

EKSPERTARVAMUS**235/0424 VK****Hinnatav vara****Hoonestatud katastriüksus****Vara tüüp****Elamispind, ühepereelamu****Asukoht****Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7****Hindamistulemus**

vara turuväärtus (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse)
väärtuse kuupäeval 19.04.2024 26 000 (kakskümmend kuus tuhat)
eurot

Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu

Hindamisaruande kuupäev**26.04.2024****Hindamistellimuse täitja**

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

Tellija

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

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed				
Hinnatav vara	elamu ja abihoonetega katastriüksus (katastritunnus 79201:001:0604)			
Aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7			
Omanik	2/3 kaasomanik Leena Teder, 1/3 kaasomanik Tapa vald			
Katastritunnus	79201:001:0604			
Omandivorm	kinnistusraamatusse kandmata katastriüksus (hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse)			
Katastriüksuse pindala, sihtotstarve	1471 m², elumumaa 100%			
Hoonestus, rajatised	elamu, kuur-pesuköök, kaev			
	↗ EHR kood	↗ Ehitise aadress	↗ Ehitise nimetus	↗ Ehitise seisund
				↗ Peamine kasutamise otstarve
	108018010	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7	elamu	Olemas
				Üksikelamu
	108018011	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7	kuur-pesuköök	Olemas
				Elamu, kooli vms abihoone
	220513823	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7	kaev	Olemas
				Kaev
	väljavõtte ehitisregistrist			
Elamu suletud netopind (snp)	152,4 m²			
Elamu üldine seisukord	eeldatavalt 1920-30ndatel ehitatud veidi liigendatud riskülikukujulise alusplaaniga 2-korruseline palkkonstruktsioonidel seintega eterniitkattega viilkatusega ühepereelamu. Seisukord – kap.remonti vajav. Katus tugevalt sammaldunud ja laseb läbi. Vundament osaliselt ära vajunud. Siseviimistlus - endine, määrdundud / suurema kulumiga. Kap.remonti vajav.			
Hindamisaruande koondandmed				
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine, mis oleks aluseks vara võõrandamisel			
Ülevaatuse kuupäev	19.04.2024			
Väärtuse kuupäev	19.04.2024			
Hindamisaruande kuupäev	26.04.2024			
Tellija	Tapa Vallavalitsus (tellija esindaja Marko Teiva)			
Tellimusleping	tellija esindajaga 09.04.2024 sõlmitud suuline tellimusleping. Kokkuleppel Tellija esindajaga oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule. EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded on välja toodud hinnangu leheküljel 14			
Hindamise eeldused	tellija esindaja ja kaasomaniku poolt edastatud informatsioon on tõene			
	käsõlevas töõs on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse			
	hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama			
Turuväärtus	26 000 €			
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud			
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi osas antud piirkonnas tavapärane (± 10%)			
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu (antud turusegmendi tehingud ei ole üldjuhul käibemaksuga maksustatavad)			
Kommentaar				
Hinnatav katastriüksus ei ole kantud kinnistusraamatusse (vallasasjadega ei ole võimalik vabaturu müügitehinguid teostada). Käesõleva töõs on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse				
Hindamistulemus				
Elamu ja abihoonega katastriüksuse (katastritunnus 79201:001:0604) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7 turuväärtus on väärtuse kuupäeval 19.04.2024 26 000 (kakskümmend kuus tuhat) eurot (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse).				

Koostaja / kinnitaja:
/ allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Heinluht
Kinnisvara hindaja, tase 6. Kutsetunnistus 176315

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	elamu ja abihoonena katastriüksus (katastritunnus 79201:001:0604) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse hindamine, mis oleks aluseks vara võõrandamisel <i>* Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)</i>
Tellimusleping	tellija esindajaga 09.04.2024 sõlmitud suuline tellimusleping. Kokkuleppel Tellija esindajaga oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks laenuandjale ja esitamiseks kohtule. EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded on välja toodud hinnangu leheküljel 14
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindaja ja kaasomaniku poolt edastatud informatsioon on tõene käesolevas töös on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	<i>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/remonti vajavas 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)</i> <i>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)</i> <i>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)</i> <i>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)</i>

