

EKSPERTHINNANG

Hinnatav vara

Hoonestatud kinnistu registriosa nr

Vara tüüp

Elamuga kinnistu

Asukoht

Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond



Hindamistulemus

vara turuväärtus väärtuse kuupäeval 22.07.2020
41 000 (nelikümmend üks tuhat) eurot
Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu

Hindamisaruande kuupäev

27.07.2020

Sisukord

Kokkuvõte	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	4
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1 Omandisuhete kirjeldus	5
3.2 Asukoha kirjeldus	6
3.3 Katastriüksuse kirjeldus	7
3.4 Hoonete kirjeldus	8
3.4.1 Elamu	8
3.4.2 Kõrvalhooned ja rajatised	10
3.5 Vara kestlikkus	10
4. Turuülevaade	10
4.1 Makromajanduslik taust	10
4.2 Kinnisvaraturu üldine ülevaade	13
4.3 Rakvere linna turusituatsioon elamute osas	14
4.4 Tapa valla turusituatsioon elamute osas	15
5. Turuväärtuse hindamine	17
5.1 Parim kasutus	17
5.2 Hindamismeetodid ja hindamismeetodi valik	17
5.3 Hindamiskäik	18
5.4 Hindamistulemus	21
LISA 1 (fotod)	22
LISA 2 (registriosa väljavõte e-kinnistusraamatust)	26
LISA 3 (väljavõte Ehitisregistrist)	27
LISA 4 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)	29

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	elamuga kinnistu (registriosa nr
Aadress	Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	
Katastritunnus	
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	1097 m ²
Kinnistu hoonestus	elamu, kuur
Elamu suletud netopind (snp)	116,6 m ²
Elamu üldine seisukord	1930-40ndate kivimaja, karpimaja tüüpi - uus katus, uued aknad-uksed. Krohvkate kulumiga. Siseviimistlus – osaliselt uuendatud lihtne hea, kulumiga, osaliselt remonti vajav
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine esitamiseks krediitiasutusele
Ülevaatuse kuupäev	22.07.2020
Väärtuse kuupäev	22.07.2020
Hindamisaruande kuupäev	27.07.2020
Tellijä	
Tellimusleping	suuline tellimusleping 20.07.2020
Hindamise eeldused	omaniku poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama käesolevas töös kehtiva hüpoteegiga vara turuväärtuse hindamisel arvestatud ei ole
Turuväärtus	41 000 €
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks antud piirkonnas tavapärane (± 10%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu (antud turusegmendi tehingud ei ole üldjuhul käibemaksuga maksustatavad)
Hindamistulemus	
Elamuga kinnistu (registriosa nr aadressil Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond turuväärtus on väärtuse kuupäeval 22.07.2020 41 000 (nelikümmend üks tuhat) eurot.	

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	elamuga kinnistu (registriosa nr _____) aadressil _____ Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse* hindamine esitamiseks krediitiasutusele * Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1:2015)
Tellimusleping	tellijaga 20.07.2020 sõlmitud suuline tellimusleping
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	omaniku poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama käesolevas töös kehtiva hüpoteegiga vara turuväärtuse hindamisel arvestatud ei ole
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on rahuldavas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2015) hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse ja saastuse ohu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada (EVS 875-4:2015) käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2015) käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4:2015)

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

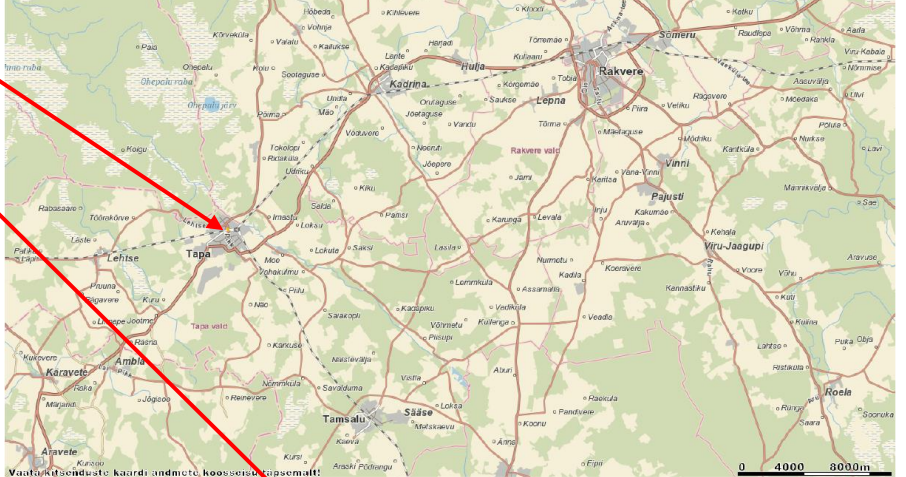
Algandmed esitanud isik	omanik _____
Ülevaatus kuupäev*	22.07.2020 *Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja _____
Ülevaatusel viibinud isikud	omanik _____
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas vara tervikuna
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus. Ülevaatus käigus ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud
Hindamisaruande kuupäev*	27.07.2020 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)
Väärtuse kuupäev*	22.07.2020 *Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole

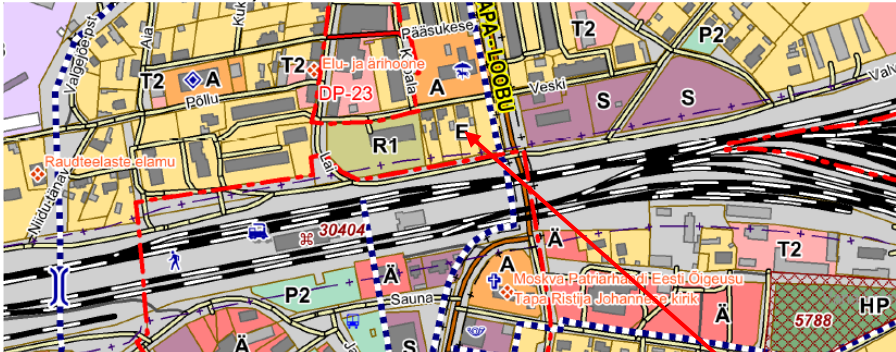
Kasutatud allikad	Eesti Vabariigi seadusandlus
	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875
	Eesti Panga majanduskommentaar
	Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, seisuga 27.07.2020
	Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, seisuga 27.07.2020, väljavõte Lisas 3
	Maa-ameti ja Uus Maa Kinnisvarabüroo tehingute andmebaasid, seisuga 09.07.2020
	info valla üld- ja detailplaneeringute kohta valla kodulehel, seisuga 27.07.2020
	kinnisvara pakkumiste internetiportaalid, seisuga 27.07.2020
	kvb _____ eksperthinnang nr _____ VK (29.05.2019)
	omaniku suuline informatsioon
	registriosa väljavõte e-kinnistusraamatust, seisuga 27.07.2020, väljavõte Lisas 2
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Ehitisregistri andmetel elamus vee- ja kanalisatsioonivarustus puudub, reaalselt olemas tsentraalsed liitumised. Antud vastuolu vara turuväärtusele mõju ei avalda. Andmete vastavusse viimiseks tuleb omanikul pöörduda registri pidaja (kohaliku omavalitsuse) poole vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
<i>Allikas: e-kinnistusraamat</i>	
Registriosa nr	
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	
Pindala	1097 m ²
Sihtotstarve	elamumaa 100%
Omanik (II jagu)	
Koormatised, kitsendused (III jagu)	kanded puuduvad
Hüpoteegid (IV jagu)	hüpoteek summas 37 500 eurot (registrikood _____) kasuks. Hüpoteek on koormatud pandiga AS _____ (registrikood _____) kasuks. <i>Käesolevas töös kehtiva hüpoteegiga vara turuväärtuse hindamisel arvestatud ei ole</i>
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	omaniku suulise info alusel puuduvad hinnataval varal kehtivad üüri- ja rendilepingud

3.2 Asukoha kirjeldus

Paiknemine	hinnatav vara paikneb Lääne-Virumaal Tapa vallas Tapa linnas, linna keskuse vahetus läheduses paiknevas Linna läbivast Tallinn-Narva raudteest põhja poole jäävas raudtee vahetus läheduses olevas linnaosas. tänavate vahelises linnakvartalis, tänavate ristumiskoha vahetus läheduses, Tapa linna raudteeülesõidu vahetus läheduses. Hinnatav vara asub keskmiselt hinnatud piirkonnas.   <i>Kaardid Maa-ameti kaardiserverist</i>
Ümbruskond	tiheasustusala, kesklinna lähiümbruse elamukvartal. Lähiümbruses on valdav madalam hoonestus. Läheduses paiknevad 1- ja 2-korruselised erineva projektlahendusega eramud, teisele poole Veski tänavat jääb 2-korruselise lasteaed, veidi kaugemal 5-korruselised korterelamud. Lähiümbruses on veidi kõrghaljastust. Lähiümbrus on haljastatud ja heakorrastatud
Juurdepääs	juurdepääs on hea, hinnatav vara piirneb asfaltkattega heas seisus avalikus kasutuses oleva Veski ja Valve tänavatega. Katastriüksusele sissepääs on Veski tänava poolsest kinnistuosast
Teenindusasutused	Tapa linna/valla tähtsamad teenindusasutused (koolid, lasteaiad, linnavalitsuse hoone, spordikeskus, haigla, raudteejaam, bussijaam, poed, teenindusasutused) ~1 km raadiuses. Maakonna keskus Rakvere kesklinn ~30 km kaugusel
Keskkond	kesklinna lähiümbrus, lähiümbruses on valdav elukondlik hoonestus. Hinnatav vara paikneb suure liiklustihedusega tänava läheduses – Ülesõidu tänav ja linna läbivate raudteede ülekäik. Linnulennult ~70 m kaugusele elamust jääb linna läbiv suhteliselt elava liiklusega Tapa-Tartu/Narva raudtee. Lähiümbruses on veidi kõrghaljastust, valdavalt elukondlik hoonestus.

