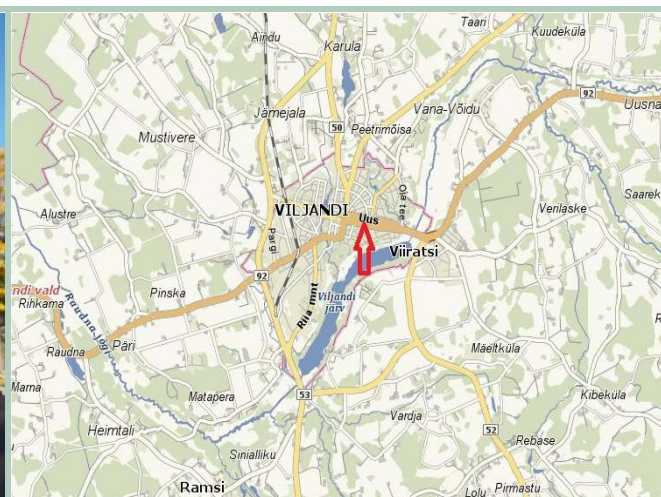


Eksperthinnang nr 456914

Hindamisaruande kuupäev 11.11.2016

Tellija	MTÜ Töötoad (registrikood 80159163)
Hinnatav vara	Kinnistu registriosa nr 539739, mille koosseisu kuulub 529,2 m² suletud netopinnaga 2-korruseline elamu aadressiga C.R. Jakobsoni 45 ja 87,8 m² suletud netopinnaga 1-korruseline elamu aadressiga C.R. Jakobsoni 45a ning kõrvalhooned . Elamud on rahuldavas seisukorras.
Aadress	Viljandimaa, Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 45 // 45a.
Väärtuse liik	Turuväärtus (tegemist on lõppväärtusega, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada kinnistu müügihinna käibemaks.)
Turuväärtus	142 000 (ükssada nelikümmend kaks tuhat) eurot.
<u>Eeldus</u>	Vastavalt esitatud tellimusele <u>ei arvestata</u> hindamisel korterite kasutusse andmiseks sõlmitud üürilepingutega.
Väärtuse kuupäev	07.10.2016
Eesmärk	Turuväärtuse hindamine laenutagatiseks, esitamiseks finantsasutusele.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ on seotud hinnatava vara müügikorraldusega, kuid antud fakt ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust.



Siirius Sikka

Koostaja
Tel +372 5666 5424
Siirius.Sikka@pindi.ee

Riho Lubi

Kinnitaja
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
095317

Sisukord

1	Hindamise alused	6
2	Hindamisel kasutatavad mõisted	6
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	6
4	Hindamise lähteandmed	7
5	Vara üldiseloomustus.....	8
5.1	Õiguslik määratlus. Kinnistusregistri registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangule	8
5.2	Asukoha iseloomustus ja keskkond	9
5.3	Katastriüksuse iseloomustus.....	10
5.4	C. R. Jakobsoni tn 45 elamu iseloomustus.....	12
5.4.1	Konstruksioonid	15
5.4.2	Sisustus ja siseviimistlus	15
5.5	C. R. Jakobsoni tn 45a elamu iseloomustus.....	18
5.5.1	Konstruksioonid	19
5.5.2	Sisustus ja siseviimistlus	20
5.6	Tehnosüsteemid.....	21
5.7	Kõrvalhoone – kuur	22
5.8	Kõrvalhoone – pesuköök.....	23
5.9	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik.....	23
6	Vara kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10	24
7	Hindamine.....	24
7.1	Turuanalüüs	24
7.1.1	Elamute ja elamumaa turust Viljandi linnas ja maakonnas.....	28
7.2	Parim kasutus.....	31
7.3	Meetodi valik	32
7.4	Hindamine võrdlusmeetodil.....	33
7.4.1	Võrdlustabel, korter nr 1	36
7.4.2	Võrdlustabel, korter nr 2	37
7.4.3	Võrdlustabel, korter nr 3	38
7.4.4	Võrdlustabel, korter nr 4	39
7.4.5	Võrdlustabel, korter nr 5	40
7.4.6	Võrdlustabel, korter nr 6	41
7.4.7	Võrdlustabel, korter nr 7	42
7.4.8	Võrdlustabel, korter nr 8	43

7.4.9	Võrdlustabel, korter nr 9	44
7.4.10	Võrdlustabel, korter nr 10	45
7.4.11	Võrdlustabel, korter nr 11	46
7.4.12	Hindamistulemus	47
8	Kokkuvõte	48
Lisa 1	Vastavuskinnitus standardisarjale EVS 875	49
Lisa 2	Asukoha skeem, kinnistu plaan ja fotod	50
Lisa 3	Elamute korruste plaanid	60

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Kinnistu registriosa nr 539739, mille koosseisu kuulub 2-korruseline elamu aadressiga C.R. Jakobsoni 45, 1-korruseline elamu aadressiga C.R. Jakobsoni 45a ja kõrvalhooned.
Aadress	Viljandimaa, Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 45 // 45a.
Omanik	OÜ ROBOTEX (registrikood 10627869) vastavalt kinnistusregistri väljavõttele seisuga 07.10.2016.
Katastritunnus	89710:001:0040
Omandivorm	Kinnistu
Pindala	1 651 m ²
Hoonestus	2-korruseline elamu aadressiga C.R. Jakobsoni 45, 1-korruseline elamu aadressiga C.R. Jakobsoni 45a, kuur ja pesuköök (pesuköögi andmed ei ole Ehitisregistrist leitavad).
Elamu suletud netopind	C.R. Jakobsoni tn 45 elamu suletud netopind on 529,2 m ² ; C.R. Jakobsoni tn 45a elamu suletud netopind on 87,8 m ² .
Seisukorra üldhinnang	Elamud on rahuldavas seisukorras.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Turuväärtuse hindamine laenu tagatiseks, esitamiseks finantsasutusele.
Ülevaatuse kuupäev	07.10.2016
Väärtuse kuupäev	07.10.2016
Hindamisaruande kuupäev	11.11.2016
Tellijä	MTÜ Töötod (registrikood 80159163)
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud telefoni teel 06.10.2016 Mati Tuksam (MTÜ Töötod juhatuse liige) poolt.
<u>Hindamise eeldused</u>	Vastavalt esitatud tellimusele <u>ei arvestata</u> hindamisel korterite kasutusse andmiseks <u>sõlmitud üürilepingutega</u> .
Turuväärtus	142 000 (ükssada nelikümmend kaks tuhat) eurot.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni kuus kuud.
Hindamistulemuse täpsus	10%
Käibemaks	Tegemist on lõppväärtusega, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada kinnistu müügihinna käibemaks.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasja registriosa nr 539739, aadressil Viljandimaa, Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 45 // 45a turuväärtus on **142 000 (ükssada nelikümmend kaks tuhat) eurot.**

Siirius Sikka

Koostaja
Tel +372 5666 5424
Siirius.Sikka@pindi.ee

Riho Lubi

Kinnitaja
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7
095317

1 Hindamise alused

1.1 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875

1.2 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.3 Eesti Vabariigi seadusandlus

1.4 EKHÜ poolt nõutav eksperthinnangu standard, www.ekhy.ee

2 Hindamisel kasutatavad mõisted

2.1 Turuväärtus (Market Value) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:3)

2.2 *Parim kasutus (Highest and best use)* 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)

2.3 Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal on allkirjastatud hindamisaruanne. (EVS 875:1)

2.4 Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

2.5 Ülevaatuse kuupäev on kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. Ülevaatuse kuupäev peab alati eelnema väärtuse kuupäevale. (EVS 875:1)

3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

3.1 Hindajale esitatud andmed ja dokumentatsioon on tõesed.

3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.

3.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

3.4 Käesolev eksperthinnang 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.

3.5 Ehitise, rajatise ja tehnosüsteemide juures ei ole hindaja poolt teostatud põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitise, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.

3.6 Hindajat ei ole informeeritud mingi loodusliku ega keemilise päritoluga saastatuse, mille mõju hindamisobjektile või naaberobjektile võiks mõjutada hinnatavat väärtust, olemasolust. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hinnatava objekti või selle läheduses asuv maa on saastatud või et

hindamisobjekti on kasutatud või kasutatakse viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.7 Käesoleva töö teostamisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust ei eksisteeri või et saastekõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole informeeritud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saasteainete või ohtlike ainete olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hindamisobjektil ja naaberobjektidel teostatud ning teostatavat tegevust eesmärgiga teha kindlaks, kas nimetatud kasutused või nende objektide maa võiks olla või on olnud hinnatava objekti suhtes saastav. Hindaja ei pea omama saasteainete avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saasteaine olemasolu eest. Juhul, kui hindamisjärgselt ilmneb, et hindamisobjektil või naabruses eksisteerib saastaineid või –allikaid või et hindamisobjekti on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.8 Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete olemasolu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et varal ei ole mingeid toksilisi, ohtlikke ega kahjulikke aineid. Igasugune selliste ainete olemasolu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada.

4 Hindamise lähteandmed

Tellijä	MTÜ Töötod (registrikood 80159163)
Hindaja	Riho Lubi Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud telefoni teel 06.10.2016 Mati Tuusam poolt. Vastavalt esitatud tellimusele ei arvestata hindamisel korterite kasutusse andmiseks sõlmitud üürilepingutega.
Ülevaatuse kuupäev	07.10.2016
Ülevaatuse ulatus	Maatüki ja sellel paiknevate hinnatavate hoonete väline ja siseruumide ülevaatus.
Ülevaatuse põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, ülevaatusel ei ole kasutatud erivahendeid. Ülevaatusel fikseeriti hoone ehitus- ja kattematerjalid ning seisukord.
Ülevaatusel osalesid	Pindi Kinnisvara OÜ esindaja Siirius Sikka ja omaniku esindaja Lily Škurin (Pindi Kinnisvara OÜ maakler).
Andmed esitas	Pindi Kinnisvara OÜ maakler Lily Škurin.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte 07.10.2016; Päring Ehitisregistrist www.ehr.ee 08.10.2016; Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee 08.10.2016; Päring Regio kaardirakenduselt kaart.delfi.ee 08.10.2016; Viljandi linna üldplaneering, kehtestatud 30.06.2010; Viljandi linna detailplaneeringute infosüsteem 09.10.2016; Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas 10.10.2016;

Pindi Kinnisvara OÜ maakler Lily Škurin suulised ütlused 07.10.2016;
City24.ee ja KV.EE kinnisvaraportaalide andmed 11.10.2016;

5 Vara üldiseloostus

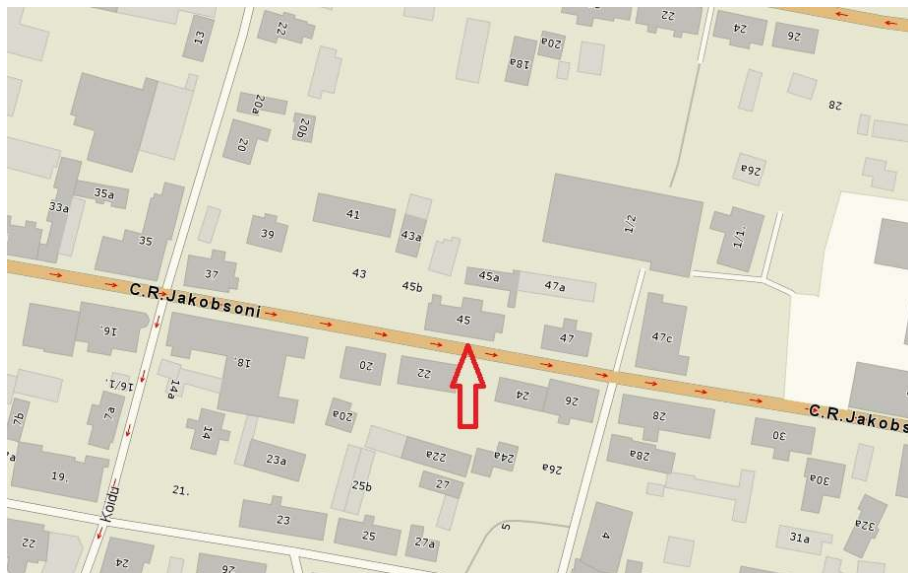
5.1 Õiguslik määratlus. Kinnistusregistri registriosa väljavõte on lisatud eksperthinnangule

Asjaõiguslik staatus	Kinnistu
Reg osa nr	539739
Katastritunnus	89710:001:0040
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Aadress	Viljandimaa, Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 45 // 45a.
Vara liik	2-korruselise elamu, 1-korruselise elamu ja kõrvalhoonetega hoonestatud kinnistu.
Omanik	OÜ ROBOTEX (registrikood 10627869) vastavalt kinnistusregistri väljavõttele seisuga 07.10.2016.
Koormatise ja kitsendused	Kinnistusregistriosa väljavõttel kehtivad kanded puuduvad (vt. Lisad – reg. osa väljavõte).
Hüpoteegid	Kinnistusregistriosa väljavõttel kehtivad kanded puuduvad (vt. Lisad – reg. osa väljavõte).
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistusraamatusse mitte kantud õigused ja kohustused	Vastavalt esitatud tellimusele ei arvestata hindamisel korterite kasutusse andmiseks sõlmitud üürilepingutega. Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Hooneid haldavad üürnikud.
Kvaliteediklass: juhtimine	Kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10 juhtimise alusel on B.