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	tellija esindaja Marko Teiva, kaasomanik Leena Teder
Ülevaatus kuupäev*	19.04.2024 <i>*Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)</i>
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Triinu Heinluht
Ülevaatusel viibinud isikud	kaasomanik Leena Teder
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas hoonestuse välist ja sisest ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala ülevaatus. Hindaja põhikorruse ruumidest pilte ei teinud – ruumide viimistlus on sarnane katusekorruse ruumidega, kulumiga / remonti vajavas seisukorras
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus, erivahendeid kasutatud ei ole. Ülevaatus käigus ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud. Hoonestuse detailsema ehitustehnilise seisukorra hindamiseks on soovitatav konsulteerida ehitusspetsialistiga ja/või tellida ehitise audit.
Hindamisaruande kuupäev*	26.04.2024 <i>*Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)</i>

Väärtuse kuupäev*	19.04.2024 <i>*Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatuse kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)</i>
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole
Kasutatud allikad	Eesti Vabariigi seadusandlus Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html , seisuga 26.04.2024 Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/ seisuga 26.04.2024 Maa-ameti ja Uus Maa Kinnisvarabüroo tehingute andmebaasid, seisuga 11.04.2024 info valla üld- ja detailplaneeringute kohta valla kodulehel, https://www.vinnivald.ee/ , seisuga 26.04.2024 kinnisvara pakkumiste internetiportaalid, https://www.kv.ee/ , https://kinnisvara24.ee/ , https://www.city24.ee/ , seisuga 26.04.2024 tellija esindaja suuline informatsioon e-kinnistusraamat, https://kinnistusraamat.rik.ee/ Avaleht.aspx, seisuga 26.04.2024
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
<i>Allikas: e-kinnistusraamat</i>	
Kinnistusraamatus (seisuga 26.04.2024) hinnatava vara kohta andmed puuduvad	
Vallasasja omanikud	2/3 kaasomanik Leena Teder, 1/3 kaasomanik Tapa vald
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	kaasomaniku suulise informatsiooni alusel puuduvad hinnatava varaga seotud kehtivad üüri- ja rendilepingud

4. Parim kasutus

Arvestades vara asukohta ja olemust (*tiheasustusala, väikeelamukvartal; lähiümbruses elukondlik hoonestus; hea juurdepääs – kinnistu piirneb avalikus kasutuses oleva teega. Kinnistu kompaktne kuju, tehnovõrgud (tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivarustus krundile toodud, olemas elektriliitumine), abihoone olemasolu. Hoonestuse suurem kulum*) ning hetke kinnisvaraturu olukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule (*maa sihtotstarve 100% elamumaa, hoone ehitisregistri järgne peamine kasutamise otstarve on üksikelamu, abihoone olemasolu. Käesolevas töös on vara turuväärtus hinnatud eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse*) on hinnatava vara parim kasutus* elamispind (elamu ja abihoonega kinnistu).

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

4.1 Turuväärtuse hindamine

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 hindamisaruandes vara turuväärtuse hindamiseks valinud **võrdlusmeetodi**. Võrdlusmeetod on sarnaste varade turuväärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