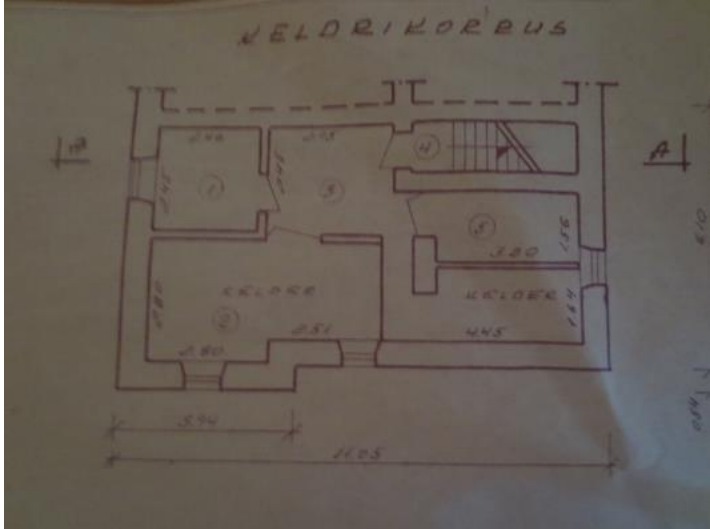
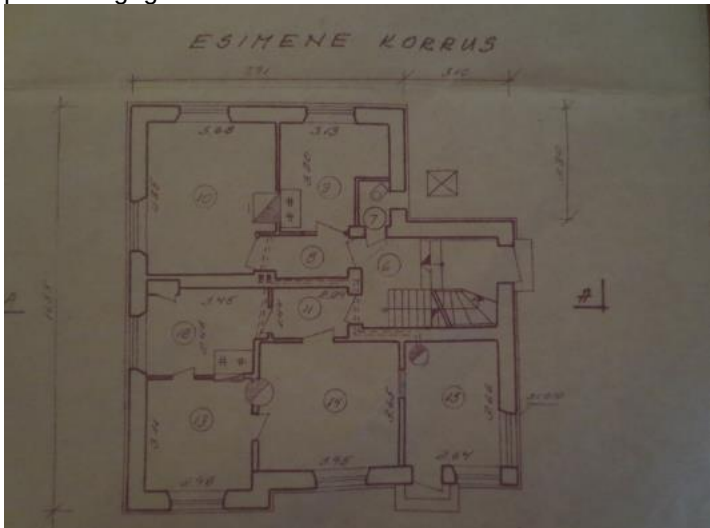
Hooned, rajatised	elamu, kuur, kaev Tulemused 1-3 (3) <table><thead><tr><th>Ehitisregistri kood</th><th>Ehitis nimetus</th><th>Address</th><th>Esmane kasutus</th><th>Korruste arv</th><th>Ehitisealune pind (m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Rajatis</td><td>kaev</td><td>Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hoone</td><td>kuur</td><td>Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn</td><td></td><td>1</td><td>23</td></tr><tr><td>Hoone</td><td>elamu</td><td>Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn</td><td></td><td>1</td><td>113</td></tr></tbody></table> Väljavõte Ehitisregistrist	Ehitisregistri kood	Ehitis nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)	Rajatis	kaev	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn				Hoone	kuur	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn		1	23	Hoone	elamu	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn		1	113
Ehitisregistri kood	Ehitis nimetus	Address	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)																				
Rajatis	kaev	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn																							
Hoone	kuur	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn		1	23																				
Hoone	elamu	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn		1	113																				
Üldplaneering	Tapa valla haldusterritooriumil kehtib Tapa linna generaalplaan (hõlmas ainult Tapa linna osa), mis on Tapa Linnavolikogu 09.11.1995 otsusega nr 71 kehtestatud üldplaneeringuna. 2016-2017 oli koostamisel Tapa valla uus üldplaneering, mille kehtestamiseni ei jõutud. Tapa Vallavolikogu poolt on 27.12.2017 algatatud uue üldplaneeringu koostamine (eesmärgiks on sealhulgas üle vaadata Tapa vallas ja Tamsalu vallas varem kehtestatud üldplaneeringud). Hindamise hetkeks planeeringut vastuvõetud ja kehtestatud ei ole (planeering on avaliku väljapaneku järgse avaliku arutelu faasis).  Väljavõte koostamisel oleva üldplaneeringu põhijoonisest Koostamisel oleva üldplaneeringu alusel asub hinnatav vara detailplaneeringu kohustusega elumumaa sihtotstarbega maakasutusosalal																								
Detailplaneering	valla kodulehel puuduvad viited hinnatava varaga seotud detailplaneeringute kohta																								

3.4 Hoonete kirjeldus

3.4.1 Elamu

Allikas: Ehitisregister, omaniku suuline info

Üldandmed	
Ehitisregistri kood	108018072
Ehitus- ja kasutusload	Ehitisregistris (Ehr) viited ehitise püstitamise ehitus- ja kasutuslubadele puuduvad. Ehitise seisund Ehr-s on kasutusel (mis hindajale teadaolevalt on antud ehitusperioodi ehitiste puhul võrdsustatav kasutusloa olemasoluga)
Ehitise nimetus Ehr-s	elamu
Peamine kasutamise otstarve	üksikelamu
Ehitusaasta	ehitatud eeldatavalt 1930-1940ndatel, Ehr-s hoone esmane kasutuselevõtu aasta kohta info puudub
Arhitektuur	lihtsa veidi liigendatud ristküliku kujulise alusplaani madala viilkatusega, osaliselt 1,5 kordne karpimaja tüüpi ühepereelamu
Korruselisus	keldrikorrus, põhikorrus, osaline teine korrus
Maapealse osa korruste arv Ehr-s	1
Ehitisealune pind	113,0 m ²
Suletud netopind	116,6 m ²
Eluruumide pind	76,0 m ²
Maht	364,0 m ³
Energiamärgis	puudub kehtiv energiamärgis

Ruumilahendus	
Keldrikorrus	panipaik-abiruumid, saunaruumid. Sissepääs keldrikorrusele elamus asuva trepi kaudu 
Põhikorrus	esik-trepikoda, vahekoridor, wc, esik, vannituba, üks tuba, esik, köök, kaks tuba. Ruumid on keskmise suurusega ja osaliselt läbikäidava planeeringuga 
Osaline teine korrus	üks madalam viimistluseta ruum
Konstruktsioonid ja materjalid	
Vundament	looduskividest / betoonist madalvundament, välisviimistluseks krohv
Kandekonstr. ja välisseinad	raudbetoon, väike plokk, keraamiline tellis, välisviimistluseks krohv
Vahelaed	keldripealne betoonist, muus osas puit. Katuslagi puistevillaga lisasoojustatud
Katus	puitkonstruktsioonidel viilkatuse katteks profiilplekk
Aknad	pvc-raamidel 2xpakettaknad
Välisuks	pvc-raamidel 2xpakettaken-terrassiuks, puitspooniga soojustusega sileuks
Siseviimistlus	
Põrandad	laminaatparkett / betoon / keraamilised põrandaplaadid
Seinad	tapeet / värv / mdf-seinapaneelid / viimistluseta põhikonstruktsioonid. Osaliselt alusviimistluseks kipsplaadid
Laed	värv / vahtplastplaadid / laudis / saepuruplaadid / roomatid / viimistluseta põhikonstruktsioonid
Siseuksed	puitused
Kohtkindel sisustus	lihtne köögimööbel, lihtne san.tehnika
Trepid	betoonist trepp keldrikorrusele ja teisele korrusele

Tehnovõrgud ja -süsteemid	
<i>Andmed põhinevad omaniku ütlustel, kehtivaid liitumislepinguid hindajale esitatud ei ole</i>	
Veevarustus	tsentraalne. Lisaks katastriüksusel puurkaev. <i>Ehr-i andmetel puudub</i>
Kanaliseatsioon	tsentraalne. <i>Ehr-i andmetel puudub</i>
Küttesüsteem	ahiküte – valmiskamin, ahi, üks kamin (ei salvesta sooja), saunaahi. Lisaks on paigaldatud õhksoojuspump (2018) ja elektriradiaator. Omaniku suulise info alusel hooldab küttekoldeid kutseline korstnapühkija regulaarselt ja küttekolded on kasutuskõlblikud
Pesemisvõimalus, wc	elamus olemas wc, vannituba ja leiliruum
Ventilatsioon	loomulik
Elektrivarustus	1x20 A
Muud	digitaalside
Seisukord	
	visuaalse vaatluse põhjal on hoone põhikonstruktsioonide üldine seisukord lihtne hea/rahuldav. Elamule on paigaldatud uus katusekate (2018) ja uued aknad (2018). Hoone välisviimistlust iseloomustab kulum (krohv/värvkate). Elamu siseviimistluskatteid on jooksvalt viimase aasta jooksul uuendatud. Osaliselt on endiseid viimistluskatteid eemaldatud. Siseviimistlemisel on kasutatud lihtsaid materjale, siseviimistluse tase ja üldine seisukord on lihtne hea, kulumiga, osaliselt rahuldav / uuendamist vajav