5.2 Asukoha iseloomustus ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Carl Robert Jakobsoni tänav, Viljandi linn. Vara paikneb Viljandi linna vanalinna linnaosa piirkonnas, Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Tegemist on piirkonnasiseselt väga hea asukohaga.



Piirkonna hoonestus

Valdavalt elukondlik hoonestus, kuid piirkonnas asub ka ärihooneid ning ühiskondlikus kasutuses olevaid hooneid.

Infrastruktuur

Lasteaed asub ca 300 m kaugusel. Kool asub ca 150 m kaugusel. Lähim kauplus asub ca 300 m kaugusel. Lähim bussipeatus asub kinnistust ca 200 m kaugusel.

Haljastus ja heakord

Piirkonnas on valdavalt elamu-, äri- ja ühiskondliku sihtotstarbega maad. Enamasti on segahaljastus ning kinnistud on heakorrastatud.

Veekogud

Viljandi järv asub kinnistust ca 0,8 km kaugusel.

Õhu saastatus ja müra

Müra ja õhu saastatuse tase vara vahetus läheduses on keskmisest suurem.

Juurdepääsu tee

Juurdepääs mööda asfaltkattega teed (heas seisukorras).

Mööduv liiklusvool ja nähtavus

Üks elamu piirneb C. R. Jakobsoni tänavaga, mis on keskmisest suurema liiklussagedusega tänav.

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Vara lähipiirkonnas on olemas kergliiklusteed ja avalikud puhkealad.

Parkimine

Parkimisvõimalused kinnistul ja selle vahetus läheduses on rahuldavad – sisehoovis ja tänaval. C. R. Jakobsoni tänav on kinnistu lõigus ühesuunaline, parkimiskohtade arv on piiratud.

Ühistransport

Ühistranspordipeatus asub ca 0,2 km kaugusel.

5.3 Katastriüksuse iseloomustus

Katastritunnus	89710:001:0040
	
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maatüki suurus	1 651 m ²
Maatüki kuju ja reljeef	Maatükk on nelinurgale lähedase kujuga (aerofotol piiritletud punase joonega). Reljeefilt tasane.
Maatüki haljastus ja heakord	Maatükil on õuealal valdavalt kõrghaljastus. Kruut on heakorrastatud.
Piirded	Kinnistu C. R. Jakobsoni tn 47 ja 47a poolisel piiril on võrkaed. Muus osas piirded puuduvad.
Üldplaneering	Viljandi linna üldplaneeringu järgi kuulub kinnistu „polüfunktsionaalse keskuse maa“ piirkonda. Kinnistu asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.
Detailplaneering ja ehitusõigus	Info algatatud detailplaneeringute ja täiendava ehitusõiguse kohta puudub.
Realiseerimata ehitusõigus	Info realiseerimata ehitusõiguse kohta puudub.
Hoonete arv	4 (2-korruseline elamu, 1-korruseline elamu, kuur, pesuköök).
Rajatised	Puuduvad.
Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatub maatükile üks elektripaigaldise kaitsevöönd, üks muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd ja üks sideehitise kaitsevöönd.

Väljavõte Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest (VV 17.06.2004 määrus nr 219):

§8. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused

(1) Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja Viljandi järvelt.

(2) Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- 1) püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
- 2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitismahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittesobivaid ehitisi;
- 3) püstitada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL28863629		14.2
Muinsuskaitseala või kinnismälestise kv	Muinsuskaitseala	27010		1650.3
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	9859110		1.7

Antud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega hinnatava vara turuväärtust.

Kitsenduste kaart



Kvaliteediklass: asukoht

Kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10 asukoha alusel on B.

5.4 C. R. Jakobsoni tn 45 elamu iseloomustus

EHR kood

112014928



Hoone tüüp

Korterelamu

Ehitusaasta

Ehitisregistri avalikus andmebaasis info puudub. Hindaja hinnangul 1920-ndad.

Renoveerimine ja rekonstrueerimine

Hoonet on osaliselt kaasajastatud. Ca 10 aasta jooksul on osadesse ruumidesse paigaldatud uued seina-, lae- ja põrandakatted. Uuendatud on osades ruumides elektrijuhtmestik ning vee- ja kanalisatsioonisüsteeme. Ühele korterile on paigaldatud uued aknad.

Valmidusaste

100%.

Ehitus- ja kasutusluba

Andmed ehitus- ja kasutusloa kohta Ehitisregistris puuduvad.

Kui enne 01.07.2015. a oli ehitus vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteate või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3).

Enne 01.07.2015. a ehitatud ehitise peab olema ohutu (EhSRS § 23 lg 1). Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit. Ehitise audit asendab loa- või teavitamismenetluses ehitusprojekti. Ehitise auditi tellib omanik (EhSRS § 28 lg 6).

Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Maksimaalne korruselisus

2 (Ehitisregistri andmed)

Ehitisealune pind

312 m² (Ehitisregistri andmed)

Kubatuur

1 973 m³ (Ehitisregistri andmed)

Suletud netopind (SNP)

529,2 m², sh eluruumide suletud netopind 470 m² (Ehitisregistri andmed). Korterite faktiline summaarne netopind on 419,7 m² (andmed saadud arvutuste teel elamu plaanidelt ja eksplikatsioonist).

I KORRUS	Pindala, m ²
Krt 1 – 3toaline	
Esik	6,5
Tuba	30,9
Wc	1,5
Tuba	12,2
Tuba	12,1
Köök	5,7
KOKKU	70,0
Krt 2 – 4toaline	
Köök	10,1
Tuba	17,0
Tuba	24,9
Wc	1,3
Esik	4,3
Koda	1,9
Tuba	14,7
Tuba	15,0
Köök	9,3
Esik	0,6
WC	0,6
KOKKU	99,7

Krt 3 – 2toaline	
Esik	5,3
Vannituba	4,2
Tuba	25,3
Tuba	10,7
Koda	1,7
Köök	5,3
KOKKU	52,5
I KORRUS KOKKU 222,2 m²	

II KORRUS	Pindala, m ²
Krt 4 – 3toaline	
Sahver	3,4
Köök	7,7
Vannituba	4,0
Esik	5,6
Panipaik	2,8
Tuba	17,8
Tuba	18,0
Tuba	19,7
KOKKU	79,0
Krt 5 – 1toaline	
Tuba	14,2
Köök	14,4
Vannituba	2,5
KOKKU	31,1
Krt 6 – 1toaline	
Köök-tuba	18,0
KOKKU	18,0

Krt 7 – 2toaline	
Tuba	26,7
Tuba	19,8
Köök	10,2
KOKKU	56,7
Krt 8 – 1toaline	
Köök-tuba	9,9
Esik	2,8
KOKKU	12,7

II KORRUS KOKKU 197,5

Carl Robert Jakobsoni tn 45 elamu korterite SNP kokku on 419,7 m²

Arhitektuuriline lahendus

Kahekorruseline, puidust kandekonstruktsiooniga, viilkatusega (eterniitkattega) korterelamu.

Hoone funktsionaalsus

Elamus asub kokku 7 korterit (esimesel korrusel 3 korterit, teisel korrusel 4 korterit). Hoone teisel korrusel on koridor, milles asub korteriomanike ühiskasutatav WC.

Hoonel on seitse sissepääsu: 3 sissepääsu elamu tänavapoolsel küljel, 3 sissepääsu hoovipoolsel küljel ning 1 sissepääs elamu läänepoolsel küljel. Teisele korrusele pääseb nii hoone tänav- kui ka hoovipoolsest trepikojast.

Hoone all on osaline kelder.

Pinnakasutuse efektiivsus on rahuldav, ruumiplaneeringu ratsionaalsus arvestades potentsiaalseid kasutusi on rahuldav, ruumikasutuse muutmise on võimalik.

5.4.1 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament.
Kandekonstruktsioon	Puidust.
Vahe- ja katuslaed	Puidust.
Välisseinad	Puidust.
Välisviimistlus	Värvitud laudis.
Trepid	Puidust, rahuldavas seisukorras.
Katusekate	Eterniit, rahuldavas seisukorras.
Välisüksed	Puidust, rahuldavas seisukorras.
Siseüksed	Puidust, rahuldavas seisukorras.
Aknad	Valdavalt on kahekordsete klaasidega, puidust lahusraamidel, rahuldavas seisukorras. Kahel korteril on 2-kordsete klaasidega pakettaknad, heas seisukorras.
Konstruktsioonide seisukord	Rahuldav. Tänavapoolsel küljel hoone keskosas on näha alumise palgirea deformeerumist.
Välisviimistluse seisukord	Rahuldav.
Energiamärgis	Ehitisregistri andmetel puudub hoonel kehtiv energiamärgis.

5.4.2 Sisustus ja siseviimistlus

Korteri kirjeldus	Korteri nummerdusel on arvestatud elanike poolt kasutusele võetud numbreid. Pinna-andmed on saadud arvutuste teel elamu plaanimaterjalilt: ESIMENE KORRUS: <u>Korter nr 1 – 3-toaline (SNP 70,0 m²)</u> Ruumilahendus: esik, 3 tuba, köök, WC. Kirjeldus: korter on halvas seisukorras. Planeering on ostjate poolt keskmiselt eelistatud (ruumid on osaliselt läbikäidavad). Tubades ja köögis on põrandatel laudis. WC-s on põrandal keraamiline plaat. Seinte viimistlusmaterjalina on kasutatud tapeeti ning värvi, laed on värvitud. Korteri on olemas vee- ning kanalisatsiooniühendus, kuid kraanikauss on paigaldamata. Korteri on WC. Pesemisvõimalus puudub. <u>Korter nr 2 – 3-toaline (SNP 99,7 m²)</u> Ruumilahendus: 2 kööki, 4 tuba, koda, esik, 2 WC-d.
-------------------	---

Kirjeldus: korter on **halvas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt keskmiselt eelistatud (osaliselt on toad läbikäidavad). Hoone plaani järgselt on tegemist kahe eraldi korteriga, mille vahesein on lammutatud ja asendatud kandetalaga ning käesoleval hetkel on tegemist ühe korteriga. Lammutatud on kõik küttekolded (pliidid ning ahjud). Vee- ning kanalisatsioonisüsteemid on amortiseerunud.

Tubades ja köögis on põrandatel laudis. Seinte viimistlusmaterjalina on kasutatud tapeeti ning värvi, üks sisesein on kaetud vahtplastist plaadiga. Laed on osaliselt värvitud, osaliselt on laudis.

Tualettruumid on halvas seisukorras, pesemisvõimalus puudub.

Korter nr 3 – 2-toaline (SNP 52,5 m²)

Ruumilahendus: esik, duširuum/WC, 2 tuba, köök, koda.

Kirjeldus: korter on **rahuldavas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt vähemeelistatud (toad on läbikäidavad).

Tubades on põrandatel pappkate ning laminaatparkett; köögis on linoleum; duširuum/WC-s niiskuskindel põrandakate. Tubades on seinte viimistlusmaterjalina kasutatud tapeeti, osaliselt seinaplaati ning värvi. Köögis on viimistlusmaterjalina kasutatud keraamilist plaati, värvkatet ning niiskuskindlat seinakatet. Duširuum/WC-s on kasutatud niiskuskindlat seinakatet. Laed on värvitud.

Sanitaarruum on rahuldavas seisukorras. Soe vesi elektriboileri baasil.

II KORRUS

Korter nr 4 – 3-toaline (SNP 79,0 m²)

Ruumilahendus: sahv, köök, vannituba/WC, esik, panipaik, 3 tuba.

Kirjeldus: korter on **rahuldavas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt eelistatud (toad ei ole läbikäidavad).

Tubades ja köögis on põrandatel pappkate. Vannituba/WC vaipkate. Tubades on seinte viimistlusmaterjalina kasutatud tapeeti ning värvi. Köögis on viimistlusmaterjalina kasutatud seinaplaati ning värvi. Vannituba/WC-s on viimistlusmaterjalina kasutatud seinaplaati ning värvi. Laed on värvitud. Vannituba/WC on rahuldavas seisukorras. Soe vesi puuküttega boilerist.

Korter nr 5 – 1-toaline (SNP 31,1 m²)

Ruumilahendus: köök, tuba, vannituba/WC.

Kirjeldus: korter on **osaliselt heas ja osaliselt rahuldavas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt vähemeelistatud (köök on läbikäidav).

Toas ja köögis on põrandatel pappkate. Toas on seinte viimistlusmaterjalina kasutatud tapeeti, seinapaneeli ning värvi. Laed on värvitud. Vannituba/WC-s on seinte viimistlusmaterjalina kasutatud niiskuskindlat seinakatet. Laed on osaliselt värvitud, osaliselt laudis. Korterile on paigaldatud uued pakettaknad.