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

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

4.2 Hindamine võrdlusmeetodil

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

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime / kohandame* võrdlusvara iseloomustavaid parameetreid (võrdluselemente). Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust;
 - * *Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks, lähtuvalt erisusest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2020).*
 - * *Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või –langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. (EVS 875-11:2020).*
 - ** *Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujundamisel. (EVS 875-11:2020).*
- võrdlusühikuks* on valitud tehingu absoluutsumma, mis on enamlevinud arvestusühik turuosaliste vahel sarnaste hoonestatud kinnistute ost-müügil;
 - * *Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja –piirkonna eripärasid. (EVS 875-11:2020).*
- võrdluselementideks on tulenevalt hinnatava vara iseloomust valitud - asukoht, krundi pindala, hoone tüüp, hoone seisukord, suletud netopind, siseviimistluse seisukord, tehnovõrgud, kinnistuga seotud lisaväärtused/miinusused. Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna need ei oma antud juhul turuväärtuse kujunemisel tähtsust. Kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null);
- seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi väga hea (kvaliteetne / kaasaegne), hea (lihtsam, võimalik kasutada lisakulutusteta), rahuldav (endine, hooldusremonti vajav), remonti vajav (kasutamine remondita võimatu) ja nende kombinatsioone. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist ja materjalide kvaliteedist;
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Rahalises väärtuses mõõdetavaid suuruseid on võimalik hindamisel arvestada ka kõrgema täpsusastmega;
- turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tugineb põhimõttele, et suurem kaal antakse vähem kohandatud võrdlusvarale ja väiksem kaal rohkem kohandatud võrdlusvarale. Kaalude jagamisel on aluseks kohanduste absoluutväärtuste summa;
- kaalutud kohandatud tehinguhind saadakse korrutades kohandatud tehinguhind vastava kaaluga ning kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind saadakse summeerides kaalutud kohandatud tehinguhinnad.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole ei ole hinnalangust ega –tõusu alates 2023.a IV kvartalist sarnaste varade osas antud piirkonnas olnud (hinnatase on püsinud enam-vähem samal tasemel);
- 2) üldjuhul on suurema pinnaga kinnistud kõrgemalt hinnatud. Tiheasustusaladel peetakse optimaalseks 600 – 2000 m² suurusega kinnistuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 3) reeglina on puitseintega elamud madalamalt hinnatud võrreldes kiviseintega elamutega, uusehitised kõrgemalt hinnatud võrreldes rekonstrueeritud elamutega. Uusehitised on kõrgemalt hinnatud;
- 4) elamu suuruse puhul lähtutakse piirkasulikkuse põhimõttest, mille kohaselt elamu netopinna suurenedes suureneb elamu tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Optimaalseks peetakse antud piirkonnas ~90 m² -200 m² suuruseid elamuid. Optimaalsest pinnast suuremate varade puhul vara suurus enam oluliselt turuväärtust ei tõsta;
- 5) heas seisukorras elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% kõrgemad kui rahuldavas/remonti vajavas seisukorras elamutel ja ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras elamutel;
- 6) heas seisukorras siseviimistlusega elamute müügihinnad on üldjuhul ~10-15% kõrgemad kui rahuldav/remonti vajava siseviimistlusega elamutel ning ~10-15% madalamad kui väga heas seisukorras siseviimistlusega elamutel;

