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama			
Hinnang likviidsusele	hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade osas keskmiseks, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi osas tavapärane			
Hindamistulemuse täpsus	hinnatava vara turusegmendi osas antud piirkonnas tavapärane ± 10%			
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu (antud turusegmendi tehingud ei ole üldjuhul käibemaksuga maksustatavad)			
Kommentaariid				
Hinnatav katastriüksus ei ole kantud kinnistusraamatusse (vallasasjadega ei ole võimalik vabaturu müügitehinguid teostada). Käesoleva töös on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse				

Hindamistulemus

Aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku (katastritunnus 79201:001:0406) asuva elamu ja abihoonega katastriüksuse turuväärtus (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse) on väärtuse kuupäeval 26.07.2024 **15 000 (viisteist tuhat) eurot**.

Hindaja / läbivaataja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Heinluht

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, hindaja

Kutseline hindaja, kinnisvara hindaja, tase 6

Kutsetunnistus 176315

+372 5391 0678

triinu.heinluht@uusmaa.ee

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

Hinnatav vara	elamu ja abihoonega katastriüksus (katastritunnus 79201:001:0406) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse hindamine, mis oleks aluseks vara võõrandamisel <i>* 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 osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)</i>
Tellimusleping	tellija esindajaga 16.07.2024 sõlmitud suuline tellimusleping. Kokkuleppel Tellija esindajaga oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule. EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalde on välja toodud hinnangu lehelküljel 14
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene käesolevas töös on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	
<i>Avalikkuse keelustamise klausel</i>	seda 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 seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2024)
<i>Vastutamise välistamise klausel</i>	see hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ette nähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4:2024)
<i>Keskkonna uuringute klausel</i>	hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada 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 875-4:2024)
<i>Vara seisukorra uuringute klausel</i>	hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need ehitiste osad on piisavalt heas seisundis tagamaks ehitiste eesmärgipärast kasutust. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita ehitiste struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2024)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	tellija esindaja Marko Teiva
Ülevaatus kuupäev*	26.07.2024 <i>*Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)</i>
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Triinu Heinluht
Ülevaatusel viibinud isikud	teisi isikuid ülevaatus juures ei viibinud
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas hoonestuse välist ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala ülevaatus. Hindaja hoonetesse sisse ei pääsenud. Hindamisel on lähtutud tellija esindaja suulisest infost ja kohapeal akendest nähtust
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus, erivahendeid kasutatud ei ole. Ülevaatus käigus ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud. Hoonestuse detailsema ehitustehnilise seisukorra hindamiseks on soovitatav konsulteerida ehitusspetsialistiga ja/või tellida ehitise audit.
Väärtuse kuupäev*	26.07.2024 <i>*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)</i>

Hindamisaruande kuupäev*	13.08.2024 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)	
Kasutatud allhanked	allhanget kasutatud ei ole	
Kasutatud allikad ja nendega tutvumise kuupäev	Eesti Vabariigi seadusandlus https://www.riigiteataja.ee/	13.08.2024
	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875, https://www.evs.ee/	13.08.2024
	Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html	13.08.2024
	ehitisregistri elektrooniline andmebaas, https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/	13.08.2024
	Maa-ameti tehingute andmebaas, seisuga 12.07.2024	13.08.2024
	Uus Maa kvb tehingute andmebaas, seisuga 26.07.2024	13.08.2024
	info valla üld- ja detailplaneeringute kohta valla planeeringute veebilehel, https://www.tapa.ee/uldinfo	13.08.2024
	kinnisvara pakkumiste internetiportaalid, https://www.kv.ee/ , https://kinnisvara24.ee/ , https://www.city24.ee/	13.08.2024
	tellija esindaja suuline informatsioon	26.07.2024
	vara ülevaatusel tehtud märkmed ja fotod	26.07.2024
	e-kinnistusraamat, https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx	13.08.2024
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed	

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
Allikas: e-kinnistusraamat	
Kinnistusraamatus (seisuga 13.08.2024) hinnatava vara kohta andmed puuduvad	
Vallasasja omanikud	Tapa vald (omandiõiguse aluseks Tapa Vallavolikogu 13.06.2024 otsus nr 140. Ehitise peremehetuks tunnistamine)
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	tellija esindaja suulise informatsiooni alusel puuduvad hinnatava varaga seotud kehtivad üüri- ja rendilepingud