Vannituba/WC on rahuldavas seisukorras. Soe vesi elektriboileri baasil.

Korter nr 6 – 1-toaline (SNP 18,0 m²)

Ruumilahendus: kööktuba

Kirjeldus: korter on **rahuldavas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt vähemeelistatud.

Seinte viimistlusmaterjalina kasutatud tapeeti, värvi ning seinapaneeli. Põrandatel on pappkate. Toas on laes vahtplastist plaat, köögipoolel värvkate.

Korteris puudub vee- ning kanalisatsiooniühendus. Pesemisvõimalus puudub. Korteriomanike ühiskasutuses olev WC asub koridoris.

Korter nr 7 – 2-toaline (SNP 56,7 m²)

Ruumilahendus: 2 tuba, köök

Kirjeldus: korter on **rahuldavas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt vähemeelistatud (toad on läbikäidavad). Tubades ja köögis on seinte viimistlusmaterjalina kasutatud tapeeti ning värvi. Põrandatel on laudis. Tubade laed on värvitud, köögis on laudis.

Korteri vee- ning kanalisatsioonisüsteem on amortiseerunud. Pesemisvõimalus puudub, korteriomanike ühiskasutuses olev WC asub koridoris.

Korter nr 8 – 1-toaline (SNP 12,7 m²)

Ruumilahendus: esik, kööktuba.

Kirjeldus: korter on **rahuldavas** seisukorras. Planeering on ostjate poolt vähemeelistatud. Seinte viimistlusmaterjalina on kasutatud tapeeti ning värvi. Põrandatel on laudis.

Korteri vee- ning kanalisatsioonisüsteem on amortiseerunud. Pesemisvõimalus puudub, korteriomanike ühiskasutuses olev WC asub koridoris.

Seisukorra üldhinnang

Hinnatava elamu siseviimistlus on valdavalt rahuldavas seisukorras. Vähesel määral on mõnede korterite viimistlust parendatud ning kaasajastatud. Kolme korterisse on ehitatud sanitaarruumid. Kaheksast korterist kolm kasutavad hoone koridoris asuvat korteriomanike ühiskasutatavat WC-d ning nendes korterites puudub pesemisvõimalus.

Hoone ühiskoridor ning ühiskasutatav WC on rahuldavas seisukorras.

Remondivajadus

Elamu korterite, ühiskoridoride ning ühiskasutatava WC siseviimistlus vajab renoveerimist. Vajalik on luua kaasaegsed sanitaarruumid kõikidesse korteritesse ning uuendada seinte, lagede ja põrandate viimistlust. Soovitav on paigaldada hoonele uued välisuked ja aknad. Välisvooder vajab täies mahus renoveerimist. Osaliselt vajavad hoone konstruktsioonid parendamist.

5.5 C. R. Jakobsoni tn 45a elamu iseloomustus

EHR kood

112014929



Hoone tüüp

Korterelamu

Ehitusaasta

Ehitisregistri avalikus andmebaasis info puudub. Hindaja hinnangul 1920-ndad.

Renoveerimine ja rekonstrueerimine

Hoones on teostatud jooksvat hooldusremonti, olulisi parendusi tehtud ei ole.

Valmidusaste

100%.

Ehitus- ja kasutusluba

Andmed ehitus- ja kasutusloa kohta Ehitisregistris puuduvad.

Kui enne 01.07.2015. a oli ehitise vabastatud kasutusloa kohustusest ning ehitise kasutamist on alustatud, siis on lubatud ehitise kasutamine kasutusteate või kasutusloa (EhSRS § 21 lg 3).

Enne 01.07.2015. a ehitatud ehitise peab olema ohutu (EhSRS § 23 lg 1). Ehitise ohutuse hindamisel võetakse aluseks ehitusprojekt. Ehitusprojekti puudumisel tehakse ehitise ohutuse hindamiseks ehitise audit. Ehitise audit asendab loa- või teavitamismenetluses ehitusprojekti. Ehitise auditi tellib omanik (EhSRS § 28 lg 6).

Enne 01.07.2015. a asjaõigusseaduse rakendamise seaduse tähenduses õiguslikul alusel ehitatud ehitist võib kasutada vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele (EhSRS § 23 lg 2). Kasutusotstarbe muutumisel tuleb taotleda kasutusluba (kui kasutusluba on EhS Lisa 2 alusel kohustuslik).

Maksimaalne korruselisus

1 (Ehitisregistri andmed)

Ehitisealune pind

108 m² (Ehitisregistri andmed)

Kubatuur	273 m ³ (Ehitisregistri andmed)																																				
Suletud netopind (SNP)	87,8 m², sh eluruumide suletud netopind 80,8 m² (Ehitisregistri andmed). Korterite faktiline summaarne netopind on 80,8 m² (andmed saadud arvutuste teel elamu plaanidelt ja eksplikatsioonist). <table border="1"> <thead> <tr> <th>I KORRUS</th><th>Pindala, m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Krt 9 – 1toaline</td><td></td></tr> <tr> <td>Esik</td><td>5,2</td></tr> <tr> <td>Tuba</td><td>6,9</td></tr> <tr> <td>Köök</td><td>15,8</td></tr> <tr> <td>KOKKU</td><td>27,9</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td>Krt 10 – 1toaline</td><td></td></tr> <tr> <td>Tuba</td><td>9,2</td></tr> <tr> <td>Köök</td><td>7,3</td></tr> <tr> <td>esik</td><td>0,6</td></tr> <tr> <td>KOKKU</td><td>17,1</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td>Krt 11 – 1toaline</td><td></td></tr> <tr> <td>Esik</td><td>5,8</td></tr> <tr> <td>Köök</td><td>8,3</td></tr> <tr> <td>tuba</td><td>21,7</td></tr> <tr> <td>KOKKU</td><td>35,8</td></tr> </tbody> </table> C. R. Jakobsoni tn 45a korterite SNP kokku: 80,8 m².	I KORRUS	Pindala, m ²	Krt 9 – 1toaline		Esik	5,2	Tuba	6,9	Köök	15,8	KOKKU	27,9			Krt 10 – 1toaline		Tuba	9,2	Köök	7,3	esik	0,6	KOKKU	17,1			Krt 11 – 1toaline		Esik	5,8	Köök	8,3	tuba	21,7	KOKKU	35,8
I KORRUS	Pindala, m ²																																				
Krt 9 – 1toaline																																					
Esik	5,2																																				
Tuba	6,9																																				
Köök	15,8																																				
KOKKU	27,9																																				
Krt 10 – 1toaline																																					
Tuba	9,2																																				
Köök	7,3																																				
esik	0,6																																				
KOKKU	17,1																																				
Krt 11 – 1toaline																																					
Esik	5,8																																				
Köök	8,3																																				
tuba	21,7																																				
KOKKU	35,8																																				
Arhitektuuriline lahendus	Ühekorruseline, segakonstruktsioonist (puit/kivi) kandekonstruktsiooniga, viilkatusega (eterniitkattega) korterelamu.																																				
Hoone funktsionaalsus	Elamus asub kokku 3 korterit. Korteriomanike ühiskasutatav kuivkäimla asub õuealal. Igal korteril on eraldi sissepääs hoone tänavapoolselt küljelt. Pinnakasutuse efektiivsus on rahuldav, ruumiplaneeringu ratsionaalsus arvestades potentsiaalseid kasutusi on rahuldav, ruumikasutuse muutmine on tehniliselt võimalik.																																				

5.5.1 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament
Kandekonstruktsioon	Segakonstruktsioon (puit, kivi)

Vahe- ja katuslaed	Puidust
Välisseinad	Tellis, väikeplokk
Välisviimistlus	Krohvi, laudis
Trepid	Kahel korteril puuduvad, ühel korteril puidust.
Katusekate	Eterniit, rahuldavas seisukorras
Välisüksed	Puidust, rahuldavas seisukorras.
Siseüksed	Puidust, rahuldavas seisukorras.
Aknad	Kahekordsete klaasidega, puidust lahusraamidel, rahuldavas seisukorras.
Konstruksioonide seisukord	Rahuldav.
Välisviimistluse seisukord	Rahuldav
Energiamärgis	Ehitisregistri andmetel puudub hoonel kehtiv energiamärgis.

5.5.2 Sisustus ja siseviimistlus

Korteri kirjeldus	Korteri numbrusel on arvestatud elanike poolt kasutusele võetud numbreid. Pinna-andmed on saadud arvutuste teel elamu plaanimaterjalilt: <u>Korter nr 9 – 1-toaline (SNP 27,9 m²)</u> Ruumilahendus: esik, köök, tuba Kirjeldus: korter on rahuldavas seisukorras. Planeering on ostjate poolt eelistatud (tuba ja köök paiknevad eraldi). Toas, esikus ja köögis on põrandatel laudis. Seintes on viimistlusmaterjalina kasutatud valdavalt tapeeti ning värvi. Lagedes on laudis. Vee- ning kanalisatsioonisüsteem on amortiseerunud. Pesemisvõimalus puudub. Kuivkäimla on õues. <u>Korter nr 10 – 1-toaline (SNP 17,1 m²)</u> Ruumilahendus: esik, köök, tuba Kirjeldus: korter on halvas seisukorras. Planeering on ostjate poolt vähemeelistatud (köök on läbikäidav). Köögis ja toas on põrandad osaliselt vajunud (ca 1-2 cm). Toas ja esikus on põrandatel pappkate; köögis linoleum. Seintes on viimistlusmaterjalina kasutatud valdavalt tapeeti ning värvi. Köögis on olemas kraanikauss ja tsentraalne veeühendus (külm vesi). Vee- ning kanalisatsioonisüsteem vajab uuesti väljaehitamist (torustik on amortiseerunud). Pesemisvõimalus puudub. Kuivkäimla on õues.
-------------------	---

	Korter nr 11 – 1-toaline (SNP 35,8 m²) Ruumilahendus: esik, tuba, köök. Kirjeldus: korter on rahuldavas seisukorras. Planeering on ostjate poolt eelistatud (tuba ja köök paiknevad eraldi). Toas ja esikus on põrandatel pappkate; köögis linoleum. Seintes on viimistlusmaterjalina kasutatud valdavalt tapeeti ning värvi. Köögis on olemas kraanikauss ja tsentraalne veeühendus (külm vesi). Pesemisvõimalus puudub. Kuivkäimla on õues.
Seisukorra üldhinnang	Hinnatava elamu siseviimistlus on valdavalt rahuldavas seisukorras. Korterite viimistlust ei ole parendatud ega kaasajastatud. Kõik kolm korterit kasutavad kinnistul asuvat korteriomanike ühiskasutatavat kuivkäimlat ning nendes korterites puudub pesemisvõimalus.
Remondivajadus	Elamu korterite ning hoone sise- ning välisviimistlus vajab renoveerimist. Vajalik on luua kaasaegsed sanitaarruumid kõikidesse korteritesse ning uuendada seinte, lagede ja põrandate viimistlust. Soovitav on paigaldada hoonele uued välisüksed ja aknad. Välisviimistlus vajab täies mahus renoveerimist.

5.6 Tehnosüsteemid

Külmaveearustus	Tsentraalne.
Soojaveearustus	C. R. Jakobsoni tn 45 elamus on osaliselt boileri baasil, osaliselt puudub. C. R. Jakobsoni tn 45a soojaveearustus puudub. Täpsem info on korterite seisukorra kirjeldustes.
Kanaliseatsioon	Tsentraalne.
Gaasivarustus	Puudub.
Elektrivarustus	220/380V, krundile ühendatud peakaitsme suurus on 35A.
Küttesüsteem	Ahiküte. Ühes korteris küttesüsteem puudub. Täpsem info on korterite seisukorra kirjeldustes.
Ventilatsioon	Loomulik.
Jahutus	Puudub.
Sidevarustus	Olemas.
Signaliseatsioon	Puudub.
Tehnosüsteemide seisukord	Tehnosüsteemide seisukord on hindajale teadmata.
Kvaliteediklass: hoone	Kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10 hoone kvaliteedi alusel on B.