3.4.2 Kõrvalhooned ja rajatised	
<i>Allikas: Ehitisregister, omaniku suuline info</i>	
Kuur	
Ehitisregistri kood	
Ehitise nimetus Ehr-s	kuur
Peamine kasutamise otstarve Ehr-s	elamu abihoone
Ehitus- ja kasutusload	Ehitisregistris (Ehr) viited olemasoleva ehitise püstitamise ehitus- ja kasutuslubadele puuduvad. Ehr-s on <i>kasutusel</i> . 10.01.2020 on registreeritud registri paranduskanne nr 2011522/33480 (sisu – automaatne paranduskanne – ehitise kasutamise otstarbe uuendamine vastavaks majandus- ja taristuministri määrusele nr 51)
Ehitisealune pind	23,0 m ²
Suletud netopind	22,6 m ²
Lühikirjeldus ja seisukord	betonist madalvundamendil, silikaattellistest seintega (välisviimistluseks laudvooder) ja viilkatusega (katteks profiilplekk) 1-korruselise ehitise, mis on kasutusel abihoonena. Visuaalse vaatluse põhjal on hoone põhikonstruktsioonide üldine seisukord lihtne hea
Kaev	
Ehitisregistri kood	

3.5 Vara kestlikkus	
Kestlikkuse definitsioon	<i>*Kestlikkus – ehk jätkusuutlikkus. Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipäraselt kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suund püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10:2019)</i>
Hinnang hinnatava vara kestlikkusele	Hindaja hinnangul on hinnatava vara puhul järgitud kinnisvara kestliku* arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne

4. Turuülevaade

4.1 Makromajanduslik taust

Allikas: Eesti Pank, Statistikaamet

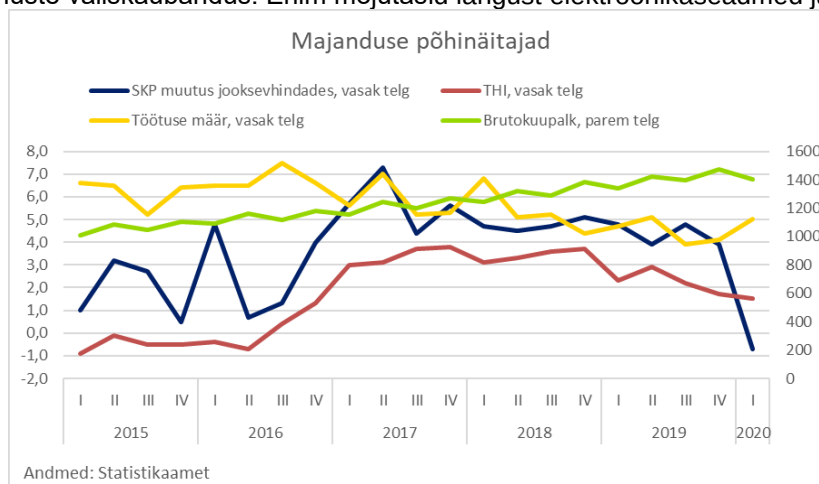
Koroonaviiruse COVID-19 leviku tõkestamise meetmed kahjustavad oluliselt ettevõtete tegutsemisvõimalusi ning sel aastal Eesti majandus kahaneb. Koroonaviiruse pandeemia ja sellega seotud piirangumeetmed on mõjutanud tugevasti tootmis- ja teenindussektorit, vähendades Eesti majanduse tootmisvõimsust ja sisenõudlust. Küsitlusandmed tarbijate ja ettevõtete kindlustunde kohta on sööstnud allapoole,

viidates järsult aeglustunud majanduskasvule ja rängalt halvenenud tööturutingimustele. Arvestades suurt ebakindlust majanduslanguse lõpliku ulatuse suhtes, oletatakse Euroopa Keskpanka ekspertide kasvutsenaariumides, et euroala SKP võib tänavu väheneda 5–12% ning sellesse vahemikku jääb suure tõenäosusega ka Eesti majanduslanguse ulatus. Langus oleneb eelkõige piirangumeetmete kestusest ning ettevõtetele ja töötajatele avalduvate majanduslike tagajärgede leevendamise poliitika edukusest. Kuna piirangumeetmeid leevendatakse järk-järgult, nähakse neis stsenaariumides ette majandusaktiivsuse taastumist, ehkki selle kiiruse ja ulatuse suhtes valitseb väga suur ebamäärasus.

Statistikaameti andmetel langes Eesti sisemajanduse koguprodukt I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 0,7%. I kvartali majanduslanguses oli koroonaviiruse mõju veel väike, sügavam majanduslangus algab II kvartalis. I kvartalis oli majanduskasvu peamiseks piduriks põhiliselt olematu talve ja väheste küttekulude tõttu energeetikasektor ning neto-tootemaksud, mis langesid I kvartalis 18,8%. Eelkõige tingisid selle käibemaksu ja kütuseaktsiisi laekumiste vähenemised. Suurtest tegevusaladest mõjus majanduskasvule negatiivselt juba eelmise aasta teises pooles aeglustuma hakanud töötlev tööstus. Enim kasvatas majandust info ja side tegevusvaldkond.

Sarnaselt kaubanduse aeglustumisele ja langusele käibemaksu laekumises, aeglustus märgatavalt ka eratarbimise kasv. Eratarbimine kasvas vaid 0,3%, mis on kõige nõrgem näitaja pärast eelmist suurt kriisi.

Eksport langes esimeses kvartalis 2,6% ja import 5,2%. Sarnaselt töötlevale tööstusele näitas väliskaubandus aeglustumist juba möödunud aastal. Kui kaupade eksport ja import pöördusid langusesse eelmise aasta lõpus, siis nüüd tegi seda ka teenuste väliskaubandus. Enim mõjutasid langust elektroonikaseadmed ja reisiteenused.



Nõudlus lisatööjõu järele küll väheneb järgmistel aastatel, kuid palgatõusurve jääb püsima. Neis oludes kasvab keskmine kuupalk 2020. aastal 6,3%, 2021. aastal ja 2022. aastal 5,5% ehk palgakasv püsib kiirena, ent aeglustub.

Keskmine brutokuupalk oli 2020. aasta I kvartalis 1404 eurot, suurenedes eelmise aasta I kvartaliga võrreldes 4,8%. Kvartalite võrdluses on see viimaste aastate kõige tagasihoidlikum brutokuupalka kasv. Tegevusalade lõikes oli keskmine brutokuupalk kõrgeim info ja side tegevusalal (2537 eurot), finants- ja kindlustustegevuses (2529 eurot) ning energeetikas (2338 eurot). Võrreldes 2019. aasta esimese kvartaliga tõusis keskmine brutokuupalk kõige enam info ja side tegevusalal (15,6%). Ainsana langes brutokuupalk kaubanduse tegevusalal (8,7%). Kõrgeim brutokuupalk oli esimeses kvartalis Harju (1546 eurot) ja Tartu maakonnas (1380 eurot) ning madalaim Valga (1079), Jõgeva (1078 eurot) ja Hiiu maakonnas (996 eurot). Brutokuupalka aastakasv oli kõige kiirem Põlva (13,1%), Järva (11%) ja Lääne-Viru maakonnas (10,9%).

Hinnakasv püsib tagasihoidlik. 2019. aastal kasvasid tarbijahinnad 2,3%, järgmistel aastatel jääb hinnakasv 2% lähedusse. Hinnakasvu aeglustumise peamine põhjus on nafta hinna langus, kuid vähenenud on ka toiduainete kiire hinnatõusu risk maailmaturul. Teenuste ja tööstuskaupade hinnakasvu hoiab vaos väiksem palgakulude tõus ja aeglustuv majanduskasv. Inflatsiooni aeglustab ka varasemast väiksem maksumõju, kusjuures alkoholiaktsiisi langetus kahandas 2019. aasta inflatsiooni 0,2 protsendipunkti võrra.

2020. aasta I kvartalis hindade kasv pidurdus, tarbijahinnaindeks kasvas eelmise aasta I kvartaliga võrreldes 1,5%, aeglustudes varasemate kvartalitega võrreldes peamiselt alkoholsete jookide aktsiisilanguse ja soojast talvest tingitud madalate küttekulude pealt. Aastases võrdluses kasvasid enim kulutused vabale ajale (+6,1%), vähemalt 3% võrra kasvasid kulutused toidule ja mittealkohoolsetele jookidele, tervishoiule, transpordile ja majutusele. Lisaks eluasemele ja alkoholsetele jookidele, vähenesid kulutused veel sidele ja haridusele.

Tööpuudus suureneb lähiaastatel, sest majandus jahtub, samas kui tööturule siseneb senisest rohkem inimesi, kes kõik ei leia rakendust. Tööturul osalemist suurendab pensioniea järkjärguline tõus, inimeste paranevad tervisenäitajad ja kerkiv üldine palgatase, mis motiveerib töötamist. Tööturusektori viimased näitavad nii registreeritud tööpuuduse suurenemine kui ka täitmata töökohtade vähenemine seda, et vajadus uue tööjõu järele on kahanemas. Sama kinnitavad ka ettevõtjad. Seega toob majanduse jahenemine ja väiksem värbamissoov kaasa tööpuuduse suurenemise: Eesti Panga hinnangul kasvab registreeritud tööpuudus 2020. aastal 5,7%-ni ja 2021. aastal 6,2%-ni.

2020. aasta I kvartalis oli töötuse määr 5% ja tööhõive määr 68,1%. Hõivatuid oli hinnanguliselt 670 300 ning töötuid 35 000. I kvartali tulemused ei peegelda veel eriolukorra negatiivset mõju siinsele tööturule.

Võrreldes eelmise aasta sama ajaga oli hõivatuid 8500 võrra enam ning töötuid 2600 võrra enam. Seega on aastaga tööhõive määr suurenenud 0,6 ja töötuse määr suurenenud 0,3 protsendipunkti võrra. Kõige kõrgem oli tööhõive määr 25–49-aastased inimesed (84%) ja endiselt suur on tööhõive 50–74-aastaste hulgas (59%). Täistööajaga töötas neljandas kvartalis hinnanguliselt 571 400 isikut ja osaaajaga 98 800.

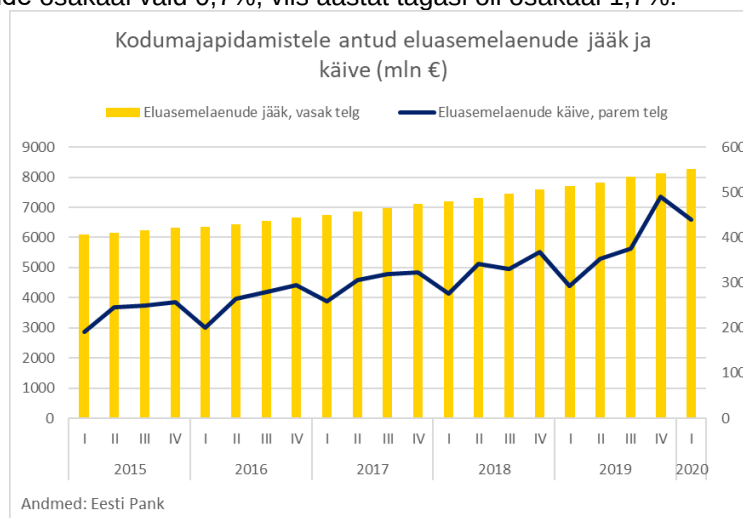
Eestlaste töötuse määr oli 4,2% ja mitte-eestlastel 6,6%. Võrreldes 2019. aasta sama ajaga suurenes töötus eelkõige mitte-eestlaste rühmas (+0,7 protsendipunkti võrra). Mitteaktiivseid oli neljandas kvartalis 278 900. See arv on eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Peamised mitteaktiivsuse põhjused olid pensioniiga (86 200), õpingud (70 100) ja haigus või vigastus (62 200).

Finantspoliitika

Kinnisvarasektorit mõjutab otseselt finantspoliitika. Madalad eluasemelaenu intressimäärad, väljastatava laenu pikkus ning omafinantseeringu suurus mõjutab olulisel määral rahavoogusid, kapitali nõudlust ja pakkumist ning kokkuvõttes ka kinnisvarahindu. Alates 1. märtsist 2015 kehtivad eluaseme laenude andmisel kolm nõuet, mis peaksid ennetava sammuna vähendama laenubuumi riski tulevikus.

Ehkki majandussurutis vähendas oluliselt kodumajapidamistele antava eluasemelaenude käivet, on kinnisvaraturu uue tõusu taustal väljastatavate eluasemelaenude hulk suurenenud viimastel aastatel stabiilselt 10–15% aastas. 2020. aasta I kvartalis võeti uusi eluasemelaene 438,7 miljoni euro väärtuses, mis oli viimase viie aasta paremuselt teine näitaja, jäädes alla vaid eelmise aasta IV kvartalile. Seega I kvartali tulemust eriolukord veel negatiivselt ei mõjutanud, suuremat langust võime näha alates II kvartalist.

Laenujäägi kasv on olnud kiire: 2020. aasta I kvartali lõpuks oli eluasemelaenude laenujääk 8261,9 miljonit eurot, mida oli 565,2 miljoni euro võrra enam kui möödunud aasta samal ajal. Eluasemelaenujäägi kasv on saavutanud oma lae, 2018. aastal kasvas jääk aastases võrdluses 7%, 2019. aastal 6,8%. Hoolimata kiirest kasvust on eluasemelaenujäägi suhe SKP-sse viimastel aastatel isegi vähenenud – 2019. aastal oli suhe 29%, 2014. aastal aga 30,1%. Hea on olnud ka laenuvõtjate kindlus ning nende kvaliteeti iseloomustab ka tähtjaks tasumata laenude osakaal kogu laenuportfelli – 2020. aasta I kvartali lõpuks moodustas eluasemelaenude turul vähemalt 30 päeva tasumata laenude osakaal vaid 0,7%, viis aastat tagasi oli osakaal 1,7%.



Tarbijate kindlust eluasemelaenu võtmisel on lisaks suurenevale sisstulekule ja positiivsetele tulevikuväljavaadetele mõjutanud ka madalad intressimäärad. EURIBOR muutus negatiivseks alates 2015. aasta novembrist, kui Euroopa Keskpank hakkas keskpangas hoitavatele reservidele negatiivset intressimäära kehtestama, et pangad paiskaksid selle ressursi laenu peamiselt ettevõtlusesse välja. Intressimäärad on hoidnud all ka see, et euroala keskpangad on käivitanud suuri varaostuprogramme ehk lihtsamalt öeldes on trükitud juurde uut raha. Alates sellest perioodist on intressimäärad valdavalt langenud, saavutades põhja 2020. aasta jaanuaris, kui kuue kuu EURIBOR oli -0,44 protsenti. Aprillis toimus aga kuue kuu EURIBORi järsk kasv -0,192 protsendini, peegeldades peegeldades ühelt poolt oluliselt kasvanud krediidi nõudlust ning teisalt pankade kartlikkust eesootava ees. Viimati oli kuue kuu EURIBOR sama kõrge 2016. aasta augustis. Negatiivse EURIBORi peamised mõjud on investeeringute mahu kasv ehitussektoris ning eluasemelaenu kättesaadavuse paranemine, ehkki teiselt poolt on negatiivne EURIBOR andnud panus kinnisvarahindade kasvu, kuna see on võimaldanud senisest suuremal inimeste hulgal siseneda eluasemelaenu turule.

Hoolimata EURIBORi stabiilselt vähenemisest, on Eesti pankade intressimäärad liikunud viimastel aastatel valdavalt vastupidises suunas. 2015. aasta algul oli keskmine eluasemelaenu marginaal 2,2%, 2020. aasta algul aga ligi 2,6% ehk EURIBORi vähenemisest enam kui 0,2 protsendipunkti võrra on eluasemelaenu marginaal samal perioodil suurenenud 0,3 protsendipunkti võrra. Sellist liikumist on põhjustanud peamiselt konkurentsi vähenemine ning regulaatorite nõuded, mis on teinud pangad eluasemelaenu turul veidi ettevaatlikumaks.

4.2 Kinnisvaraturu üldine ülevaade

Allikas: Maa-amet

Maa-ameti andmetel 2020nda aasta II kvartali kinnisvaraturu ostu-müügitehingute koguarv püsib 21 protsenti ja koguväärtus 20 protsenti madalamal kui aasta tagasi samal perioodil. Niisamuti on kvartali võrdluses tehingute arv ja koguväärtus madalamal ning tehingute arvu langus on seejuures 12 ja koguväärtuse langus ligikaudu 23 protsenti. Sellele vaatamata näitavad turumahud kuude lõikes kosumise märke. Kinnisvara hinnaindeksi näitaja kasvas aastases võrdluses ligi 8 protsenti ning analüüsiperioodile eelnevast kvartalist püsib hinnaindeks 0,3 protsenti madalamal.

2020. aasta II kvartalis tehti kokku 10 236 ostu-müügitehingut, sh kinnisasjad, korteriomandid ning hoonestusõigused. Vaadates aasta tagasi samale perioodile, siis on käesoleva aasta II kvartali tehingute koguarv vähenenud ligi 21 protsenti, analüüsiperioodile eelnenud kvartalist püsib koguarv 12 protsenti madalamal. Oli juba mõnevõrra ette teada, et käesoleva aasta II kvartal on kinnisvaraturul hoopis teine, kui on harjutud nägema. Selgelt on tehinguaktiivsusele mõju avaldanud viiruse levikust tingitud kriis, kuid statistika kuude lõikes näitab, et peale aprillikuist tugevat tehingumahtude langust, on turg tasapisi ennast kosumas. Kusjuures juunikuu tehingute arv oli sisuliselt sama, mis aasta tagasi juunis, jäädes aastatagusele ajale alla vaid 1 protsendiga alla.

Muutuseid kinnisvaraturul saab analüüsida tagantjärele, seega milliseks kujuneb lähitulevik on veel ebaselge. Mõjutegureid on siinkohal väga palju – palkade vähendamine, koguni töökohtade kadu, mis omakorda suurendab ebakindlust tuleviku ees.

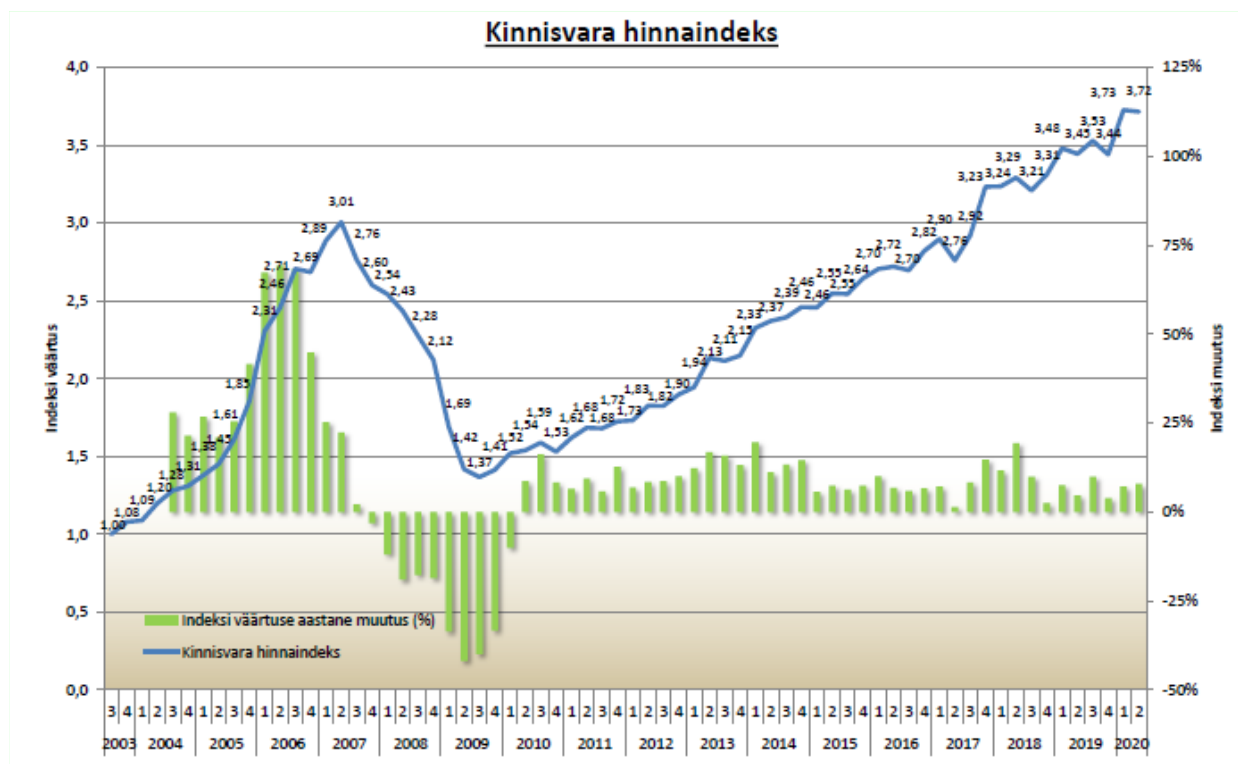
Kvartali võrdluses on kõigis kolmes sektoris käive vähenenud – hoonestamata maade puhul on koguväärtuse languseks 21 protsenti, hoonestatud maade puhul 15 protsenti ning korteriomandite puhul ligi 27 protsenti. Samamoodi on käive kolmes sektoris tänava II kvartalis väiksem kui aasta tagasi samal ajal – hoonestamata maade koguväärtus jääb 18 protsenti madalamale, hoonestatud maade sektori koguväärtus ligi 11 protsenti ning korteriomandite koguväärtus ligi 24 protsenti.

Maakondlikul tasemel on ostu-müügitehingute teostamise aktiivsus tavapäraselt kõrgeim Harju maakonnas (3619 tehingut) ning madalaim Hiiu maakonnas (132 tehingut). Rahalist kapitali kaasati samuti enim Harju maakonnas (434 miljonit eurot) ning vähim Hiiu maakonnas – 2,4 miljonit eurot.

Korteriomanditega tehti II kvartalis kokku 4571 tehingut, sealhulgas eluruumidega 4088. Võrreldes tehingute arvu aasta tagasi sama perioodiga, oli eluruumidega tehinguid käesoleva aasta II kvartalis 32 protsenti vähem. I kvartalist püsib tehinguaktiivsus ligi 28 protsendi võrra madalamal. Enim on turuaktiivsus langenud järelturu korterite hulgas, seejuures on kasvanud esmamüükide osakaal, mis ka tõenäoliselt statistiliselt hinnakasvu piirkonniti veab. Eluruumidega tehtud tehingute koguväärtus, mis oli II kvartalis 333 miljonit eurot, jääb aastases võrdluses ligi 24 protsenti ning kvartali võrdluses ligi 27 protsenti madalamale. Eluruumina müüdud uute korterite (esmamüükide) osakaal oli 2020. aasta II kvartalis ligi 25 protsenti kõikide eluruumide tehingutest. Kokku müüdi käesoleva aasta esimeses kvartalis 1033 uut korterit, mis on 198 uut korterit vähem kui eelmises kvartalis. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 759, sealhulgas Tallinnas 588 ning ainuüksi Tallinnas müüdud uued korterid moodustasid 57 protsenti kõikidest Eestis müüdud uutest korteritest. Tartu maakonnas müüdi 227, sealhulgas Tartu linna asustusüksuses 121 uut korterit ning Pärnu maakonnas 34, sealhulgas Pärnu linna asustusüksuses 33 uut korterit.

Kinnisasjadega (hoonestamata ja hoonestatud maad) toimus käesoleva aasta II kvartalis 5 636 ostu-müügitehingut, mis on 0,4 protsenti vähem kui eelmise aasta samal perioodil ning ligi 8 protsenti enam kui analüüsiperioodile eelnenud kvartalis. Tehingute koguväärtus oli II kvartalis 329 miljonit eurot ning aasta tagasi sama perioodiga võrdluses on turul kaasatud rahalise kapitali maht kahanenud ligi 13 protsenti. Võrdluses eelmise kvartaliga on kinnisasjadega tehtud tehingute koguväärtus kahanenud ligi 17 protsenti. II kvartalis tehti hoonestamata maadega 3521 tehingut ning hoonestatud maadega 2115 tehingut. Hoonestamata maade turusegmendis on kvartali võrdluses enim kasvanud tehingute arv hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarvet omavate maadega. Hoonestatud maade turusegmendis vahetas kvartali võrdluses enim omanikke elamumaa sihtotstarvet omavad kinnistud.

Maa-ameti avaldatav **kinnisvara hinnaindeksi näitaja**, mida arvutatakse alates 2003. aasta III kvartalist, on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest – eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Kinnisvara hinnaindeks kasvas aastases võrdluses ligi 8 protsenti, kuid eelmise kvartaliga võrdluses on indeks sisuliselt samal tasemel, ning langus marginaalsed 0,3 protsenti. Korteriomandite hinnaindeks kasvas aastases võrdluses ligi 14 protsenti, hoonestatud elamumaa hinnaindeks ligi 2 protsenti, kuid hoonestamata maa hinnaindeks langes ligi 3 protsenti. Võrdluses eelmise kvartaliga on korteriomandite hinnaindeks kahanenud ligi 3 protsenti, hoonestamata maa hinnaindeks kasvanud 1 protsendi võrra, ning hoonestatud elamumaa hinnaindeks kasvanud ligi 12 protsenti.



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Kinnisvara hinnaindeks (allikas: Maa-amet) on kokku pandud korteriomandite, hoonestatud elamumaa ning hoonestamata maa hinnaindeksitest, eesmärgiga kirjeldada terviklikumalt kogu kinnisvaraturu hinnadünaamikat. Hõlmatud turusektorid - hoonestamata maa, eluotstarbelised korteriomandid ja eluhoonetega hoonestatud maa - moodustavad kokku umbes 85-90% kogu Eesti kinnisvaraturust. Indeksi arvutuses on alusindeksitele seatud järgnevad fikseeritud kaalud, mis ligilähedaselt vastavad sektorite suhtelisele osatähtsusele turul: korteriomandid - 55%, hoonestamata maa - 30%, hoonestatud elamumaa -15%.

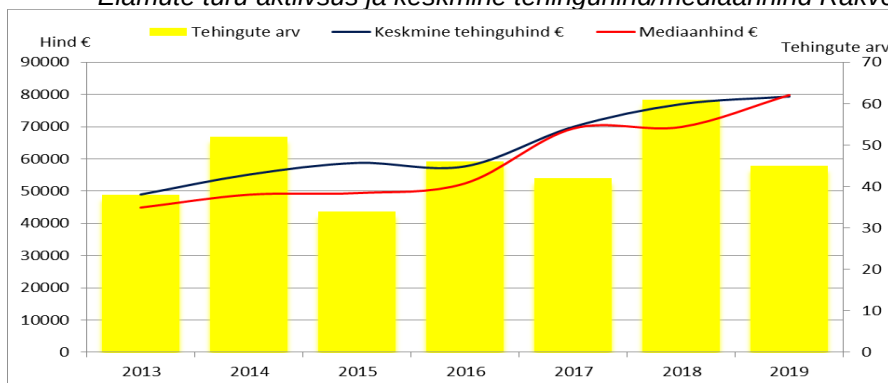
4.3 Rakvere linna turusituatsioon elamute osas

Allikas: Maa-amet, Uus Maa Kinnisvarabüroo

Lääne-Virumaal on kinnisvaraturg elamispindade osas aktiivsem ja kõrgema hinnatasemega Rakveres/linna lähiümbruses ning mereäärsees piirkonnas. Merega piirnevatest piirkondadest on Lääne-Virumaal kõige kõrgemalt hinnatud piirkond Haljala valla Käsmust Karepani olev osa. Karepast Mahuni on kinnisvara mõnevõrra madalamalt hinnatud. Lisaks elamutele ostetakse eelpool toodud piirkonnas majavalidusi ka suvemajadeks.

Viimasel poolaastal on elamispindade pakkumiste hulk ja pakkumiste hind püsinud stabiilsena. Lähiajal ei ole ette näha antud piirkonnas elamute tehinguhindade tõusu, pigem tehinguhindade püsimist enam-vähem samal tasemel.

Elamute turu aktiivsus ja keskmine tehinguhind/mediaanhind Rakvere linnas 2013-2019



Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel teostati 2014ndal aastal Rakvere linnas elamuga kinnistute müügitehinguid teostatud kokku 51 hinnavahemikus 19 000 € - 145 000 € (uus elamu).

2015ndal aastal on Rakvere linnas teostatud 31 elamuga kinnistu müügitehingut hinnavahemikus 8000 € (Roo tn-l endine amortiseerunud elamu) kuni 112 000 € (Karja tn-l rekonstrueeritud kiviseintega elamu). Lisaks teostati kaks korterelamu tüüpi elamuga (komplekstehingud, kus osteti korraga terve maja korteriomandid) tehingut hindadega 60 000 € ja 175 000 €.

2016ndal aastal teostati Rakvere linnas 42 elamuga kinnistu müügitehingut hinnavahemikus 13 000 € (Tallinna tn-l, väike elamu, mõtteline osa kinnistust) kuni 157 000 € (, uuem elamu).

2017ndal aastal on Rakvere linnas elamute müügitehinguid teostatud kokku 42 hinnavaheemikus 15 000 € kuni 155 000 €, enamus tehinguid hinnavaheemikus 29 990 € - 105 000 €.

2018ndal aastal on Rakvere linnas elamuga kinnistute müügitehinguid teostatud kokku 58 hinnavaheemikus 20 000 € kuni 190 000 €. Lisaks üks rekonstrueeritud kortermaja müügitehing hinnaga 208 000 eurot.

2019ndal aastal on Rakvere linnas teostatud 45 elamuga kinnistu müügitehingut hinnavaheemikus 25 000 € kuni 163 000 € (rekonstrueeritud).

2020ndal aastal (seisuga 09.07) Rakvere linnas majade müügitehinguid teostatud kokku 13 hinnavaheemikus 5000 € kuni 151 000 €.

Järgnevalt on ära toodud Rakveres asuvate elamute erinevad tehinguhinnatasemed (2016-2020, seisuga 09.07.2020):

1. 1910.-1940.-ndatel aastatel ehitatud elamud.

Reeglina iseloomustab hooneid suur amortisatsioonaste. Taoliste elamute hinnatase jääb vahemikku 15 000 € - 50 000 €.

2. 1940-1970.-ndatel aastatel ehitatud ärklikorruusega eramud.

Eramud on valdavalt puit- ja segaseintega viilkatusega hooned. Eramus on ahiküte, osadel hoonetel on veevarustus. Hooned on enamasti vananenud ja ei vasta tänapäeva soojapidavuse nõuetele, hoonetes valdavalt endised tehnosüsteemid. Taoliste eramute tehinguhinnad jäävad vahemikku 25 000 € - 85 000 € (rekonstrueeritud elamud kõrgema hinnatasemega).

3. 1970-1990.-ndatel aastatel ehitatud 2-korruselised eramud.

Enamuses kahekorruselised keldrikorruusega kivimajad on netopinnalt suuremad ja arhitektuurilt kaasaegsemad. Vajavad tavaliselt kergemat remonti, hooneid iseloomustab mõningane kulum. Enamike taoliste eramute tehinguhinnatase jääb vahemikku 34 000 € - 105 000 € (rekonstrueeritud elamud kõrgema hinnatasemega). Hinnavaheemiku alumisse poolde jäävad väiksema netopinnaga suuremat kap.remonti vajavad hooned.

4. Uued/rekonstrueeritud eramud.

Uute valmis elamutega on teostatud Rakveres vähe tehinguid. 2014-2016.a on teostatud uute/rekonstrueeritud hea/väga heas seisus elamutega 14 müügitehingut hinnavaheemikus 107 000 € - 157 000 €. 1 tehing uue elamuga (Maidla tn-l, siseviimistlus pooleli) hinnaga 145 000 eurot ning 2 tehing uue paariselamuga hinnaga 116 000 eurot ja 99 000 eurot.

2017ndal aastal on Rakvere linnas teostatud 8 tehingut hea/väga heas seisus rekonstrueeritud elamuga kinnistuga hinnavaheemikus 105 000 € kuni 155 000 €. Lisaks on teostatud 1 tehing valmimisjärgus elamuga hinnaga 50 000 € (ei ole tegemist vabaturu tehinguga).

2018ndal aastal on Rakvere linnas teostatud 4 uue elamuga kinnistu müügitehingut hindadega vastavalt 114 000 €, 145 000 €, 150 000 €, 160 000 € ja 190 000 €, 8 rekonstrueeritud elamuga kinnistu müügitehingut hinnavaheemikus 111 000 € kuni 170 000 € ning lisaks üks rekonstrueeritud kortermaja müügitehing hinnaga 208 000 eurot.

2019ndal aastal on Rakvere linnas teostatud 11 rekonstrueeritud elamuga kinnistu müügitehingut hinnavaheemikus 99 000 € kuni 163 000 € ning 1 uue elamuga kinnistu müügitehing hinnaga 134 000 €. Lisas on teostatud 1 võlaõiguslik tehing uuema elamuga ja 1 tehing uuema ridaelamu boksiga hinnaga 163 000 €.

2020ndal aastal (seisuga 09.07) on Rakvere linnas teostatud 3 rekonstrueeritud elamuga kinnistu müügitehingut hinnaga 108 000 €, 132 000 € ja 151 000 €.

4.4 Tapa valla turusituatsioon elamute osas

Allikas: Maa-amet, Uus Maa Kinnisvarabüroo

Praegustes piirides Tapa vald on tekkinud mitmete omavalitsuste ühinemiste tulemusena. 2005. aasta kohaliku omavalitsuse volikogu valimiste järgselt ühinesid Tapa linn, Lehtse vald ja Saksi vald (v.a Kiku, Salda ja Pariisi küla) Tapa vallaks ning Tamsalu linn ja Tamsalu vald Tamsalu vallaks. Teine ühinemine leidis aset 2017. aastal, mil Tapa vald ühines Tamsalu vallaga. Tapa vald on suuruselt teine omavalitsus Lääne-Viru maakonnas.

Seisuga 1. jaanuar 2020 elab Tapa vallas 10 761 inimest, mis on ligikaudu 19% maakonna kogurahvastikust. Valla territooriumi suurus on 481,3 km². Tapa vald piirneb põhjas Kuusalu, Kadrina ja Rakvere vallaga, idas Vinni ja Väike-Maarja vallaga, lõunas ja läänes Järva vallaga ning läänes Anija vallaga. Vald asub Pandivere kõrgustikul. Valla maadele/territooriumile jäävad mitmed looduskaitsealad/kaitsealused loodusobjektid: Kõrvemaa maastikukaitseala, Neeruti maastikukaitseala, Porkuni maastikukaitseala, Ohpalu looduskaitseala ja Lasila looduskaitseala. Lisaks arvukad kaitsealused pargid, allikad ja karstialad ning vääriselupaigad.

Tapa vallas on kokku 2 linna (Tapa linn, Tamsalu linn), 2 alevikku (Lehtse alevik, Sääse alevik) ning 53 küla. Suurima elanike arvuga piirkond on Tapa linn, kus elab kokku ~5200 inimest (allikas www.tapavald.ee).

Valdava enamuse ühinenud Tapa valla tehtud kinnisvara ostu-müügi tehingutest moodustavad tehingud hoonestamata maaga – metsamaa, põllumaa. Rohkem on teostatud müügitehinguid remonti vajavate maamajadega. Kapitaalselt rekonstrueeritud / uute elamute tehingud on harvad ja sarnaste varade pakkumine on väike. Tapa vallas on elamispindade tehinguhinnad kõrgema hinnatasemega Tapa linnas ning Jäneda küla ja Porkuni küla piirkonnas.

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel on Tapa vallas 2014.a teostatud 35 müügitehingut elamuga hinnavaheemikus 1000 € (Naistevälja külas) kuni 100 000 eurot (Porkuni külas), s.h Tapa linnas kokku 12 elamu müügitehingut hinnavaheemikus 7600 eurot (Piiri tn-l) kuni 52 000 eurot (Paide mnt-l) ning Tamsalu linnas 8 elamu vabaturu müügitehingut hinnavaheemikus 11 500 € kuni 40 000 €.

2015ndal aastal on Tapa vallas teostatud 59 müügitehingut elamutega hinnavaheemikus 500 € (Räsna külas) kuni 100 000 (Saiakopli külas, suurema metsamaaga kinnistu). Lisaks tehti Porkuni külas seotud osapoolte vahelised 2 tehingut uuema elamuga hinnaga 120 000 € ning Kursi külas on teostatud remonti vajava elamuga hoonestatud suurema maatulundusmaaga (26,8 ha) kinnistu müügitehing hinnaga 110 000 €. S.h Tapa linnas on teostatud 21 maja müügitehingut hinnavaheemikus 2000 € - 63 000 €, lisaks üks majavaldis hinnaga 100 000 € ning Tamsalu linnas 6 elamu tehingut hinnavaheemikus 8000 € - 36 000 €.

2016ndal aastal on Tapa vallas teostatud kokku 63 elamuga kinnistu müügitehingut hinnavaheemikus 1000 € (Naistevälja külas) – 65 000 € (Tapa linnas), s.h Tapa linnas 21 tehingut hinnavaheemikus 1900 € - 65 000 € ning Tamsalu linnas hinnavaheemikus 800 € - 48 000 €.

2017ndal aastal on Tapa vallas teostatud 56 elamuga kinnistu müügitehingut hinnavaheemikus 1800 € (Tapa linnas) kuni 95 000 € (Tapa linna rekonstrueeritud elamu). Lisaks üks tehing hinnaga 125 000 € (Tapa linnas). Sealhulgas 21 majavaldis tehingut Tapa linnas hinnavaheemikus 1800 € - 125 000 € ning Tamsalu linnas 15 tehingut hinnavaheemikus 2000 € - 50 000 €.

2018ndal aastal on Tapa vallas teostatud kokku 56 elamuga kinnistuga tehingut - hinnavaheemikus 300 € (Läpi külas) kuni 100 000 € (Tapa linnas). Lisaks on teostatud üks uuema elamuga kinnistu müügitehing Porkuni külas hinnaga 109 000 €.

2019ndal aastal on Tapa vallas elamuga kinnistutega müügitehinguid teostatud kokku 57 hinnavaheemikus 2000 € (Tamsalu linn) kuni 90 000 € (Tapa linnas). Lisaks üks suurema põllumaaga elamuga kinnistu müügitehing hinnaga 103 478 € (Kerguta külas).

2020ndal aastal (seisuga 09.07) on Tapa vallas elamuga kinnistute müügitehinguid teostatud kokku 21 – hinnavaheemikus 4000 € (Põdrangu külas) kuni 85 000 €, ning kaks suurema maatulundusmaaga elamuga kinnistut hinnaga 95 000 € (Linnape külas) ja 103 478 € (Kerguta külas). Lisaks üks elamuga kinnistu müügitehing Järvajõe külas hinnaga 150 000 €.

Pakkumine:

Allikas: city24.ee, kv.ee, kinnisvara24.ee

Tapa vallas oli hindamise hetkel müügipakkumisel ~35 elamuga kinnistu müügipakkumist, pakkumishinnad olid vahemikus 4500 € (Tapa linnas Kirsipuu 12, kinnistu 1100 m², suvila tüüpi puitmaja 20 m², remonti vajav) – 107 000 € (Tapa linnas Pargi tn 48, kinnistu 995 m², renoveeritud puitmaja, 93,3 m², lihtne hea/väga hea). Enamik pakkumisi jäi hinnavaheemikku 12 000 € - 77 000 €, enamik pakkumisi on keskmisest kehvemais seisukorras elamuga kinnistutega.

Sealhulgas olid hindamise hetkel Tapa linnas pakkumisel järgmised elamuga kinnistud:

- Pikk tn 62 (krunt 1952 m², puitmaja 108 m², remonti vajav) hinnaga 23 000 €;
- Öhtu pst (krunt 1209 m², puitmaja 71 m², remonti vajav) hinnaga 27 000 €;
- Linda tn (krunt 1784 m², puitmaja 128 m², fassaad renoveeritud suurema kulumiga, siseviimistlus puudub) hinnaga 29 500 €;
- Paide mnt 26 (kinnistu 1365 m², puitmaja 110,8 m², remonti vajav) hinnaga 38 000 €;
- Valgejõe pst 9 (kinnistu 1426 m², puitmaja 103,6 m², remonti vajav) hinnaga 41 000 €;
- Hommiku 6 (kinnistu 943 m², puitmaja 128,5 m², lihtne rahuldav) hinnaga 51 900 €;
- Jaani tn 38 (kinnistu 948 m², puitmaja tellisvoodriga, snp 93,9 m², katusekate vahetatud, muus osas remonti vajav) hinnaga 53 000 €;
- Taara pst 6 (kinnistu 685 m², puitmaja, snp 85,5 m², osaliselt renoveeritud, endine välisviimistlus) hinnaga 75 000 €;
- Pikk tn 43 (kinnistu 1 539 m², kivimaja 125 m², lihtne hea/väga heas seisukorras / osalise kulumiga elava liiklusega tänava ääres) hinnaga 85 000 €;
- Maie tn (krunt 596 m², puitmaja 93,2 m², renoveeritud hea/väga hea) hinnaga 100 000 €;
- Pargi tn (kinnistu 995 m², renoveeritud puitmaja, 93,3 m², lihtne hea/väga hea) hinnaga 107 000 €.

Nõudlus:

Elamute turul eelistatakse hea juurdepääsuga privaatsmaid asukohti, kus looduskaunis ümbrus, kinnistul või selle läheduses asuv veekogu ning kaunid vaated kinnistult nõudlust veelgi suurendavad. Hajaasustusaladel peetakse optimaalseks 2000 m² - 5 ha suurusega kinnistuid, tiheasustusaladel 600-2000 m² suurused kinnistud.

Elamute osas on hinnatud avarama ruumiplaneeringuga ja heas korras majavaldisid, kuhu saab suuremaid investeringuid tegemata kohe sisse kolida. Unikaalse asupaigaga elamute ja ajalooliste / unikaalse arhitektuuriga hoonete (s.h ka looduskividest ehitiste) puhul ollakse valmis ka renoveerimistööd ise teostama. Optimaalseks peetakse ~90-200 m² suuruse suletud netopinnaga lokaalse keskküttega / ahiküttega eramud, mille puhul ostuotsuse langetamisel omab suurt kaalu elamu varustatus tehnovõrkudega (vee- ja kanalisatsioonivarustus) ja kaasaegse pesemisruumi-wc olemasolu ning selle seisukord. Keskmisest tunduvalt suurema suletud netopinnaga elamute vastu on nõudlus mõnevõrra väiksem, kuna elamu ülalpidamiskulud on reeglina suuremad.

Vanemate / renoveerimist vajavate hoonete ostjateks on eelkõige nooremad lastega pered, kes reeglina korterist majja kolides otsivad rahulikku ja turvalist piirkonda, kus renoveerimise käigus vana elamu oma maitsele vastavalt ümberkujundada. Sarnaste renoveerimist vajavate majade ostuotsuse põhiliseks argumendiks on hoonete konstruktsioonide üldine seisukord ja elamu kaugus teeninduspunktidest, positiivselt mõjuva tegurina saab välja tuua ka abihoonete olemasolu. Nõudlus sarnaste majade järele suureneb eriti kevadperioodil, kui otsitakse uut kodu, et see suve jooksul vajadusel korrastada.

Nõudlus väga heas seisukorras / uute elamute järgi on olemas, kuid mõnevõrra on piiratud ostuhuviliste klientide rahalised võimalused ja laenu saamise võimalused seoses piirkonna keskmise palgatasemega.

Ostuotsuse langetamisel on oluline nii maja arhitektuur, siseviimistluse üldmulje kui ka siseviimistluses kasutatud materjalid ja kujundus. Enamik inimesi ostab pigem kallima remonditud kaasaegse integreeritud mööbliga ja kaasaegsete tehnosüsteemidega elamu kui odavama remontimata maja, kuigi remondiinvesteering võib olla väiksem kui hinnavahe remonditud kinnisvaraga.

Turustatavus:

Elamuga kinnistute müügiperioodid jäävad antud piirkonnas valdavalt vahemikku 3-9 kuud. Samas võib madalamalt hinnatud piirkondades ja/või turu ootustele mittevastava hinnatasemega varade müügiperiood olla pikem.

Hinnatava vara tõenäoline lõppkasutaja ja potentsiaalne ostja on valdavas osas Tapa valla ja naabervaldade (s.h Järvamaalt) elanikkond ja seoses kaitseväe kolimisega Tapale ka linna kolivad kaitseväelased. Hinnatav vara on antud piirkonna kinnisvaraturul keskmise likviidsusega, kuna tegemist on optimaalse netopinnaga kivikonstruktsioonidel elamuga kinnistuga, miinuseks on paiknemine raudtee ja elava liiklusega tee läheduses ning hoone lihtne seisukord. Hinnatava varaga sarnaste parameetritega varade müügiperioodid on keskmiselt kuni 6 kuud. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivsed kasutused puuduvad.

5. Turuväärtuse hindamine

5.1 Parim kasutus

Arvestades vara asukohta ja olemust (maa sihtotstarve elamumaa, üldplaneeringu järgselt elamumaa. Hoone ühepereelamu projektlaheendus, kasutamistotstarve ühepereelamu) ning hetke kinnisvaraturu olukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on hinnatava vara parim kasutus* ühepereelamuga kinnistu.

**Parim kasutus - on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015).*

5.2 Hindamismeetodid ja hindamismeetodi valik

Vastavalt Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 on kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit:

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlus (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus (EVS 875-11:2014).

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

Tulumeetod ehk tulupõhine käsitlus (income approach) põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatava tulu nüüdisväärtust. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksma rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. (EVS 875-9:2018).

Kulumeetod ehk kulupõhine käsitlus (cost approach) 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 (EVS 875-8:2018).

Hindamismeetodi valik

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

Hinnatava vara näol on tõenäolisem vara ost omakasutusse, mitte renditulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse hindamiseks valinud **võrdlusmeetodi**. Võrdlusmeetod on sarnaste varade turuväärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

5.3 Hindamiskäik

Hinnatava vara turuväärtust mõjutavad tegurid	
Positiivsed tegurid	Negatiivsed tegurid
hea juurdepääs, kesklinn lähedal	asupaik raudtee ja elava liiklusega tee läheduses
elamu konstruktsioonide üldine seisukord (elamu on kivikonstruktsioonidel), uus katus, uued aknad	elamu välisviimistluskatte kulum
krundi optimaalne suurus	elamu siseviimistluse seisukord lihtne, kulumiga, osaliselt rahuldav / remonti vajav
siseviimistluskatteid on uuendatud	

Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel on viimase aasta jooksul (seisuga 09.07.2020) Tapa linnas teostatud viilkatusega elamuga kinnistute osas järgmised tehingud:

Aadress	Tehingu		Kinnistu suurus m ²	Elamu snp m ²	Elamu tüüp	Elamu seisukord
	aeg	hind* €				
Tapa linn	07.2019	45 000	706	106,2	2x palkmaja, viilkatus	uus katus, uued aknad. Fassaad soojustatud, lihtne hea, kerge kulumiga
Tapa linn	09.2019	30 000	625		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	11.2019	20 000	1133		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	07.2019	35 000	984	60,2	puitmaja, viilkatus	mõni aken vahetatud, endine, rahuldav, kulumiga
Tapa linn	08.2019	75 000	748	83,5	kivimaja, 1-kor	hea/väga hea
Tapa linn	10.2019	30 000	2596		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	08.2019	90 000	2100	108,9	palk/puitmaja, viilkatus	uus katus, uued aknad-uksed, fassaad soojustatud-viimistletud. Värvkatte kulum
Tapa linn	09.2019	36 000	2359	71,1	puitsõrestik, viilkatus	renoveeritud ~ 15-20 aastat tagasi, üldine seisukord hea/rahuldav
Tapa linn	09.2019	55 000	1177	117,5	puitmaja, viilkatus	rekonstrueeritud, hea/väga hea
Tapa linn	12.2019	90 000	2327	176,7	palkmaja, viilkatus	uued aknad-uksed, soojustatud lihtne hea/väga hea, siseviimistlus lihtne
Tapa linn	02.2020	45 000	767	67,0	puitmaja, viilkatus	uus katus, uued aknad, muus osas endine rahuldav / kulumiga
Tapa linn	05.2020	19 000	1132		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	06.2020	22 000	1477		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	03.2020	85 000	772	81,3	puitmaja, viilkatus	soojustatud-kap.renoveeritud hea/väga hea
Tapa linn	06.2020	75 000	1251	154,5	puitmaja, viilkatus	hea/väga hea
Tapa linn	03.2020	75 000	1452		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	04.2020	60 000	1126		tehingu sisu kohta info puudub	
Tapa linn	03.2020	9 500	1099		tehingu sisu kohta info puudub	

* tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu

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

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime* võrdlusvara iseloomustavaid parameetreid (võrdluselemente**). Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust;
 - * Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks lähtuvalt erisusest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2014).
 - * Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või –langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. (EVS 875-11:2014).
 - ** Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujundamisel. (EVS 875-11:2014).
- võrdlusühikuks* on valitud tehingu absoluutsumma, kuna see on enamlevinud arvestusühik elamuga hoonestatud kinnistute ost-müügil antud piirkonnas;
 - * Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja –piirkonna eripärasid. (EVS 875-11:2014).

- võrdluselementideks on tulenevalt hinnatava vara iseloomust valitud - asukoht, krundi pindala, hoone tüüp, hoone seisukord, suletud netopind, siseviimistluse seisukord, tehnovõrgud, kinnistuga seotud lisaväärtused/miinused. Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna need ei oma antud juhul turuväärtuse kujunemisel tähtsust;
- seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi väga hea (kvaliteetne / kaasaegne), hea (lihtsam, võimalik kasutada lisakulutusteta), rahuldav (endine, hooldusremonti vajav), remonti vajav (kasutamine remondita võimatu) ja nende kombinatsioone. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist ja materjalide kvaliteedist;
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Kasutusloa puudumise juures oleme kasutanud kohandamise täpsusklassi 3% (s.h oleme arvestanud kasutusloa taotlemisega kaasneva hinnangulise rahalise maksumusega);
- turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tugineb põhimõttele, et suurima kaalu anname võrdlusnäitele, mis on hinnatavaga kõige sarnasem.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole ei ole hinnalangust ega –tõusu alates juulist 2019.a sarnaste varade osas antud piirkonnas olnud (hinnatase on püsinud enam-vähem samal tasemel);
- 2) reeglina on puitseintega elamud madalamalt hinnatud võrreldes kiviseintega elamutega, uusehitised kõrgemalt hinnatud võrreldes rekonstrueeritud elamutega. Uusehitised on kõrgemalt hinnatud;
- 3) elamu suuruse puhul lähtutakse piirkasulikkuse põhimõttest, mille kohaselt elamu netopinna suurenedes suureneb elamu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Optimaalseks peetakse antud piirkonnas ~90 m² -200 m² suuruseid elamuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 4) heas seisukorras elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% kõrgemad kui rahuldavas/remonti vajavas seisukorras elamutel ja ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras elamutel;
- 5) heas seisukorras siseviimistlusega elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% kõrgemad kui rahuldav/remonti vajava siseviimistlusega elamutel ning ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras siseviimistlusega elamutel;
- 6) kõrgemalt on hinnatud tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud elamud ja kaasaegsete tehnosüsteemidega elamud (maaküte, soojustagastusega ventilatsioon);
- 7) muud turuväärtust mõjutavad tegurid (kõrvalhooned, kõrghaljastus, haljastuse tase jms) mõjutavad (olenevalt seisukorrast) vara turuväärtust ~5-25%. Amortiseerunud hoonete olemasolu korral võib neil olla ka negatiivne väärtus.

Võrdlustabel:

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Võrdlusvara 4	Võrdlusvara 5
Aadress		Roheline tn	Metsa põik	Roheline tn	Ambla mnt	Valgejõe tn
Tehinguhind €		45 000	85 000	75 000	45 000	90 000
Tehingu aeg		veebr.20	märts.20	juuni.20	juuli.19	dets.19
Kohandus %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind €		45 000	85 000	75 000	45 000	90 000
Asukoht	linna keskuse piirkond, raudteega piirnev elamukvartal	väikeelamukvartal, hea juurdepääs. Asula keskus ~1 km	hea juurdepääs, rahulik väikeelamukvartal, kesklinn ~1 km	hea juurdepääs, rahulik väikeelamukvartal, kesklinn ~1 km	hea juurdepääs, kesklinna piirkond, elava liiklusega tänava ja raudtee ääres	hea juurdepääs, asula ääreala, elava liiklusega tee ääres, lähedal jõgi
Võrdlus		parem	parem	parem	samaväärne	parem
Kohandus %		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
Katastriüksuse pindala m²	1097	767	772	1 251	706	2 327
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne	samaväärne	suurem
Kohandus %		0%	0%	0%	0%	-5%
Hoone tüüp	kivimaja, karpimaja	puitmaja / viilkatus	puitmaja, viilkatus	palkmaja, viilkatus	2x palkmaja, viilkatus	palkmaja, viilkatus
Võrdlus		halvem	halvem	halvem	halvem	halvem
Kohandus %		5%	5%	5%	5%	5%
Suletud netopind m²	116,6	67,1	81,3	154,5	106,2 (elur. 73,2)	177
Võrdlus		väiksem	väiksem	suurem	väiksem	suurem
Kohandus %		10%	5%	-10%	5%	-15%

	uus katus, uued aknad-uksed. Krohvkate kulumiga	1960ndatel ehitatud, uus katus, uued aknad, muus osas endine rahuldav / kulumiga	soojustatud-kap.renoveeritud hea/väga hea	renoveeritud-soojustatud hea/väga hea	uus katus, uued aknad. Fassaad soojustatud, lihtne hea, kerge kulumiga	uued aknad-uksed, soojustatud lihtne hea/väga hea
Hoone seisukord						
Võrdlus		samaväärne	parem	parem	parem	parem
Kohandus %		0%	-15%	-15%	-10%	-15%
	osaliselt uuendatud lihtne hea, kulumiga, osaliselt remonti vajav	san.ruum väga hea, muus osas endine kulumiga	renoveeritud lihtne hea/väga hea	renoveeritud hea/väga hea	uuendatud 2002, kipsitud, lihtne hea/rahuldav, kulumiga. Osaliselt kap.remonti vajav	lihtne hea, osaliselt lihtne hea/väga hea
Ruumide seisukord						
Võrdlus		parem	parem	parem	samaväärne	parem
Kohandus %		-10%	-25%	-25%	0%	-25%
	tsentr / tsentr / õhksoojus + ahiküte	tsentr / tsentr / ahiküte	tsentr / tsentr / ahi (pelletikamin) + elektriküte	tsentr / tsentr / ahiküte	tsentr / tsentr / ahiküte + elektriküte	tsentr / tsentr / ahiküte (üks korsten remonti vajav) + elektriküte
Tehnovõrgud (vesi/kanal/küte)						
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus %		0%	-5%	0%	0%	0%
	keldrikorrusel suurema kulumiga saun. Kuur-garaaž (kivi, 23 m², katus vahetatud, uus laudvooder)	kuur (puit, 28 m², rahuldav), kuur (puit, 28,1 m², lihtne hea/rahuldav)	kaasaegne köögimööbel, terrass. Kuur (puit 19 m², lihtne)	maj.hoone (garaaž, 47,8 m², lihtne hea)	kelder	leiliruum, lihtne köögimööbel, maj.hoone (puit, ca 80 m², hea/rahuldav)
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid						
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	parem	halvem	parem
Kohandus %		0%	0%	-5%	5%	-10%
Summaarne kohandus %		-5%	-45%	-60%	5%	-75%
Kohandatud tehinguhind €	40 963	42 750	46 750	30 000	47 250	22 500
Kohanduste absoluutväärtuste summa %		35%	65%	70%	25%	85%
Kaalud		0,25	0,2	0,15	0,3	0,1

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

$42\,750 \text{ €} \times 0,25 + 46\,750 \text{ €} \times 0,2 + 30\,000 \text{ €} \times 0,15 + 47\,250 \text{ €} \times 0,3 + 22\,500 \text{ €} \times 0,1 = 40\,963 \text{ €}$ ehk ümardatult **41 000 eurot.**

5.4 Hindamistulemus

Elamuga kinnistu (registriosa nr) aadressil Tapa linn, Tapa vald, Lääne-Viru maakond
turuväärtus on väärtuse kuupäeval 22.07.2020.a 41 000 (nelikümmend üks tuhat) eurot.

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

Hindamistulemuse täpsus on selle turusegmendi jaoks antud piirkonnas tavapärane ($\pm 10\%$). Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud.

Eksperthinnang on koostatud 21 lehel ja 8 lisalehel.

*Koostaja / kinnitaja:
/ allkirjastatud digitaalselt /*

LISA 1 (fotod)

Elamu välisvaated



Elamu sisevaated