4. Parim kasutus

Arvestades vara asukohta ja olemust (väga privaatne asupaik (ümbruses metsamaa, maantee ~700 m, lähim naaber linnulennult ~600 m (vahel metsamaa), Tamsalu kesklinn ~5 km); hea juurdepääs – vara piirneb avalikus kasutuses oleva teega; katastriüksuse kompaktnen kuju; hoonestuse olemasolu. Hoonestuse suurem kulum) ning hetke kinnisvaraturu olukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule (maa sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa (võimalik muuta arvestades hoone kasutusotstarvet), hoone ehitisregistri järgne peamine kasutamise otstarve on muu kolme või enama korteriga elamu (eeldatavalt kasutusele võetav siiski ühepereelamuna), abihooone olemasolu. Käesolevas töös on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse) on hinnatava vara parim kasutus* elamispind (elamu ja abihoonena kinnistu).

**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).*

4.1 Turuväärtuse hindamine

Hindamise meetodi(te) valik ja rakendamine sõltub hinnatavast väärtusest, turu ja varaga seotud tingimustest, kasutada olevatest andmetest. Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Hinnatava vara näol on tõenäolisem vara ost omakasutusse, mitte renditulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas hindamisaruandes 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 aluseks 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 875-11:2014).

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.

4.2 Hindamine võrdlusmeetodil

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud varad (varasid iseloomustavad andmed toodud võrdlustabelis, tehinguandmed ei sisaldanud käibemaksu), mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest kõige enam (s.h ei ole aluseks võetud seotud osapoolte vahelisi tehinguid).

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- 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, lähtuvalt erisusest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvalitatiivseid ja kvantitatiivseid 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, mis on enamlevinud arvestusühik turuosaliste vahel sarnaste hoonestatud kinnistute ost-müügil;
** 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, krundi pindala, hoone tüüp, hoone seisukord, suletud netopind, siseviimistluse seisukord, tehnovõrgud, kinnistuga seotud lisaväärtused/miinusused. 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);
- seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi väga hea (kvaliteetne / kaasaegne), hea (lihtsam, võimalik kasutada lisakulutusteta), rahuldav (endine, hooldusremonti vajav), remonti vajav (kasutamine remondita võimatu) ja nende kombinatsioone. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist ja materjalide kvaliteedist;
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Rahalises väärtuses mõõdetavaid suuruseid on võimalik hindamisel arvestada ka kõrgema täpsusastmega;
- turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tugineb põhimõttele, et suurem kaal antakse vähem kohandatud võrdlusvarale ja väiksem kaal rohkem kohandatud võrdlusvarale. Kaalude jagamisel on aluseks kohanduste absoluutväärtuste summa;
- kaalutud kohandatud tehinguhind saadakse korrutades kohandatud tehinguhind vastava kaaluga ning kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind saadakse summeerides kaalutud kohandatud tehinguhinnad.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole ei ole hinnalangust ega –tõusu alates 2023.a II kvartalist sarnaste varade osas antud piirkonnas olnud (hinnatase on püsinud enam-vähem samal tasemel);
- 2) üldjuhul on suurema pinnaga kinnistud kõrgemalt hinnatud. Hajaasustusaladel peetakse optimaalseks 2000 – 10000 m² suurusega kinnistuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 3) reeglina on puitseintega elamud madalamalt hinnatud võrreldes kiviseintega elamutega, uusehitised kõrgemalt hinnatud võrreldes rekonstrueeritud elamutega. Uusehitised on kõrgemalt hinnatud;
- 4) elamu suuruse puhul lähtutakse piirkasulikkuse põhimõttest, mille kohaselt elamu netopinna suurenedes suureneb elamu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Optimaalseks peetakse antud piirkonnas ~90 m² -200 m² suuruseid elamuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 5) heas seisukorras elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% kõrgemad kui rahuldavas/remonti vajavas seisukorras elamutel ja ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras elamutel;
- 6) heas seisukorras siseviimistlusega elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% kõrgemad kui rahuldav/remonti vajava siseviimistlusega elamutel ning ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras siseviimistlusega elamutel;

- 7) kõrgemalt on hinnatud tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud elamud ja kaasaegsete tehnosüsteemidega elamud (maaküte, soojustagastusega ventilatsioon, päikesepaneelid);
- 8) muud turuväärtust mõjutavad tegurid (kõrvalhooned, kõrghaljastus, haljastuse tase jms) mõjutavad (olenevalt seisukorrast) vara turuväärtust ~5-25%. Amortiseerunud hoonete olemasolu korral võib neil olla ka negatiivne väärtus.

Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3
Aadress	Kändliku, Alupere	Vadiküla, Tapa vald	Araski küla, Tapa vald	Rahkla küla, Vinni vald
Tehinguhind €		15 000	22 000	19 990
Tehingu aeg		sept.23	aug.23	mai.23
Ajaline kohandus %		0%	0%	0%
Ajaline kohandus €		0	0	0
Ajaldatud tehinguhind €		15 000	22 000	19 990
Asukoht	väga privaatne asupaik, ümbruses metsamaa, rahuldav juurdepääs. Tamsalu kesklinn ~5 km	privaatne asupaik, ümbruses põllumaa, eemal mets ja üksikud naabrid. Rakvere linn ~17 km, V-Maarja ~14 km, Tamsalu ~10 km	hea juurdepääs, privaatne asupaik, ümber põllu-metsamaa, lähim naaber ~150 m. Tamsalu keskus ~5 km	hea juurdepääs, ümbruses elamud. Laekvere keskus ~5 km, Rakvere ~30 km
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus %		0%	0%	0%
Krundi pindala m²	5 271	5 005	6 530	5 685
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus %		0%	0%	0%
Hoone tüüp	palkmaja, viilkatus. Endine 10-ne korteriga kortermaja	palkmaja, viilkatus	endine abihoone, osaliselt ümber ehitatud suvilaks	2-kor, kivimaja, viilkatus, endine kool
Võrdlus		parem	samaväärne	parem
Kohandus %		-5%	0%	-5%
Suletud netopind m²	263,6	131,6 (elur 67,3)	80 (elur ~40)	384,9
Võrdlus		väiksem	väiksem	suurem
Kohandus %		15%	20%	-15%
Hoone seisukord	endine, suurema kulumiga / remonti vajav	suurema kulumiga, endine	soojustatud (lõppviimistluseta), kulumiga, rahuldav	katusekatte kulum, mõned aknad vahetatud, seinad hea/rahuldavas seisus
Võrdlus		samaväärne	parem	parem
Kohandus %		0%	-10%	-5%
Ruumide seisukord	endine, suurema kulumiga / remonti vajav	kap.remonti vajav	osaliselt uuendatud rahuldav / remonti vajav. Abiruumid kulumiga	rahuldav / kulumiga, remonti vajav
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne
Kohandus %		0%	-10%	0%
Tehnovõrgud (vesi/kanal/küte)	kaevus / puudub / ahiküte (endised küttekolded). Elektriliitumine puudub	salvkaev / puudub / küttekolded puuduvad	lok / lok / ahiküte	kaevus / lok / endised küttekolded
Võrdlus		parem	parem	parem
Kohandus %		-5%	-15%	-10%
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid	abihoone (kivi, ~50 m², endine, suurema kulumiga)	kuur (puit, 29 m², suurem kulum). Heakorramist vajav kinnistu	elamus leiliruum. Amortiseerunud abihooned	kõrghaljastusega kinnistu. Endine kulumiga kuur
Võrdlus		halvem	parem	samaväärne
Kohandus %		5%	-5%	0%
Summaarne kohandus %		10%	-20%	-35%
Summaarne kohandus €		1 500	-4 400	-6 997
Kohandatud tehinguhind €		16 500	17 600	12 994
Kohanduste absoluutväärtuste summa %		30%	60%	35%
Kaalud	1,00	0,40	0,25	0,35
Kaalutud kohandatud tehinguhind €		6 600	4 400	4 548
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind €	15 548			

Hinnatava vara turuväärtus (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse) on väärtuse kuupäeval 15 548 eurot ehk ümardatult 15 000 eurot.

5 Hindamistulemus

Aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku asuva elamu ja abihoonega katastriüksuse (katastritunnus 79201:001:0406) **turuväärtus** (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse) **on väärtuse kuupäeval 26.07.2024.a 15 000 (viisteist tuhat) eurot.**

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu (antud turusegmendi tehingud ei ole üldjuhul käibemaksuga maksustatavad).

