OBER HAUS
KINNISVARAFIRMA

Kui usaldus loeb

EKSPERTHINNANG NR 77093/TL



Hinnatav vara:	**KORTERIOMAND, REGISTRIOSA NR 7398802 (4-TOALINE KORTER) AADRESSIL HARJU MAAKOND, MAARDU LINN, KEEMIKUTE TN 4-69**
Tellija:	Ardo Linnus
Hindamisaruande kuupäev:	27.03.2024
Koostaja:	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ Narva mnt 53, 10152 Tallinn Tel +372 665 9700 www.ober-haus.ee

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/
Grete Kristel Pariis
Kutseline hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 202950
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Sisukord

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused 4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk 4
1.2. Hindamise alused 4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta 4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus 5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon 5
2.2. Hinnatava vara ülevaatus 5
3. Hinnatava vara kirjeldus 6
3.1. Asukoht 6
3.2. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaljuhtimise aspektid 6
3.3. Omandisuhted 9
3.4. Maakasutus 10
3.5. Hoone kirjeldus 10
3.6. Hoone põhikonstruktsioonid 11
3.7. Hinnatava vara üldandmed 12
3.8. Vara viimistlus ja seisukord 12
3.9. Vara tehnosüsteemid 12
3.10. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta 12
3.11. Hinnatava vara kestlikkus 13
4. Turuülevaade 14
4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist 14
4.2. Kinnisvaraturg 15
4.3. Maardu linn 19
4.4. Konkureeriv pakkumine 20
4.5. Turustatavuse analüüs 20
4.6. Parim kasutus 21
5. Turuväärtuse hindamine 22
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted 22
5.2. Turuväärtuse hinnang 22
5.3 Võrdlusmeetodi rakendus 22
Lisa nr 1 – Fotod hinnatavast varast 26
Lisa nr 2 – Väljatrükk kinnistusregistrist 32
Lisa nr 3 – Kitsendused 34
Lisa nr 4 – Vastavuskinnitus standardi nõuetele 35

Hindamisaruande kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	korteriomand, registriosa nr 7398802 (4-toaline korter)
Aadress	Harju maakond, Maardu linn, Keemikute tn 4-69
Omanik	waiwai OÜ (registrikood 14167643)
Katastritunnus	44603:003:0135
Omandivorm	korteriomand
Korteri eluruumi pind	77.8 m^2
Vara üldseisukord	rahuldav/remonti vajav; *visuaalsel hinnangul põhinev arvamus*
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Seos	Kinnitame, et Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	20.03.2024
Väärtuse kuupäev	20.03.2024
Hindamisaruande kuupäev	27.03.2024
Tellija	Ardo Linnus
Tellimusleping	suuline tellimusleping 19.03.2024
Hindamise eeldused	Hindamisel ei arvestata III jaos oleva kehtiva isikliku kasutusõigusega ning IV jaos oleva kehtiva hüpoteekiga.
Turuväärtus	90 000 euri (1 157 €/m^2 taandatud korteriomandi suletud netopinnale)
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures 6 kuud. Likviidsuse hindame keskpäraseks
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±5%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda
Käibemaks	tegemist on lõppväärtusega, mis võib sisaldada käibemaksu kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada müügihinnale käibemaks
Vastuolud andmetes	
Hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registrite andmete vahel.	
Hindamistulemus	
Tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ hinnangul aadressil Harju maakond, Maardu linn, Keemikute tn 4-69 asuva vara (korteriomand, registriosa nr 7398802, 4-toaline korter) turuväärtus väärtuse kuupäeval **90 000 (üheksakümmend tuhat) eurot**	

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/
Grete Kristel Pariis
Kutseline hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 202950
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Tellimusleping	suuline tellimusleping 19.03.2024
Hinnatav vara	korteriomand, registriosa nr 7398802 (4-toaline korter) aadressil Harju maakond, Maardu linn, Keemikute tn 4-69
Hinnangu tellija	Ardo Linnus
Hindamise eesmärk	Laenutagatise turuväärtuse hindamine esitamiseks laenuandjale
Väärtuse liik	turuväärtus

1.2. Hindamise alused

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

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

Ülevaatuse kuupäev (date of inspection) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (date of valuation) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (date of valuation report) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

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).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool 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).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, 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 875-13).

Hindaja ei ole teostanud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud ning käesolev hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud tehnosüsteemide ehitus-tehnilisi uuringuid.

Arvestades hindamispraktikas väljakujunenud tava, ei ole hindamisel arvestatud hinnatavat vara koormavat hüpoteeki.

Hindamisel ei arvestata III jaos oleva kehtiva isikliku kasutusõigusega.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Kasutatud allikad	- väljatrükk e-kinnistusraamatust (seisuga 22.03.2024), vt. lisa nr 2
	- Maa-ameti geoportaal, www.maaamet.ee (seisuga 22.03.2024); - Ehitisregister, www.ehr.ee (seisuga 22.03.2024)
	- kinnisvaraportaalid www.city24.ee, www.kv.ee ja www.kinnisvara24.ee (seisuga 22.03.2024); - portaali www.delfi.ee kaardirakendus (seisuga 22.03.2024)
	- Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt Maa-ameti tehinguregistri põhjal koostatud müügitehingute andmebaas
Selgitusi andnud isik kohapeal	Omaniku esindaja Ardo Linnus
Dokumendid	Täiendavaid dokumente ei ole hindajale esitatud

2.2. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatuse kuupäev	20.03.2024
Ülevaatuse teostanud hindaja	Kutseline hindaja Grete Kristel Pariis
Ülevaatuse juures viibinud isik	Omaniku esindaja Ardo Linnus
Ülevaatuse ulatus	ülevaatus hõlmas hinnatavat vara tervikuna
Ülevaatuse põhjalikkus	visuaalne ülevaatus, teostatud ei ole ehitus-tehnilist ekspertiisi ning avatud ei ole konstruktsioone

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Paiknemine	Harju maakond, Maardu linn, Keemikute tänav.			
Piirkonna hoonestus	2- kuni 5-korruselised korterelamud, kaubanduskeskus, park			
Infrastruktuur	Kauplused	Koolid	Lasteaiad	Ühistransport
	Maxima XX - ca 160 m, Rimi - ca 710 m	Kallavere Keskkool - ca 630 m, Maardu Põhikool - ca 730 m	Lasteaed Sipsik - ca 490 m, Lasteaed Sipsik - ca 490 m	bussipeatused "Haigla" - ca 220 m ja ca 260 m
Teed, juurdepääs	hea juurdepääs avalikult kasutatavalt Keemikute tänavalt (Keemikute tänav löik 3 kinnistu) Keemikute 4 kinnistul asuvasse asfalteeritud hoovi.			
Parkimisvõimalused	elamu ees korteriühistu poolt väljastatava parkimisloa alusel, tasuta parkimistsoon, parkimistingimused piirkonnas tervikuna on ebapiisavad			
Asukoha hinnang	üldiste elamistingimuste[1] alusel Maardu linnas hea			
Konkureerivad turupiirkonnad	Eelkõige teised Maardu linna elamispiirkonnad, kaudsemalt Lasnamäe linnaosa Maardu linna läheduses olevad asumid.			

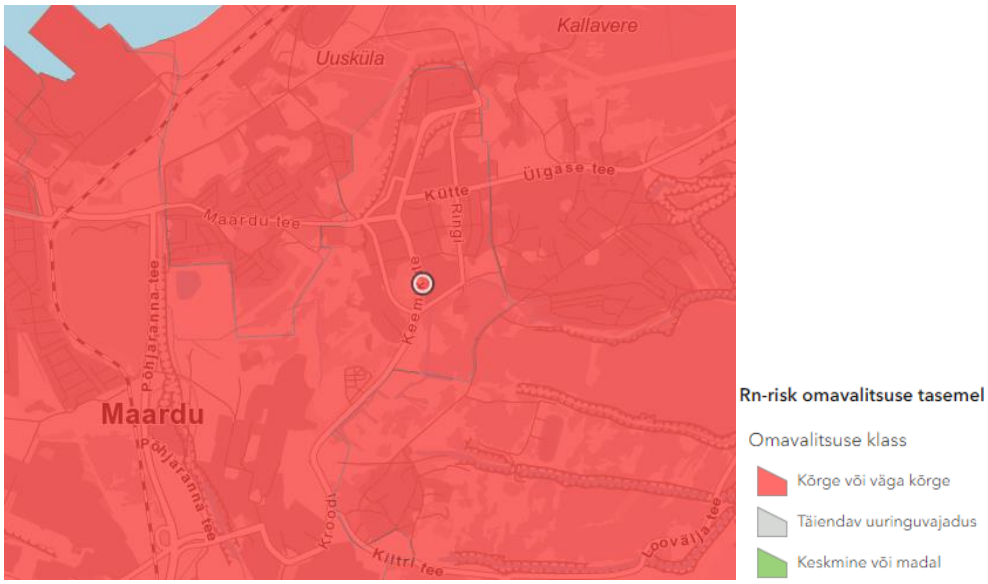
3.2. Vara majandamisega kaudsemalt seotud keskkonna- ja sotsiaaljuhtimise aspektid

Müratase	Hinnata vara jääb väljaspoole mõõdetud müratasemeid Arvestades seda, et hinnatav vara asub elava liiklusega Keemikute tn ääres võib pidada müritaset suhteliselt hinnangul piirkondlikult keskmisest kõrgemaks. Reeglina on vahetult liiklustiheda ja mürarikka tee äärsed asukohad mõnevõrra madalamalt hinnatud kui sisekvartalis paiknevad vaiksemad asukohad, seega müratasemel võib olla mõningane negatiivne mõju vara turuväärtusele.
Liikluskoormus	Hinnatava vara lähiümbruse tänavate täpne liiklussagedus ei ole teada. Arvestades seda, et hinnatav vara asub elava liiklusega Keemikute tn ääres võib pidada liikluskoormust tavapärasest kõrgemaks.
Maardlad	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt maardlate (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal.
Ohtlikud käitised	Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt piirkondlike ohtlike käitiste mõjualas (raadiuses).
Jääkreostus	Keskkonnaportaali andmeil ei ole hinnatava kinnisasja osas teada võimalikku jääkreostust.
Radoonirisk	Eesti radooniriski levialade kaardi andmeil on piirkondlik radoonirisk täpsemalt mõõtmata, kuid arvestades asjaolu, et vara paikneb Põhja-Eestis, on piirkondlik radoonitase kõrge. Antud asjaolu ei mõjuta otseselt vara turuväärtust, sest võrdlusvarad on valitud piirkondlikult ning turul ei ole täheldatud radooniriski esinemise või selle taseme mõju vara turuväärtusele.

