

Ekspertarvamus nr 1440-0224K

Tellija andmed	
Tellija	Tartu Linnavalitsus Raekoja plats 1a, 50089 Tartu linn Linnavarade osakond Küüni tn 1, 51004 Tartu linn
Kontaktisik, tel, e-mail	Mirtel Daniel Mirtel.Daniel@tartu.ee Tel: +372 736 1158

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	Korteriomand registriosa nr 4099003
Vara tüüp	4-toa, köögi ja sanitaarruumiga korteriomand, kus ruumid asuvad kahel pool ühiskasutuses olevat trepikoda (ruumid ei ole omavahel ühenduses ja läbitavad)
Aadress	Lossi tn 34 - 10, Tartu linn, Tartu linn, Tartumaa
Omanik	Tartu linn
Katastritunnus	79507:023:0017
Korteriomandi eriomandi eseme (reaalosa) pind	66,3 m ²
Korteri seisukord	Rahuldav, renoveerimist vajav
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	Käesolev ekspertarvamus on koostatud korteri turuväärtuse hindamiseks tellijale isiklikuks kasutamiseks (alghinna määramiseks). Ekspertarvamus ei ole esitatav krediidasutusele ega kohtule.
Ülevaatuse kuupäev	16.02.2024. a
Väärtuse kuupäev	16.02.2024. a
Hindamisaruande kuupäev	29.02.2024. a
Tellimusleping	Tellimusleping sõlmitud tellijaga kirjalikult e-kirja teel 08.02.2024. a. Kokku on lepitud ekspertarvamuse koostamise vormis (lihtsustatud hindamisaruande vorm).
Hindamise eeldused	• Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud. • Turuväärtuse hindamisel ei arvestata hüpoteekide olemasolul nende tagatud nõuetega; • Hindamisel ei ole arvestatud olemasolu korral pandiõigusega, mis tuleneb korteriomandi- ja korteriühistuseadusest.
Hinnang likviidsusele	Analoogsete varade väljakujunenud müügiperiood on hinnangu koostamise hetkel keskmiselt kuni 5 kuud.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane ($\pm 5\%$), kuid kuna tegemist on planeeringult tavapärasest erineva korteriomandiga, kus kõik ruumid asuvad

	eraldiseisvalt kahel pool ühiskasutatavat trepikoda, siis on hinnatav avara hindamistäpsus keskmisest madalam ($\pm 15\%$).
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Hindamistulemus	
Aadressil Lossi tn 34 - 10, Tartu linn, Tartu linn, Tartumaa asuva korteriomandi registriosa numbriga 4099003 (4-toa, köögi ja sanitaarruumiga korteriomand, kus ruumid asuvad kahel pool ühiskasutuses olevat trepikoda (ruumid ei ole omavahel ühenduses ja läbitavad)) turuväärtus on väärtuse kuupäeval: 135 000 € (üks sada kolmkümmend viis tuhat eurot) ehk 2027 €/m ² korteriomandi pinna arvestuses.	

Koostaja/kinnitaja:

Kadri Kärson

Kutseline vara hindaja

VII kutsetase, kutsetunnistus nr 163045

Maa hindamise tegevuslitsents nr 137-MA-mh

Tel: +372 526 0733

e-mail: kadri.karson@uusmaa.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1.	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused.....	4
2.	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	5
3.	Hinnatava vara kirjeldus	6
4.	Tartu Kesklinna linnaosa korterituru turuülevaade	9
5.	Turuväärtuse hindamine.....	12
5.1	Parim kasutus	12
5.2	Hindamise meetodi valik	13
5.3	Hindamiskäik	13
Lisa 1:	Fotod	16
Lisa 2:	Kinnistusregistri väljavõte	22
Lisa 3:	Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4).....	24

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	Hinnatavaks varaks on korteriomand aadressil Lossi tn 34 - 10, Tartu linn, Tartu linn, Tartumaa registrios nr 4099003(4-toa, köögi ja sanitaarruumiga korteriomand, kus ruumid asuvad kahel pool ühiskasutuses olevat trepikoda (ruumid ei ole omavahel ühenduses ja läbitavad))
Hindamise eesmärk	Käesolev ekspertarvamus on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks tellijale isiklikuks kasutamiseks. <i>*Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875-3)</i>
Tellimusleping	Tellimusleping sõlmitud tellijaga kirjalikult e-kirja teel 08.02.2024. a. Kokku on lepitud ekspertarvamuse koostamise vormis (lihtsustatud hindamisaruande vorm).
Ekspert hinnangu eeldused	- Hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; - Hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatamismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - Vara võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud. - Turuväärtuse hindamisel ei arvestata hüpoteekide olemasolul nende tagatud nõuetega; - Hindamisel ei ole arvestatud olemasolu korral pandiõigusega, mis tuleneb korteriomandi- ja korteriühistuseadusest.
Keskkonna uuringute klausel	<i>Töö tegemisel on hindajal palutud lähtuda eeldusest, et mingit saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud mingitest uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnataval varal või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)</i>
Vara seisukorra uuringute klausel	<i>Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust. (EVS 875-4)</i>
Avalikustamise keelustamise klausel	<i>Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida. (EVS 875-4)</i>
Vastutuse välistamise klausel	<i>See hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit</i>

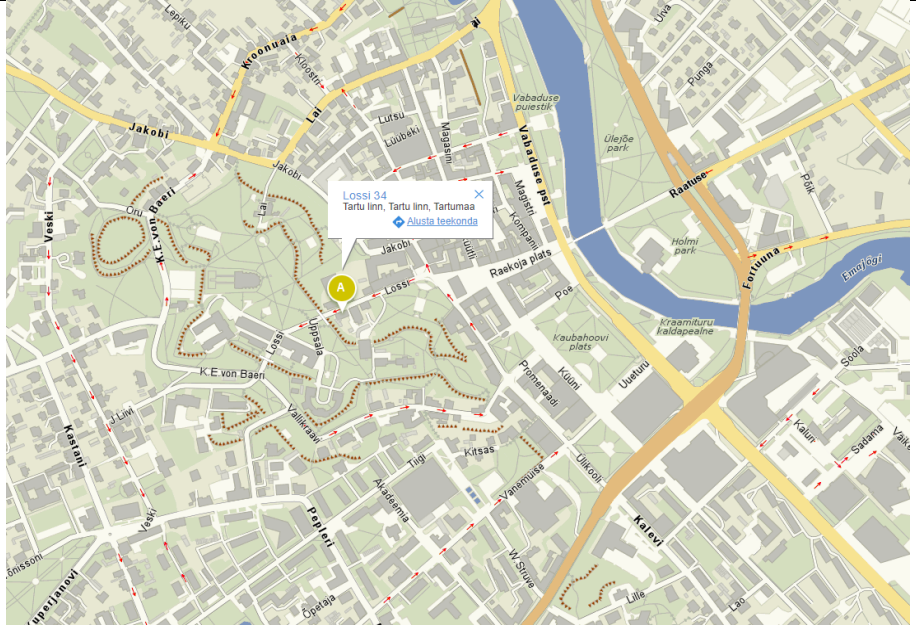
	vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil. (EVS 875-4)
--	--