Hindamistulemuse täpsus on hinnatava vara turusegmendi osas antud piirkonnas tavapärane $\pm 10\%$.

Hinnatava vara likviidsuse võib hinnata sarnaste varade osas keskmiseks, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud, mis on hinnatava vara turusegmendi osas tavapärane.

LISA 1 (fotod)

Elamu välisvaated, õueala vaated



Õueala vaated



Abihoone vaade



Juurdepääsu tee vaade



LISA 2 (väljavõte Ehitisregistris)

Andmete esitamise teatis omanike andmete muutmiseks nr 2411526/00500**Teatis**

Teatise andmed

Dokument	Andmete esitamise teatis omanike andmete muutmiseks nr 2411526/00500
Dokumendi kuupäev	17.06.2024
Esitaja asutus	Tapa Vallavalitsus (reg. kood 75033477)

Seotud isikud

Roll	Isikukood/ Registrikood	Nimi (kontaktisik)
Omanik	792	TAPA VALD
Taotleja/Teataja	75033477	Tapa Vallavalitsus (MATI TAMM)
Dokumendi esitaja	75033477	Tapa Vallavalitsus (MATI TAMM)

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku
Ehitisregistri kood	120825257
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	10-krt elamu
Omandi liik	vallasasi
Esmase kasutusaasta	1985
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	jah

Vallasasja omandiinfo

Omanik	Isikukood / registrikood	Ühisomand	Möttelise osa suurus	Omandiõiguse alus
TAPA VALD	792			Tapa Vallavolikogu 13.06.2024 otsus nr 140. Ehitise peremehetuks tunnistamine.

10-krt elamu (EHR kood 120825257)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku
Ehitisregistri kood	120825257
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	10-krt elamu
Omandi liik	vallasasi
Esmase kasutusaasta	1985
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 238,0
Eluruumide pind kokku	238,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	340,6
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõnetav pind (m2)	238,0
Suletud netopind (m2)	263,6
Üldkasutatav pind (m2)	25,6
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	10,3
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	26,0
Laius (m)	13,1
Sügavus (m)	
Maht (m3)	1 318,0
Maapealse osa maht (m3)	1 318,0

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	vahetäitega sõrestik
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit (vooder)
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	muu: eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistatsiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	elamu
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6560864.16 619053.82
		2. 6560891.61 619052.48
		3. 6560890.92 619038.42
		4. 6560863.47 619039.76
		5. 6560864.16 619053.82
	Kuju aadressid	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku

Ehitisel on 1 kuju
Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Ehitise osa nimetus	Üldkasutatav ala
	Kasutamise otstarve	Muu kolme või enama korteriga elamu
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	25,6
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
1	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-1
	Ehitise osa pind (m2)	27,6
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
2	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-2
	Ehitise osa pind (m2)	26,9
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
3	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-3
	Ehitise osa pind (m2)	21,6
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
4	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-4
	Ehitise osa pind (m2)	22,3
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
5	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-5
	Ehitise osa pind (m2)	22,2
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
6	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-6
	Ehitise osa pind (m2)	17,6
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
7	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-7
	Ehitise osa pind (m2)	19,0
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
8	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-8
	Ehitise osa pind (m2)	29,8
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
9	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-9
	Ehitise osa pind (m2)	28,3
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
10	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: elamu
	Hooneosa aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Alupere küla, Kändliku-10
	Ehitise osa pind (m2)	22,7
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	1
	Tualettruumi liik	puudub
	Pesemisvõimaluse liik	puudub
	Gaasipaigaldis	puudub
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Kokku		
	Kokku eluruume, pind (m2)	10, 238,0
	Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1, 25,6
	Ehitise osade pind kokku (m2)	263,6
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	10
	Köökide arv	4
	Avatud köökide arv	6

LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2024)

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See 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 infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud 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 hindamistoimingut eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piirangute tingimustega.

EVS 875-4:2024 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekallete loetelu:

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

Hindamisaruande kuupäev:

13. august 2024

Hindaja / läbivaataja:

/ allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Heinluht

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, hindaja
Kutseline hindaja, kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus 176315

+372 5391 0678,
triinu.heinluht@uusmaa.ee