5.7 Kõrvalhoone – kuur



Ehitisregistri kood	112014930
Hoone tüüp	Kuur
Suletud netopind	81,1 m ²
Konstruktsioonid	Puidust kandekonstruktsiooniga ning eterniitkattega viilkatusega ehitis.
Seisukord	Rahuldav

5.8 Kõrvalhoone – pesuköök



Ehitisregistri kood	Hoone andmeid ei ole Ehitisregistrist aadressi- ega katastritunnuse põhise otsingu tulemusel leitud. Mõju vara turuväärtusele jääb hindamistäpsuse piiridesse. Soovitame Ehitisregistri andmed aktualiseerida.
Hoone tüüp	Majapidamisabihoone.
Suletud netopind	ca 10 m ²
Konstruksioonid	Segakonstruksioonist (puidust ja telliskivist) kandekonstruksiooniga ning eterniitkattega katusega ehitis.
Seisukord	Halvas seisukorras

5.9 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Vara on koormatud üürilepingutega - kuue korteri kasutusse andmiseks on sõlmitud kirjalikud üürilepingud (hindajale on lepingud esitatud). **Vastavalt esitatud tellimusele ei arvestata hindamisel korterite kasutusse andmiseks sõlmitud üürilepingutega.**

6 Vara kvaliteediklass vastavalt EVS 875-10

Parema võrreldavuse ja üldistamise eesmärgil jagatakse kinnisvara kvaliteediklassidesse. Kvaliteediklass näitab vara konkurentsivõimet olla atraktiivne sarnast tüüpi rentnikele või ostjatele. Kvaliteediklass on kombinatsioon teguritest (rent, ehitusmaterjalid, viimistlus, tehniliste süsteemide standardid ja efektiivsus, ehitise mugavused, asukoht, juurdepääs jt), mis iseloomustavad kinnisvara tulupotentsiaali ja väärtust ning turu ootust nende näitajate osas. Kinnisvara kvaliteediklassi määramisel on aluseks selle tulupotentsiaal, arvestades kestlikkust, st iga teguri hindamisel tuleb silmas pidada kestliku arengu ja säästva kasutuse põhimõtteid. Tulupotentsiaali hinnatakse järgmiste tunnuste alusel: asukoht, hoone ja kinnisvara juhtimine.

Kvaliteediklasse on kolm: A, B ja C, millest A on kõrgeim ning C madalaim.

Kvaliteediklassi hindamisel antakse hinnang eraldi igale tunnusele nimetatud kolmepallilises süsteemis ja kinnisvara koondhinnang saadakse kolme tunnuse hindamise tulemusena. Käesolevas eksperthinnangus toimub kvaliteediklasside tunnuste hindamine kvalitatiivsel meetodil. Tunnuse koondhinnang saadakse summaarse kaalutletud hinnanguna üksikute mõjutegurite valdavate hinnangutulemuste alusel, arvestades nende mõju vara väärtusele. Kaalutletud koondhinnang tugineb eksperdi kogemustele, teadmistele ja loogilistele argumentidele, mitte niivõrd matemaatilisele arvutusele.

Hinnatava vara kvaliteediklass on:

Asukoht (A, B, C) - **B**

Hoone (A, B, C) - **B**

Kinnisvara juhtimine (A, B, C) - **B**

Vara kvaliteedi koondhinne on B B B

7 Hindamine

7.1 Turuanalüüs

Makromajanduse ülevaade

Makromajanduse ülevaade 2016. aastal

SKP muutus

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) võrreldes eelneva aasta sama perioodiga 1,7% võrra. 2015. aasta viimase kvartaliga võrreldes jäi korrigeeritud SKP muutumatuks. Sisenõudlus suurenes 3% võrra ning mõjutas SKP kasvu positiivses suunas, seda peamiselt kodumajapidamiste lõpptarbimiskulutuste tõttu. Kodumajapidamiste lõpptarbimiskulutused suurenesid Statistikaameti andmetel 5,5% ning seda peamiselt eluasemele, vabale ajale, kultuurile ja väljaspool kodu söömisele tehtud kulutuste näol. Kapitali kogumahutus põhivarasse kahanes 5,8% võrra. Seda mõjutasid peamiselt ettevõtete ja valitsemissektori kahanevad investeeringud hoonetesse ja rajatistesse.¹

Keskmine palk ja tarbijate kulutused

¹ Statistikaameti rahvamajanduse arvepidamine, pressiteade nr 69

Kuna netopalgas kasv on aeglustunud, piirab see tagajärjena ka tarbimist, kuid sellegipoolest kasvavad eluasemeinvesteeringud mõõdukalt. Eluasemega seotud sundkulutused, mis aasta lõpus olid languses, kasvavad külma talve tõttu ning kuigi eratarbimise kasvutempo püsib kiire ja selle osakaal SKPs tõuseb, ei ole tarbimisbuumist siiski põhjust rääkida. Buumieelsete aastatega võrreldes on elanike säästumäär endiselt kõrge ja tarbimiskulutusi tuleviku arvel laenu raha abiga tehakse üha vähem. Eesti majanduskasv on võimeline tõusma oma potentsiaalsele kiirusele eelkõige paraneva väliskeskkonna kaudu, mis aga eeldab senisest aktiivsemat kogunõudluse toetamist makromajanduspoliitikatega. Erasektori jaoks on vaatamata odavale laenu rahale praegune nõudluskeskkond endiselt nõrk ja ebakindel.² Keskmine brutokuupalk 2016. aasta I kvartalis oli 1091 €, mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga kasvanud 8,1% võrra. 2015. aasta viimases kvartalis oli keskmine brutokuupalk 1105 € ning eelneva kvartaliga võrreldes võib täheldada keskmise palga kahanemist 1,3% võrra.³

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid on 2016. aastal maikuu lõpu seisuga olnud kuude lõikes mõõdukas kasvutempos. Ka IMF regulaarses ülevaates toodi välja, et euroalal jätkub majanduse taastumine ning euroala riikidel soovitatakse jätkuvalt keskenduda struktuurireformidele ning toetada finantssektori reforme ning investeeringuid.⁴

Üks võimalus jälgida elamuehituse aktiivsust, on ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arvu järgi. Kolme aasta jooksul on eelmainitud dokumentide väljastamise arv liikunud üldjoontes tõusvas trendis, kuid on 2016. aasta I kvartalis võrreldes eelneva kvartaliga langenud. Ehituslube väljastati I kvartalis 1347 tk ning kasutuslubasid 990 tk, võrdluseks 2007. aasta kinnisvarabuumi perioodil olid vastavad numbrid ehituslubade puhul 3291 tk ning kasutuslubadel 1957 tk. Majanduse madalseisu ajal langes 2009. aastal ehituslubade väljastamise arv vaid 367 tk ning kasutuslubasid väljastati 692 tk.⁵

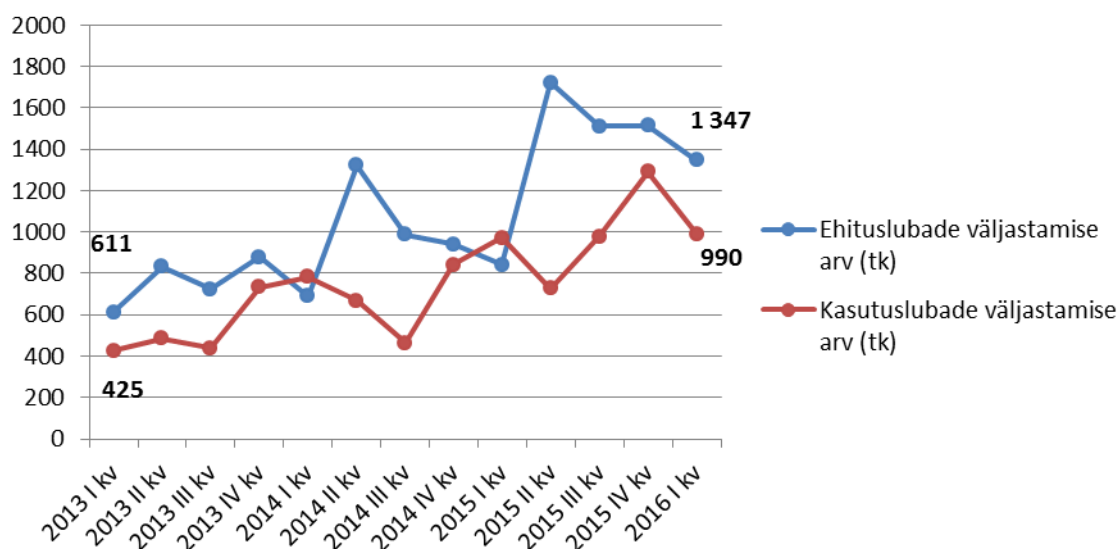
² Rahandusministeerium: „Nõrk majanduskeskkond pärsib kasvu.“

³ Statistikaameti andmebaas

⁴ Rahandusministeerium: „Sester: majanduse taastumine euroalal jätkub.“

⁵ Statistikaameti andmebaas

Ehitus- ja kasutuslubade väljastamine aastatel 2013-2016

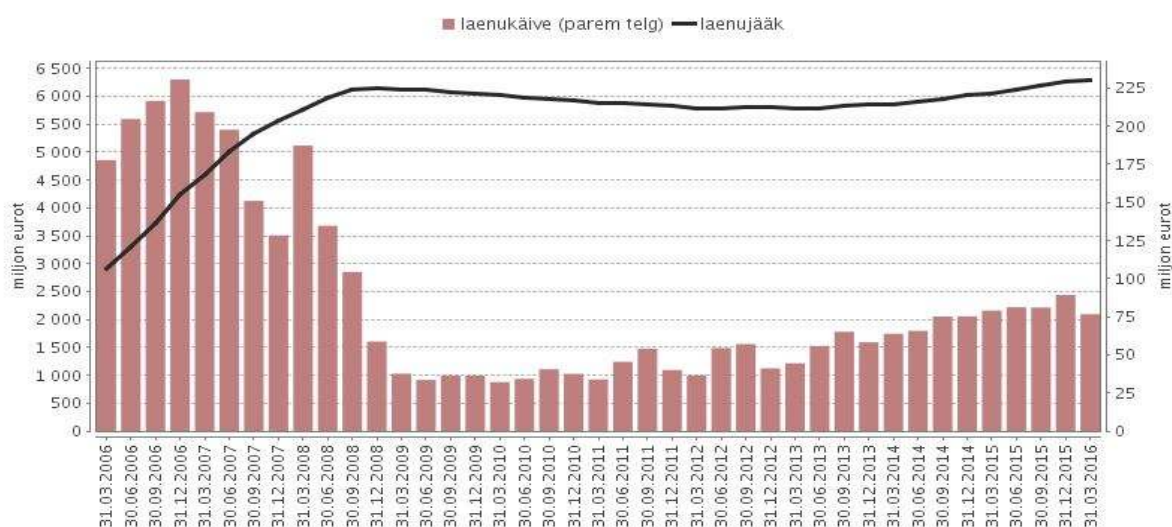


Joonis 1. Ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv aastatel 2013-2016.

Tööhõive

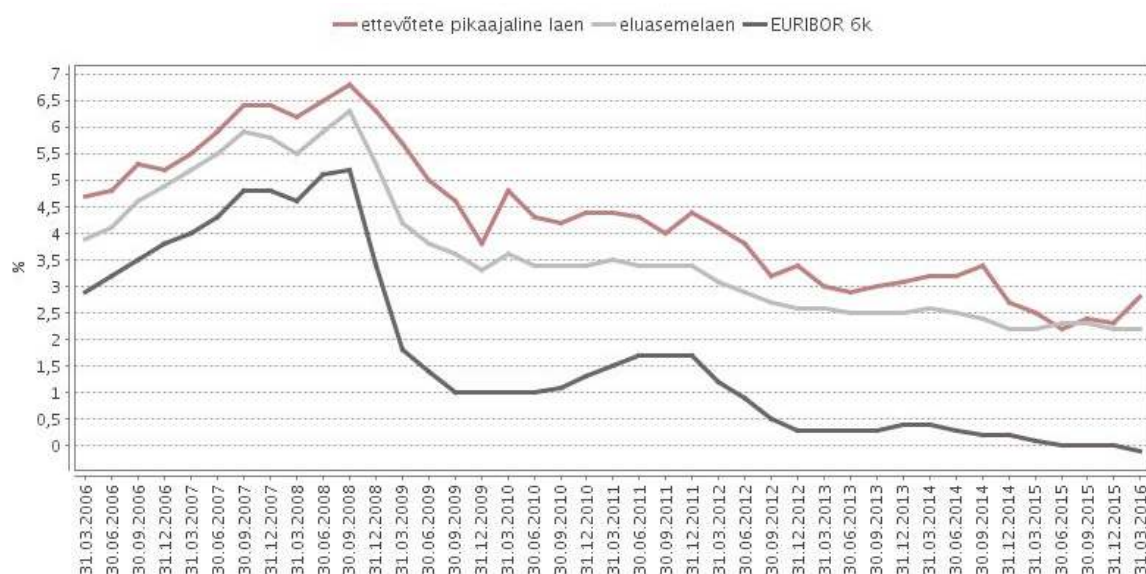
Töötuse määr on Statistikaameti andmetel langenud võrreldes 2015. aasta viimase kvartaliga 0,7% võrra. Töötukassa andmetel oli 2016. aasta I kvartalis registreeritud töötuid 32 349, mis on 5,1% kogu tööjõust. 2015. aasta I kvartaliga võrreldes on töötuse määr langenud 1,4% võrra, millest omakorda võib teha järelduse, et järjepideva tööga hõivatud inimeste osakaalu kasvuga võiks paraneda tasapisi ka riigi majanduslikud näitajad.