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

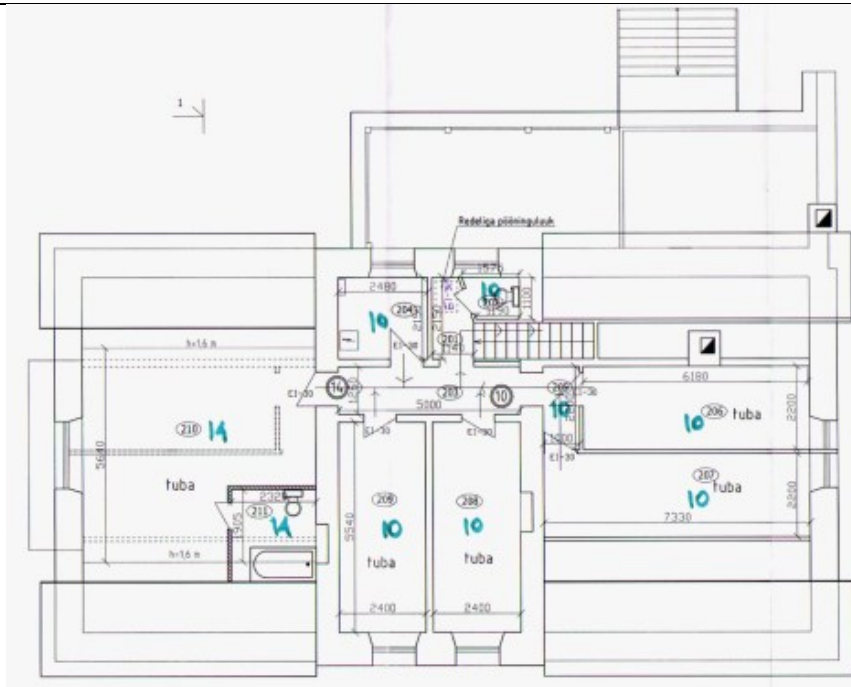
Algandmed esitanud isik	Vara omaniku esindajad Mirtel Daniel ja Ülle Piirisild
Vara ülevaatus teostanud hindaja	Kadri Kärson (kutseline vara hindaja)
Vara ülevaatusel viibinud isikud	Vara omaniku esindajad Mirtel Daniel ja Ülle Piirisild ning kutseline vara hindaja Kadri Kärson
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas korteriomandi ülevaatus tervikuna, lisaks hoone, õueala ja lähipiirkonna ülevaatus. Ühiskasutuses oleva keldriruumi ja pööningu ülevaatus ei olnud võimalik teostada.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus. Hinnatava vara ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud, erivahendeid ei kasutatud.
Ülevaatus kuupäev	16.02.2024. a <i>Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal teostati hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1)</i>
Väärtuse kuupäev	16.02.2024. a <i>Väärtuse kuupäev - kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1)</i>
Hindamisaruande kuupäev	29.02.2024. a <i>Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875-1)</i>
Kasutatud allhanked	Käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole
Kasutatud allikad	Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875; Eesti Vabariigi õigusaktid; Eesti Statistikaameti andmebaas https://www.stat.ee/ , andmed 2023. aasta III kvartali seisuga; Eesti Konjunktuuriinstituut https://www.ki.ee/ , andmed 2023. aasta III kvartali seisuga; Eesti Panga majanduskommentaari andmed 2023. aasta III kvartali seisuga; Ehitisregistri elektrooniline andmebaas https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1 , seisuga 20.02.2024. a.; Maa-ameti elektrooniline kaardiserver https://xgis.maaamet.ee/ , seisuga 20.02.2024. a.; Maa-ameti hinnastatistika andmed (http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx), seisuga 20.02.2024. a.; Delfi interaktiivne Eesti kaart https://kaart.delfi.ee/ , seisuga 20.02.2024. a.; Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaas, seisuga 20.02.2024. a.; Kinnisvaraportaali www.kv.ee , seisuga 20.02.2024. a.; Kinnistusregistri väljavõte https://kinnistusraamat.rik.ee/Avaleht.aspx , seisuga 20.02.2024. a.; Tartu linna detailplaneeringute kaardirakendus, seisuga 20.02.2024. a.; Tartu linna miljööväärtuslikud alad https://www.tartu.ee/et/miljoosalad , seisuga 20.02.2024. a.; Kultuurimälestiste register https://register.muinas.ee/ , seisuga 20.02.2024. a.; Tartu linna üldplaneering https://gis.tartu.ee/yldplaneering2040/ , kehtestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 07.10.2021. a.; Vara omaniku esindajate informatsioon ülevaatusel;

	Korteriomandite reaalosade ja mõtteliste osade suuruste muutmise leping, asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldus, Tartu notar Andres Ruul, Notari ametitoimingu number 2802, 29.12.2011. a; Hoonejaotusplaanid kinnistusregistrist, lepingu lisa 29.12.2011. a; Avaldus korteriomandite kinnistamiseks, Tartu notar Mati Allik, 15.04.2003. a; Hoonejaotusplaanid kinnistusregistrist, lepingu lisa 15.04.2003. a; Reaalosa muutmise ja mõttelise osade ümberjagamise leping, Tartu notar Kersti Pruunsild, 25.03.2004. a;
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Ehitisregistris hoones olevate korterite andmed ei ole vastavuses vastavalt 29.12.2011. aastal muudetud korteriomandi lepingule. Hindaja soovitab andmed korrastada.

3. Hinnatava vara kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
Registriosia nr	4099003
Asukoht	Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Lossi tn 34
Korteri nr	10
Korteriühistu registrikood	80481485
Katastritunnus	79507:023:0017
Kinnistu pindala	939 m ²
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Eriomandi ese	Reaalosa (eriomandi ese) eluruum nr 10, mille üldpind on 66,3 m ² .
Mõtteline osa	663/3467 mõttelist osa kinnistust
Omanik	Tartu linn
Kinnistusavaldused	Puuduvad
Hinnatava vara kasuks seatud piiratud asjaõigused	Registriosia I jaos kehtivad kanded puuduvad.
Registriosia III jaos olevad kanded	Registriosia III jaos on järgmine kehtiv kanne: - Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 7.08.2014 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 7.08.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.08.2014. Kohtunikuabi Astrid Perv <i>Nimetatud isikliku kasutusõigus ei takista hinnatava vara sihipärast kasutamist ning teostatud tehingutele tuginedes mõjutavad tehnovõrkudega seotud kasutusõigused väga harva varade väärtust. Seega on hindaja seisukohal, et nimetatud kasutusõigus ei mõjuta vara turuväärtust negatiivselt.</i>
Registriosia IV jaos olevad kanded	Registriosia IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Andmed muude koormatiste ja kitsenduste kohta	
Üürilepingud/rendilepingud	Vara omaniku andmetel puuduvad hinnataval varal üürilepingud.
Seadusest tulenevad kinnistusraamatusse mittekantud kohustused	Tulenevalt korteriomandi- ja korteriühituseadusest on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile. Pandiõiguse täpne sisu ja tingimused on välja toodud korteriomandi- ja