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

Võrdlustabel

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Võrdlusvara 4
Aadress	Valgejõe pst 7, Tapa	Tapa	Tapa	Tapa	Tapa
Tehinguhind €		31 000	60 000	37 000	50 000
Tehingu aeg		märts.24	nov.23	okt.23	nov.23
Ajaline kohandus %		0%	0%	0%	0%
Ajaline kohandus €		0	0	0	0
Ajaldatud tehinguhind €		31 000	60 000	37 000	50 000
Asukoht	elava liiklusega tänava äärne väikeelamukvartal, läheduses 5-korruselise kortermaja. Kesklinn ~1 km	väikeelamukvartal, hea juurdepääs, kesklinna ~1,2 km	hea juurdepääs, vaikne tupiktänav. Kesklinn ~1km	hea juurdepääs, lähedal staadion, äri-tootmishooned. ~200 m kaugusel raudteest, kesklinn ~700 m	hea juurdepääs, teisel pool tänavat roheala, läheduses väikeelamukvartal, kesklinna ~1 km
Võrdlus		parem	parem	samaväärne	parem
Kohandus %		-5%	-10%	0%	-10%
Krundi pindala m²	1 471	603	1 400	1 952	1 340
Võrdlus		väiksem	samaväärne	suurem	samaväärne
Kohandus %		10%	0%	-5%	0%
Hoone tüüp	2-kor, palkmaja, viilkatus	2-kor, puitmaja, tellisvooder, viilkatus	puitmaja, viilkatus	palkmaja, viilkatus	puitmaja, viilkatus
Võrdlus		samaväärne	samaväärne	samaväärne	samaväärne
Kohandus %		0%	0%	0%	0%
Suletud netopind m²	154,2	123,2 (elur 109,5)	170,4	102,3 (elur 79,1)	133,5 (elur 74,5)
Võrdlus		väiksem	suurem	väiksem	väiksem
Kohandus %		10%	-5%	15%	10%
Hoone seisukord	kap.remonti vajav - katus tugevalt sammaldunud ja laseb läbi. Vundament osaliselt ära vajunud	kap.remonti vajav (katus laseb läbi, hallitused tubade lagedel)	aknad ja katus vahetatud, lihtne hea/rahuldav kulumiga	katused ja aknad vahetatud. Muus osas lihtne hea/rahuldav, kulumiga	lihtne hea/rahuldav, endised aknad-uksed
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-5%	-25%	-30%	-20%
Ruumide seisukord	endine, suurema kulumiga / kap.remonti vajav	rahuldav / remonti vajav	osaliselt uuendatud, lihtne rahuldav, kulumiga. Osaliselt remonti vajav	endine, remonti vajav	endine, hooldatud, puhas, rahuldav, kulumiga
Võrdlus		samaväärne	parem	samaväärne	parem
Kohandus %		0%	-10%	0%	-10%
Tehnovõrgud (vesi/kanal/küte)	kaevus / puudub / ahiküte (endised suurema kulumiga küttekolded, korstna otsad lagunened). Tsentr vesi-kanal kinnistul	tsentr / tsentr / ahiküte. Lisaks puurkaev	tsentr / tsentr / ahiküte	tsentr / tsentr / ahiküte	tsentr / tsentr / ahiküte. Lisaks puurkaev
Võrdlus		parem	parem	parem	parem
Kohandus %		-10%	-10%	-10%	-10%
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid	endine kuur-pesuköök (puit, 49 m², suurema kulumiga / amortiseerunud). Heakorrasemata õueala	elamus leiliruum, kuur. Maj.hoone (väikeplok, 36 m², endine, kulumiga)	elamus garaaž. Maj.hoone (puit, 55,0 m², katus vahetatud, muus osas endine)	elamu all osaline keldrikorras. Maj.hoone (puit, 67 m², suurem kulum)	elamus garaaž, kelder. Kuur (puit, 15 m², rahuldav)
Võrdlus		parem	parem	samaväärne	parem
Kohandus %		-5%	-5%	0%	-5%
Summaarne kohandus %		-5%	-65%	-30%	-45%
Summaarne kohandus €		-1 550	-39 000	-11 100	-22 500

Kohandatud tehinguhind €		29 450	21 000	25 900	27 500
<i>Kohanduste absoluutväärtuste summa %</i>		45%	65%	60%	65%
<i>Kaalud</i>	1,00	0,35	0,20	0,25	0,20
<i>Kaalutud kohandatud tehinguhind €</i>		10 308	4 200	6 475	5 500
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind €	26 483				

Hinnatava vara turuväärtus (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse) on väärtuse kuupäeval 26 483 eurot ehk ümardatult 26 000 eurot.

5 Hindamistulemus

Elamu ja abihoonega katastriüksuse (katastritunnus 79201:001:0604) aadressil Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7 **turuväärtus on väärtuse kuupäeval 19.04.2024.a 26 000 (kaksikümmend kuus tuhat) eurot** (eeldusel, et vara on kantud kinnistusraamatusse).

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

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

Ekspertarvamus on koostatud 7 lehel ja 8 lisalehel.

LISA 1 (fotod)

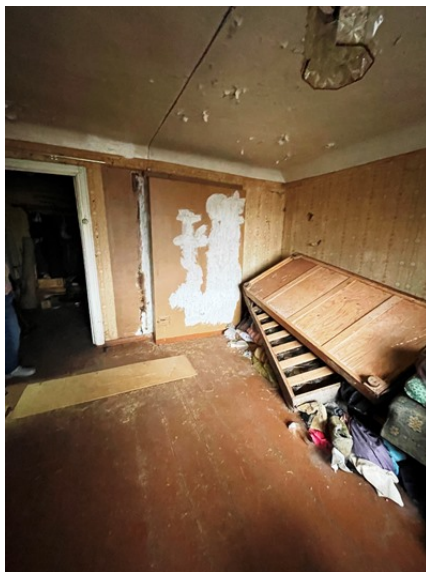
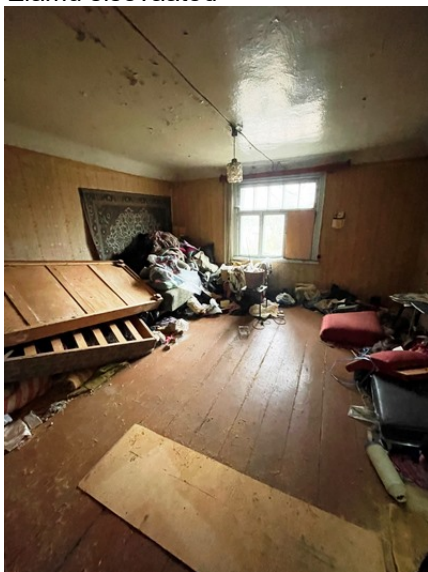
Elamu välisvaated, kinnistu vaated



Elamu sisevaated



Elamu sisevaated



Majandushoone ja kinnistu vaated



Andmete esitamise teatis omanike andmete muutmiseks nr 2311526/00635

Teatis
Teatise andmed

Dokument	Andmete esitamise teatis omanike andmete muutmiseks nr 2311526/00635
Dokumendi kuupäev	27.12.2023
Esitaja asutus	Tapa Vallavalitsus (reg. kood 75033477)

Seotud isikud

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

Ehitis
Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7
Ehitisregistri kood	108018010
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu
Omandi liik	vallasasi
Esmase kasutusaasta	1995
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	jah

Vallasasja omandiinfo

Omanik	Isikukood / registrikood	Ühisomand	Möttelise osa suurus	Omandiõiguse alus
LEENA TEDER	4650723	Kaasomand	2/3	
Tapa Vallavalitsus	75033477	Kaasomand	1/3	Tapa Vallavolikogu 21.12.2023 otsus nr 113. Ehitise peremehetuks tunnistamine.

Elamu (EHR kood 108018010)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7
Ehitisregistri kood	108018010
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu
Omandi liik	vallasasi
Esmase kasutusaasta	1995
Esmase kasutuselevõtu aasta	jah
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101) 152,4
Eluruumide pind kokku	152,4
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmised

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	132,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Kõetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	152,4
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	680,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	puit
Välisseina liik	puit
Välisseina välisviimistluse materjali liik	puit
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	eterniit

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	kohtküte
Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	puudub
Liftide arv	0

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6571654.22 611733.93 2. 6571662.85 611745.22 3. 6571669.90 611739.81 4. 6571667.26 611736.37 5. 6571671.75 611732.93 6. 6571669.08 611729.43 7. 6571664.35 611733.06 8. 6571661.04 611728.72 9. 6571654.22 611733.93
	Kuju aadressid	Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Valgejõe pst 7

Ehitisel on 1 kuju**Ehitise osad**

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	152,4
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	7
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	kohtküte
	Soojusallika liik	ahi, kamin, pliit
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Kokku	
Kokku eluruume,	1,
pind (m2)	152,4
Kokku mitteeluruume,	0,
pind (m2)	0,0
Ehitise osade pind kokku (m2)	152,4
Kõetav pind (m2)	0,0
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	7
Köökide arv	1
Avatud köökide arv	0

LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2015)

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

EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekallete loetelu:

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

Hindamisaruande kuupäev:
26. aprill 2024

Koostaja / kinnitaja:
/ allkirjastatud digitaalselt /

Triinu Heinluht
Kinnisvara hindaja, tase 6
Kutsetunnistus 176315
+372 5391 0678
triinu.heinluht@uusmaa.ee