Laenumahud ja intressimäärad



Joonis 2. Kodumajapidamistele antud eluasemelaenude jääk ja käive. Allikas: Eesti Pank.

Laenutingimused püsivad soodsad, hetkel on EURIBOR-i määr -0,1% ning pankade üldine intressimäär eraisikutele on 2,2% ning ettevõtetele 2,8%. 2016. a I kvartalis võis täheldada langevaid laenumahtusid, laenude käive langes vähesel määral, olles senini viimaste aastatega liikunud üldiselt tõusujoones (vt joonis 2).⁶



Joonis 3. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR. Allikas: Eesti Pank.

Kokkuvõtteks võib öelda, et 2016. aastal püsib Eesti majandus üldiselt stabiilses seisus, olles mõõdukas kasvutempos. Kinnisvara poolelt on keskmine tehingusumma paari aasta tagusega kasvanud, kuid tehinguaktiivsus mõnevõrra langenud. Tööhõive probleemid on leevenenud ning inimesed ei ela enam niivõrd palju laenu võtmise näol tuleviku arvelt.

⁶ Eesti Panga statistika andmebaas

7.1.1 Elamute ja elamumaa turust Viljandi linnas ja maakonnas

Viljandimaa aktiivsem kinnisvaraturg on maakonna keskses Viljandis, selle lähiümbruses ning suuremate magistraalide läheduses. Klientide jaoks on oluline hea juurdepääs oma kinnistule ja elementaarse infrastruktuuri olemasolu. Veel mõned aastat tagasi oli soovitud raadius 5 kilomeetrit Viljandi linna piirist, täna on see 10-15 km Tallinna, Tartu, Pärnu, Valga ja Karksi-Nuia linna suunas.

Eramute järele on suuremate asulate ja maanteede lähedal nõudlus olemas, heas seisukorras ja õige hinnatasemega elamispinnad leiavad endale ostja. Eelistatumad on majad, mis on renoveeritud või vajavad sanitaarremonti. Neid ostetakse eelkõige väljakujunenud infrastruktuuride pärast. Viljandimaa kinnisvaraturul eelistatakse eramuid suurusega 100-120 m².

Hoonestamata elumumaade hinnad on alates 2012. aastast järjepidevalt tõusnud, hinnatõus olnud suurem põllupealsetel elumumaatükkidel.

Hinnad Viljandi linnas kõiguvad vahemikus 12-18 eurot/ m², Viljandi linna lähiümbruses 3 - 8 eurot/ m². Hinnad sõltuvad asukohast, juurepääsust ning kommunikatsioonide olemasolust. Nõudlus hoonestamata elumaade järele nii linnas kui ka maakonnas on vähesel määral olemas.

2014. aasta üldiseloostus

2014. aasta esimesel poolaastal müüdi Viljandi maakonnas kokku 182 hoonestatud kinnistut ehk ca 9 % vähem kui 2013. aasta teisel poolaastal ja ca 13% rohkem kui 2013. aasta esimesel poolaastal. Hoonestatud maatulundusmaade keskmine müügihind tõusis 2013. aasta teise poolaasta 31 464 eurolt 48 498 euroni 2014. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks tõusuks ca 35%. Mediaanhind tõusis 2013. aasta teise poolaasta 21 000 eurolt 36 000 euroni 2014. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks tõusuks ca 42%. Maksimaalne tehingusumma 2014. aasta esimesel poolaastal oli 180 000 eurot ja minimaalne tehingusumma samal perioodil oli 1 000 eurot. Pisut on kasvanud ka tehingute arv 2013. aasta teise poolaasta 58 tehingult 63 tehinguni 2014. aasta esimesel poolaastal.

Hoonestatud elumumaade sihtotstarbega kinnistute keskmine müügihind langes 2013. aasta teise poolaasta 31 876 eurolt 26 142 euroni 2014. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks languseks ca 18%. Mediaanhind langes 2013. aasta teise poolaasta 23 000 eurolt 15 000 euroni 2014. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks languseks ca 35%. Maksimaalne tehingusumma 2014. aasta esimesel poolaastal oli 122 000 eurot ja minimaalne tehingusumma samal perioodil oli 300 eurot. Ka tehingute üldarv on vähenenud 2013. aasta teise poolaasta 105 tehingult 89 tehinguni 2014. aasta esimesel poolaastal. Võrreldes 2013. aasta esimese poolaastaga on siiski tehingute arv pisut tõusnud. 78 tehingult 89-ni.

2014. aasta teisel poolaastal müüdi Viljandi maakonnas kokku 212 hoonestatud kinnistut ehk ca 14 % rohkem kui 2014. aasta esimesel poolaastal. Hoonestatud maatulundusmaade keskmine müügihind langes 2014. aasta esimese poolaasta 48 498 eurolt 43 527 euroni 2014. aasta teisel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks languseks ca 10%. Mediaanhind on samuti pisut langenud 2014. aasta esimese poolaasta 36 000 eurolt 32 250 euroni 2014. aasta teisel poolaastal. Maksimaalne tehingusumma 2014. aasta esimesel poolaastal oli 180 000 eurot ja minimaalne tehingusumma samal perioodil oli 1 000 eurot ning teisel poolaastal 250 000 eurot maksimaalne hind ning minimaalne hind 250 eurot.

Hoonestatud maatulundusmaade kevadise hinnatõusu numbriliseks põhjuseks on nii põllumajandussaaduste hinnatõus kui ka suurenenud Euroopa Liidu toetused. Hoonestatud kinnistute, millel on põllumaade osakaal suur, hinnad sõltuvad põllumaa kvaliteedist, kuid ka sellest, kas antud piirkonnas tegutseb mõni suurem põllumajandustootja, kes pakutavat maad vajab.

Hoonestatud elamumaade tehingute arvu ja hinna languse põhjuseks on ostuhuviliste vähenenud võimalused, pankade karmistunud nõuded ja ka suurem huvi renoveerimist vajavate elamute vastu.'

2015. aasta üldiseloostus

Elukondliku kinnisvara turu osakaal Eesti kinnisvaraturus on u 60%. Viljandimaa osakaal korteriomandite ja elamumaade turust on väike, s.o u 3% tehingute arvust ning ca 1% tehingute mahust. Tehingute mahu poolest on Viljandimaa seitsmendal kohal, tema ees on Harju, Tartu, Pärnu, Ida-Viru, Lääne-Viru ja Saare maakonnad. Elamumaade ning korteriomandite tehingute mahtude osakaalud on Viljandimaal reeglina võrdsed, s.o elamumaade tehingute osakaal on suurem kui Eestis keskmiselt.

2015. aastal muutus korteriomandite turg natuke passiivsemaks võrreldes 2014 aastaga, elamumaade turu osa on hoopis kasvanud. Ka korteriomandite ruutmeetri hind on Viljandi maakonnas keskmiselt 4% kõrgem kui 2014. aastal. Keskmise tehinguhind elamumaade turul on aga kõrgem kui aasta tagasi.

2016. aasta üldiseloostus

2016. aasta esimesel poolaastal on müüdud Viljandi maakonnas kokku 174 hoonestatud kinnistut ehk ca 7 % vähem kui 2015. aasta esimesel poolaastal. Hoonestatud maatulundusmaade keskmine müügihind langes 2015. aasta esimese poolaasta 43 343 eurolt 40 128 euroni 2016. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks languseks ca 7%. Mediaanhind tõusis 2015. aasta teise poolaasta 22 000 eurolt 22 750 euroni 2016. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks tõusuks ca 3%. Maksimaalne tehingusumma 2015. aasta esimesel poolaastal oli 400 000 eurot ja minimaalne tehingusumma samal perioodil oli 750 eurot.

Hoonestatud elamumaade sihtotstarbega kinnistute keskmine müügihind tõusis 2015. aasta teise poolaasta 33 146 eurolt 36 150 euroni 2016. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks tõusuks ca 8%.

Mediaanhind tõusis 2015. aasta teise poolaasta 19 000 eurolt 22 750 euroni 2016. aasta esimesel poolaastal, mis teeb poolaastate vaheliseks tõusuks ca 16%. Maksimaalne tehingusumma 2015. aasta esimesel poolaastal oli 160 000 eurot ja minimaalne tehingusumma samal perioodil oli 300 eurot. Ka tehingute üldarv on vähenenud 2015. aasta teise poolaasta 142 tehingult 96 tehinguni 2016. aasta esimesel poolaastal. Võrreldes 2015. aasta esimese poolaastaga on tehingute arv pisut langenud 117 tehingult 96-ni.

Hoonestatud maa tehingud

Viljandi maakond ajavahemikul 1.01.2016 kuni 30.06.2016

25.10.2016

9 valitud Jõusta valik Põõra tabel Väljasta excelisse									
	Pindala(m2)			Tehingu summa (eur)					
	Arv	Kokku	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	96	359 301,00	3 742,72	3 470 433	10	168 000	22 750	36 150	35 996
maatulundusmaa	42	4 980 429,00	118 581,64	1 685 364	3 000	420 000	22 750	40 128	65 802
muu	2	66 989,00	33 494,50	***	***	***	***	***	***
segamaa	7	752 320,00	107 474,29	150 391	6 000	35 000	25 000	21 484	12 287
tootmismaa	17	144 760,00	8 515,29	654 616	500	274 000	12 000	38 507	67 357
ärimaa	10	32 581,00	3 258,10	1 837 900	8 000	1 085 000	72 500	183 790	322 230

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Muu sihtotstarve - sihtotstarbeks on määratud mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmeohtlamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbete maa

Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

Määratamata maa - andmebaasis puuduvad andmed sihtotstarvete kohta

Elamumaa ja korteriturg

Elamumaa toimub Viljandimaal u 180-220 tehingut aastas, neist u 60% sõlmitakse Viljandi vallas ja Viljandi linnas. 2016. aastal võib oodata kasvu tehingute arvus. Tehingute arv võrreldes eelmiste aastatega näitab pidevat tõusutrendi. Viljandi linnas teostati 2015. aastal Viljandi linnas kokku 67 ostu-müügitehingut. Keskmiseks hoonestatud elamumaa tehinguhinnaks oli 62 600 eurot. Viljandimaa valdades oli 2015 aastal kokku 194 hoonestatud elamumaa tehingut, keskmine tehinguhind oli 32 300 eurot. Ka maakonnas on tehingute arv jätkuvalt tõusnud, kuid erilisi hinnamuutusi ei ole toimunud. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute müügihind sõltub oluliselt elamu seisukorrast, asukohast ja kommunikatsioonide olemasolust.

Kõrgema hinnaga on müüdud elamumaid Viljandi linna vahetus läheduses asuvates asulates ja külates (Viiratsi, Ramsi, Sinialliku, Vardi, Vardja). Likviidsemad on Viljandi linnas ja Viljandi vallas asuvad elamiskõlbulikud või uuemad elamud, mille hind jääb vahemikku 60 000 kuni 140 000 eurot.

Elamutega hoonestatud kinnistute pakkumisi on nii Viljandi linnas kui ka maakonnas vähemaks jäänud. Valdavalt pakutakse rahuldavas seisukorras elamutega hoonestatud kinnistuid hinnaga 45 000 kuni 80 000 eurot. Pakkumiste hinnad on tavaliselt ca 20% kõrgemad kui tegelikud ostu-müügitehinguhinnad.

Korteritehingute arv on 2016 aasta esimesel poolel olnud tõusutrendis, kasvanud on ka korteritehingu keskmine väärtus ning ruutmeetri hind. Suur osa tehingutest toimub ca 30 – 40 aastat tagasi valminud korterelamutes. Keskmine tehinguhind on 29 400 eurot ja keskmine ruutmeetri hind on 568 eurot käesoleva aasta esimesel poolel. Maapiirkondades mõjutab korteriturgu elanike väljaränne ja kortermajade haldamise ning hooldamisega seotud pikaajased probleemid. Korteriühistuid ei ole loodud ja endistel kaugküttega korterelamutel puudub ühine küttesüsteem tihtipeale sootuks. Maakonna väikelinnades on asutud korterelamuid renoveerima ja sellega kaasnevalt on rohkem nõutud korterid just ahiküttega hoonetes.

Erinevalt suurlinnade korteriturust, kus tehinguhinnad on pakkumishindadest oluliselt madalamad, sarnaneb Viljandi tüüpkorterite keskmine tehingute hinnatase pakkumishindadega.

Korteriomandite (eluruumide) tehingud

Viljandi maakond, Viljandi linn ajavahemikul 1.01.2016 kuni 30.06.2016

		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
Pindala(m2)	Arv	Kokku	Mini- maale	Maksi- maalne	Mini- maalne	Maks- imaalne	Mediaan	Keskmine	Standard- hälve
10-29,99	19	213 300	1 000	20 000	36,10	1 033,15	440,00	490,88	254,77
30-40,99	28	610 740	5 000	39 500	142,05	1 200,61	579,27	596,41	258,81
41-54,99	29	900 650	5 000	60 000	97,66	1 115,24	627,12	645,23	217,35
55-69,99	29	913 500	15 000	50 000	224,55	784,64	491,00	508,84	124,87
70-249,99	18	978 896	3 000	182 500	41,15	1 376,32	512,82	575,78	310,87
KOKKU	123	3 617 086	1 000	182 500	36,10	1 376,32	537,63	567,95	235,92

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

City 24 kinnisvaraportaali ja samuti KV.EE andmetel on 01.10.2016 seisuga Viljandi maakonnas kokku korteriomandite pakkumisi pakkumisi 183, millest Viljandi linnas on 116.