	korteriühistuseaduses, maksimaalne pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. <i>Hindamisel ei ole pandiõigusega arvestatud.</i>
Miljööväärtusega hoonestusala	Hinnatav vara paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealal
Asukoha kirjeldus	
Asukoht	Hinnatav vara asub Kesklinna linnaosas, mis on keskmisest kõrgemalt hinnatud asukoht Tartu linnas. Asub Tartu kesklinnast (Raekoja platsist) ~200 m kaugusel. Lähipiirkonnas asuvad korterelamud, teenindus- ja ärihooned. Parkimisvõimalused tänaval (tasuline parkimisala, A-tsoon) ja mõned kohad ka kinnistul, mis on väljakujunenult teise kaasomaniku kasutuses, kuid samas kasutuskorda seatud ei ole. Kauplused, haridusasutused, teeninduspunktid ning ühistranspordipeatused on lähiümbruses Kesklinna linnaosa piires.
Asukoha kaart	 Allikas: Delfi kaardirakendus
Katastriüksuste kaardid Maa-ameti aerofoto (katastriüksus, kusa sub hinnatav vara), on piiritletud sinise joonega.	 Allikas: Maa-ameti maainfo kaardirakendus
Katastriüksuse kirjeldus	Katastriüksus on ebakorrapärase kujuga ja ebatasase pinnamoega (langusega kirde suunas). Katastriüksus piirneb hoonestatud kinnisasjadega,

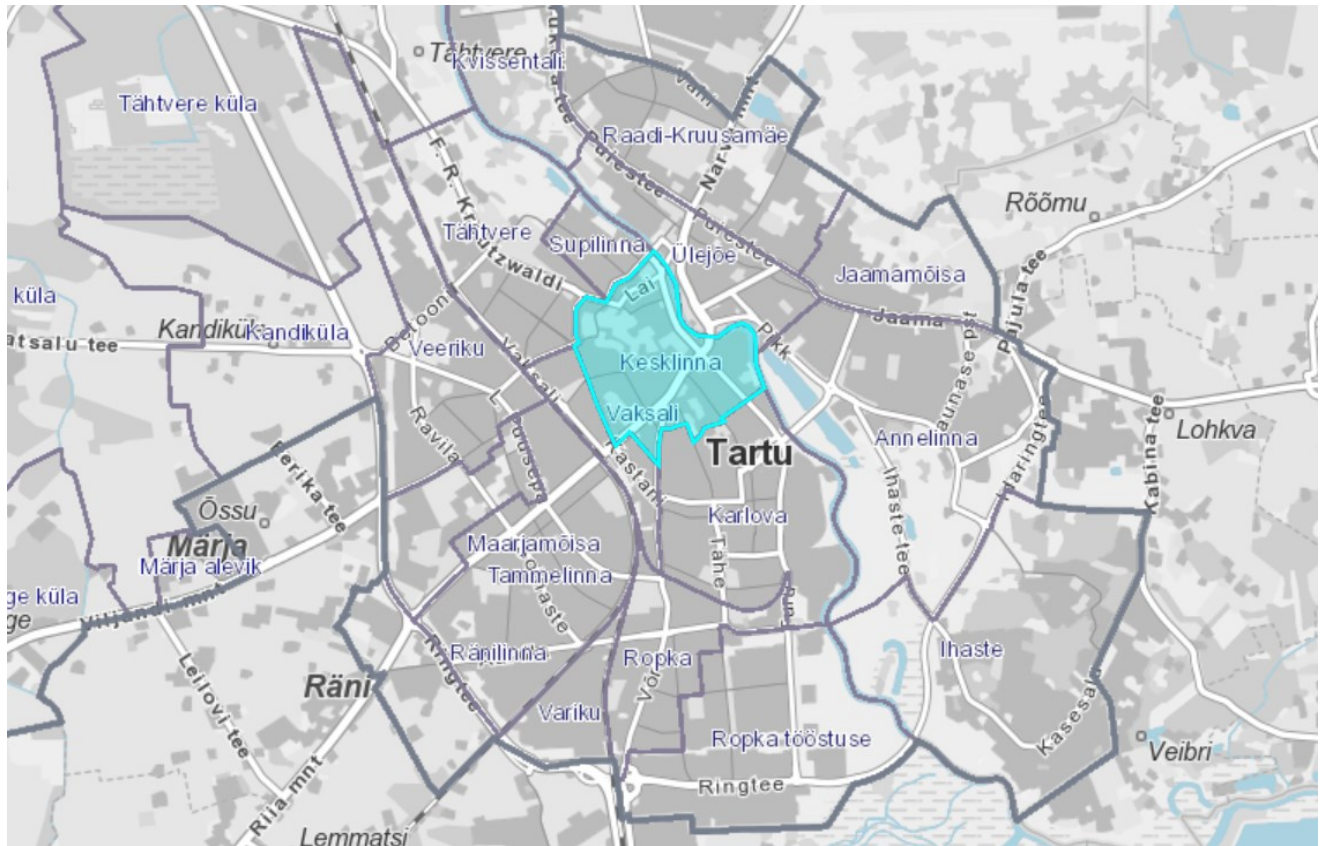
	hoonestamata üldkasutatava maaga (Toomemäega) ja juurdepääsutänavaga (Lossi tänavaga).
Korterelamu ja korteri kirjeldus	
Korterelamu kirjeldus (kirjeldatud on vaid hoonet, kus asub hinnatav vara)	Korterelamu (ehitisregistri kood 104036660). Hoone ehitatud 1861 - 1862. aastal ülikooli arhitekt Rathhaus poolt. Stiil küpsklassitsism. 1895. a. ehitati O. Schröderi projekti järgi juurde tiibhoone piki püssirohukeldri juurde viivat teed. Hoovipoolsele küljele on lisatud puidust lahtised verandad. Toomemäe poolne telliskividest juurdeehitus lisandus hiljem. Hindajale teadaolevalt pööningukorruse ümberehitus teostati 2003. aastal, ehitise laiendamine 2007. aastal. Ristküliku kujulise põhiplaaniga hoone paikneb pikiküljega Lossi tänava ääres, olles viimane krunt Lossi tänava ääres vastu Toomevalli. Linn andis krundi 1822. aastal asutatud vaeste hoolekande seltsile (nn Hilfsverein). 1861/1862. aastal ehitas selts kivimaja vaestekooli jaoks. 1892-1902 asus majas vaeste tütarlaste kool, samas majas tegutses Abiandmisselts. 1895. a. ehitati majale juurde tiibhoone. Abiandmisseltsile kuulus maja kuni 1944. aastani, pärast natsionaliseerimist tükeldati see 15 toaks. Hoovipoolne veranda põles 1996. a. Hoone on riiklikult kaitstud ja paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealal. Hoone on 2-korruseline Korterite arv hoones: korteriomandeid on hoones vastavalt kinnistusregistri andmetele 7, ehtisregistri andmetel on aga 15 korterit, mis ei vasta tegelikkusele (2011. aastal on muudetud korteriomaneid). Madalvundamendil kivikonstruktsioonist hoone, krohvitud fassaadi ja valtsplekk katusekattega. Tartu Linnavalitsus on väljastanud 30.10.2003.a. kirjaliku nõusoleku ehitise tehnosüsteemide muutmiseks nr 793 (gaasivarustuse, vee- ja kanalisatsioonivarustuse ja sideelektripaigaldise rekonstrueerimine), 05.11.2003.a. kirjalik nõusolek tehnosüsteemide muutmiseks nr 820 (gaasivarustuse ja sideelektripaigaldise rekonstrueerimine), 19.07.2007. a. ehitusluba ehitise laiendamiseks nr 2039/07 (Lossi 34 rōdu ehitamine), 13.12.2011.a. ehitusluba nr 2701/11 ehitise rekonstrueerimiseks nr 2701/11 (Lossi tn 34 korterelamu rekonstrueerimine). Kasutuslubade ja -teatiste kohta andmed ehtisregistris puuduvad. Hoone ehitustehniline seisukord välise vaatluse põhjal on hea/rahuldav. Hindaja ei ole teostanud hoone ehitustehnilist ekspertiisi. Hindajale teadaolevalt teiste hoones asuvate elanike andmetel on 2009. aastal vahetatud vee- ja kanalisatsioonitorustik, paigaldatud uus üdelektrijuhtmestik ja küttesüsteem (gaasiküte), uuendatud korterelamu fassaadiviimistlust ning paigaldatud uus katusekattematerjal. Hindaja täheldas katuse läbijooksust tingitud veekahjustusi trepikojas.
Hinnatav korter	Hinnatav korter asub hoone ääres, vaatega korterelamu ette, küljele ja hoovile. Korter paikneb korterelamu 2. korrusel. Planeering: korteris on kahel pool avalikus kasutuses olevat trepikoda toad ja köök ning sanitaarruum. Toad asuvad kõrvuti, kuid igasse tuppa on eraldi sissepääs trepikojast. Kask tuba on ühendatud korterimandi hulka kuuluva väikese koridori osaga. Köök ja sanitaarruumid asuvad üle trepikoja, mida eraldab ühises kasutuses olev trepikoda. Seega on tegemist ühe korterimandiga, kus ruumid asuvad lahuspinnana. Toad on omaniku andmetel olnud ühenduses ja on eraldatud osaliselt kergseinaga ning plaanide põhiseelt on näha, et kandvas seinas on olnud ava, kuid tubade