[1] Piirkonna maine ja heakorrastatus, turvalisus, infrastruktuuridega varustatus, kaugus keskustest jne.



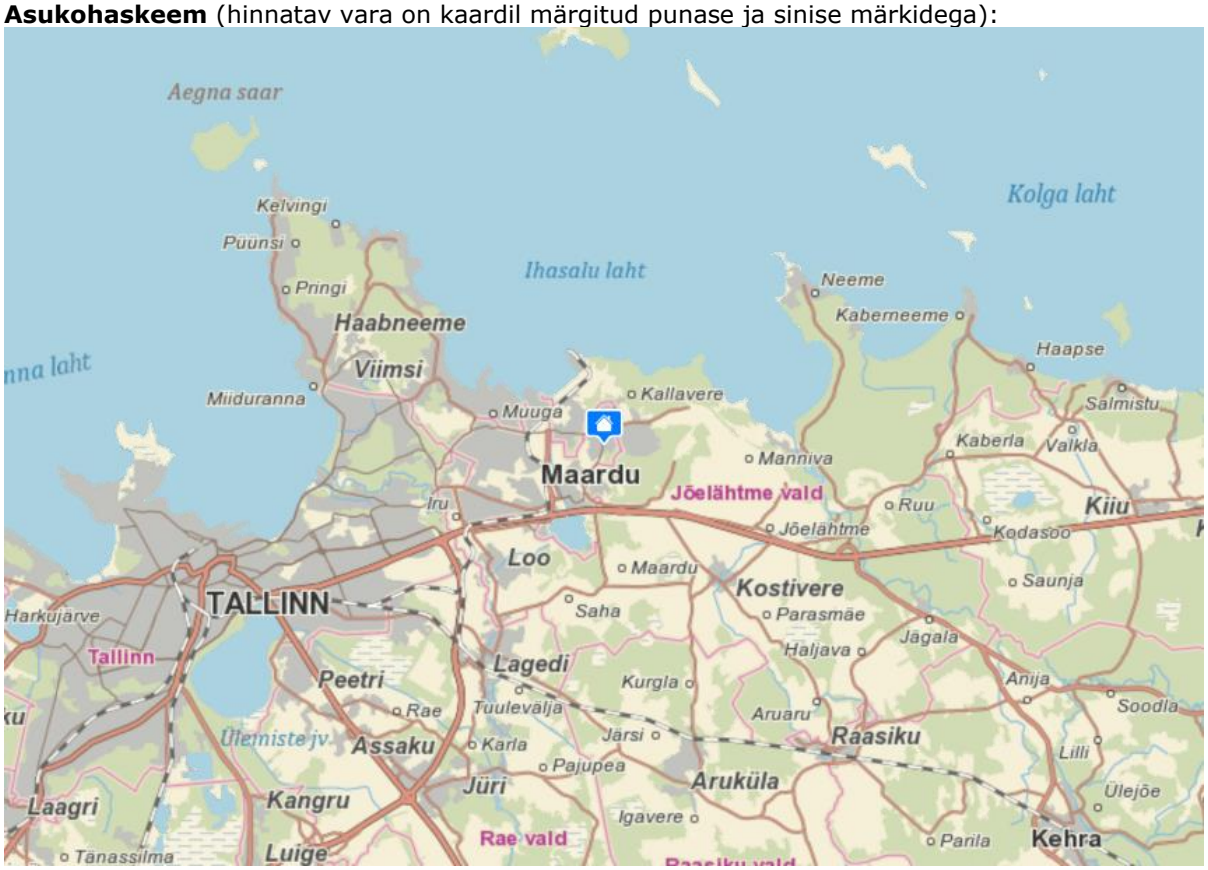
Rn-riski ruutkaart 500x500m, hinnatav vara tähistatud punase piirjoonega
Allikas: www.gis.egt.ee Eesti pinnase radooniriski kaart



RN-risk omavalitsuse tasemel, hinnatav vara on tähistatud ringikujulise tähisega
Allikas: www.gis.egt.ee Eesti pinnase radooniriski kaart

Üleujutusrisk	Maa-ameti üleujutusalade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt üleujutusriskiga maa-alal.
Soojussaared	Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara soojussaarte esinemistõenäosusega alal, mille juures lähiümbruses esineb arvestataval määral olemasolevat haljastust, mis võimaldab ka soojussaarte esinemise tõenäosust mitigeerida.

Asukohaskeem (hinnatav vara on kaardil märgitud punase ja sinise märkidega):





Allikas: maaamet.ee

3.3. Omandisuhted

Registriosa number	7398802
Omanik	waiwai OÜ (registrikood 14167643)
Registriosa III jaos olevad kanded	Väärtuse kuupäeva seisuga üks kehtiv kanne: Isiklik kasutusõigus Aleksei Djomuškin (isikukood 34601040258) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus. Kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. Kandel on järjekoht IV jao kande nr 1 ees. 26.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.09.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr *Käesolevas eksperthinnangus kehtiva isikliku kasutusõigusega ei arvestata.*
Registriosa IV jaos olevad kanded	Väärtuse kuupäeva seisuga üks kehtiv kanne: Hüpoteek summas 70 000,00 eurot OÜ SOFI-SERVICE (registrikood 11726964) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kandel on järjekoht III jao kande nr 1 järel. *Käesolevas eksperthinnangus kehtiva hüpoteegiga ei arvestata.*
Korteriühistu pandiõigus	Korteriühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks korteriomandile korteriomandi- ja korteriühistuseadusest tulenev pandiõigus, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. *Hindamisel ei ole arvestatud korteriühistu pandiõigusega.*
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud aspektid, piirangud	Hindajale teadaolevalt piirangud puuduvad
Kasutuslepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad

3.4. Maakasutus



Ortofoto - maaüksus on tähistatud punase joonega
Allikas: Maa-amet

Katastritunnus	44603:003:0135
Suurus	3286 m²
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Kinnistu kuju, reljeef	kompaktse nelinurkse kujuga, reljeef tasane
Haljastus, heakord	haljastatud, heakorrastatud
Piirded	puuduvad
Parkimine	kinnistul reguleeritud KÜ poolt
Kinnisasja olulised osad	Elamu
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Vt kitsenduste info Lisa 3. *Vara paiknemine nimetatud kaitsevööndites ei avalda mõju vara turuväärusele.*

3.5. Hoone kirjeldus

Ehitisregistri kood	116033472
Peamine kasutamise otstarve	Muu kolme või enama korteriga elamu
Esmase kasutuselevõtu aasta	1977
Ehitise seisund	Olemas
Korruselisus/maa-alused korrused	5/-
Korterite arv	76
Lift	puudub
Dokumendid ehitisregistris	

Dokumendi nr	Kuupäev	Dokumendi nimi
446/2585(E1)	31.12.2003	Hooneregistri ehitise teatis
446/2585(E1)	31.12.2003	Hooneregistri katastriüksuse teatis

	1247	14.07.2004	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks
	1248	14.07.2004	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks-korteri nr 2 rekonstrueerimine
	110	08.09.2004	Ehitise pandi teatis
	1647	12.01.2005	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks
	1648	12.01.2005	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks-korteri nr 2 rekonstrueerimine
	2395	19.12.2005	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks
	2396	19.12.2005	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks-hoone otsaseinte rekonstrueerimine
	MIS-014720	24.02.2006	Ehitise ruumikuju korrastuse teatis Maa-ameti infosüsteemist
	10728	20.05.2014	Ehitusloa taotlus ehitise rekonstrueerimiseks
	10729	20.05.2014	Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks-korteri nr 32 rekonstrueerimine
	143649	19.08.2014	Ehitise teatis
	2111201/05614	01.04.2021	Ehitusteatis-korteri nr 18 rekonstrueerimine
	2111524/17204	27.04.2021	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist
	2111201/09150	07.06.2021	Ehitusteatis-korteri nr 18 rekonstrueerimine
	2111301/06913	07.06.2021	Kasutusteatis-korteri nr 18 rekonstrueerimine
	2111529/100288693	28.05.2022	Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks
	2311525/13729	30.06.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 3 rekonstrueerimine
	2311525/13731	30.06.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 64 rekonstrueerimine
	2311525/13732	30.06.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 61 rekonstrueerimine
	2311525/13986	04.07.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 40 rekonstrueerimine
	2311525/14276	07.07.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 74 rekonstrueerimine
	2311525/14277	07.07.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 74 rekonstrueerimine
	2311525/16989	16.08.2023	Andmete esitamise teatis-korteri nr 41 rekonstrueerimine
	2311522/18907	23.09.2023	Registri paranduskanne
	2411524/74690	10.02.2024	Aadressiandmete muutmiskanne ADS-i infosüsteemist
	2411201/02869	14.02.2024	Ehitusteatis-korterelamu fassaadi rekonstrueerimine
Ehitus- ja kasutusteatis	14.02.2024 on väljastatud hoonele ehitusteatis 2411201/02869 korterelamu fassaadide rekonstrueerimiseks, mis käsitleb rõdude plastikakendega klaasimist. Väärtuse kuupäeva seisuga ei ole tööd teostatud ja seega puudub kasutusteatis.		
Energiaklass	ehitisregistri andmetel määramata		

3.6. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal	monteeritav raudbetoon
Välisseinad	mitmekihiline raudbetoonpaneel
Vahelagede kandva osa materjal	monteeritav raudbetoon
Katusekatte materjal	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal
Välisseina välisviimistluse materjal	klrohv
Trepikodade aknad	PVC-raamil pakettklaasid (2x)

Trepikodade uksed	metalluksed
Trepikoja seisukord	hea
Teostatud ehitus- ja renoveerimistööd	soojustatud ja viimistletud elamu fassaad, vahetatud vee- ja kanalisatsioonitorud, vahetatud küttetorud ja remonditud trepikojad, trepikojas vahetatud aknad ja välisuksed
Korterelamu põhikonstruktsioonide seisukord	hea/renoveeritud *visuaalsel hinnangul põhinev arvamus*

Fotod hoonest ja korterist on toodud käesoleva eksperthinnangu lisas nr 1

3.7. Hinnatava vara üldandmed

Vara liik	4-toaline korter		
Korteri pindala	reaalosa suurus	mõttelise osa suurus	ehitisregistri andmed
	77,80 m^2	778/41479	77,80 m^2
Pindala vastavus	Kinnistusregistri ja ehitisregistri andmed ühtivad, vastuolusid ei esine.		
Hindamisel võetakse aluseks	Kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmed, mida peetakse õigeks ja usaldusväärseks.		
Korrus	2		
Ruumilahendus/ planeering	Korter on hea ruumiplaneeringuga: esik, garderoob, köök, 4 tuba ja sanitaarruum. Suurest elutoast pääseb rõdule. *Planeering on vara kasutamise otstarvet arvestades funktsionaalne*.		

3.8. Vara viimistlus ja seisukord

Eluruumide viimistlus	
Põrandakatted	reliin, vaip
Seinakatted	tapeet
Lagi	värvitud
Materjalide seisukord	rahuldav/remonti vajav
Aknad	puitraamil lihtklaasid
Uksed	puit
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	reliin
Seinakatted	värvitud
Lagi	värvitud
Materjalide seisukord	rahuldav/remonti vajav
Sanitaartehnika	vananenud
Kohtkindel sisseseade	väärtuslik kohtkindel sisustus puudub
Hinnang korteri üldisele seisukorrale	visuaalsel vaatlusel rahuldav/remonti vajav

3.9. Vara tehnosüsteemid

Elektrivarustuse liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalisatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kaugküte
Soojusallikas	katel
Energiaallikas	vedelkütus
Gaasivarustus	puudub
Ventilatsioon	loomulik ventilatsioon (sh ilma loomuliku tõmbe lõõrideta)
Jahutussüsteemi liik	puudub
Valve	puudub
Tehnosüsteemide seisukord	eksperthinnangu tellijalt saadud info kohaselt kasutuskorras.

3.10. Vastuolud andmetes ja hinnang andmete usaldusväärsuse kohta

Vastuolud andmetes puuduvad ja hindaja peab andmeid usaldusväärseteks.

3.11. Hinnatava vara kestlikkus

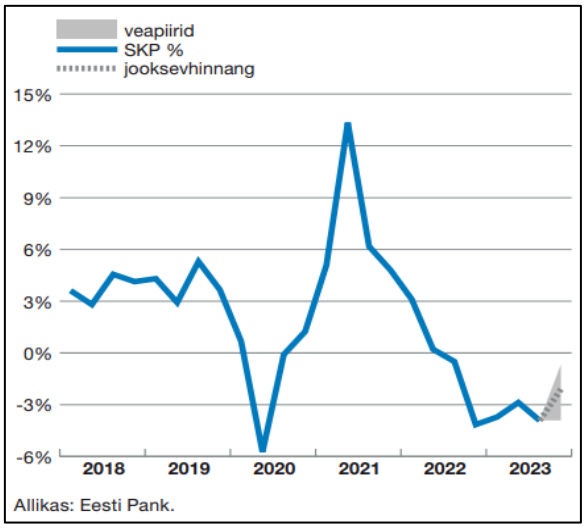
Hindaja hinnangul ei ole hinnataval varal valdavalt järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus negatiivne. Positiivne väärtus on võimalik saavutada läbi korteri renoveerimise.

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus (EVS 875-10).

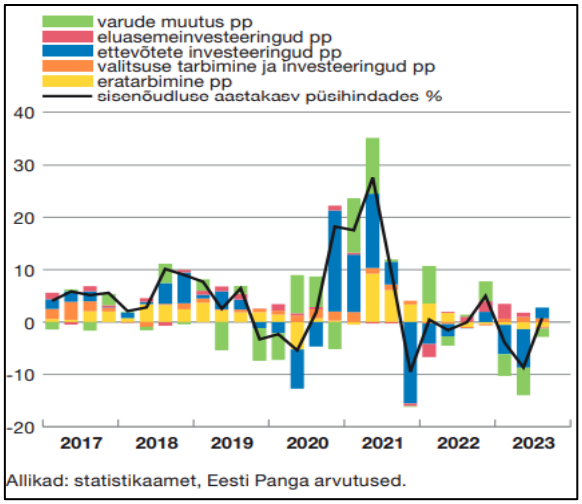
4. Turuülevaade

4.1. Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist[2]

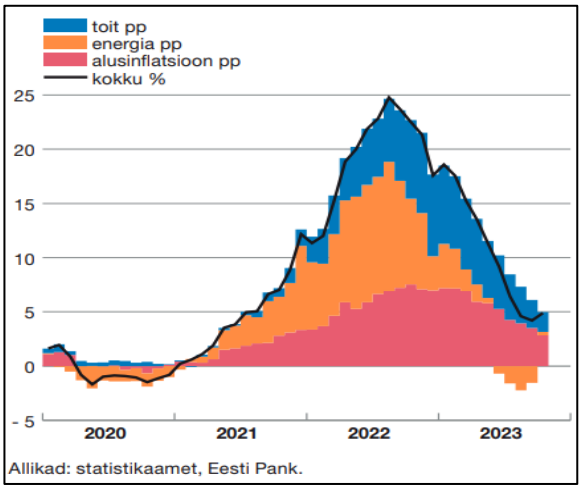
Panga värske majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamisteks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus tänavu 3,5% ja 2024. a 0,4%. Kiiremat majanduskasvu on oodata alates 2025. a. Kahanev majandus toob järgmisel aastal kaasa töötuse mõningase kasvu, kuid inimeste ostujõud jätkab paranemist.



Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuhoid ning säästmise suurenemine. Müüki välisturgudele on takistanud peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Oluline on olnud tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahaneb Eesti majandus tänavu teist aastat järjest ning oodatav langus ulatub 3,5%ni. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. a.



Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalpalga alanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. a 9% juures. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. a takistavad palkade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euroni. Keskmine palk suureneb 2024. a 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. Järgmisel aastal jõustuv enam kui 13% suurune alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele.



Inimeste ostujõud jätkab paranemist. Aasta jooksul on keskmise palga ostujõud taastunud poole ulatuses; järelejäänud pool taastumisest kestab aga kauem. Elukalliduse kiirele tõusule eelnenud ostujõud ennistub tõenäoliselt 2025. a. Hinnakasvu aeglustumine jätkub. Tarbijakorvi maksumus on enam kui pool aastat püsinud olulise muutuseta ja praegust 4-5% suurust inflatsiooninäitu tekitab aastatagune madalam võrdlusbaas. Järgmisel aastal kergitavad hinnataset käibemaksu- ja aktsiisitõusud ning tarbijakorv kallineb

[2] Allikas: Eesti Pank. 19.12.2023

3,4%. 2025.–2026. a püsib oodatav hinnakasv pisut üle 2%. Hinnatõusu aeglustavad nõrk majandusaktiivsus ning osas sektorites on piisavalt puhvreid, et oleks võimalik hindu alandada odavnenud energia, toormehindade ja kasumimarginaali arvel.

Riigieelarve koostamine muutub veelgi keerulisemaks. Kuivõrd majandustsükkel on lähiaastatel tavapärasest nõrgem, oleks eelarvepoliitiline tugi majanduse turgutamiseks kohane. Samas eelarve on juba püsivas puudujäägis varasemate otsuste tulemusena, mille pinnalt tähendaks täiendav stimuleerimine veelgi suuremat puudujääki, tõstes kiirenevas korras riigi võlga ja intressikoormust. Kuna maksutulu kasv jääb suure tõenäosusega seni prognoositule alla, siis on kasvamas surve kulude kasvu piiramiseks või uute tuluallikate leidmiseks, et vältida võlaspiraali süvenemist.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 19.12.2023

	2022	2023*	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,99	37,44	38,87	41,09	43,18
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,5	-0,4	3,2	3,2
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,4	2,4	2,2
töötus (%)	5,6	6,8	9	8,1	7,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1827	1948	2036	2143
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,1	6,6	4,5	5,2
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-2,9	-3,4	-4,5	-3,6

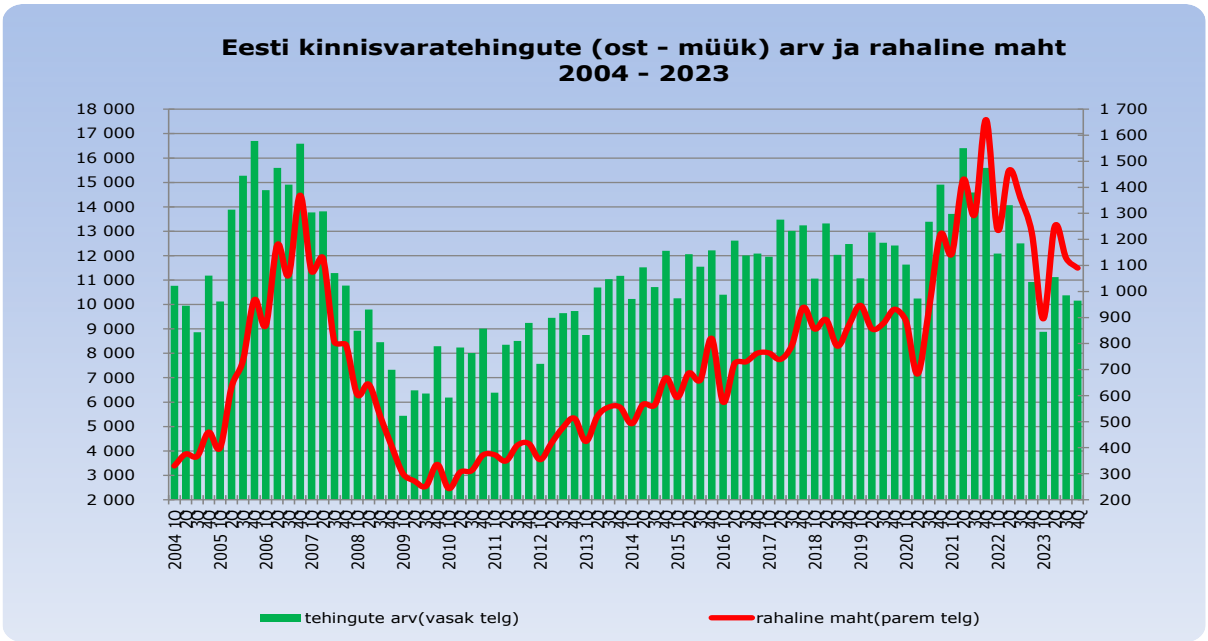
* prognoos
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Kinnisvaraturg
(allikas Maa – amet)
2023. a läksid Eesti kinnisvaraturul tehingute arv ja koguväärtus langusesse. 2023. a oli kokku 51 107 võõrandamistehingut, millest 40 584 olid ostu-müügitehingud. 2022. a võrreldes vähenes tehingute arv 2023. a 29%, sh ostumüügitehingute arv 16%. Vähenenud nõudlus mõjutas ka kinnisvaraturul kaasatud rahalise kapitali kogumahtu, kuid hinnatasemed vähenenud nõudluse taustal veel oluliselt ei langenud. Tehingute koguväärtus vähenes võrreldes 2022. a 17% võrra, olles 5,0 miljardit eurot. 2023. a toimus enim tehinguid korteriomanditega (55,1%) ning kinnisasjade osakaal koguarvust vähenes mõnevõrra (44,4%). Seejuures oli hoonestusõiguste osakaal väga väike (0,4%). Nii korteriomanditega kui ka kinnisasjadega tehtud tehingute koguarv vähenes aastaga vastavalt 16% ja 17%. Korteriomanditega tehtud tehingute koguväärtus vähenes aastaga 0,31 miljardit eurot. Kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus langes samuti aastaga 0,52 miljardit eurot ning langusesse panustasid enim elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad.

2023. a IV kv tehti kokku 10 162 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Eelmise kvartaliga võrdluses oli tehinguaktiivsus 2% madalam ning aastases võrdluses 7% madalama. IV kv 7% langus on kõrgeim tulemus viimase kahe aasta lõikes.

Ostu-müügitehingute koguväärtus on aastaga langenud 11%, olles 2023. a IV kv 1,09 miljardit eurot ning eelnenud kvartaliga võrdluses jääb tehingute koguväärtus ligi 4% madalamale tasemele.

Aastases võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maa tehingute koguväärtus langenud ligi 14% ning korterite puhul oli langus 0,4%. Kõiki segmente iseloomustab langustempo aeglustumine. Muu maa võrdluses toimus langus ligi 60%. 2022. a 4. kv oli tehingute koguväärtust selles segmendis ligi kaks korda suurem tavapärasest tasemest. Eelnenud kvartaliga võrdluses on hoonestamata ja hoonestatud maade tehingute käive langenud, vastavalt ligi 4% ja 23%. Korteritega toimunud tehingute koguväärtus kasvas seejuures kvartali võrdluses 6%.



Allikas: Maa–amet

Aastases võrdluses tehti IV kv kõikides segmentides vähem tehinguid: hoonestamata maaga 16%, hoonestatud maaga 7% ning eluruumina müüdud korteriomanditega 2%. Võrdluses III kv tehti IV kv hoonestatud maadega ligi 9% rohkem tehinguid, hoonestamata maaga ligi 18% vähem tehinguid, see-eest korteritega tehti 2% rohkem tehinguid. Enim tehinguid tehti eluruumina müüdud korteriomanditega, mis moodustavad kõikide ostu-müügitehingute koguarvust 52%. Hoonestamata maadega tehti 26% ja hoonestatud maadega 16% tehingutest. Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (4238 tehingut) ning madalaim Hiiu maakonnas (71 tehingut). Rahalist kapitali kaasati samuti enim Harju maakonnas (704 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas (3,3 miljonit eurot).

2023. a IV kv oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 4 205 €/m². Aastane ruutmeetrihinna kasv oli sealjuures 16%. Pealinna järelturu korteri keskmine hind oli 2023. a IV kv 2797 €/m² ning seejuures on keskmine hinnatase aastataguse ajaga võrdluses tõusnud ligi 3%. Kvartaalses võrdluses püsib Tallinna järelturu korterite keskmine hinnatase muutumatuna. Jättes ruutmeetrihinna arvutusel välja Tallinna, siis maksis 2023. a IV kv andmetele tuginedes uue korteri ruutmeeter Eestis keskmiselt 2999 €/m² ning aastataguse ajaga võrdluses on kasv olnud 18% ning eelmise kvartaliga võrdluses on ruutmeetrihind kasvanud ligi 3%. Eesti (v.a Tallinn) järelturu korteri ruutmeetrihind oli IV kv seisuga 1092 €/m², aasta kasv 7%, kuid see-eest eelmise kvartaliga võrdluses on keskmine hind 5% madalamal. Tartus maksis 2-toaline järelturu korter keskmiselt 102 945 eurot (2 186 €/m²) ning Pärnu linnas keskmiselt 95 792 eurot (2 023 €/m²).

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus 2023. a IV kv 4 260 ostu-müügitehingut, mis on 12% vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning 3% vähem kui 2023. a III kv. Kinnisasjadega toimunud tehingute koguväärtus oli IV kv 412 miljonit eurot ning võrdluses eelmise kvartaliga on tehtud tehingute koguväärtus 17% langenud.

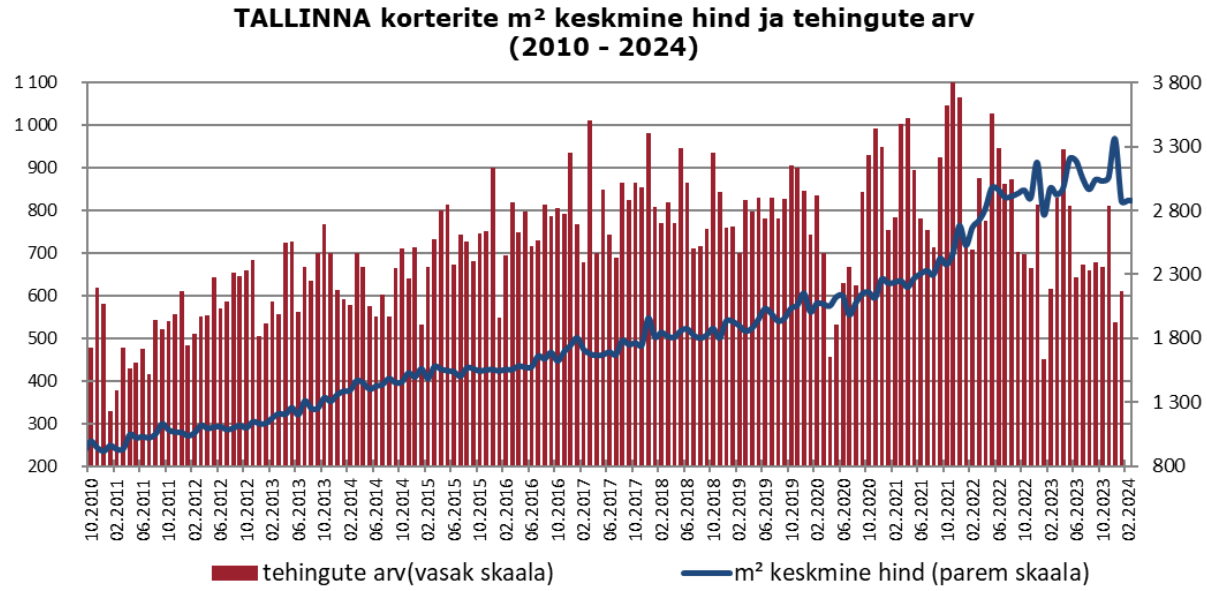
Kinnisvara hinnaindeks langes eelmise kvartaliga võrdluses 4,8% ning on aastaga jäänud samale tasemele. Võrdluses eelmise kvartaliga langes hoonestamata maa hinnaindeks 24% ja korteriomandite hinnaindeks 2%. Aastatagusega võrdluses on korteriomandite indeks langenud 11% ning hoonestamata maa indeks kasvanud 8%. Hoonestatud maa hinnaindeksit ei saanud 2023. a IV kv arvutada tehinguandmete vähesuse ja ebasobivuse tõttu. Seega on 2023. a IV kv hinnaindeks arvutatud korteriomandite ja hoonestamata maa tehingute põhjal.

Tallinna korterite turuülevaade, IV kvartal 2023.a
(allikas: Maa – amet, Ober – Haus Kinnisvara)

Tallinna korterite turgu tervikuna iseloomustas IV kv sarnaselt III kv üldine pakkumiste arvu stabiliseerumine ja hinnatõusu peatumine, kuid mõnes segmendis võis märgata mõningast hinnalangust ja pakkumiste arvu kasvu. Eriti paistis silma üüriturul pakkumiste arvu suurenemine alates suvest.

Tallinna keskmine korterite ostu–müügitehingute pinnaühiku hind tõusis 2023. a IV kv võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,5% (pinnaühiku mediaanhind tõusis 3,3%). Võrreldes eelneva III kv oli tõus vastavalt 4,7% (mediaanhind 6,7%).

2023. a IV kv jäi Maa-ameti andmetel Tallinnas korterite tehingute hulk võrreldes 2022. a sama perioodiga praktiliselt samale tasemele, kui võrreldes eelneva kvartaliga kasvas 9,5%. Vähenenud on väljaüürimiseks ostetavate korterite arv kuna üürikorterite tootlus on järsult langenud ja laenuintressid tõusnud..



Allikas: Maa – amet

2023. a IV kv oli Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind 4 205 €/m² (teadaolevate vabaturu tehingute baasil). Aastane ruutmeetrihinna kasv oli sealjuures 16%, kvartali võrdluses on keskmine hind püsinud samal tasemel. Pealinna järelturu korteri keskmine hind oli 2 023 IV kv 2 797 €/m² ning seejuures on keskmine hinnatase aastataguse ajaga võrdluses tõusnud ligi 3%.

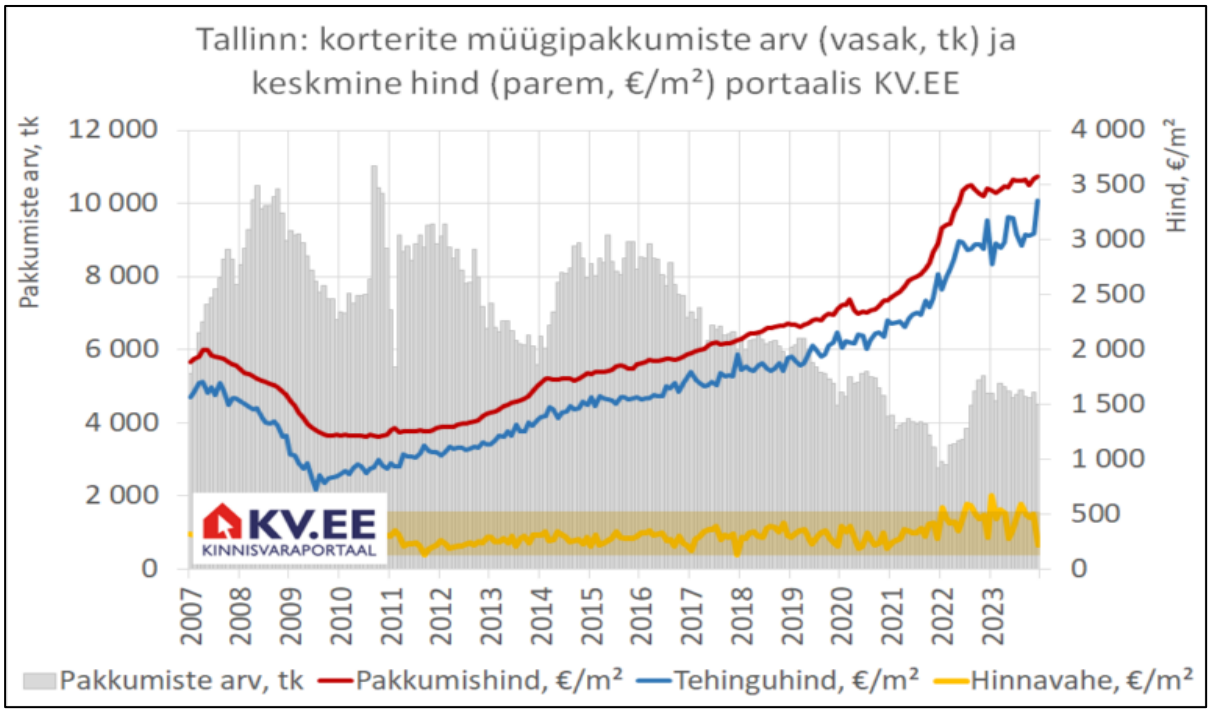
Kvartaalses võrdluses püsib Tallinna järelturu korterite keskmine hinnatase muutumatuna. 2 023. a IV kvartalis kujunes uue 2-toalise korteri (tehingud korteritega, mille pindala on vahemikus 40–55 m²) maksumuseks Tallinnas keskmiselt 193 640 eurot (4 140 €/m²). Kõrgeima hinnatasemega piirkonnad olid IV kv Kristiine linnaosa ja Põhja-Tallinna linnaosa, kus maksis uus 2-toaline korter keskmiselt vastavalt 209 660 eurot ja 224 482 eurot (4 520 €/m² ja 4 706 €/m²). Põhja-Tallinnas mõjutab keskmist hinda oluliselt tehingud Kalamaja asumis. Linnaosad, kus sai uue 2-toalise korteri kõige odavamalt, olid IV kv andmete põhjal Lasnamäe ja Nõmme, keskmised hinna vastavalt 168 000 eurot (3 859 €/m²) ja 168 952 eurot (3 667 €/m²). Järelturu 2-toalise korteri maksumuseks kujunes Tallinnas keskmiselt 125 267 eurot (2 678 €/m²). Kõrgeima hinnatasemega piirkond oli Kesklinna linnaosa, 2-toaline keskmiselt ligi 172 358 eurot (3 642 €/m²). Järelturu 2-toalise korteri saab kõige odavamalt Lasnamäe ja Mustamäe linnaosas, vastavalt 108 775 ja 109 487 euroga (2 288 €/m² ja 2 434 €/m²).

Linnaositi olid 2023. a IV kv keskmised pinnaühiku hinnad järgmised: Kesklinn 3 681 €/m², Nõmme 2 534 €/m², Lasnamäe 2 379 €/m², Põhja – Tallinn 3 584 €/m², Mustamäe 2 713 €/m², Haabersti 3 413 €/m², Kristiine 3 243 €/m², Pirita 2 999 €/m².

Võrreldes 2023. a IV kv keskmist pinnaühiku hinda 2022. a sama perioodiga, siis on linnaosades muutused erinevad, põhjuseks tehingute struktuur, eriti tehingute hulk uute ja keskmisest kallimate korteritega.

Pinnaühiku hind on tõusnud viies linnaosas. Haabersti 16%, Kristiine 5,7%. Kesklinn ja Mustamäe 4%, Pirita 1,8% (Pirita linnaosas on samas järsult vähenenud tehingute arv). Pinnaühiku hinna on langenud 7,5% Nõmme ja Lasnamäe linnaosas. Põhja – Tallinnad oli hinnamuutust ei olnud. Haabersti mõjutasid keskmist pinnaühiku hinda eelkõige tehingud uute korteritega.

2021. a ja 2022. I poolaasta tehingute arvu ja hinnakasvu põhjuseks oli eelkõige majanduskasvu taastume, tarbijate kindlustunde ja palkade tõus, aga samuti kõrged inflatsiooniootused koos pensionirahade väljamaksmisega ning üldise pakkumise vähenemisega. Alates 2022. a III kv on müügipakkumiste arv kasvanud. Arvestades viimaste aasta väga aktiivset kinnisvaraturgu, siis on paljud omanikud järsult tõstnud hindu, kuid need küsitud hinnad ei vasta enam reaalsele olukorrale ja on ebarealistlikud. Samas on vähenenud uute korterite pakkumine seoses järsu ehitushindade tõusuga ja majandusliku ebakindluse suurenemisega.



2021.a seoses majanduskasvuga üüriturg taastus, pakkumine vähenes ja nõudlus kasvas. 2022. a II kvartalis vähenes järsult üüripakkumiste hulk ja hinnad tõusid ca 20%, põhjuseks eelkõige sõjapõgenikud. 2023. a III kv ja IV on üürikorterite pakkumine hakanud kasvama ja on ca 50% suurem kui 2022. a IV kv. Hinnalangust võib märgata keskmisest kallimas üürikorterite segmendis.

Üüriturule on juba tulnud mitmed suuremad investorid. 2022. a sisenes elukondlikule üüriturule EfTEN Capital. LHV fondid planeerivad investeeringu eesmärgil osta kokku 500 korterit Balti maade pealinnades. 2023. a II kv sisenes Tallinnas üüriturule uute korteritega Bonava. Planeerimisel on mitmed keskmisest suuremad üürimajade projektid, kuid arvestades tänast ehitusturu olukorda, inflatsiooni, intressitõusu, siis ei ole kõikide projektide turule toomise aeg teada.

Klientide poolt on hinnatud eelkõige kesklinnas ja selle lähipiirkonnas paiknevad väiksemad eripärased arendusprojektid ja jätkuvalt on nõudlust hinnatud asukohas olevatele eksklusiivsetele avarate vaadetega keskmisest kallimatele korteritele, mille hinnavahemik on 5 500 €/m² – 6 500 €/m². Eriti on märgatav pakkumishindade tõus Kalamaja asumi uutel korteritel, kus pakkumishinnad ulatuvad juba ca 9 000 €/m². Kesklinna piirkonnas on tarbijatele üldjuhul vastuvõetav uute korterite hinnatase 4 000 – 6 000 €/m², äärelinnas ja linna lähipiirkonnas sõltuvalt täpsemast asukohast 3 300 – 4 000 €/m². Keskmisest oluliselt kõrgema pinnaühiku hinnaga müüakse samuti nn minikortereid (eesmärgiks lühiajaline üür ja keskmisest kõrgem tootlikus).

2020. a valmis Tallinnas ca 2 800 uut korterit ja aastal 2021 ca 2 700 uut korteri, siis 2022. a 2 000 uut korterit. 2023. a lõplikult valminud uute korterite hulk ei ole veel teada. 2023. a mitmed projektid peatati või lükati edasi, põhjuseks kõrged ehitushinnad, tööjõu nappus ja tarbijate ebakindluse suurenemine seoses kõrge inflatsiooniga ning tõusvad intressid. Uute korterite pakkumine väheneb, kuigi töös olevate ja planeeritud arendusprojektide hulk kasvab.

Edasist kinnisvaraturul toimuvat on raske prognoosida kuna ei ole teada majanduskeskkonna ja poliitilise olukorra edasine üldine areng, põhjuseks mitmed kinnisvaraturgu oluliselt mõjutavad tegurid nagu intresside tõus, energiakandjate hinnad, tarbijate kindlustunde vähenemine ja kõrge inflatsioon. Turul on märgata juba teatavat hinnalangust, hinnalangus on erinev sõltuvalt vara omadustest ja asukohast.

4.3. Maardu linn

Maardu linn on võrreldu na teiste Tallinna lähinaabruse linnade/alevikega (Jüri, Keila, Saku, Saue, Tabasalu) madalamalt hinnatud. Ühest põhjust on raske välja tuua, sest piirkonnas on välja arendatud infrastruktuur, piisava ühistranspordi olemasolu jne. Üheks põhjuseks on kindlasti Muuga sadama lähedus ja sellest tuleneva transiittranspordi (rongid) mürasaaste.

Valdav enamik tehinguid toimub 1- ja 2- toaliste odavamate remonti ja kaasajastamist vajavate või väga heas korras hinnatud asukohas olevate korteritega. Otsustavaks on klientide jaoks muutunud elamu tehniline seisukord, korteriühistu aktiivsus ja laenukoormus. Arvestatav hulk tehinguid tehakse ilma pangalaenuta. Hinnatava varaga sarnase suurusega kortereid on viimastel aastatel müüdud väga vähe, keskmiselt on sarnase suurusega korterite pinnaühiku hind 1800 – 1900 €/m², lõplik hind sõltub asukohast, hoone ja korteri suurusest, seisukorrast jms teguritest.

Maa-ameti andmetel 2022.a toimus Maardu linnas 190 tehingut korteriomanditega, keskmine pinnaühiku hind oli 1 620 €/m². 2023 aastal on Maardu linnas toimunud juba 169 tehingut korteriomanditega, keskmine pinnaühiku hind on hetkel tasemel 1 617 €/m². Viimase aasta jooksul on tüüpkorterite pakkumine suurenenud ja hinnatõusu märgatud ei ole. Hinnad on stabiliseerinud.

Korteriomandite (eluruumide) tehingud
Harju maakond, Maardu linn

22.03.2024

10 valitud | Jõusta valik | Pööra tabel | Väljasta excelisse

			Pindala(m2)	Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)			
	Pindala(m2)	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2022	10-29,99	21	25,4	813 927	10 000	62 000	352,11	2 211,98	1 698,84	1 545,29
	30-40,99	53	35,8	3 143 680	28 000	82 000	853,66	2 127,66	1 715,69	1 661,89
	41-54,99	52	48,3	4 032 999	41 000	119 000	891,30	2 467,81	1 564,78	1 607,20
	55-69,99	39	63,6	3 563 869	22 369	149 000	342,56	2 204,14	1 472,00	1 431,04
	70-249,99	25	92,5	4 575 899	60 000	390 000	737,28	2 769,54	1 934,95	1 915,02
	KOKKU	**190**	**51,2**	**16 130 374**	**10 000**	**390 000**	**342,56**	**2 769,54**	**1 632,26**	**1 619,96**
2023	10-29,99	13	26,2	616 585	15 000	70 000	579,15	2 447,55	1 834,86	1 798,60
	30-40,99	71	34,7	3 967 390	20 000	110 000	607,90	2 933,33	1 620,80	1 621,06
	41-54,99	51	48,0	3 953 048	40 000	120 000	923,79	2 553,19	1 551,72	1 609,18
	55-69,99	28	63,0	2 635 900	65 000	160 000	1 067,07	2 409,64	1 458,37	1 493,72
	70-249,99	7	98,8	1 317 900	92 900	290 000	1 187,98	2 868,45	1 576,87	1 843,42
	KOKKU	**170**	**45,3**	**12 490 823**	**15 000**	**290 000**	**579,15**	**2 933,33**	**1 573,64**	**1 619,25**
2024	10-29,99	2	***	***	***	***	***	***	***	***
	30-40,99	14	35,1	750 700	30 000	69 000	767,26	2 097,26	1 581,49	1 546,69
	41-54,99	12	48,6	1 041 400	67 000	127 000	1 425,53	2 607,80	1 711,38	1 789,22
	55-69,99	4	***	***	***	***	***	***	***	***
	70-249,99	1	***	***	***	***	***	***	***	***
	KOKKU	**33**	**45,4**	**2 597 500**	**30 000**	**295 000**	**767,26**	**2 607,80**	**1 653,94**	**1 694,99**
	KÕIK KOKKU	**393**	**48,2**	**31 218 697**	**10 000**	**390 000**	**342,56**	**2 933,33**	**1 606,43**	**1 625,95**

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas
Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.
Andmed korteriomanditega toimunud tehingute kohta on tehingute andmebaasis olemas alates 19.07.2003

4.4. Konkureeriv pakkumine

Väärtuse kuupäeva seisuga hinnatav vara ei ole hindajale teada avalikus pakkumises.

Valik müügipakkumisi sarnaste korteritega Maardu linnas:



Maardu, Veeru tn 10
4 69.9 m² **99 000 €**
1 416 €/m²
Kuumakse 483 €
VIIMISTLE OMA MAITSE JÄRGI!
Korrus 1/9, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1986, wc ja vannituba eraldi, dušš, ...
Müügile on tulnud siseviimistluseks ettevalmistatud korter Maardu linnas.Tegemist on ...

Kapitaalremonti vajav 4-toaline korter heas/renoveeritud seisukorras r/b konstruktsiooniga 1986.a eh. elamus.



Maardu, Ringi 25
4 74.1 m² **114 000 €**
1 538 €/m²
Kuumakse 556 €
SUUR KORTER MAARDUS!
Korrus 1/5, Korteriomand, kivimaja, ehitusaasta 1969, heas korras, keskküte, parkimine ...
Müüki on tulnud avar korter Maardus.KORTERAvar ja hubane korter asub 5-korruselise maja ...

Heas seisukorras 4-toaline korter heas/rahuldavas seisukorras kivikonstruktsiooniga 1969.a eh. elamus.



Maardu, Kellamäe tn 20
4 66.6 m² **124 900 €**
1 875 €/m²
Kuumakse 609 €
RENOVEERITUD 4-TOALINE KORTER MAARDUS
Korrus 3/5, Korteriomand, paneelmaja, ehitusaasta 1988, renoveeritud, vann, uus ...
KORTERMüügile on tulnud renoveeritud 4-toaline korter Maardus, Kellamäe tänaval.Korter ...

Heas seisukorras 4-toaline korter heas/rahuldavas seisukorras r/b konstruktsiooniga 1988.a eh. elamus.

Allikas: www.kv.ee

Rõhutame, et eespool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemuse täpsust.

4.5. Turustatavuse analüüs[3]

Hinnatava vara lõppkasutajad	Pered.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Keskmise sissetulekuga isikud, kes eelistavad hinnatavat piirkonda ja soovivad renoveerida 4-toalist korterit vastavalt oma maitsele.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid valdavas osas: korter asub keskmiselt hinnatud Maardu linnas, heas/renoveeritud seisukorras korterelamus, kinnistul ja maja ümbruses on piisavalt parkimiskohti.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Tõenäoliselt arvestatav osa ostjaskonnast.

[3] Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus" järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorda hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Pigem suurem enamus on võimelised hinnatavat vara soetama.
Pakkumine turul	kinnisvaraportaali www.kv.ee andmetel on hetkel Maardu linnas ca 13 müügipakkumist 4-toalistele korteritele suurusega 65,4 – 77,8 m², pakkumishinnad jäävad vahemikku 82 900-149 000€. Maardu linnas müüdavate korterite hinnad sõltuvad elamu vanusest, seisukorrast ning asukohast. Vt. punkt 4.4
Müügiperiood	Prognoositav müügiperiood on tänases majandussituatsioonis meie hinnangul kuni ca 6 kuud.
Müügihinnad	Edasist kinnisvaraturul toimuvat on raske prognoosida, kuna ei ole teada majanduskeskkonna ja geopoliitilise olukorra edasine üldine areng, põhjuseks mitmed kinnisvaraturgu oluliselt mõjutavad tegurid nagu kõrge intress, energiakandjate hinnad ja kõrge inflatsioon. Seega on turul teatud risk, et kinnisvarahinnad langevad. Tehingute mahud on juba vähenenud.
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad.

4.6. Parim kasutus

Vara parim kasutus: hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine eluruumina, mis on
- füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab eluruumide olemasolu),
- vajalikult põhjendatud (piirkonnas on nõudlust analoogsete varade vastu),
- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hinnatava vara juriidiline sihtostarve),
- finantsmajanduslikult otstarbekas (majanduslikult alternatiivse kasutus puudub),

ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutus puudub.

5. Turuväärtuse hindamine

5.1. Hindamise metoodiline 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 eelistatuim meetod võrdlusmeetod. Äriotstarbeliste varade turul on tavapärane, et pindasid üüritakse, mistõttu annab üldjuhul aktiivsema üürituruga piirkondades adekvaatseima tulemuse tulumeetod. Väga üksikutel 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 turuinfol, on aga iga meetod laiemas mõttes võrdlev meetod.

Võrdlusmeetod

Võrdlusmeetod (*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.

Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. (EVS 875-11)

Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpsemaks.

Võrdlusmeetod on eelistatum nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil. Meetod on sobilik eelkõige nende varade hindamisel, mida omanik kasutab ise ning mis tavaliselt ei ole seotud õiguste ja kohustustega, mille mõju väärtusele on kohandamise võtete kaudu keerukas iseloomustada. (EVS 875-11).

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtuse hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdud sarnaste varade võrdlemise alusel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Ober-Haus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitav vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks tehtud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hindaja on võrdlustehingud valinud järgmiste tunnuste alusel:

- asukoht Maardu linnas, hinnatavale varale lähedases asukohas;
- vanem korterelamu, hoone konstruktsioonide seisukord hea/renoveeritud või hea/rahuldav;
- korter üldpinnaga alates 60 m^2

5.3 Võrdlusmeetodi rakendus

Alljärgnevalt hindame vara turuväärtust, kasutades võrdlusmeetodit.

Hindamisel arvestame järgmiste hinnatava vara turuväärtust mõjutavate teguritega:

Positiivsed (+)	Negatiivsed (-)
Korter asub teisel korrusel	Korteri seisukord
Korteril on olemas rõdu	-
Elamu on heas/renoveeritud seisukorras	-

Hindajal on teada järgmised hinnatava varaga võrreldavates piirkondades asuvate ja võrreldavate korterite ostu-müügitehingud:

Nr	Asukoht	Korteri m²	Hind €	Hind €/m²	Tehingu aeg	Muu info
1	**Kellamäe tn 14, Maardu linn, Harjumaa**	**66,5**	**99 000**	**1 489**	**01.2024**	**5/2, 3-toaline korter, siseviimistlus on heas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, lodža olemas, heas/rahuldavas seisukorras r/b konstruktsiooniga elamu (eh. 1986)**
2	**Ringi tn 54, Maardu linn, Harjumaa**	**65,7**	**95 900**	**1 460**	**12.2023**	**5/5, 3-toaline korter, siseviimistlus on heas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, lodža puudub, heas/renoveeritud seisukorras kivikonstruktsiooniga elamu (eh. 1978)**
3	Ringi tn 31, Maardu linn, Harjumaa	62,5	71 000	1 136	11.2023	5/5, 2-toaline korter, siseviimistlus on rahuldavas/remonti vajavas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, rõdu puudub, heas/rahuldavas seisukorras kivikonstruktsiooniga elamu (eh. 1974)
4	Stardi tn 6, Maardu linn, Harjumaa	65,5	71 000	1 084	09.2023	2/2, 3-toaline korter, siseviimistlus on heas/rahuldavas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, rõdu puudub, heas/rahuldavas seisukorras kivikonstruktsiooniga elamu (eh. 1958)
5	Langu tn 2a, Maardu linn, Harjumaa	60,1	120 000	1 997	08.2023	5/5, 3-toaline korter, siseviimistlus on heas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, rõdu puudub, heas seisukorras r/b konstruktsiooniga elamu (eh. 2008)
6	**Ringi tn 52, Maardu linn, Harjumaa**	**76,1**	**120 000**	**1 577**	**05.2023**	**5/1, 4-toaline korter, siseviimistlus heas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, lodža olemas, heas/renoveeritud segakonstruktsiooniga elamu (eh. 1977)**
7	Keemikute tn 39, Maardu linn, Harjumaa	75,1	104 999	1 398	08.2022	5/1, 4-toaline korter, siseviimistlus on heas/rahuldavas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, rõdu puudub, heas/rahuldavas seisukorras kivikonstruktsiooniga elamu (eh. 1974)
8	Kallasmaa 9a, Maardu linn, Harjumaa	74,2	102 900	1 387	07.2022	5/2, 4-toaline korter, siseviimistlus on heas/rahuldavas seisukorras, kohtkindel sisustus olemas, hea funktsionaalne planeering, olemas lodža, heas/rahuldavas seisukorras kivikonstruktsiooniga elamu (eh. 1988)

Allikas: Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ tehingute andmebaas (põhineb eelkõige Maa-ameti tehingute andmebaasi infol)

Oma olemuse, seisukorra, suuruse, asukoha ja tehingu aja poolest on eeltoodud tehingutest hinnatava varaga enimvõrreldavad rõhutatult välja toodud tehingud. Valitud on eelkõige uuemad tehingud, kuid valimisse on võetud ka vanem, sarnase pindalaga 4-toaline korter.

Võrdlusühiku[4] valik
Korterite müügiturg on aktiivseim kinnisvaraturu segment, mille puhul saab aktiivse turuga piirkondades rääkida ka väljakujunenud ruutmeetrihindadest. Turuosalised teevad ostuotsuse eelkõige tervikhinna põhjal, kuid erineva suurusega varade võrdlemiseks kasutatakse ka suletud netopinnale taandatud ühikuhinda (€/m²). Hindamisel on võrdlusühikuks valitud suletud netopinnale taandatud ühikuhind (€/m²).

Kohandamise[5] eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast kinnisvarast. Siiski jäävad võrreldavatele varadele antud kaalud suhteliselt subjektiivseks ning sõltuvad suuresti hindaja tehtud otsusest ning valikutest.

Hindaja on valinud võrdluseks järgmised võrdluselemendid, mida on kohandatud. Võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava varaga võrreldes turuväärtust tõstev element positiivse märgiga ja turuväärtust alandav element negatiivse märgiga. Kohandatud tulemuste baasil leiame kaalutud keskmise tulemuse, seejuures saab suurema osakaalu väiksema kohanduselemendiga tehing jne ehk hinnatava varaga enimsarnane tehing.

Võrdluselementideks[6] on peale tehingu aja, tulenevalt hinnatava vara iseloomust, esitatud algandmete põhjal valitud 7 võrdluselementi, mida on kohandatud.

Kohandamisel on arvestatud järgnevaid võrdluselemente:

Ajaline kohandus[7]	Maa-ameti statistika alusel toimub 4-toaliste korteritega tehinguid Maardu linnas võrdlemisi vähe, mistõttu on keeruline täheldada statistikas hinnamuutust. Muutunud turuolukorra ja vähenenud likviidsuse tõttu arvestame ajaldamisega -10% võrreldes 2023. aasta maikuuga;
Asukoha hinnang	hinnatav vara ja võrreldavad varad on asukoha poolest võrdselt hinnatud;
Hoone konstruktsioonid ja seisukord	enamhinnatud on uuselamud, hinda mõjutab samuti elamu seisukord;
Korteri üldpind	suurema üldpinnaga korteri pinnaühiku hind on mastaabiefekti tõttu madalam võrreldes väiksema üldpinnaga korteri pinnaühiku hinnaga ja vastupidi;
Ruumiplaneeringu funktsionaalsus	ebafunktsionaalse planeeringuga korterid on vähemhinnatud; eelistatakse koridorsüsteemis ning eraldi tubadega kortereid, sarnase pinna puhul eelistatakse suurema tubade arvuga kortereid;
Korteri seisukord	hinnavahe kvaliteediklasside vahel on ca 5-40%, oluline on ka väärtusliku kohtkindla sisustuse olemasolu;
Korrus	esimese ja viimase korruse korterid on reeglina madalamalt hinnatud;
Rõdu/lodža	reeglina rõdude ja lodžade olemasolu tõstab vara hinda.

Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.

[4] Võrdlusühikuks on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades hinnatakse vara turuväärtus võrdlusmeetodil ja mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-4:2015)
[5] Kohandamine on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2020)
[6] Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kohandus on võrdluselemendi teisendus, mis lähtub konkreetse elemendi erinevusest hinnatava vara ja võrreldava vara vahel (EVS 875-11:2020)
[7] Ajaldamine 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)

Turuväärtuse hindamiseks kohandame võrdluseks kasutatud turutehingud hinnatava varaga.

Näitaja	Hinnatav vara	Võrreldav vara nr 1	Võrreldav vara nr 2	Võrreldav vara nr 6
	Keemikute tn 4-69, Maardu linn, Harju maakond	Kellamäe tn 14, Maardu linn, Harju maakond	Ringi tn 54, Maardu linn, Harju maakond	Ringi tn 52, Maardu linn, Harju maakond
Tehingu hind, €		99 000	95 900	120 000
Korteri suurus, m²	77,8	66,5	65,7	76,1
Pinnaühiku hind, €/m²		1 489	1 460	1 577
Tehingu aeg		jaan.24	dets.23	mai.23
Ajaldamine		ajaldamist ei vaja 0,0%	ajaldamist ei vaja 0,0%	muutunud turuolukord -10,0%
Ajaldatud hind, €/m²		1 489	1 460	1 419
Asukoha hinnang	Keemikute tn 4-69, Maardu linn, Harju maakond	Kellamäe tn 14, Maardu linn, Harju maakond võrreldav *0%*	Ringi tn 54, Maardu linn, Harju maakond võrreldav *0%*	Ringi tn 52, Maardu linn, Harju maakond võrreldav *0%*
Hoone konstruktsioonid ja seisukord	r/b konstr. hea/renoveeritud (eh. 1977)	r/b konstr. hea/rahuldav (eh. 1986) kehvem *5%*	r/b konstr. hea/renoveeritud (eh. 1978) võrreldav *0%*	segakonstr. hea/renoveeritud (eh. 1977) võrreldav *0%*
Korteri üldpind	77,8 m²	66,5 m² mastaabiefekt *-10%*	65,7 m² mastaabiefekt *-10%*	76,1 m² võrreldav *0%*
Ruumiplaneeringu funktsionaalsus	hea, 4-toaline	hea, 3-toaline võrreldav *0%*	hea, 3-toaline võrreldav *0%*	hea, 4-toaline võrreldav *0%*
Korteri seisukord	rahuldav/remonti vajav, väärtuslik kohtkindel sisustus puudub	hea, olemas kohtkindel sisustus parem *-20%*	hea, olemas kohtkindel sisustus parem *-20%*	hea, olemas kohtkindel sisustus parem *-20%*
Korrus	5/2	5/2 võrreldav *0%*	5/5 kehvem *5%*	5/1 kehvem *5%*
Rõdu/ lodža	rõdu olemas	lodža olemas võrreldav *0%*	puudub kehvem *5%*	lodža olemas võrreldav *0%*
Sum.kohandus		-25%	-20%	-15%
Kohandatud hind, €/m²		**1 117**	**1 168**	**1 206**
Kohanduste absoluutväärtuste Σ		35%	40%	35%
Kaal	1,0	0,35	0,30	0,35
Kaalutud keskmine, €/m²	**1 163**	391	350	422

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

Võttes arvesse keskmisi tehinguhindasid, kohandamise tulemusena saadud tulemust ning positiivseid ja negatiivseid tegureid, saame võrdlusmeetodil hinnatava vara pinnaühiku turuväärtuseks 1 163 €/m² ehk kokku: 77,8 m² x 1 163 €/m² = 90 481 € e ümardatult **90 000 €**.

Tegemist on lõppväärtusega, mis võib sisaldada käibemaksu kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada müügihinnale käibemaks

Võttes arvesse eelnevat ning Maardu korterituru hetkeolukorda, on hindajad seisukohal, et saadud tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

Lisa nr 1 – Fotod hinnatavast varast

Elamu välisvaated ja trepikoda













2





Korteri sisevaated


























Lisa nr 2 – Väljatrükk kinnistusregistrist

Registriosa:

Registriosa number	7398802
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	69
Korteriühistu registrikood	80166909

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	44603:003:0135	Elamumaa 100%, Harju maakond, Maardu linn, Keemikute tn 4.	3286 m2	Maakatastri andmed üle võetud 22.02.2018.	kehtiv
	778/41479 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 69, mille üldpind on 77,80 m2 ja mille tähistus plaanil on 69. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 7392002, 7392102, 7392202, 7392302, 7392402, 7392502, 7392602, 7392702, 7392802, 7392902, 7393002, 7393102, 7393202, 7393302, 7393402, 7393502, 7393602, 7393702, 7393802, 7393902, 7394002, 7394102, 7394202, 7394302, 7394402, 7394502, 7394602, 7394702, 7394802, 7394902, 7395002, 7395102, 7395202, 7395302, 7395402, 7395502, 7395602, 7395702, 7395802, 7395902, 7396002, 7396102, 7396202, 7396302, 7396402, 7396502, 7396602, 7396702, 7396802, 7396902, 7397002, 7397102, 7397202, 7397302, 7397402, 7397502, 7397602, 7397702, 7397802, 7397902, 7398002, 7398102, 7398202, 7398302, 7398402, 7398502, 7398602, 7398702, 7398902, 7399002, 7399102, 7399202, 7399302, 7399402, 7399502 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 4.09.2002 asjaõiguslepinguga.			

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	waiwai OÜ (registrikood 14167643)	26.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.09.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

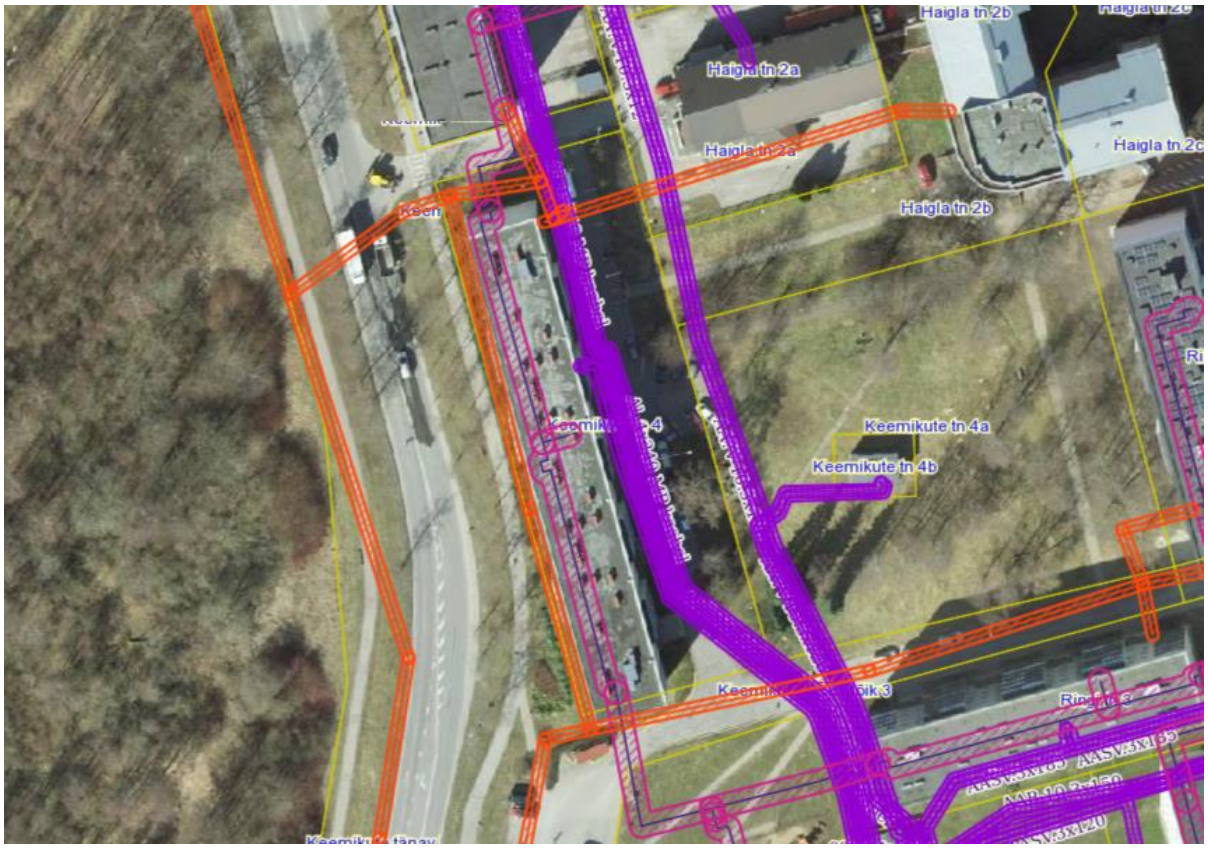
Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Aleksei Djomuškin (isikukood 34601040258) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus. Kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest. Kandel on järjekoht IV jao kande nr 1 ees. 26.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.09.2021. Kohtunikuabi Kariina Orr		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 70 000,00 eurot OÜ SOFI-SERVICE (registrikood 11726964) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kandel on järjekoht III jao kande nr 1 järel.	70 000,00 EUR	Sisse kantud 22.06.2021. 22.10.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.10.2021. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

Asutus: Ober-Hausi Kinnisvara AS
Nimi: Grete Kristel Pariis
Kuupäev: 22.03.2024 12:51:56
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage e-kinnistusraamatut.

Lisa nr 3 – Kitsendused



Nähtus	Vöönd	Kitsenduse pindala, m²
Surveseadme kaitsevöönd	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	202.89
Surveseadme kaitsevöönd	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	16.08
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	59.28
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	110.10
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	10.94
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	15.15
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	133.46
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	33.00
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	17.09
Surveseadme kaitsevöönd	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	42.60
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	7.40
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	6.88
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	200.02
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	101.50
Surveseadme kaitsevöönd	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	184.81
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	5.21
Surveseadme kaitsevöönd	Maa- alune soojatorustik alla 200 mm	31.97
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	201.71
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	129.88
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	35.16
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	92.21
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	197.40

Lisa nr 4 – Vastavuskinnitus standardi 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 standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud 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 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 piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/
Grete Kristel Pariis
Kutseline hindaja, tase 6
Kutsetunnistus nr 202950
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.