Aktiivses müügipakkumises olevad analoogsed varad portaalis www.kv.ee:

KIRJELDUS	TUBE	PIND	LISATUD	HIND
 7. Viljandimaa, Viljandi, Kauba ARENDUSPROJEKT VIJANDI KESKLINNAS 2 korrust, kinnistu, kivimaja, ehitatud 2007, krunt 636 m², keskküte, tsentraalne vesi, ... Müüa arendusprojekt Viljandi südalinnas. Detailplaneeringu järgi liidetakse kaks ...	12	403 m²		99 000 € 246 €/m² Kuumakse 402 €
 40. Viljandimaa, Viljandi, Carl Robert Jakobsoni MAJAS 7 KORTERI ARENDAMISE VÕIMALUS! 3 korrust, kinnistu, puitmaja, valmis, ehitatud 1930, krunt 600 m², ahjuküte, elekter Müüa maja Viljandis Jakobsoni tn ääres. Maja renoveerimisjärgus, uus katus, ...	9	333 m²		119 000 € 357 €/m² Kuumakse 483 €
 44. Viljandimaa, Viljandi, Vaksali MÜÜA 7-KORTERIGA KORTERMAJA! 2 korrust, kinnistu, palkmaja, valmis, ehitatud 1850, krunt 776 m², dušš, tahke kütus, ... 7 korteriga elamu! Pakkuda Vaksali tn 15 kinnistul asuv 7 korteriga elamu, kus asub üks ...	8	265.6 m²		192 000 € 723 €/m² Kuumakse 779 €
 52. Viljandimaa, Viljandi, Tartu 31 2 korrust, kinnistu, kivimaja, vajab renoveerimist, krunt 1 113 m², telliskivisein Hea krunt uue maja, ridaelamu või kortermaja ehituseks. Vaade Viljandi järvele. ...	7	400 m²		75 000 € 188 €/m² Kuumakse 304 €
 63. Viljandimaa, Viljandi, Tartu 27 2 korrust, puitmaja, ehitatud 1901, krunt 674 m², ahjuküte, tööstusvool, tsentraalne ... Müüa 20.saj. algul ehitatud kahekorruseline viilkatusega palkelamu. Hoones on ...		391 m²		49 000 € 125 €/m² Kuumakse 199 €

7.2 Parim kasutus

Parim kasutus (Highest and best use) 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).

Hinnatava vara puhul on tegemist rahuldavas seisukorras kahe korterelamu, kuuri ja pesuköögiga hoonestatud kinnistuga (pesuköök ei ole Ehisregistris registreeritud). Vara parimaks kasutuseks loeme olemasolevat kasutust korteritega elamutena, kuna see on füüsiliselt võimalik (hoonetes asuvad korterid on kasutusel eraldiseisvate eluruumidena), vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav (registriandmetel on kinnistul asuvate hoonete puhul tegemist elamutega), finantsmajanduslikult otstarbekas (olemasoleva kasutusotstarbe muutmise ei ole meie hinnangul piirkonna turukonjunkturi ja varade üldist hinnataset arvestades majanduslikult põhjendatud; vara on võimalik võõrandada ositi, arvestades kinnistul asuvates elamutes paiknevate eluruumide praeguste ruumilahendustega; hoonete rekonstrueerimine üksikelamuteks ei ole optimaalsest oluliselt suurema suletud netopindala tõttu otstarbekas selleks vajaliku majanduslikult põhjendamatult suure investeringuvajaduse ja ebamõistlikult suurte ülalpidamiskulude tõttu) ning selle tulemusena omandab hinnatav vara kõrgeima väärtuse.

7.3 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul tõenäoliselt kaubeldakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksma rohkem, kui tuleks kulutada sarnase kasulikkusega vara ostmiseks või loomiseks, arvestades ka kaasnevaid riske ja ebamugavust. Sageli on hinnatav vara võrreldes alternatiivse varaga vähem atraktiivne tulenevalt vanusest, kulumisest jms. Seega kohandatakse tulemus kulumi arvessevõtmise kaudu.

Tulumeetod (Income Approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Tulumeetodi aluseks on põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem kui on vara oodatavad rahavood kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutoova kinnisvara (rendiobjekt või rendiobjektina käsitletav) hindamiseks. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs.

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja leitakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

Käesolevas eksperthinnangus on turuväärtuse hindamiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod, mis on elukondliku kinnisvara hindamisel kõige levinum, põhineb vaba turu tingimustes faktiliselt teostatud müügitehingute andmete analüüsil ning annab seeläbi täpseima tulemuse.

Kuna hinnatavaks varaks oleval kinnistul paiknevad elamud, mis on käesoleva ajani kasutusel korterelamuna ning vara parimaks kasutuseks on kasutus korteritena, leiame käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse kinnistul asuvates elamutes paiknevate korterite võrdlusmeetodil leitud väärtuste summeerimise teel.

7.4 Hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlusinformatsioonina on analüüsitud Pindi Kinnisvara OÜ andmebaasi tehinguid. Võrdlemise aluseks olevad müügitehingud on hindajale teadaolevalt tehtud vaba turu tingimustes, väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + kinnistule hea ligipääs;
- + hea asukoht Viljandi linnas;
- + lasteaed, kool, ametiasutused ja kauplused asuvad lähedal.

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- elamute sise- ja välisviimistlused ning tehnosüsteemid vajavad renoveerimist;
- pesemisruumid vajavad kaasajastamist või väljaehitamist;
- elamutes asuvad korterid ei ole korteriomandid.

Valik võrreldavaid tehinguid

Nr	Asukoht	Tehingu aeg	Hind, €	Suletud netopind, m ²	Kirjeldus
1	Viljandi linn, Endla tn 8/8a	Veebruar 2016	17 000	Info puudub	Heas seisukorras 2-toaline ahiküttega korter esimesel korrusel. Hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.
2	Viljandi linn, Pikk tn 11	Märts 2016	18 000	55,3	Halvas seisukorras 2-toaline ahiküttega korter esimesel korrusel. Hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.
3	Viljandi linn, Posti tn 23//23a	Aprill 2016	25 900	41,3	Renoveeritud 2-toaline ahiküttega korter esimesel korrusel. Väga hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.
4	Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 50	Aprill 2016	15 000	38,6	Heas seisukorras 2-toaline ahiküttega korter esimesel korrusel. Väga hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.

5	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Mai 2016	17 700	44,6	Osaliselt heas ja osaliselt rahuldavas seisukorras 1-toaline ahiküttega korter kolmandal korrusel. Väga hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.
6	Viljandi linn, Paistu tn 4	Juuli 2016	17 000	25,5	Renoveeritud 1-toaline ahiküttega korter teisel korrusel. Rahuldav asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused ca 1,5 km kaugusel.
7	Viljandi linn, Kevade 37	August 2016	23 000	39,7	Heas seisukorras 2-toaline ahiküttega korter teisel korrusel. Rahuldav asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused ca 1,5 km kaugusel.
8	Viljandi linn, Tallinna tn 51	September 2016	18 000	39,6	Osaliselt heas ja osaliselt rahuldavas seisukorras 1-toaline ahiküttega korter esimesel korrusel. Hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.
9	Viljandi linn, Johan Laidoneri plats 9b	September 2016	31 000	54,2	Heas seisukorras 3-toaline ahiküttega korter teisel korrusel. Hea asukoht – kool, lasteaed, kaubanduskeskused lähedal.

Hinnatava vara koosseisus olevate korterite väärtuste leidmiseks tehtavates võrdlusmeetodi arvutustes on võrreldavateks valitud tehingud nr 2, 4, 5, 8 ja 9, mille tehinguinfo on usaldusväärseim ja tehinguobjektid hinnatava vara asukoha, suuruse ja muude tehniliste andmete poolest paremini võrreldavad. Korteritel pindalaga alla 50 m² on võrreldavateks valitud tehingud nr 4, 5 ja 8 ning korteritel pindalaga 50 m² ja enam on võrreldavateks valitud tehingud nr 2, 5 ja 9.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks €/m², kuna müügihind suletud netopindala 1 m² kohta on vaba turu tingimustes tehtavate võõrandamistehingute hinnataseme kujunemise aluseid kõige adekvaatsemalt iseloomustavaks parameetrik.

Võrdluselementide valikul oleme lähtunud nende olulisusest. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Hindaja on valinud võrdluseks 9 võrdluselementi, mida on kohandatud. Võrdlusobjektide kohandamisel arvestatakse hinnatava varaga võrreldes turuväärtust alandav tegur positiivse märgiga ja turuväärtust tõstev tegur negatiivse märgiga. Elementide samaväärsuse korral kohandust ei rakendata (kohandus on 0%).

Võrreldavate varade kohta on koostatud tabel ning võrdlustehingute parameetreid järgmiselt kohandatud:

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg - turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Juhul, kui turusituatsioon muutunud ei ole, kohandusi ei rakendata.

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht - paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Turuosaliste poolt sarnaselt hinnatud asukohtade osas kohandusi ei rakendata.

Hoone seisukord - seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, hoone vanusest ja hoones viimaste aastate jooksul teostatud remonttööde mahust. Arvestame ka hoone kandekonstruktsiooni materjalide mõju turuväärtusele. Paremas seisukorras hooned on turulosalejate poolt enam eelistatud. Viljandi linnas ja maakonnas mõjutab hoone seisukord korteri turuväärtust üldjuhul kuni +/-15%.

Korrus - korteri asukohakorruse mõju turuväärtusele. Viljandi linnas ja maakonnas on vähem eelistatud liftita viiekorruseliste hoonete viimastel korrustel asuvad korterid. Tehingute analüüsile tuginedes mõjutab nimetatud asjaolu korterite turuväärtust üldjuhul -5%. Ostjate poolt on samaväärselt nõutud 1 - 3. korrusel asuvad korterid. Korteri paiknemine esimesel korrusel ei ole hinnatavas piirkonnas negatiivne tegur.

Toalisus - tubade arvu mõju turuväärtusele. Mida väiksem on suletud netopind tubade arvu kohta, seda kõrgem on korteri ruutmeetrihind. Sarnaste ja korteri ruutmeetritele optimaalselt vastava tubade arvuga varade osas kohandusi ei rakendata.

Eluruumi üldpind - üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatud ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem ning lõpphind madalam.

Sanitaarruumide seisukord - sanitaarruumide seisukorra mõju turuväärtusele. Hinnatavas piirkonnas mõjutab korteri ruutmeetrihinda sanitaarruumide seisukord, mida kohandame +/-20%.

Korteri seisukord - seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad viimistluseks kasutatud materjalide ja ehitustööde kvaliteedist, hinnaklassist, remondiinvesteeringute mahust. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on kuni +/-20%. Rakendame kohandusi tuginedes Pindi Kinnisvara OÜ maaklerite müügikogemusele.

Eritegurid - korteri turuväärtust mõjutavad vaade, lisamugavused (nt saun), pesemisvõimaluse puudumine, atraktiivsus, arhitektuuriline stiil, planeering, aga ka lisapindade olemasolu ja suurem krundi kasutusõigus. Oluline on toimiva küttesüsteemi olemasolu. Eritegurid mõjutavad hinnatavas piirkonnas korteri ruutmeetrihinda kuni +/-20%.

Hinnatava vara puhul võetakse eritegurina arvesse asjaolu, et hindamisel võetakse kinnistu parimast kasutusest lähtuvalt aluseks kinnistu ositi, ehk mõtteliste osade kaupa võõrandamine, millise puhul on võõrandamislepingu sõlmimisel lepingu esemeks kaasomandiosa, mis on sarnaste varade võõrandamisel turuosaliste poolt vähemeelistatud omandivorm.