	vahelise ukse on kinni pandud ja sissepääs igasse tuppa trepikojast. Köök ja sanitaarruumid asuvad tubadest teisel pool trepikoda. Korter on rahuldavas seisukorras, vanema viimistlusega ja vajab renoveerimist. Ühes toas on näha põlengu jälgi, kuid hinnanguliselt on tegemist pindmise kihi kahjustusega.
Korteri pind	66,3 m ²
2.korruse plaan (hinnatava korteriomandi hulka kuuluvad ruumid on märgitud numbriga 10)	 <i>Allikas: hoonejaotusplaan</i>
Korrus	2. korrus (osaliselt kaldlaed)
Lisapinnad	Ühises kasutuses on hoones üks keldriruum, terrass ja hooviala. Samas on väljakujunenult nimetatud ruumide ja õueala kasutus teistel omanikel. Kirjalikke kokkuleppeid omanike andmetel ei ole ja nimetatud ruumid on teadaolevalt võetud ilma nõusolekuta ainukasutusse.
Tehnovõrgud	Tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon, korterelamu lokaalne keskküte (gaasiküte).

4. Tartu Kesklinna linnaosa korterituru turuülevaade

Kesklinna linnaosa paikneb Tartu südalinnas Emajõe paremal kaldal. Kesklinna linnaosa pindala on 180 ha. Kesklinna linnaosa on üks vanemaid linnaosasid, kus hoonestus on väga mitmekesine. Piirkonnas on nii erineva ajastu korterelamuid kui ka teenindus- ja kaubanduskeskuseid. Tartu vanalinnas (Tartu Raekoja platsi lähiumbruses ehk kesklinna põhjapoolsemas osas) on valdavalt klassitsistlikus ja hilisklassitsistlikus stiilis hooned, kus esimestel korrustel asuvad valdavalt äripinnad ja kõrgematel korrustel eluruumid. Riia, Aleksandri, Tiigi ja Pepleri tänava hoonestus pärineb aastatest 1950 – 1960, kui ehitati peamiselt Hruštšovka tüüpi korterelamuid. Hruštšovka tüüpi korterelamud on kolme- kuni viiekorruselised paneel- või telliselamud. Hruštšovka tüüpi korterid on ühe- kuni kolmetoalised ja nende korterite tunnuseks on väga väikesed köögid ja korterite väikesed üldpinnad. Kuna suuremal osal Hruštšovka tüüpi korterelamutel on küttekulud suured ja tehniline taristu vananenud, siis alustati 2016. aastal SmartEnCity projektiga, mille käigus viie aasta jooksul rekonstrueeriti Tartu kesklinnas hruštšovkapiirkonnas paljud kortermajad energiatõhusaks ja kaasaegseteks elamuteks (smartovkadeks). Hooned muudeti energiatõhusateks ja kaasaegseteks järgmiste töödega: teostati

välipiirete (vundamendi, välisseinte ja pööningu) soojustamine, teostati uus fassaadiviimistlus koos unikaalse kunstiteosega, paigaldati uued avatäited, teostati soojussõlmede rekonstrueerimine ja radiaatorite vahetus, hoonesse paigaldati soojustagastusega ventilatsioonisüsteem, katusele paigaldati päikesepaneelid ning korteritesse paigaldati nutikodu lahendused, mis võimaldavad elanikel juhtida oma korteri kütet ja ventilatsiooni ning jälgida korteri energiatarbimist. Ostjate seas aina rohkem hinnatakse energiatõhusate ja kaasaegsete lahendustega kortereid, mistõttu on huvi smartovkade vastu piirkonnas suur.



Allikas: Tartu linna üldplaneeringu kaardirakendus

Kesklinna linnaosa korterite hinnad on linna keskmisega võrreldes ~ 20% kuni 30% kõrgemad. Võrreldes teiste linnaosadega on Kesklinna korteriturg ka üks likviidsemaid. Nõudlus on enamasti väiksemate 1-2-toaliste korterite järele, mistõttu toimub enim tehinguid korteritega, mille pindala on vahemikus 30 – 41 m². Vanalinna piirkonnas on pakkumine väike ja ka tehinguid teostatakse harva. Nagu allolevast tabelist näha, püsis Kesklinna korterite nõudlus 2014. aastast kuni 2018. aastani stabiilsena (189 kuni 200 tehingut aastas). 2019. aastast on korterite tehingute arv märgatavalt tõusnud (v.a. 2020. aastal, kui tulenevalt koroonapiirangutest olid mõned kuud väheaktiivsed ning see avaldub ka kohe statistikas). Samaselt tehingu arvu tõusule on liikunud ka korterite keskmine ruutmeetrihind järjest tõusvas joones. 2022. aastast alates on Tartu kesklinna linnaosa tehingute arv märgatavalt langenud – 2021. aastaga võrreldes langes 2022. aastal tehinguaktiivsus ligikaudu 27% (364`lt tehingult 264`le tehingule) ja 2022. aastaga võrreldes langes 2023. aastal tehinguaktiivsus ligikaudu 25%. Tehingu keskmine hind on valdavalt liikunud tõusvas joones. Ainult 2022. aastal langes võrreldes 2021. aastaga keskmine hind ligikaudu 3,4% (2785`lt eurolt ruutmeeter 2691`le). Seevastu 2023. aastal jätkus keskmise tehinguhinna tõus, mis võis olla tingitud Vallikraavi tn 10 uusarenduse korterite müügist. Nimetatud uusarenduse keskmised hinnad jäävad vahemikku 4000- 6000 €/m².

Täpsem ülevaade viimaste aastate hindadest ja tehingutest on toodud järgnevas tabelis.

Aasta	tehingute arv	kesk. ruutmeetrihind (€/m ²)	maks. tehinguhind (€)	min. tehinguhind (€)
2014	189	1493	265 000	10 000

2015	200	1542	308 000	1000
2016	188	1671	249 479	10 000
2017	198	1701	292 400	5000
2018	200	1906	400 000	10 000
2019	277	1876	493 000	6000
2020	210	2404	672 000	5000
2021	364	2785	386 733	14 400
2022	264	2691	376 000	12 000
2023	198	3328	563 000	25 000

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

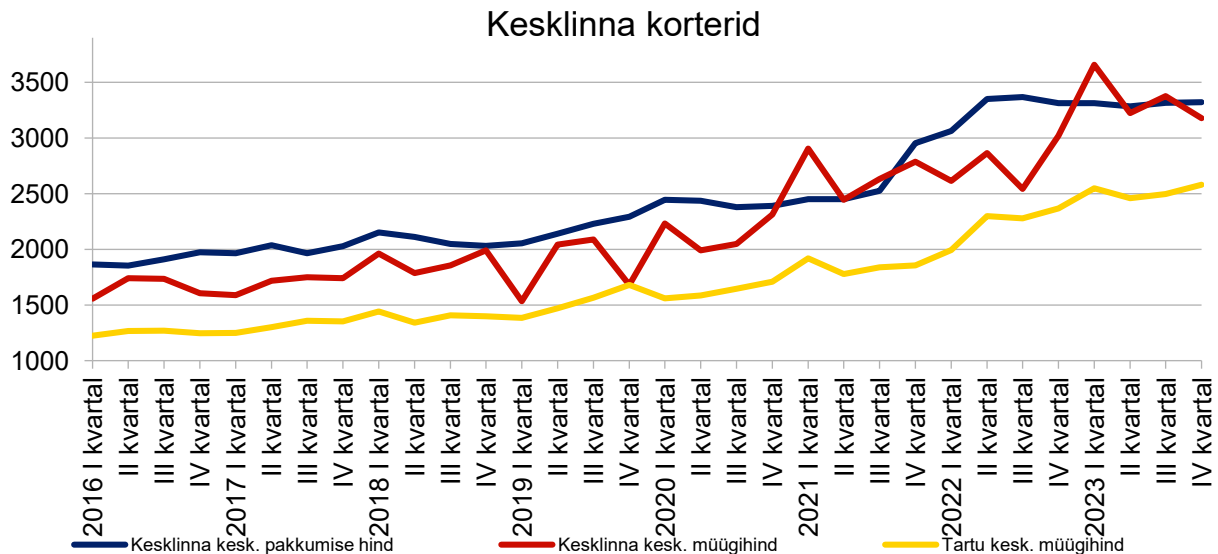
Tehingute hindasid puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut. Tulemused võivad andmete korrigeerimisel muutuda.

Kõrgest nõudlusest tingituna on viimasel aastatel Tartu kesklinna ehitatud mitmeid uusi korterelamu-ärihooneid ja korterelamuid. 2017. aasta lõpus alustati Riia kvartali korterelamute ja 2018. aasta alguses Tähepargi arenduse ehitusega, mõlemasse arendusse oli kokku planeeritud ehitada 7 korterelamut. Tähepargi arendus valmis lõplikult 2021. aastal ning Riia kvartali ehitamine on veel pooleli (valminud on Era tn 3, Riia tn 22b, Riia tn 22a ja Riia tn 20b korterelamud, 2022. aasta kevadel valmivad Riia tn 20a ja Riia tn 20 hooned). Lisaks nendele kahele suurele arendusele on 2021. aastal valmis saanud J. Kuperjanovi tn 8 korterelamu, rekonstrueeritud Lai tn 29 korterelamu-ärihoone (tegemist on külaliskorteritega) ja Vallikraavi tn 14 korterelamu. 2022. aastal valmis Pepleri tn 34 uus külalistemaja (esimestel korrustel äripinnad, keskmistel korrustel külaliskorterid ning viimasel korrusel eluruumid), Riia kvartali uued hooned (Riia tn 20 ja Riia 20A korterelamud) ja rekonstrueeritav Lutsu 12 korterelamu. 2023. aasta aprilli lõpuks valmis Tartu vanalinnas rekonstrueeritav Vallikraavi tn 10 korterelamu.

Lisaks uutele korteritele on nõudlus olemas ka kehvemas seisukorras korteritele, kuna nende hinnatase on madalam ning ise remonti tehes saab korteri kujundada oma maitsele vastavalt. Eraldi korterite grupi moodustavad nn vanalinna korterid, mis asuvad vanades ajaloolistes kivihoonetes. Paljud neist on viimase viieteist aasta jooksul renoveeritud. Hinnatase miljööväärtusega elamutes Kesklinnas, Toomemäe ja Tähtvere piirkonnas sõltuvalt korteri seisukorrast on 2500 – 3500 €/m². Sõltuvalt korterite suuruselt on ruutmeetrihind väga muutlik ja võib keskmisest hinnatasemest oluliselt erineda. Reeglina on maitsekalt renoveeritud vanalinnakorterite hinnad linna kalleimad, nende pinnaühiku maksumus jääb sageli 2800 – 3500 euro vahele, üksikud arendused ja väga väikesed korterid on müügis kallimalt. Väiksematel korteritel vanalinna uusarendustel küündivad hinnad ka kuni 6000 €/m². Nõudlus nn vanalinna korterite järgi on viimaste aastatega taas tõusnud.

Hruštšovka tüüpi korterite hinnad jäävad vahemikku 2500 - 3500 €/m². Hästi renoveeritud ja väiksemate korterite hinnad algavad ~ 2700 €/m².

Täpsem ülevaade Kesklinna korterite tehinguhindadest on esitatud järgneval graafikul.



Allikas: Maa-ameti statistikaandmed, KV.ee kinnisvaraportaali

5. Turuväärtuse hindamine

5.1 Parim kasutus

Parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1).

Hinnatavaks varaks on Tartu linnas Lossi tänaval paiknev korteriomand, mis asub 2-korruselises korterelamus. Riiklikus ehitisregistris märgitud hoone peamiseks kasutamise sihtotstarbeks kolme või enama korteriga elamu. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elumumaa ja Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Lossi tn 34 katastriüksuseks määratud korterelamu maa-ala. Seega on õiguslik lubatavus hoone kasutamine korterelamuna (eluruumi(de)na). Hindamise hetkel on hoone heas/rahuldavas ja korter renoveerimist ja ümberehitamist vajav. Käesoleval hetkel korteri ruumiplaneering ja seisukord ei vasta tänapäeval nõutud eluruumide (korteri) nõuetele, kuna ruumid asuvad kahel pool trepikoda ning on eraldatud ühiskasutuses oleva koridoriga ning korteriomandi hulka kuuluvad ruumid ei moodusta tervikut ja korteri koridorist erineval pool asuvaid ruume ei saa ka liita, kuna koridori kasutab ka teisel korrusel asuv korteri omanik, kust on pääs naaberkorterisse. Korteriomandi hulka kuulub neli tuba, mis on omavahel eraldatud kergseintega ja mida on võimalik omavahel ühendada. Üks sein on plaanide põhiselt kandev sein, kuid plaanide põhiselt ja omaniku andmetel on olnud seal ukseava, mida saaks taastada. Torustiku viimine tubadesse on hindaja hinnangul võimalik katuse kaldosade alt hinnatava vara hulka kuuluvast tualettruumist, mis on hinnatava vara omandis lahuspinanna. See tagaks võimaluse luua eluruumide osasse kergseinte ehitamisega pesemisruum/wc ja kööginurga. Seega saaks hindaja hinnangul planeeringut muutes ehitada 2-toalise korteri, kus üle trepikoja jääks lahuspinnana vana tualettruum panipaigana ning kunagine ~5 m² köök oleks võimalik ehitada lahuspinnana asuvaks majapidamisruumiks kuhu siis trepikojast eraldi juurdepääs. Seega planeeringu muutmisel oleks korteriomandi parimaks kasutuseks 2-toaline korter, kus eraldi asuks panipaik ja majapidamisruum.

5.2 Hindamismeetodi valik

Vara hindamisel on võimalik rakendada erinevaid meetodeid vastavalt vara olemusele ja kasutusele. Kinnisvara hindamisel on kolm põhimeetodit:

- turupõhine käsitus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*)

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja arvutatakse hinnatava vara väärtus. Kohandamise eesmärk on hinnata, kui palju oleks maksnud võrreldav kinnisvara, kui see ei erineks hinnatavast varast. Vara peab olema võrreldav teiste analoogsete varadega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas (EVS 875-11).

- tulupõhine käsitus ehk tulumeetod (*Income Approach*)

Tulupõhine käsitus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole nõus vara eest maksta rohkem, kui on vara oodatavate rahavoogude nüüdisväärtus kogu vara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul. Tulumeetodit rakendatakse tulutootva kinnisvara (renditav vara või renditava varana käsitletav) hindamiseks, mille väärtuse määrab tulu tootmise võime ja seda on võimalik prognoosida (EVS 875-9).

- kulupõhine käsitus ehk kulumeetod (*Cost Approach*)

Kulupõhine käsitus ehk kulumeetod lähtub põhimõttest, et potentsiaalne ostja ei ole valmis vara eest maksta 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 arvesse võtmise kaudu (EVS 875-8).

Hinnatava vara näol on pigem tegemist müügiobjektiga kui üüriobjektiga ning tõenäolisem on vara ost omakasutusse, mitte üüritulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas eksperthinnangus vara turuväärtuse hindamiseks valinud Eesti vara hindamise standardiseeriale EVS 875 vastava võrdlusmeetodi.

5.3 Hindamiskäik

Hinnatavaks varaks on korteriomand, kus planeering on halb ning korteriomandi hulka kuuluvad ruumid asuvad lahuspindadena kahel pool ühiskasutatavat trepikoda. Hindamisel oleme võtnud võrdluseks viimase aasta jooksul võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest. Hindamisel on kasutatud Uus Maa ja Maa-ameti tehingute andmebaasis leiduvat tehinguinfot. Tehingutena on vanalinnas teostatud peamiselt ehas korras renoveeritud korteritega tehinguid. Renoveerimist vajavate korterite tehinguid on teostatud vähe ja seega on välja toodud erineva seisukorra ning suurusega korterite tehinguid vanalinnast.

Aadress	Toaligus	Korrus	Korteri eluruumi pind, m ²	Tehingu-hind €	Tehingu-hind €/m ²	Tehingu aeg	Lisainfo
Vallikraavi tn	3	2/4	61,2	272 000	4444	nov.23	Hoone seisukord: väga hea (2021. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: puudub panipaik, olemas parkimiskoht
Lutsu tn	2	2/3	34,7	163 000	4697	okt.23	Hoone seisukord: väga hea (2018. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: puudub panipaik ja parkimiskoht
Raekoja plats	2	3/4	44,9	185 000	4120	sept.23	Hoone seisukord: hea/rahuldav Korteri seisukord: väga hea/hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: olemas Lisategurid: puudub panipaik, olemas parkimiskoht
Vallikraavi tn	1	1/5	22,3	131 000	5874	sept.23	Hoone seisukord: väga hea (2021. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: puudub panipaik ja parkimiskoht
Küüni tn	2	3/4	46,9	162 000	3454	sept.23	Hoone seisukord: hea/rahuldav Korteri seisukord: hea/rahuldav Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: olemas panipaik, puudub parkimiskoht
Vallikraavi tn	2	2	30,5	180 000	5902	sept.23	Hoone seisukord: väga hea (2023. aastal rekonstrueeritud) Korteri seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: puudub panipaik ja parkimiskoht
Vallikraavi tn	2	2/2	34,9	175 000	5014	aug.23	Hoone seisukord: väga hea (2023. aastal rekonstrueeritud) Korteri seisukord: väga hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: olemas Lisategurid: olemas panipaik ja parkimiskoht
Riia tn	2	3/8	39,2	167 000	4260	juuli.23	Hoone seisukord: väga hea (2022. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: väga heas seisukorras Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: olemas Lisategurid: olemas panipaik ja parkimiskoht
Lossi tn	2	2/3	68,0	225 000	3309	mai.23	Hoone seisukord: hea (2007. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: väga heas/heas Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: puudub panipaik ja kindel parkimiskoht (kinnistul ühises kasutuses kohad parkimiskaartide alusel, korteri kasutuses on parkimiskaart)
Lutsu tn	1	3/3	20,6	110 000	5340	märts.23	Korterelamu seisukord: väga hea (2020. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: väga hea/hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: puudub Lisategurid: puudub panipaik ja parkimiskoht
Küüni tn	2	5/5	35,9	133 500	3719	veebr.23	Korterelamu seisukord: hea (2001. aastal valminud hoone) Korteri seisukord: hea Kohtkindel sisustus: olemas Rõdu: olemas Lisategurid: puudub panipaik ja
Keskmine					4542		

Märkus: Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Müügitehingud on peamiselt teostatud renoveeritud ja kasutuses olevate heas korras korteritega, kus hinnatase on olnud sarnase seisukorraga vanemates, kuid suures osas renoveeritud korterelamutes võrreldavate varade põhiselt 3400 kuni 4000 €/m². Väga heas korras rekonstrueeritud uusarenduste korterite hinnad on olnud ka oluliselt kõrgemad ulatudes väiksematel möbleeritud korteritel kuni 6000 €/m² ja mõnel üksikul tehingul ka üle 6000 €/m². Terviklikult renoveerimist vajavate korteritega tehinguid ei ole teostatud ning seega on turuväärtuse hindamisel arvestatud teostatud tehingutega renoveeritud korterite osas ning on arvestatud keskmiste ehitushindadega korteri renoveerimise/ümberehitamise osas ja hinnatud nõ jäägimeetodil korteri turuväärtus. Sarnaste korterite ümberehitamise ja rekonstrueerimise maksumus on hindajale teadaolevalt võrreldavate andmete põhiselt ~800-1200 €/m². Arvestades siinjuures ka korteriga kaasnevaid riske ja ebapraktilist planeeringut, kus hindamise hetkel ei moodusta korteriomand tervikut vaid koosneb koridoriga eraldatud lahuspindadest, on arvestatud hindamisel ka kaasnevate riskidega teadmata kuidas korterit saab tervikuna kasutusele võtta ning, et varasem köök ja tualettruum jäävad lahuspinnana abiruumideks. Kaasnevad riskid mõjutavad vara turuväärtust hinnanguliselt 10-20%, seega arvestame keskmisega ehk 15%.

Käesoleval hetkel korteri ruumiplaneering ja seisukord ei vasta tänapäeval nõutud eluruumide (korteri) nõuetele, kuna ruumid asuvad kahel pool trepikoda ning on eraldatud ühiskasutuses oleva koridoriga ning korteriomandi hulka kuuluvad ruumid ei moodusta tervikut ja koridorist erineval pool asuvaid korteriomandi hulka kuuluvaid ruume ei saa ka liita, kuna koridori kasutab ka teisel korrusel asuv korteri omanik, kust on pääs naaberkorterisse. Korteriomandi hulka kuulub neli tuba, mis on omavahel eraldatud kergseintega ja mida on võimalik omavahel ühendada. Üks sein on plaanide põhiselt kandev sein, kuid plaanide põhiselt ja omaniku esindaja andmetel on olnud seal ukseava, mida saaks taastada. Torustiku viimine tubadesse on hindaja hinnangul eeldatavalt võimalik katuse kaldosade alt hinnatava vara hulka kuuluvast tualettruumist, mis on hinnatava vara omandis lahuspinnana. See tagaks võimaluse luua eluruumide osasse kergseinte ehitamisega pesemisruum/wc ja kööginurga. Seega saaks hindaja hinnangul planeeringut muutes ehitada 2-toalise korteri, kus üle trepikoja jääks lahuspinnana vana tualettruum panipaigana ning kunagine ~5 m² köök oleks võimalik ehitada lahuspinnana asuvaks majapidamisruumiks kuhu siis trepikojast on eraldi juurdepääs. Seega planeeringu muutmisel oleks korteriomandi parimaks kasutuseks 2-toaline korter, kus eraldi asuks panipaik ja majapidamisruum. Plaanide põhiselt on ka kandvas seinas olemas kunagine ajalooline ukseava, mida hinnanguliselt on võimalik taastada.

Hinnatava vara puhul ei ole teada ka täpsem parkimise võimalus, kuna notariaalset kasutuskorda ei ole seatud, kuid naaberomaniku poolt on väljakujunenult õueala kasutus. Samas puuduvad omaniku andmetel kirjalikud kokkulepped kasutuse osas ja seega ka hinnatava korteriomandi omanikul on õigus kasutusele, kuid võib olla vajadus kompenseerida parkimisala korrastamisega kaasnevad kulud kui need on teostatud teiste kaasomanike poolt. Vanalinna piirkonnas on hinnatud parkimise võimalus kinnistul, mis on hinnataval katastriüksusel olemas, kuid ei ole teada täpsemad kasutamise võimalused.

Arvestades eelnevat ja korteri ümberehitamisega kaasnevaid riske hindab Uus Maa Tartu büroo Lossi tn 34-1, Tartu linn, Tartu linn korteriomandi registriosa nr 4099003 turuväärtuseks väärtuse kuupäeva 16.02.2024. a seisuga ligikaudu 135 000 eurot.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Arvestades vara planeeringut ja teadamatust parkimise, kinnisasja õueala kasutamise ning terrassi kasutuse osas, samas hinnatud asukohta ning hoone arhitektuuri, võib likviidsust pidada heaks. Hindamistulemus on aga keskmisest madalama täpsusega sarnase seisukorraga varade tehingute puudumisest/vähesusest ja halvast planeeringust, mis hetkel ei vasta eluruumi nõudmistele ning seega reaalne müügihind võib erineda siintoodust 15%.

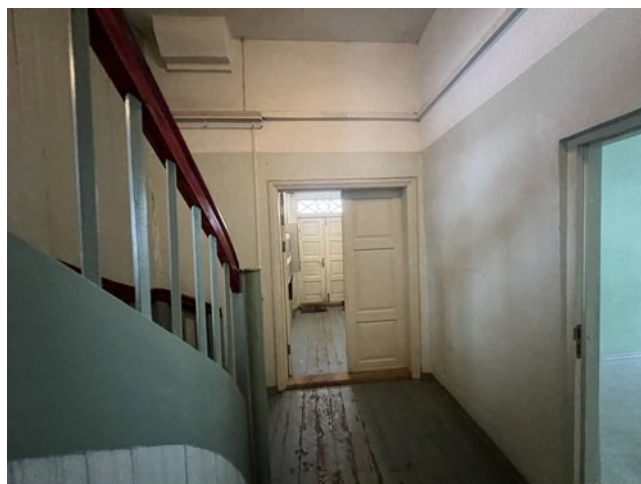
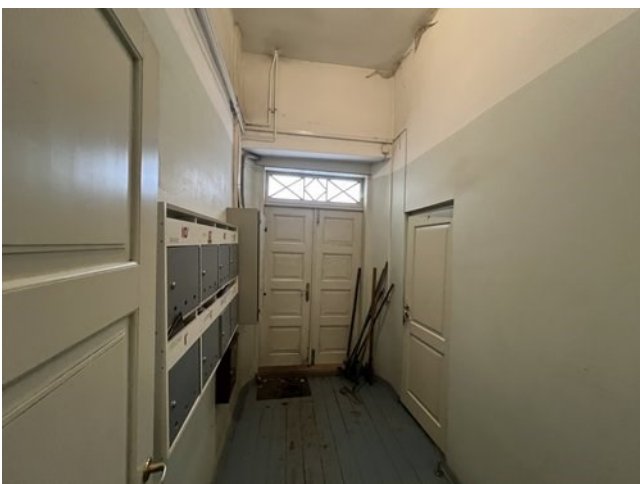
Lisa 1: Fotod

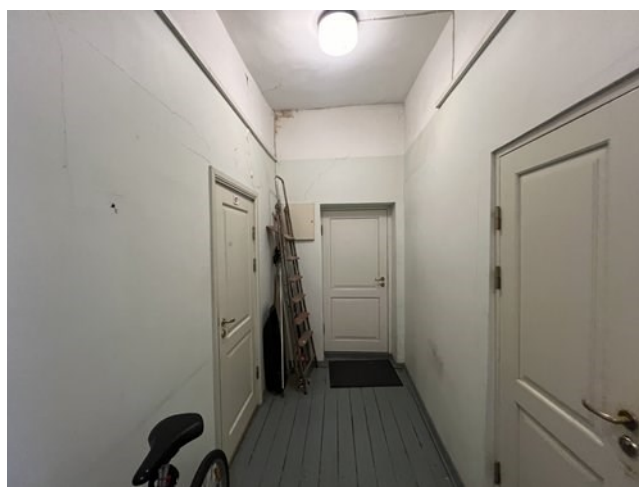
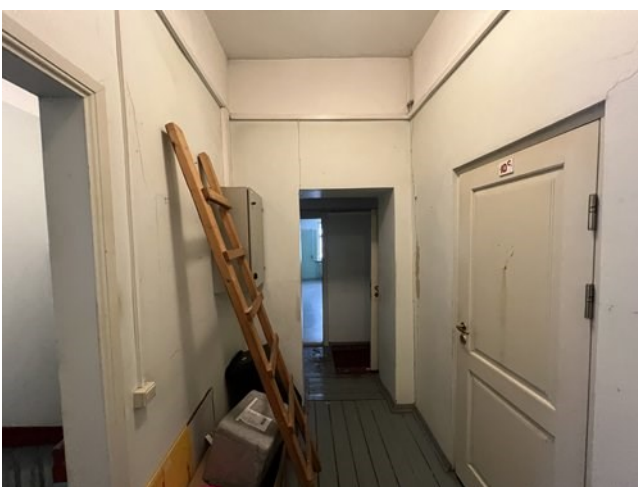
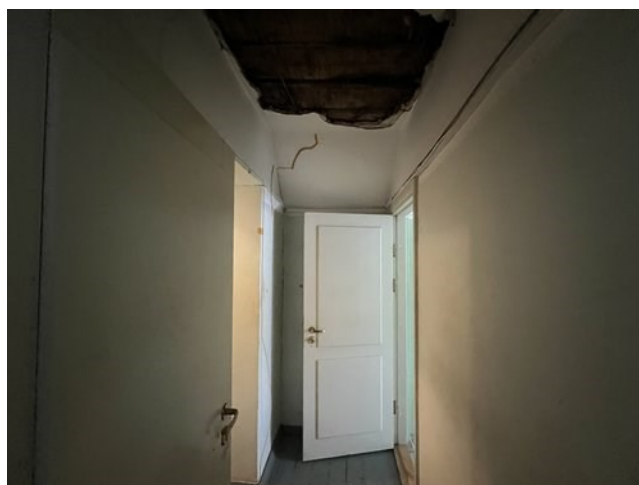
Korterelamu välisvaated



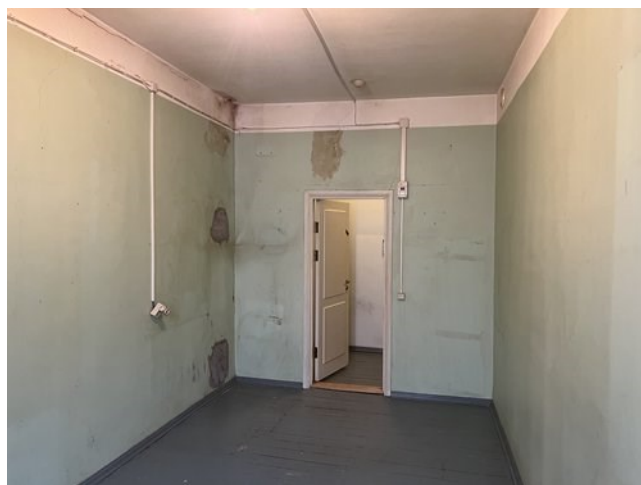


Trepikoda

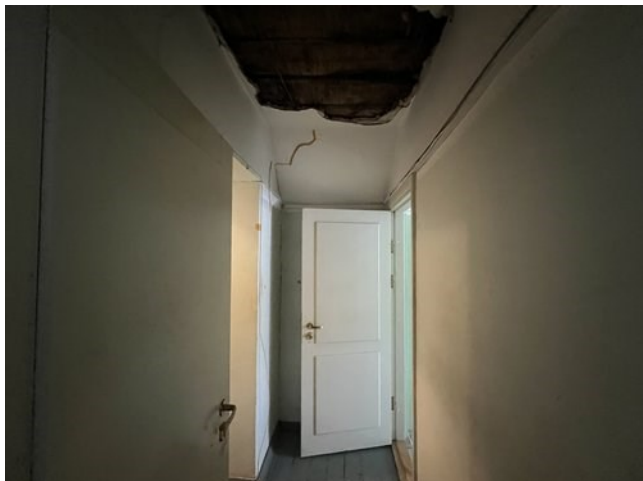




Fotod korterist:







Lisa 2: Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa number	4099003
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	10
Korteriühistu registrikood	80481485

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	79507:023:0017	Elamumaa 90%, Ärimaa 10%, Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Lossi tn 34. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	939 m2	Maakatastri andmed üle võetud 15.12.2017.	kehtiv
663/3467 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 10, mille üldpind on 66,30 m2 ja mille tähistus plaanil on 10. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 4098103, 4098503, 4098903, 4099403, 4099603 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 6.12.2005 kinnistamisavaldusega.					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Tartu linn	15.04.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.05.2003. Kohtunikuabi E.Nemvalts	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158 ¹ järgne tähtajatu, üleantav ja tasu eest isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 18.09.2014 lepingu punktidele 3, 4, 5, ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 4098103, 4099603. 18.09.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.09.2014. Kohtunikuabi Lii Hallikvee		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Uus Maa Tartu büroo OÜ

Nimi: KADRI KÄRSON

Kuupäev: 16.02.2024 09:43:21

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3: Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4)

- Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja 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.
- Hindamistoimingu ulatus ehk EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtavate kõrvalekallete loetelu:
 - Vara kirjeldus on lühendatud vormis;
 - Turuülevaade on lühendatud vormis;
 - Puudub väljatooduna pakkumine;
 - Puudub turustatavuse analüüs;
 - hindamise osa on lühendatud vormis.

Koostaja/kinnitaja:

Kadri Kärson
Kutseline vara hindaja
VII kutsetase, kutsetunnistus nr 163045
Maa hindamise tegevuslitsents nr 137-MA-mh

Tel: +372 526 0733
e-mail: kadri.karson@uusmaa.ee

/allkirjastatud digitaalselt/