7.4.1 Võrdlustabel, korter nr 1

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, Pikk tn 11	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, J. Laidoneri plats 9b	
hind (€)	18 000 €	17 700 €	31 000 €	x
hind (€/m ²)	325 €	397 €	572 €	x
teingu aeg	märts 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	325 €	397 €	572 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	-5%	0%	-5%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	-5%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	2. korrus	1. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	3	3
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	55,3	44,6	54,2	70,0
suletud netopinna kohandus	-10%	-15%	-10%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Puuduvad	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Pesemisvõimalus puudub. WC rahuldavas seisukorras.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	5%	-10%	-15%	
korteri seisukorra kirjeldus	Halvas seisukorras <i>Hinnatavast kehvem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Halvas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	5%	-15%	-20%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-10%	-50%	-60%	
kohandatud hind (€/m ²)	293 €	198 €	229 €	
kohanduste absoluutsumma	30%	50%	60%	
kaal	0,40	0,35	0,25	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				244 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				17 000 €

7.4.2 Võrdlustabel, korter nr 2

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, Pikk tn 11	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, J. Laidoneri plats 9b	
hind (€)	18 000 €	17 700 €	31 000 €	x
hind (€/m ²)	325 €	397 €	572 €	x
tehingu aeg	märts 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	325 €	397 €	572 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklusedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklusedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	-5%	0%	-5%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	-5%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	2. korrus	1. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	3	4
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	55,3	44,6	54,2	99,7
suletud netopinna kohandus	-15%	-20%	-15%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Puuduvad	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Pesemisvõimalus puudub. WC halvas seisukorras.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	5%	-15%	-20%	
korteri seisukorra kirjeldus	Halvas seisukorras. <i>Hinnatavast kehvem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Halvas seisukorras.
korteri seisukorra kohandus	5%	-15%	-20%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-15%	-60%	-70%	
kohandatud hind (€/m ²)	277 €	159 €	172 €	
kohanduste absoluutsumma	35%	60%	70%	
kaal	0,45	0,30	0,25	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				215 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				21 000 €

7.4.3 Võrdlustabel, korter nr 3

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, Pikk tn 11	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, J. Laidoneri plats 9b	
hind (€)	18 000 €	17 700 €	31 000 €	x
hind (€/m²)	325 €	397 €	572 €	x
teingu aeg	märts 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m²)	325 €	397 €	572 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	-5%	0%	-5%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	-5%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	2. korrus	1. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	3	2
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m²)	55,3	44,6	54,2	52,5
suletud netopinna kohandus	0%	-5%	0%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Puuduvad	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Rahuldavas seisukorras
sanitaarruumide seisukorra kohandus	5%	-5%	-10%	
korteri seisukorra kirjeldus	Halvas seisukorras. <i>Hinnatavast kehvem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Rahuldavas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	10%	-10%	-15%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	5%	-30%	-40%	
kohandatud hind (€/m²)	340 €	280 €	346 €	
kohanduste absoluutsumma	25%	30%	40%	
kaal	0,40	0,35	0,25	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m²)				320 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				17 000 €

7.4.4 Võrdlustabel, korter nr 4

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, Pikk tn 11	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, J. Laidoneri plats 9b	
hind (€)	18 000 €	17 700 €	31 000 €	x
hind (€/m²)	325 €	397 €	572 €	x
teingu aeg	märts 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m²)	325 €	397 €	572 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	-5%	0%	-5%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	-5%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	2. korrus	2. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	3	3
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m²)	55,3	44,6	54,2	79,0
suletud netopinna kohandus	-15%	-20%	-15%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Puuduvad	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Rahuldavas seisukorras
sanitaarruumide seisukorra kohandus	10%	-5%	-10%	
korteri seisukorra kirjeldus	Halvas seisukorras. <i>Hinnatavast kehvem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Rahuldavas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	10%	-10%	-15%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-5%	-45%	-55%	
kohandatud hind (€/m²)	309 €	218 €	257 €	
kohanduste absoluutsumma	45%	45%	55%	
kaal	0,40	0,40	0,20	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m²)				262 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisele)				21 000 €

7.4.5 Võrdlustabel, korter nr 5

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 50	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, Tallinna tn 51	
hind (€)	15 000 €	17 700 €	18 000 €	x
hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	x
teingu aeg	aprill 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	0%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	1. korrus	2. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	1	1
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	38,6	44,6	39,6	31,1
suletud netopinna kohandus	5%	10%	5%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on kõõgis.	Heas seisukorras	Rahuldavas seisukorras.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	-10%	-5%	-10%	
korteri seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast veidi halvem</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast veidi halvem</i>	Heas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	-10%	5%	5%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-20%	5%	-10%	
kohandatud hind €/m ²)	311 €	417 €	409 €	
kohanduste absoluutsumma	30%	25%	30%	
kaal	0,30	0,40	0,30	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				383 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				12 000 €

7.4.6 Võrdlustabel, korter nr 6

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 50	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, Tallinna tn 51	
hind (€)	15 000 €	17 700 €	18 000 €	x
hind (€/m²)	389 €	397 €	455 €	x
teingu aeg	aprill 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m²)	389 €	397 €	455 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruselise korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruselise korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruselise korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruselise korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	0%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	1. korrus	2. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	1	1
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m²)	38,6	44,6	39,6	18,0
suletud netopinna kohandus	10%	15%	10%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Rahuldavas seisukorras. WC asub ühiskoridoris, on ühiskasutuses. Pesemisvõimalus puudub.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	-10%	-5%	-10%	
korteri seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Rahuldavas seisukorras.
korteri seisukorra kohandus	-15%	-10%	-10%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-20%	-5%	-20%	
kohandatud hind (€/m²)	311 €	377 €	364 €	
kohanduste absoluutsumma	40%	35%	40%	
kaal	0,30	0,40	0,30	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m2)				353 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				6 000 €

7.4.7 Võrdlustabel, korter nr 7

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, Pikk tn 11	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, J. Laidoneri plats 9b	
hind (€)	18 000 €	17 700 €	31 000 €	x
hind (€/m ²)	325 €	397 €	572 €	x
teingu aeg	märts 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	325 €	397 €	572 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi vanalinn, asukoht väga hea (ostjate poolt hinnatud). <i>Hinnatavast parem.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	-5%	0%	-5%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	-5%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	2. korrus	2. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	3	2
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	55,3	44,6	54,2	56,7
suletud netopinna kohandus	0%	-5%	0%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Puuduvad	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Rahuldavas seisukorras. WC asub ühiskoridoris, on ühiskasutuses. Pesemisvõimalus puudub.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	5%	-10%	-15%	
korteri seisukorra kirjeldus	Halvas seisukorras. <i>Hinnatavast kehvem.</i>	Osaliselt heas, osaliselt rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas seisukorras <i>Hinnatavast parem</i>	Rahuldavas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	10%	-10%	-15%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	5%	-35%	-45%	
kohandatud hind (€/m ²)	342 €	258 €	315 €	
kohanduste absoluutsumma	25%	35%	45%	
kaal	0,40	0,35	0,25	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				306 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				17 000 €

7.4.8 Võrdlustabel, korter nr 8

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 50	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, Tallinna tn 51	
hind (€)	15 000 €	17 700 €	18 000 €	x
hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	x
teingu aeg	aprill 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres.
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	0%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	1. korrus	2. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	1	1
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	38,6	44,6	39,6	12,7
suletud netopinna kohandus	15%	20%	15%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on kõõgis.	Heas seisukorras	Rahuldavas seisukorras. WC asub ühiskoridoris, on ühiskasutuses. Pesemisvõimalus puudub.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	-15%	-10%	-15%	
korteri seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Rahuldavas seisukorras.
korteri seisukorra kohandus	-15%	-10%	-10%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-20%	-5%	-20%	
kohandatud hind (€/m ²)	311 €	377 €	364 €	
kohanduste absoluutsumma	50%	45%	50%	
kaal	0,30	0,40	0,30	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				353 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				4 000 €

7.4.9 Võrdlustabel, korter nr 9

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 50	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, Tallinna tn 51	
hind (€)	15 000 €	17 700 €	18 000 €	x
hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	x
teingu aeg	aprill 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub keskmisest suurema liiklussagedusega tänava läheduses.
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Segakonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 1-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	0%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	1. korrus	1. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	1	1
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	38,6	44,6	39,6	27,9
suletud netopinna kohandus	5%	10%	5%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Kuivkäimla asub õues. Pesemisvõimalus puudub.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	-10%	-5%	-10%	
korteri seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Rahuldavas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	-20%	-10%	-10%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-30%	-10%	-25%	
kohandatud hind (€/m ²)	272 €	357 €	341 €	
kohanduste absoluutsumma	40%	30%	35%	
kaal	0,25	0,40	0,35	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				330 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandeliteni)				9 000 €

7.4.10 Võrdlustabel, korter nr 10

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 50	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, Tallinna tn 51	
hind (€)	15 000 €	17 700 €	18 000 €	x
hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	x
teingu aeg	aprill 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub keskmisest suurema liiklussagedusega tänava läheduses.
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Segakonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 1-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	0%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	1. korrus	1. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	1	1
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	38,6	44,6	39,6	17,1
suletud netopinna kohandus	15%	20%	15%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on kõõgis.	Heas seisukorras	Kuivkäimla asub õues. Pesemisvõimalus puudub.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	-15%	-10%	-15%	
korteri seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Halvas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	-20%	-15%	-15%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-25%	-10%	-25%	
kohandatud hind (€/m ²)	291 €	357 €	341 €	
kohanduste absoluutsumma	55%	50%	55%	
kaal	0,30	0,40	0,30	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				333 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandeliteni)				6 000 €

7.4.11 Võrdlustabel, korter nr 11

Võrdluselemendid	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Hinnatav
	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 50	Viljandi linn, C. R. Jakobsoni tn 30	Viljandi linn, Tallinna tn 51	
hind (€)	15 000 €	17 700 €	18 000 €	x
hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	x
teingu aeg	aprill 2016	mai 2016	september 2016	oktoober 2016
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajaldatud hind (€/m ²)	389 €	397 €	455 €	
asukoht piirkonna siseselt	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub vahetult keskmisest suurema liiklussagedusega tänava ääres. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Viljandi kesklinn, elamu asub keskmisest suurema liiklussagedusega tänava läheduses.
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone seisukorra kirjeldus	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (plekk-kattega) 3-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavaga samaväärne.</i>	Puitkonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 2-korruseline korterelamu; heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Segakonstruktsioonist, viilkatusega (eterniitkattega) 1-korruseline korterelamu; rahuldavas seisukorras.
hoone seisukorra kohandus	0%	0%	-5%	
asukoht hoones kirjeldus	1. korrus	3. korrus	1. korrus	1. korrus
asukoht hoones kohandus	0%	0%	0%	
tubade arv	2	1	1	1
tubade arvu kohandus	0%	0%	0%	
suletud netopind (m ²)	38,6	44,6	39,6	35,8
suletud netopinna kohandus	0%	5%	0%	
sanitaarruumide seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras	Heas/rahuldavas seisukorras. Dušinurk on köögis.	Heas seisukorras	Kuivkäimla asub õues. Pesemisvõimalus puudub.
sanitaarruumide seisukorra kohandus	-10%	-5%	-10%	
korteri seisukorra kirjeldus	Heas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Heas/rahuldavas seisukorras. <i>Hinnatavast parem.</i>	Rahuldavas seisukorras
korteri seisukorra kohandus	-10%	-5%	-5%	
lisategurite kirjeldus	Korteriomand	Korteriomand	Korteriomand	Kaasomandiosa
lisategurite kohandus	-5%	-5%	-5%	
kohanduste summa	-25%	-10%	-25%	
kohandatud hind (€/m ²)	291 €	357 €	341 €	
kohanduste absoluutsumma	25%	20%	25%	
kaal	0,30	0,40	0,30	
kaalutud keskmine ehk vara ruutmeetri turuväärtus (€/m ²)				333 €
vara turuväärtus (€, ümardatud tuhandelisteni)				12 000 €

7.4.12 Hindamistulemus

Eelpool leitud korterite väärtused on järgmised (ümardatuna tuhandeliteni):

Korteri number	Pindala, m ²	Väärtus, €
Korter 1	70,0	17 000
Korter 2	99,7	21 000
Korter 3	52,5	17 000
Korter 4	79	21 000
Korter 5	31,1	12 000
Korter 6	18,0	6 000
Korter 7	56,7	17 000
Korter 8	12,7	4 000
Korter 9	27,9	9 000
Korter 10	17,1	6 000
Korter 11	35,8	12 000

Korterite arvutuslikud turuväärtused on summeerituna **142 000 (ükssada nelikümmend kaks tuhat) eurot** (ümardatuna tuhandeliteni). Arvestades vara parimat kasutust ja võrdlusmeetodi arvutustes saadud tulemusi, võib saadud summa lugeda hinnatava vara turuväärtuseks.

8 Kokkuvõte

Hinnatava vara, kinnisasja registriosa nr 539739, aadressil Viljandimaa, Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 45/45a turuväärtus on **142 000 (ükssada nelikümmend kaks tuhat) eurot**.

Tegemist on lõppväärtusega, mis sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada kinnistu müügihinna käibemaks.

Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ on seotud hinnatava vara müügikorraldusega, kuid antud fakt ei mõjuta hindamiskäiku ega vara turuväärtust.

Eeldus: vastavalt esitatud tellimusele ei arvestata hindamisel korterite kasutamiseks sõlmitud üürilepingutega.

Võrreldavate varade tehinguhindade analüüsimisel tuleb vastavalt Eesti vara hindamise standarditele silmas pidada, kuidas seesuguste varadega turul tavaliselt kaubeldakse. Kuna elukondlike varade ostjad ei ole valdavalt käibemaksukohustuslased, ei ole hinnatava vara turuväärtuse leidmise arvutustes käibemaksuga seonduvat käsitletud.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame 15%.

Analoogsete varade (parima kasutuse printsiibist lähtuvalt arvestatuna hinnatava vara võõrandamisega ositi), müügiperiood hindamisaruande koostamise aja seisuga on hinnanguliselt kuni 6 kuud, kinnistu võõrandamisel tervikuna võib võimalik müügiperiood olla ka pikem. Likviidsust hindame keskmisest madalamaks.

Lisad:

Vastavuskinnitus;

Asukoha skeem, kinnistu plaan ja fotod;

Elamute korruste plaanid;

Kinnistusregistriosa väljavõte.

Siirius Sikka

Koostaja
Tel +372 5666 5424
Siirius.Sikka@pindi.ee

Riho Lubi

Kinnitaja
Kutseline hindaja
Vara hindaja tase 7
095317

Lisa 1 Vastavuskinnitus standardisarjale EVS 875

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

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana ning on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.

Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

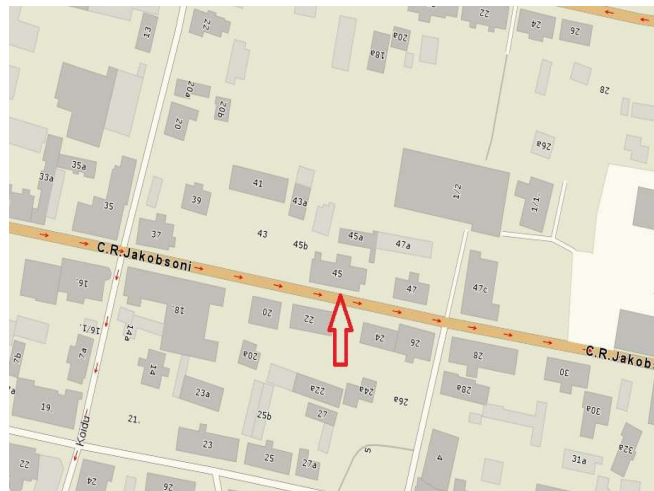
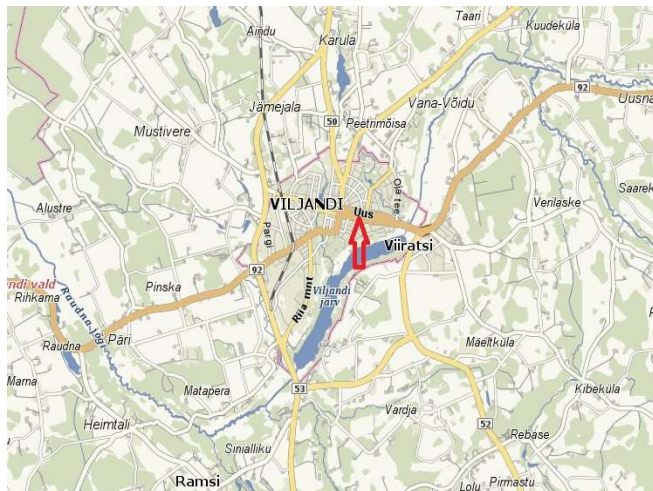
Siirius Sikka

Koostaja
Tel +372 5666 5424
Siirius.Sikka@pindi.ee

Riho Lubi

Kinnitaja
Kutseline hindaja
Vara hindaja tase 7
095317

Lisa 2 Asukoha skeem, kinnistu plaan ja fotod

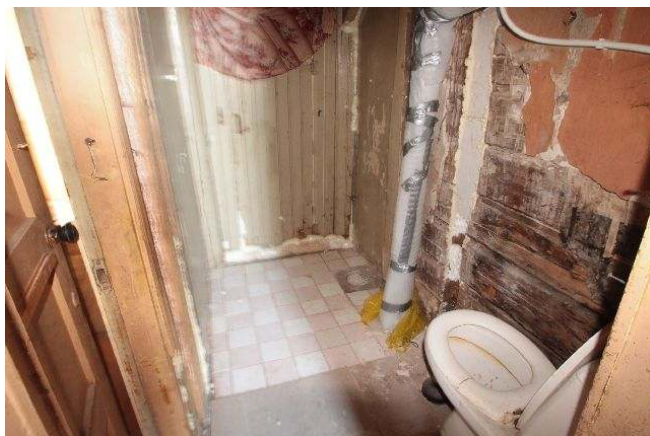


C. R. Jakobsoni tn 45 elamu



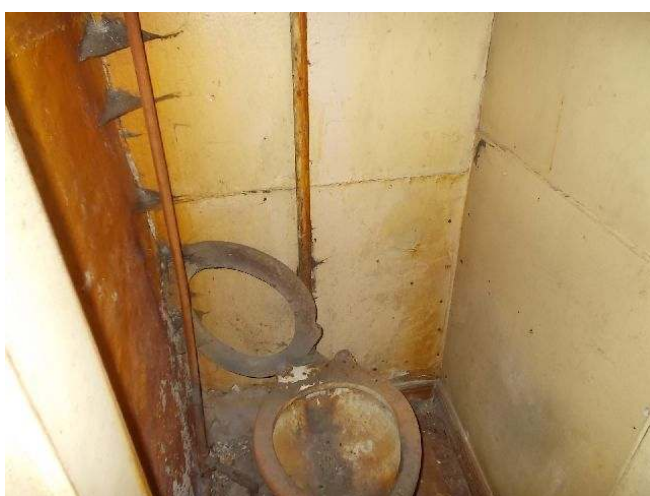
Korter 1





Korter 2





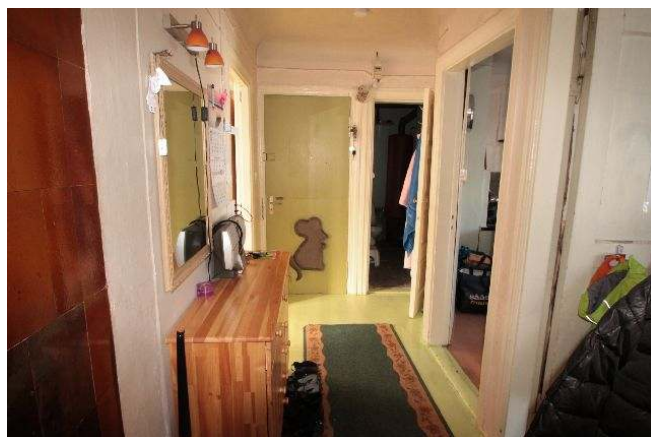
Korter 3





Korter 4





Korter 5





Korter 6



Korter 7





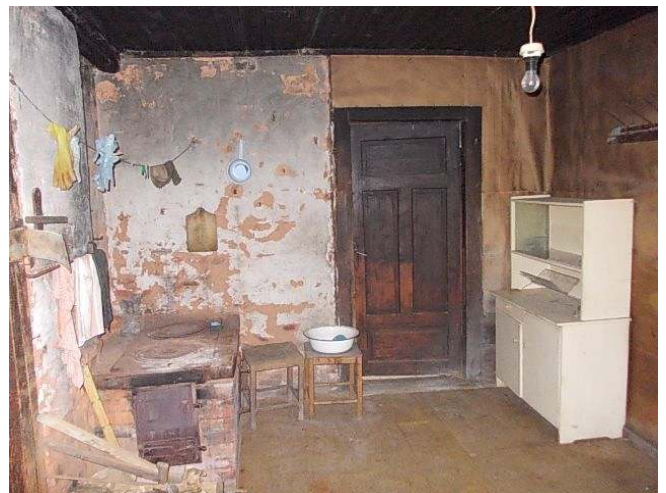
Üldkasutatav WC 2. korrusel



C. R. Jakobsoni tn 45a elamu



Korter 9





Korter 10



Korter 11



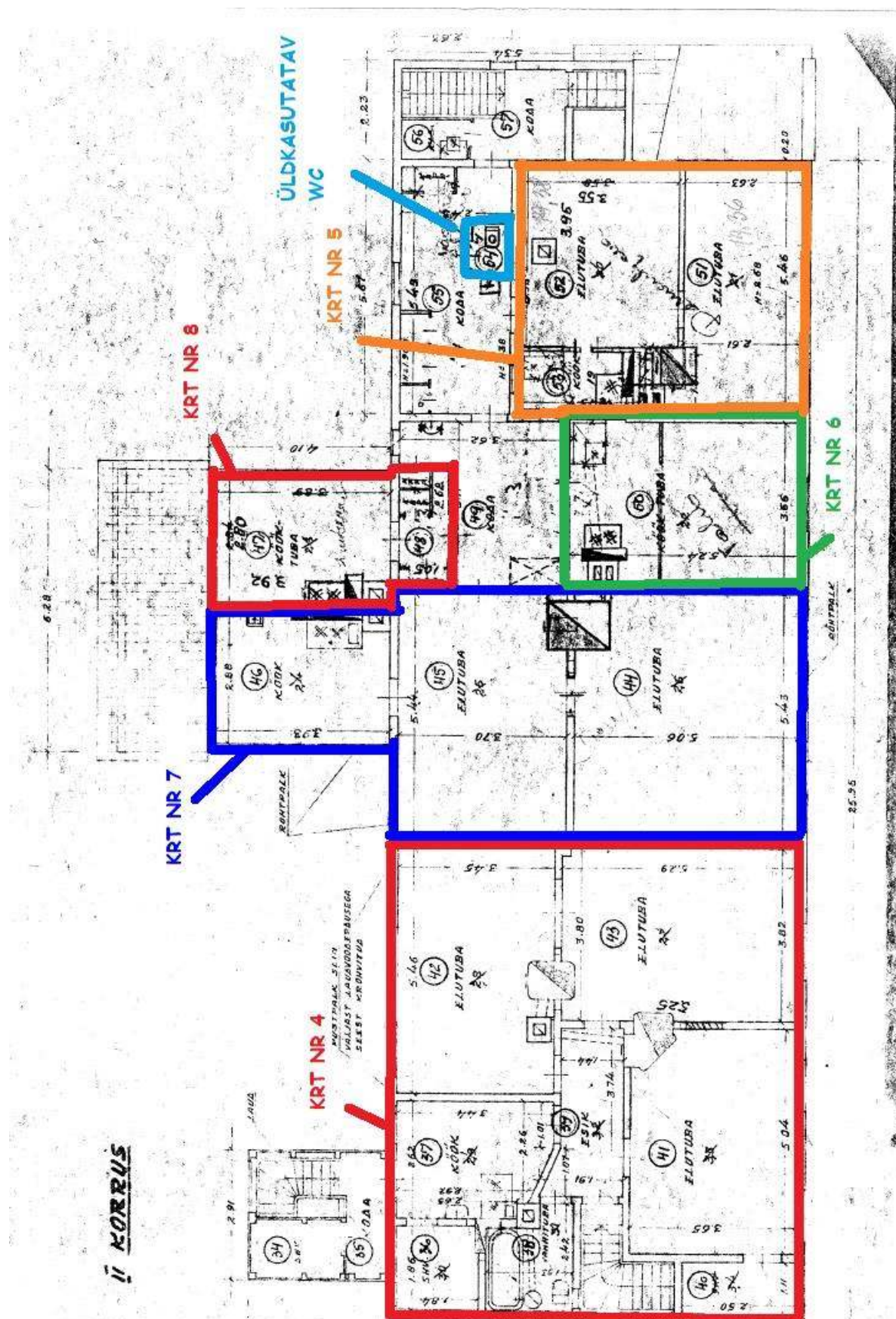


Kuur



Pesuköök

C. R. Jakobsoni tn 45 elamu 2. korrus:



Lisa 4 Kinnistusregistriosa väljavõte

Registriosa detailvaade

Väljavõtte tegija: Kristel Sestverk - Pärnu MK kinnistusosakond

Asutus: Justiitsministeerium

Kuupäev: 7.10.2016 9:11:18

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Uus registriosa number 539739

Kinnistu nimi Jakobsoni tn.45; 45A

Korteri nr

Õigsuse märged

Digitoimik

Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 14.02.2006

Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 12.06.2014

I jagu		KINNISTU KOOSSEIS			
Kande number	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Avamine, koosseisu muudatused, ühendamise ja jagamise kanded	Kande kehtivus
1	89710:001:0040	Elamumaa 100%, Viljandimaa, Viljandi linn, Carl Robert Jakobsoni tn 45 // 45a.	1651 m2	Maakatastri andmed üle võetud 20.12.2009.	kehtiv
II jagu		OMANIK			
Kande number	Omanik		Kande alus		Kande kehtivus
3	OÜ ROBOTEX (registrikood 10627869)		8.09.2016 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 9.09.2016. Kohtunikuabi Hele Olli		kehtiv
III jagu		KOORMATISED JA KITSENDUSED			
Kande number	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused		Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised		Kande kehtivus
IV jagu		HÜPOTEEGID			
Kande number	Hüpoteegid		Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus