



Ekspert hinnang nr 014-24-NA

Vara:	Kinnisasi (üksikelamu), registriosa nr 304250
Address :	Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4
Väärtuse kuupäev:	13.02.2024
Hindamisaruande kuupäev:	21.02.2024
Turuväärtus:	141 000 (üks sada nelikümmend üks tuhat) eurot
Koostaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Vadim Frik Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 144172 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
Kinnitaja:	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Krista Õigus Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 202960 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	5
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	5
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	5
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	5
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	6
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	6
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsioon) ja tegeliku olukorra vahel	6
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	6
3. Hinnatava vara kirjeldus	7
3.1. Asukoht	7
3.2. Omandisuhted	8
3.3. Maakasutus	9
3.4. Üksikelamu üldandmed	10
3.5. Üksikelamu põhikonstruktsioonid	11
3.6. Üksikelamu siseviimistlus	11
3.7. Üksikelamu tehnosüsteemid	12
3.8. Rajatiste üldandmed	12
3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele	12
4. Turuülevaade	12
4.1. Majandusülevaade	12
4.2. Ida-Virumaa ja Narva-Jõesuu linna kinnisvaraturu ülevaade	13
4.2.1. Müügitehingud	15
4.2.2. Turustatavuse analüüs	18
4.2.3. Pakkumine	18
4.3. Parim kasutus	19
5. Hindamine	20
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	20
5.2. Turuväärtuse hinnang	20
6. Hindamistulemus	23
Lisa 1. Fotod	24
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	32
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	34
Vastavuskinnitus standardi nõuetele:	37

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Kinnisasi (üksikelamu), registriosa nr 304250
Aadress	Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4
Omanik	EstEhitusEkspert Grupp OÜ (registrikood 12801805)
Katastritunnus	51101:001:0143
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	1760,0 m ²
Kinnistu hoonestus	üksikelamu
Üksikelamu suletud netopind/ eluruumide pind	997,1 m ² (ehitisregistri, asendiplaani andmed)/ 660,8 m ² (ehitisregistri andmed)
Üksikelamu üldseisukord	osaliselt rahuldav, osaliselt rahuldav/remonti vajav
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, tehingu nõustamise eesmärgil
Seos	kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	13.02.2024
Väärtuse kuupäev	13.02.2024
Hindamisaruande kuupäev	21.02.2024
Tellija	Aleksandr Polistsuk
Tellimusleping	kirjalik tellimus emaili teel, 06.02.2024
Hindamise eeldused	<ul style="list-style-type: none"> • hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; • hindamisel ei arvestata keelumärgiga; • hindamisel ei arvestata hüpoteegiga; • hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene; • teised tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6 - 9 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda.
Käibemaks	Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaks.
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
<ul style="list-style-type: none"> • Hindaja on tuvastanud, et EHR-is üksikelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi välisviimistlus on krohv, tegelikult on krohv ja puitvooder. Hindamisel arvestame tegelik olukorraga. Hindaja soovib kanda puudulikud andmed ehitisregistrisse. • Hindaja on tuvastanud, et EHR-is on üksikelamu veevarustuse ja kanalisatsiooni liikide kohta vastuolud. EHR-ia andmete järgi üksikelamu (ehitisregistri kood 118002150) veevarustuse ja kanalisatsiooni liigid on lokaalsed. Veetorustiku (ehitisregistri kood 220764778) ja kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 220772194) liigid EHR-i andmete järgi on võrk. Hindamisel arvestame tegelikkude olukorraga. Hindaja soovib pöörduda kohalik omavalitsuse poole, et teha muudatused EHR-is. • Muus osas hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel. 	
HINDAMISTULEMUS	
Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hoonestatud kinnistu registriosa numbriga 304250 (hoonestatud üksikelamuga) aadressil Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4 turuväärtus väärtuse kuupäeval:	
141 000 (üks sada nelikümmend üks tuhat) eurot	

Hindamisaruande koostaja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Vadim Frik Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 144172 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Hindamisaruande kinnitaja <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Krista Õigus Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 202960 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
--	--

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Aadress	Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4
Registriosia nr	304250
Vara liik	kinnisasi (üksikelamu)
Hindamise eesmärk	ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, tehingu nõustamise eesmärgil
Väärtuse liik	turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

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

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

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

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

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

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

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

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama;
- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;
- hindamisel ei arvestata keelumärgiga;
- hindamisel ei arvestata hüpoteegiga;
- teised tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

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

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Omaniku esindaja suulised selgitused ülevaatus ajal	13.02.2024
Omaniku kirjalikud selgitused emaili ja telefoni teel	13-16.02.2024
Kohapealne ülevaatus	13.02.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	13.02.2024
Päring kaart.delfi.ee	13.02.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	13.02.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	13.02.2024
Narva linna üldplaneering, Narva Linnavolikogu otsus 24.01.2013.a. nr 3, www.narvaplan.ee	13.02.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	13.02.2024
Avalike kinnisvaraportaalide andmed, https://www.city24.ee	13.02.2024
Dokumendid: puuduvad	13.02.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsioon) ja tegeliku olukorra vahel

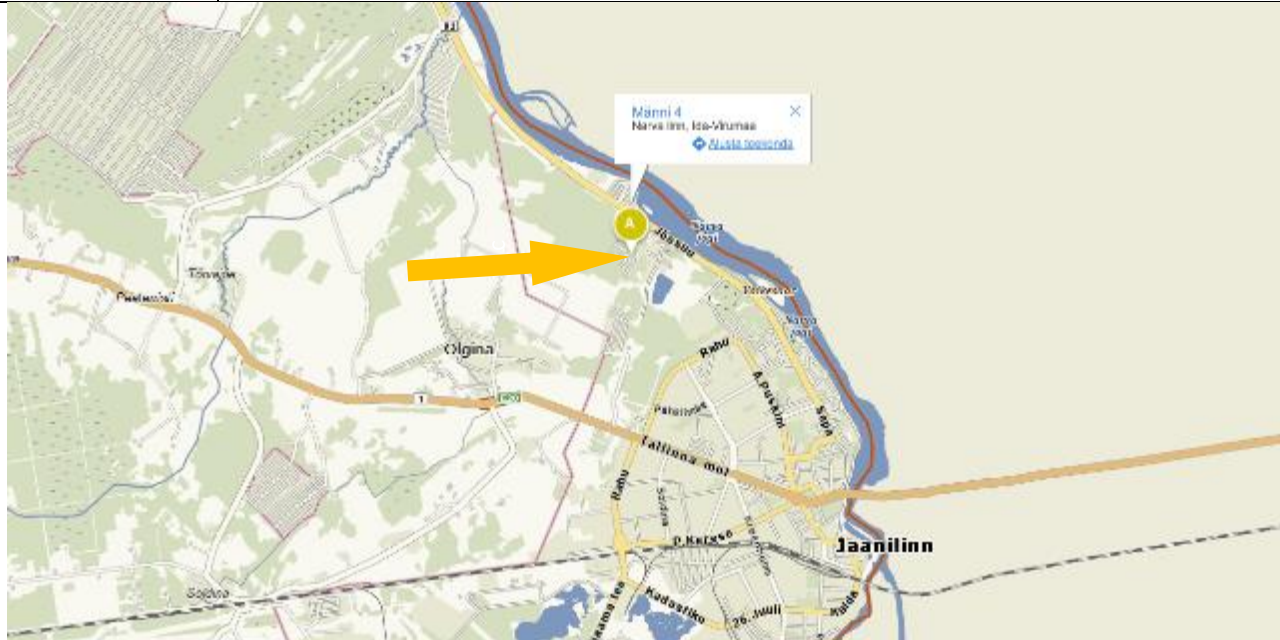

HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES
<ul style="list-style-type: none"> Hindaja on tuvastanud, et EHR-is üksikelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi välisviimistlus on krohv, tegelikult on krohv ja puitvooder. Hindamisel arvestame tegelik olukorraga. Hindaja soovib anda puudulikud andmed ehitisregistrisse. Hindaja on tuvastanud, et EHR-is on üksikelamu veevarustuse ja kanalisatsiooni liikide kohta vastuolud. EHR-ia andmete järgi üksikelamu (ehitisregistri kood 118002150) veevarustuse ja kanalisatsiooni liigid on lokaalsed. Veetorustiku (ehitisregistri kood 220764778) ja kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 220772194) liigid EHR-i andmete järgi on võrk. Hindamisel arvestame tegelikku olukorraga. Hindaja soovib pöörduda kohalik omavalitsuse poole, et teha muudatused EHR-is. Muus osas hindaja ei tuvastanud hindamistoimingu läbiviimisel andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel.


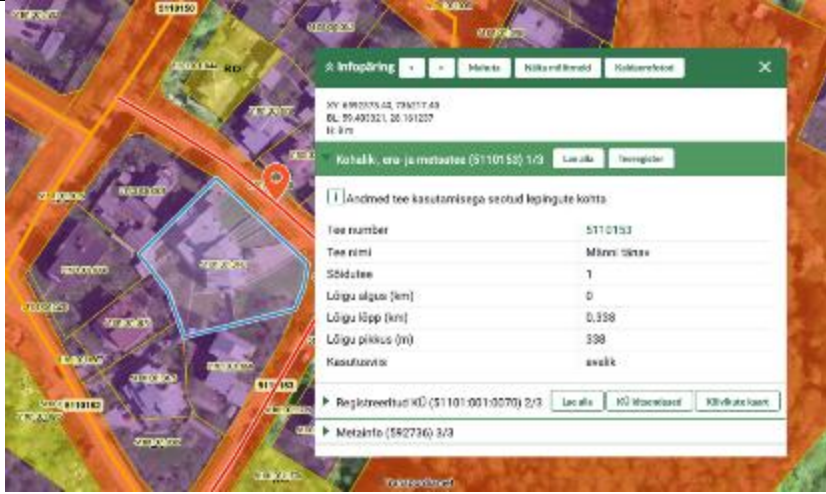
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	13.02.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Vadim Frik
Ülevaatus juures viibinud isik	Omaniku esindaja Aleksandr Polistsuk
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmab hinnatavat vara tervikuna (üksikelamu välis- ja siseviimistlus)
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud; hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht				
Paiknemine	Varad asuvad Narva linnas, Siverts'i piirkonnas, üksikelamute piirkonnas, A.Weizenbergi, Väike põik ja Mäni tänavate vahelisel alal			
				
<i>Allikas: kaart.delfi.ee</i>				
Mikroasukoht				
Mikroasukoha kirjeldus	<p>Hinnatav vara asub Narva linna üksikelamutega hoonestatud Siverts'i linnaosas. Antud piirkond on keskmise eelistusega Narva linna piirkond kuna paikneb veidi eemal Narva linna kesklinnast.</p> 			
<i>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</i>				
Konkureerivad turupiirkonnad	Otseselt Narva linn ning teised hea infrastruktuuriga piirkonnad Ida-Viru maakonnas (nt Toila alevik, Narva-Jõesuu linn, Jõhvi linn).			
Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses on üksikelamud			
Infrastruktuur	Lasteaed	Kool	Kauplus	Ühistransport
	Ca 1,5 km	Ca 1,8 km	Ca 1,7 km	Ca 105 m
Haljastus ja heakord	Piirkonnas valdavalt madalhaljastus, lehtpuud. Ümbruskond on heakorrastatud.			
Veekogud	Narva laht asub linnulennult ca 9,6 km kaugusel; Narva Veehoidla asub linnulennult ca 6,6 km kaugusel; Narva jõgi asub linnulennult ca 0,5 km kaugusel.			

Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetuses ümbruses on madalal tasemel, teede liiklusaktiivsus on madal.																
Juurdepääs	Jalgsi ja autoga ligipääs on osaliselt asfalteeritud kattega avalikult kasutatavalt Männi tänavalt. Juurdepääsu teed on avalikult kasutatavad kohalik tee, mida hooldab Narva linnavalitsus. Maa-ameti Teeregistri kaardirakenduse järgi teelõiku kasutusviis: tee number 5130153-avalik (lõigu pikkus 338 m). Samuti puuduvad juurdepääsuks takistused.																
Tee skeem																	
 <p> Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa </p>	 <p> Infopõrking Maa- ja metsamajandus Maa-ameti teeregister Kohalik, era- ja metsatee (5130153) 1/3 Loo alla Teeregister </p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Andmed tee kasutamiseks seotud lepingute kohta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tee number</td> <td>5130153</td> </tr> <tr> <td>Tee nimi</td> <td>Männi tänav</td> </tr> <tr> <td>Sõidutee</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Lõigu algus (km)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Lõigu lõpp (km)</td> <td>0,338</td> </tr> <tr> <td>Lõigu pikkus (m)</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>Kasutusklass</td> <td>avalik</td> </tr> </tbody> </table> <p> Registreeritud KÜ (51101:001:0070) 2/3 Loo alla KÜ Maa-ameti Kõrvalmaantee kaart Metakonto (582736) 3/3 </p>	Andmed tee kasutamiseks seotud lepingute kohta		Tee number	5130153	Tee nimi	Männi tänav	Sõidutee	1	Lõigu algus (km)	0	Lõigu lõpp (km)	0,338	Lõigu pikkus (m)	338	Kasutusklass	avalik
Andmed tee kasutamiseks seotud lepingute kohta																	
Tee number	5130153																
Tee nimi	Männi tänav																
Sõidutee	1																
Lõigu algus (km)	0																
Lõigu lõpp (km)	0,338																
Lõigu pikkus (m)	338																
Kasutusklass	avalik																
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Männi tänav ja lähi tänavad on keskmisest madala liiklusega tänavad üksikelamute piirkonnas, jalakäijateed on olemas. Lähimal aktiivse liiklusega tänaval (Jõesuu) on olemas kergliiklusteed heas seisukorras.																
Parkimine	Piirkonnas parkimine tasuta																



Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)


3.2. Omandisuhted

Registriosa number	304250
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	EstEhitusEkspert Grupp OÜ (registrikood <u>12801805</u>)
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosa I jaos	Registriosa I jaos kanded puuduvad. Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosa III jaos	<ul style="list-style-type: none"> Kustutatud 20.01.2023 kohtutäituri avalduse alusel 24.01.2023. Kohtunikuabi Aivar Vimberg. Keelumärge kinnisasi kasutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood <u>70000349</u>)) kasuks. 24.01.2024 Maksu- ja Tolliameti avalduse alusel sisse kantud 25.01.2024. Kohtunikuabi Aivar Vimberg. <p>Hindamisel ei arvestata keelumärgiga. Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisas nr 2.</p>
Vara hüpoteegi kanded registriosa IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> Kustutatud 2.08.2019 kinnistamisavalduse, 8.11.2019 kohtumääruse alusel 26.11.2019. Kohtunikuabi Ester Kärtner. Hüpoteek summas 120 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood <u>11663703</u>) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: <u>3193109</u>. 18.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2022. Kohtunikuabi Ave Talts. Hüpoteek on koormatud pandiga AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Märkus pantija ja pandipidaja vahel 09.09.2014 sõlmitud laenulepingust LL-20140909HL2 tulenevate pandipidaja nõuete täitmise tagamiseks. 18.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2022. Kohtunikuabi Ave Talts

	Hindamisel ei arvestata hüpoteekidega. Kinnistusregistriosa väljavõte on toodud eksperthinnangu lisa nr 2.
Üürilepingud	Hindajale teadaolevalt puuduvad.
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas eksperthinnangus hinnatud vara turuväärtust.

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	51101:001:0143
Ortofoto Hinnatava vara Männi tn 4 katastriüksus on piiritletud jämedamate kollaste joontega.	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee</p>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Üldplaneering	<p>Narva linna üldplaneeringu (kehtestatud 24.01.2013.a, otsus nr 3) järgi paikneb hinnatav vara väikeelamu reservmaa juhtotstarbega maa-alal. Vastavalt üldplaneeringule on ühele krundile lubatud ehitada ühepere- või kaksikelamud (ainult juhul, kui see on nii juba välja ehitatud või määratud detailplaneeringus). Ühepereelamu maksimum kõrguseks Narva linnas loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus või juba kinnitatud elamu projektis ei ole määratud teisiti. Ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal on 800 m². Väikeelamumaal või väikeelamu reservmaal detailplaneeringuga moodustatavate kaksikelamute ehitamiseks vajalike kruntide miinimum suurus on 1600 m².</p> <p>Väljavõtte üldplaneeringu maakasutuse kaardist:</p>  <p>Allikas: www.narvaplan.ee</p>

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd; piirivõõnd ja piiriveekogu; elektripaigaldise kaitsevõõnd.  Allikas: geoportaal.maaamet.ee <table border="1" data-bbox="571 571 1444 873"> <thead> <tr> <th>Nähtus</th> <th>Võõnd</th> <th>Kitsenduse pindala, m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Riigipiir</td> <td>Piirivõõnd ja piiriveekogi</td> <td>1759,51</td> </tr> <tr> <td>Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg.alla 250mm</td> <td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd</td> <td>1,97</td> </tr> <tr> <td>Maa-alune vee ja kanal.survekorustik alla 250mm</td> <td>Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd</td> <td>3,42</td> </tr> <tr> <td>Elektripaigaldise kaitsevõõnd</td> <td>Elektiõhuliin alla 1 kV</td> <td>7263,27</td> </tr> </tbody> </table> Allikas: geoportaal.maaamet.ee <p>Vara paiknemine nimetatud kaitsevõõndites ei avalda mõju vara turuväärtusele, kuna ei piira vara sihipärasest kasutamist.</p>	Nähtus	Võõnd	Kitsenduse pindala, m ²	Riigipiir	Piirivõõnd ja piiriveekogi	1759,51	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg.alla 250mm	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1,97	Maa-alune vee ja kanal.survekorustik alla 250mm	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	3,42	Elektripaigaldise kaitsevõõnd	Elektiõhuliin alla 1 kV	7263,27
Nähtus	Võõnd	Kitsenduse pindala, m ²														
Riigipiir	Piirivõõnd ja piiriveekogi	1759,51														
Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg.alla 250mm	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	1,97														
Maa-alune vee ja kanal.survekorustik alla 250mm	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõnd	3,42														
Elektripaigaldise kaitsevõõnd	Elektiõhuliin alla 1 kV	7263,27														
Detailplaneering	Puudub. Uue detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub.															
Miljöövärtuslik planeering	Puudub															
Pindala	1760,0 m ²															
sh õuema	1760,0 m ²															
Kuju, reljeef	Maatükk on ebakorrapärase kujuga, väikse kaldega ida poole. Maatükk piirneb idapoolsest küljest juurdepääsuteega (Männi tn) ning mujalt hoonestatud kinnistutega.															
Parkimine	Tasuta parkimine hoovis ja tänaval															
Hooned	Ehitisregistri andmed: üksikelamu (ehitisregistri kood 118002150)															
Rajatised	Ehitisregistri andmed: veetorustik-(ehitisregistri kood 220764778); kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 220772194); piirdeaiad ja väravad (ehitisregistri kood 220804760).															
Haljastus	Madalhaljastus, murukate ja üksikud puud. Kinnistu on heakorrasstatud.															
Piirded	Kividest aed, metallist väravad															
Andmete vastavus	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel															

3.4. Üksikelamu üldandmed

Üksikelamu	
Ehitusaeg	EHR-i andmete järgi esmase kasutuselevõtu aasta 1996
Ehitisregistri kood	118002150
Ehitusluba/kasutusluba	Hoone on kasutusele võetud hooneregistri ehitise teatisega nr 511/1819(E1), 31.12.2003.a. Allikas: www.ehr.ee
Energiamärgis	Puudub (ehitisregistri andmed). Soovitame tellida energiamärgise.
Peamine kasutamise otstarve	üksikelamu
Tegelik kasutamise otstarve	üksikelamu
Ehitise nimetus	elamu (ehitisregistri andmed)

Hoone paiknemine	hoone paikneb maatüki lääne osas
Korruselisus	maapealsete korruste arv - 3 (ehitisregistri andmed); maapealsete korruste arv – 3 (hindaja visuaalne vaatlus); maa-alune korrus – 0 (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus).
Ehitisealune pind	405,0 m ² (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind/ eluruumide ja mitteeluruumide pind	997,1 m ² (ehitisregistri)/660,8 m ² (ehitisregistri andmed);
Maht	3571,0 m ³ (ehitisregistri andmed)
Pinnaandmete vastavus	Hoone pinnaandmed pärinevad ehitisregistrist ning hindaja hindab need usaldusväärseks.
Ruumiplaneering	<p>Tegemist on rahuldav/hea üksikelamu planeeringuga. Ruumikasutus on ratsionaalne. Pinnakasutuse efektiivsus on keskmine. Tegemist on kolme korruselise hoonega.</p> <p>Ida poolt pääseb üksikelamu sokli korrusele. Sokli korrusel paiknevad tehno- ja abiruumid. Lisaks soklikorrusel paiknevad sauna ja sanitaarruumid.</p> <p>Soklikorruselt pääseb 1 korrusele, kus asuvad koridor, köögi- ja söögiruumid, söögitald, magamistoad, puhkeruumid ja magamistoad. Lisaks I korrusel paiknevad sanitaarruumid (wc- ja vannitoad).</p> <p>1 korruselt pääseb II korrusele mööda treppe. Esikust pääseb koridori, magamistubadesse, kabineti ja sanitaarruumidesse.</p>
Andmete vastavus	Hindaja ei tuvastanud andmete erinevust tegelike ja registreeritud andmete vahel

3.5. Üksikelamu põhikonstruktsioonid

Vundament	madalvundament (ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioonid	tellis (ehitisregistri andmed)
Välisseinad	tellis, väikeplokk (ehitisregistri andmed)
Vahelaed	puit (ehitisregistri andmed)
Katus/katusekate	plekk (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus)
Välisviimistlus	krohv (ehitisregistri andmed); krohv, puitvooder (hindaja visuaalne vaatlus)
Uksed	Välisuksed ja väravad puidust (rahuldav/hea seisukord); siseuksed puidust (rahuldav/hea seisukord)
Aknad	PVC pakettaknad, puidust pakettaknad (hea seisukord)
Hoone põhikonstruktsioonide seisukord	Hoone konstruktsioonid ja välisviimistlus on rahuldavas, osaliselt rahuldavas/heas seisukorras. Omaniku esindaja sõnul on teostatud väiksemaid parendustöid. Väärtuse kuupäeva seisuga välisviimistlus vajab uuendamist. Hindaja pole teostanud ehitistehnilist ekspertiisi.
Andmete vastavus	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is üksikelamu välisviimistluse kohta andmed puudulikud. EHR-i andmete järgi välisviimistlus on krohv, tegelikult on krohv ja puitvooder. Hindamisel arvestame tegelik olukorraga. Hindaja soovib kanda üksikelamu puudulikud andmed ehitisregistrisse.

3.6. Üksikelamu siseviimistlus

Elu- ja mitteruumide viimistlus	
Põrandad	keraamilised põrandaplaadid, laminaat, vaipkate, puitparkett
Seinad	tapeet, värvkate, värvitud seinex-kate, puitvooder
Laed	värvkate, puitvooder, laepaneelid
Materjalide seisukord	osaliselt hea seisukord, osaliselt rahuldav ja remonti vajav
Kohtkindel sisseseade	vähe kohtkindel köögimööbel
Remondi vajadus	puudub
Sanitaarruumide viimistlus	
Põrandakatted	keraamilised põrandaplaadid

Seinakatted	keraamilised seinaplaadid, puitvooder leiliruumis
Lagi	laepaneelid, puitvooder leiliruumis
Sanitaartechnika	on olemas, kesk. klassi
Materjalide seisukord	rahuldav/hea, osaliselt remonti vajav seisukord
Remondi vajadus	hoone siseviimistlus vajab suuremas osas vahetamist

3.7. Üksikelamu tehnosüsteemid

Veevarustus	lokaalne (ehitisregistri andmed); võrk (omaniku esindaja informatsioon)
Kanalisatsioon	lokaalne (ehitisregistri andmed); võrk (omaniku esindaja informatsioon)
Elektrivarustus	võrk, pinge 220/380 V, voolutugevus 3 x 25A (omaniku esindaja informatsioon)
Küttesüsteem	lokaalküte (katel)- (ehitisregistri andmed ja hindaja visuaalne vaatlus)
Gaasivarustus	puudub (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Ventilatsioon	loomulik ventilatsioon, kuhu köögis (visuaalne vaatlus)
Muud tehnosüsteemid	veeboiler 150l
Tehnosüsteemide seisukord	Omaniku esindaja suulise informatsiooni kohaselt tehnosüsteemid on osaliselt töökorras, osaliselt vajavad vahetamist
Andmete vastavus	Hindaja on tuvastanud, et EHR-is on üksikelamu veevarustuse ja kanalisatsiooni liikide kohta vastuolud. EHR-ia andmete järgi üksikelamu (ehitisregistri kood 118002150) veevarustuse ja kanalisatsiooni liigid on lokaalsed. Veetorustiku (ehitisregistri kood 220764778) ja kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 220772194) liigid EHR-i andmete järgi on võrk. Hindamisel arvestame tegelikku olukorraga. Hindaja soovib pöörduda kohalik omavalitsuse poole, et teha muudatused EHR-is.

3.8. Rajatiste üldandmed

- veetorustik-(ehitisregistri kood 220764778); EHR-i andmete järgi ehitise seisund on olemas; kasutusteatis nr. 1811301/10402, 21.11.2018.a;
- kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 220772194); EHR-i andmete järgi ehitise seisund on olemas; kasutusteatis nr. 1811301/10402, 21.11.2018.a;
- piirdeaiad ja väravad (ehitisregistri kood 220804760); EHR-i andmete järgi ehitise seisund on olemas.

3.9. Hinnang hinnatava vara kestlikkuse väärtusele

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

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindajate hinnangul ei ole hinnataval varal Männi tn 4 järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid ja hindaja hinnangul on vajalik renoveerida üksikelamu hoone, et vara kestlikkuse väärtus oleks positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Käimas on vinduv majanduslangus¹

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

¹ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 19.12.2023

Lõppev aasta on Eesti majanduse jaoks osutunud arvatust raskemaks ning majanduslangus kestab varem oodatust kauem. Ettevõtete müügi võimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtte ning säästmise suurenemine. Müüki välisriikidele on aga takistanud meie peamiste eksporditurgude viletsam käekäik võrreldes Euroopa majandusega tervikuna ning vahetuskursi kallinemine Põhjamaadega. Olulist rolli on mänginud ka tootmiskulude tõus ning sõjast tulenevalt mitmete seniste tarneahelate katkemine ja ärimudelite hääbumine. Ebakindlad olud ja kõrgemad intressimäärad pole soosinud ka uute investeeringute lisandumist. Kokkuvõttes kahaneb Eesti majandus tänava teist aastat järjest ning oodatav langus ulatub 3,5%ni. Väikeses, 0,4% suuruses languses on Eesti majandus eeldatavasti ka 2024. aastal, sest nõudlus kaupade ja teenuste järele hakkab kosuma kodu- ja välisriikidele üksnes aegamisi. Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

Majanduslanguse mõju jõuab järjest tugevamalt tööturule. Seni on ettevõtted püüdnud vältida töökohtade vähendamist, mistõttu koguhõive on peaaegu kaks aastat väldanud majanduslangusest hoolimata püsinud läbi aegade kõrgeimal tasemel. Töötajate hoidmine on saanud võimalikuks tänu majanduse peatse elavnemise ootusele ning reaalsalga alanemisele, mis on muutnud tööjõu tööandjate jaoks odavamaks. Suur tootlikkuse langus annab aga märku töötajate alarakendatusest ning pessimistlikumaks muutunud lähiettevaade toob kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb 2024. aastal 9% juures.

Tööturu jahenemine kahandab palgakasvu. Vähenenud tööjõu nõudlus ning hinnakasvu aeglustumine avalduvad ka palgakasvu raugemises. 2024. aastal takistavad palkade täielikku kohanemist kasinamate majandusoludega juba sõlmitud kollektiivsed palgakokkulepped avalikus sektoris ja üleriigilise töötasu alammäära tõus 820 euroni. Keskmine palk suureneb 2024. aastal 6,6% ja taandub sellele järgnevatel aastatel 5% lähedusse. Järgmisel aastal jõustuv enam kui 13% suurune alampalga tõus on ilmselt mitmetele madalama tootlikkuse ja väiksema palgatasemega ettevõtetele üle jõu käiv ning osa töötuse kasvust läheb miinimumpalga tõusu arvele.

Inimeste ostujõud jätkab paranemist. Pisut enam kui aasta jooksul on keskmise palga ostujõud taastunud poole ulatuses; järelejäänud pool taastumisest kestab aga kauem, sest kuigi inflatsioon aeglustub, on tulevane palgakasv samuti vaoshoitud. Elukalliduse kiirele tõusule eelnenud ostujõud ennistub tõenäoliselt 2025. aastal.

Hinnakasvu aeglustumine jätkub. Tarbijakorvi maksumus on enam kui pool aastat püsinud olulise muutuseta ja praegust 4-5% suurust inflatsiooninäitu tekitab aastatagune madalam võrdlusbaas. Järgmisel aastal kergitavad hinnataset käibemaksu- ja aktsiisitõusud ning tarbijakorv kallineb 3,4%. 2025.–2026. aastal püsib oodatav hinnakasv pisut üle 2%. Hinnatõusu aeglustavad nõrk majandusaktiivsus ning osas sektorites on piisavalt puhvreid, et oleks võimalik hindu alandada odavnenud energia, toormehindade ja kasumimarginaali arvel.

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

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

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

* Prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2 Ida-Virumaa ja Narva-Jõesuu linna kinnisvaraturu ülevaade

Hoonestatud elamumaade müügiturg Ida-Virumaal on suhteliselt aktiivne. Perioodil 2017-2019 on tehingumahud olnud suhteliselt stabiilsed ja keskmine hind on tõusnud. 2021 aasta tehingud on võrreldes eelneva 3 aastaga oluliselt tõusnud

ja keskmine hind mõnevõrra langenud. 2023.aastal tehingute ja keskmine hinna langus oli minimaalne. Toome välja hoonestatud elamumaade tehingud ja keskmised hinnad Ida-Virumaal:

Aasta	Tehinguid, tk	Mediaanhind, €	Keskmine hind, €	Kogusumma, €
2016	416	10 000	20 094	8 359 019
2017	462	8 000	17 714	8 183 822
2018	450	9 000	19 524	8 786 008
2019	456	9 000	21 739	9 748 967
2020	541	9 000	19 397	10 493 691
2021	689	13 000	27 283	18 798 064
2022	528	13 250	29 895	15 784 372
2023	504	12 000	29 440	14 837 731
2024	23	15 000	56 696	1 304 000

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Ida-Virumaal on palju tehinguid aiamajadega, mis teistes maakondades silma ei paista. See põhjustab ka madalama keskmise hinna, aga ühtlasi palju kõrgema tehinguaktiivsuse (nt Lääne-Virumaal oli 2023. aastal hoonestatud elamumaade tehingute arv 250, keskmine hind 65 452 € ja tehingute summa kokku 16 632 995 €).

2023.aasta I kvartalis Ida-Virumaa hoonestatud elamumaadega turg oli üsna passiivne. Kõige aktiivsem oli Narva linna hoonestatud elamumaadega turg- 29 tehingut keskmise hinnaga 21 397€. 12 kuni 17 tehingut oli Jõhvi ja Lüganuse vallades. Narva-Jõesuu linnas, Kohtla-Järve linnas 7-8 tehingut, Alutaguse vallas, Sillamäe linnas, Toila vallas 4 tehingut. II kvartalis Ida-Virumaa hoonestatud elamumaade aktiivsus kasvas. Narva linnas oli 62 hoonestatud elamumaade tehingut. Narva-Jõesuu linnas, Jõhvi vallas, Alutaguse vallas, Lüganuse vallas 20-21 tehingut. Kohtla-Järve linnas, Sillamäe linnas 7-14 tehingut. Toila vallas hoonestatud elamumaade turu aktiivsus on sarnane I kvartaliga- 5 tehingut. III kvartalis Kõige aktiivsem hoonestatud elamumaade turg oli Narva linnas-51 tehingud. Aktiivne turg oli Alutaguse ja Jõhvi vallades- kokku 57 tehingud. Toila vallas tehingute arv oli kasvanud- 13 tehingut keskmise hinnaga 60 077€. Kohtla-Järve ja Sillamäe linnades tehingute arv langus on minimaalne-6 kuni 11 tehingud. IV kvartalis jätkuvalt kõige aktiivsem turg oli Narva linnas ehk 30 tehingut keskmise hinnaga 13 261 €. Alutaguse vallas, Jõhvi vallas, Narva-Jõesuu linnas 10-19 tehingut. Sillamäe linn, Toila vallas, Kohtla-Järve linnas 8-10 tehingut. Lüganuse vallas oli kõige väiksem turu aktiivsus-2 tehingut. Kõige suurem keskmine hind oli Toila vallas- 68 488 €.

Turu aktiivsus on põhjusteks on pakkumiste arvu kasv ja kohalikel elanikel kasvanud soov soetada aiamaja või elamu.

Vastavalt Maa-ameti statistika järgi Ida-Virumaa hoonestatud elamumaade müügitehingute arv olnud alates 2023.a algusest järgmine (seisuga 31.01.2023):

	Arv	Pindala (m ²)	Tehingu summa (€)				
		Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
Alutaguse vald	63	4 504,80	2 021 312	100	242 000	18 000	32 084
Jõhvi vald	82	1 282,20	4 068 780	50	270 000	20 000	49 619
Kohtla-Järve linn	35	873,60	477 960	10	80 000	5 000	13 656
Lüganuse vald	41	3 553,80	1 198 840	100	215 000	10 000	29 240
Narva linn	163	867,60	3 216 994	200	130 000	12 000	19 736
Narva-Jõesuu linn	56	3 172,80	1 775 995	255	266 000	15 000	31 714
Sillamäe linn	34	663,00	226 250	500	29 000	4 500	6 654
Toila vald	30	3 212,40	1 851 600	3 000	255 000	34 750	61 720

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Narva linnas müüdi 2017 aastal 134 hoonestatud elamumaa kinnistut (keskmine hind 14 086 €). 2018 aastal müüdi 134 hoonestatud elamumaa kinnistut (keskmine hind 12 010 €). 2019 aastal müüdi 133 hoonestatud elamumaa kinnistut (keskmine hind 13 460 €). 2020. aasta jooksul müüdi 198 hoonestatud elamumaa kinnistut (keskmine hind 12 722 €). 2021. a müüdi Narva linnas 229 hoonestatud elamumaa kinnistut keskmise hinnaga 17 920 €. 2022.aastal müüdi 180 hoonestatud elamumaa kinnistut keskmise hinnaga 20 316 €. 2023. aastal Narva linnas müüdi 163 hoonestatud elamumaa kinnistut keskmise hinnaga 19 736 €. 2024.aastal I kvartalis toimus 9 tehingut keskmise hinnaga 27 889 €.

Väljavõtte Maa-ameti statistikast Narva linnas müüdud hoonestatud elamumaade alates 2019. aastast (seisuga 19.02.2024):

Aasta	Arv	Pindala (m ²)		Tehingu summa (eur)			
		Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine
2019	133	790,60	1 790 230	1	125 000	7 500	13 460
2020	198	822,20	2 519 027	1	70 000	9 000	12 722
2021	229	865,40	4 103 652	450	178 000	12 000	17 920
2022	180	849,00	3 624 450	100	155 000	12 000	20 136
2023	163	867,60	3 216 994	200	130 000	12 000	19 736
2024	9	812,90	251 000	5 000	100 000	13 000	27 889

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingud on tehtud suuremas osas aiamajadega. Hoonestatud elamumaade müügituru aktiivsus Narva linnas on võrreldes teiste Ida-Viru piirkonnadega on üsna aktiivne. 2022.a. mahud on võrreldes varasematega langesid kuid kasv keskmine hind. Tehingute langus on suuremas osas seotud vähenenud elamute pakkumiste arvuga. Keskmise hinna kasv on seotud pakkumiste arvu vähenemisega ja 2022. aasta alguses ehitusmaterjalide hindade kasvuga. Alates 2022.a. elamute keskmine hind on stabiliseerinud. 2023.aastal tehingute arv langes ca 10%.

Hinnatav vara paikneb Narva linnas, Sivertsi linnaosas, üksikelamute piirkonnas. Antud piirkond on kinnisvaraturul keskmiselt hinnatud tänu selle, et asub veidi eemal Narva kesklinnast ja infrastruktuuri objektidest. Piirkonnas asuvad nii heas kui kehvast seisukorras hooned. Halvas seisukorras üksikelamute müügihindad jäävad 35 000 € kuni 70 000 €. Rahuldavas ja rahuldavas/heas seisukorras üksikelamute müügihindad jäävad vahemikku 70 000 € kuni 90 000 €. Heas ja väga heas seisukorras üksikelamute müügihindad algavad 100 000 € kuni 200 000 €. Viimase 3 aasta jooksul oli müüdud Narva linnas 572 hoonestatud kinnistut.

Nõudlus

Üksikelamute puhul eelistatakse ökonoomseid uuemaid või renoveeritud kaasaegsete tehnosüsteemidega elamud, mille eluruumide suurus on ca 60-120 m², hinnaga kuni 300 000 €. Elamute ostu puhul eelistatakse suuremaid keskusi ja nende lähedasi piirkondi. Kesise infrastruktuuri või sotsiaal- ja teenindusasutustest kaugemale jäävate suvilate järele on nõudlus jätkuvalt väga madal. Enim soovitakse suurtes linnades ja selle lähiümbruses (kuni 1-10 km linnapiirist) või veekogu läheduses asuvaid elamud.

Valdavalt on ostjateks kohalikud elanikud, kelle rahaliselt võimalused võimaldavad ja kes soovivad elukohta muuta. Narva-Jõesuu linnas ja vahetult selle lähiümbrusesse ostavad maju need, kes soovivad linnakorterist oma majja kolida aastaringseks elamiseks. Maapiirkondades ostetakse vanasid maamajasid valdavalt suvilateks, ostjateks on Narva-Jõesuu linna või teised Ida-Virumaa elanikud. Keskmine müügiperiood on õigesti hinnastatud elamutel Narva-Jõesuu linnas 6-9 kuud. Kui pakkumisse tuleb mõistliku hinnaga elamu või suvila, leiab see ka väga kiiresti endale uue omaniku.

Prognoos

Korralike, hea tehniliste lahendustega ja optimaalse krundi suurusega, üksikelamute järele püsib nõudlus kõrge, kuid pakkumisse lisandub selliseid elamuid vähe. Kuna müügis olevate elamute valik püsib väike, ei ole 2024.aastal tehingute arvu tõusu oodata ja jäävad püsima I kvartali lõpuni.

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud üksikelamutega teostatud müügitehinguid, mis paiknevad Narva-Jõesuu linnas ja Ida-Virumaa väljakujunenud elamupiirkonnades. Välja on toodud vanemate, renoveeritud või uued erinevate konstruktsioonidel elamute tehingud, mis on snp 150-1 000 m², ja teostatud 2021-2024.aastatel:

Nr.	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €* 170 000	Kinnistu pindala m ² 7 178	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ² 203,2/138,0	Lisainfo**
1.	Lille, Kabelimetsa küla, Toila vald	01.2024	170 000	7 178	203,2/138,0	Hoone: 1985.a. 2-korruselise tellistes, hea seisukorras üksikelamud. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Lokaalküte, lokaal vesi- ja kanalisatsioon. On olemas kõrvalhooned.

Nr.	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €* Kinnistu pindala m ²	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ²	Lisainfo**
2.	Aia tn, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn	01.2024	600 000	5 187	331,9/331,9	Hoone: 2008.a. 2-korruseline tellistes, hea/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vesi- ja kanalisatsioon. On olemas kõrvalhoone.
3.	Kase tn, Sivertsi linnaosa, Narva linn	10.2023	119 000	714	160,2/96,8	Hoone: 1972.a. 2-korruseline tellistes, rahuldavas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on rahuldavas seisukorras. Lokaalküte, kesk vesi- ja kanalisatsioon. On olemas kõrvalhoone.
4.	Narva mnt, Olgina alevik, Narva-Jõesuu linn	10.2023	106 00 (summa kokku)	1 384 (kahte kinnistu pind)	200,1/200,1	Hoone: omaniku sõnade järgi 1989.a. 2-korruseline tellistes, rahuldavas/heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Lokaal- ja kohtküte, kesk vesi- ja kanalisatsioon. On olemas kõrvalhooned.
5.	Veski vkt, Kabelimetsa küla, Toila vald	09.2023	255 000	1 094	164,9/164,9	Hoone: 2007.a, puit/tellis 1-korruseline heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaal/ kohtküte (soojuspump; ahi, kamin, pliit), kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
6.	1.Jõe tn, Sutthoffi linnaosa, Narva linn	08.2023	130 000	3 778	460,9/0	Hoone: 2006.a (oletuslik), plokkidest 4-korruseline rahuldavas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on hea, osaliselt rahuldav/remonti vajav seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhooned on olemas.
4.	Pikk tn, Toila alevik, Toila vald	06.2023	196 000	1 267	151,7/125,9	Hoone: 2016.a. puidust 1-korruseline väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Kohtküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
5.	Malmi põik, Jõhvi linn, Jõhvi vald	05.2023	225 000	1 249	166,6/149,2	Hoone: 2019.a, plokk/puidust 2-korruseline heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
6.	Soo tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	05.2023	190 000	652	248,9/155,4	Hoone: 1989.a, väike plokk/puidust 2-korruseline heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
6.	Pirni tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	04.2023	250 000	1 244	162,6/162,6	Hoone: 2016.a, tellistest 2-korruseline heas/väga heas seisukorras üksikelamu.

Nr.	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €* €	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ²	Lisainfo**
						Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.
7.	Liiva tn, Toila alevik, Toila vald	10.2022	270 000	1 560	262,7/262,7	Hoone: 1970.a, tellistest 2-korruseline heas/väga heas seisukorras üksikelamu (2021.a. rek). Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.
8.	Allika tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	09.2022	155 000	1 018	360,0/232,2	Hoone: 1998.a, tellistest 2-korruseline rahuldavas/heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on rahuldavas/heas seisukorras. Kaug/lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.
9.	Soo tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	09.2022	176 700	882	366,2/257,6	Hoone: 1993.a (oletuslik), plokkidest 2-korruseline heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Kaug/lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.
10.	Nurme tn, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn	07.2022	240 000	2 070	282,5/227,6	Hoone: 1998.a, plokkidest 2- korruseline heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
11.	Mere puiestee, Toila alevik, Toila vald	04.2022	175 000	2 369	325,3/325,3	Hoone: 2013.a, tellist/plokkidest 2-korruseline heas/väga heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas/väga heas seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub. Mitte turutehing (müügihind oli suurem)
12.	Salme tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	03.2022	145 000	688	288,8/258,8	Hoone: 1990.a.puidust/tellistest 2-korruseline heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Kaug/lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone puudub.
13.	3.Paemurru tn, Paemurru linnaosa, Narva linn	12.2021	136 000	703	202,3/202,3	Hoone: 1962.a.plokkidest 2-korruseline heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaarruumide siseviimistlus on heas seisukorras. Lokaalküte, kesk/lokaalne vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.

Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

*Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs²

Hinnatava vara lõppkasutajad	Keskmisega sissetulekuga isikud ja pered, Narva linnast.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Stabiilne keskmine või sellest kõrgem sissetulek või muudest allikatest pärinevad maksevahendid olemas. Isikud, kes ostavad elamuid aastaringseks elamiseks Narva linna piirides.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Rahuldab keskmisel määral. Vara positiivsed tegurid: optimaalse suurusega kinnistu, hea ligipääs, linna vee- ja kanalisatsiooni võrgud. Negatiivsed tegurid: asub veidi eemal kesklinnast, üksikelamu välis-ja siseviimistlus vajab uuendamist, puuduvad kõrvalhooned.
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetselt öelda, pigem arvestatav osa.
Kui suur osa lõppkasutajatest on võimelised hinnatavat vara soetama	Raske konkreetselt öelda, pigem arvestatav hulk.
Konkureeriv pakkumine turul	Vt p 4.2.3
Arendusprojektid	Puuduvad
Müügiperiood	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-9 kuud.
Müügihinnad	Müügihinnad tõenäoliselt 2024 esimesel poolaastal jäävad samale tasemele
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad

4.2.3. Pakkumine

Kinnisvaraportaali city24.ee informatsiooni kohaselt Ida-Virumaal hindamise hetkel müügis 102 üksikelamuga hoonestatud elamumaad, nende hulgas Narva linnas on 13 elamut. Pakkumishinnad on 110 000 eurost kuni 579 000 euroni. Toome välja valiku müügis olevaid elamud Narva linnas ja teistes Ida-Virumaa piirkonnadest.



Kudruküla, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond
 315.3 m² | 9459 m² | 5 | 2

579 000 €
 1 836.35 €/m²
 Kuumakse 2888 €

 Rene Zorin



Pikse tn 4
 Kesklinn, Narva linn, Ida-Viru maakond
 404.4 m² | 1521 m² | 6 | 2

380 000 €
 Kuumakse 1895 €

  Olga Dovnar 



Pargi tn 37/1 ja 37/2
 Jõhvi linn, Ida-Viru maakond
 295.5 m² | 663 m² | 8 | 3

350 000 €
 1 184.43 €/m²
 Kuumakse 1746 €

 Hannes Hallik

² Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahetõrget hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.



Sütiste 11

Jõhvi vald, Ida-Viru maakond
295 m² | 1702 m² | 6 | 2

260 000 €

881.36 €/m²

Kuumakse 1297 €

[✉ Vadim Senitsenkov](#)



Oru tn 6

Toila alevik, Tolla vald, Ida-Viru maakond
460 m² | 1541 m² | 9 | 3

170 000 €

369.57 €/m²

Kuumakse 848 €

[✉ Irina Rožinova](#)



Kalda tn 11

Ahtme linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond
334 m² | 2 | 2

125 000 €

374.25 €/m²

Kuumakse 623 €

[✉ Tatjana Koströkina](#)



Tamme tn 5

Mäetaguse alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond
276.4 m² | 14971 m² | 8 | 2

110 000 €

397.97 €/m²

Kuumakse 549 €

[✉ Imre Hardökainen](#)

Allikas: city24.ee

Hinnatav vara ei ole avalikus müügis.

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

4.3 Parim kasutus

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

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine elamuna, mis on

- füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ning ruumiplaneering ja asukoht, samuti hoone tegelik kasutamise otstarve, milleks on väärtuse kuupäeva seisuga elamu);
- vajalikult põhjendatud (kuna tegemist on hoonega, mis on pikalt kasutuses olnud teenindushoonena, kuid mis on kohandatud elamuks, on turul nõutud sellise ruumilahendusega hooned nii ettevõtete kui suuremate perede seas);
- õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone nimetus ehitisregistris – elamu; kinnistu juriidiline sihtotstarve 100% ulatuses elamumaa, Narva linna üldplaneeringus juhtotstarve elamuala);
- finantsmajanduslikult otstarbekas (hindaja hinnangul tooks hoone ruumiplaneeringu kohandamine rendipindadeks või korteriteks ning juriidilise seisundi (korteriomandite moodustamine jms) muutmine kaasa põhjendamatud lisakulud, mistõttu pole hoones muudatuste teostamine hindaja hinnangul finantsmajanduslikult otstarbekad)

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

Eelpool toodu põhjal võib järeldada, et hinnatav vara saavutab kõrgeima väärtuse hinnates vara turuväärtust tulenedes tema olemasolevast kasutusest elamuna.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (*sales comparison approach*) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtus. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksta vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdüd sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

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

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Nr.	Asukoht	Tehingu aeg	Tehingu hind, €* €	Kinnistu pindala m ²	Hoone snp/ sh eluruumi pind m ²	Lisainfo
1.	1.Jõe tn, Sutthoffi linnaosa, Narva linn	08.2023	130 000	3 778	460,9/0	Hoone: 2006.a (oletuslik), plokkidest 4-korruselise rahuldavas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaariumide siseviimistlus on hea, osaliselt rahuldav/remonti vajav seisukorras. Lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhooned on olemas.
2.	Allika tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	09.2022	155 000	1 018	360,0/232,2	Hoone: 1998.a, tellistest 2-korruselise rahuldavas/heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaariumide siseviimistlus on rahuldavas/heas seisukorras. Kaug/lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.
3.	Soo tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	09.2022	176 700	882	366,2/257,6	Hoone: 1993.a (oletuslik), plokkidest 2-korruselise heas seisukorras üksikelamu. Siseviimistlus: siseruumide ja sanitaariumide siseviimistlus on heas seisukorras. Kaug/lokaalküte, kesk vee- ja kanalisatsioon. Kõrvalhoone on olemas.

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

*Tehinguhinnad ei sisalda käibemaksu.

Võrdlustehingutena on kasutatud turuanalüüsist rõhutatult välja toodud tehinguid. Hinnatavale varale turuväärtuse hindamiseks on võrdlustehinguteks valitud ülal toodud tehingud, mis hindaja seisukohast sobivad enam vara seisukorra ja elamute pindala poolest. Teiste varadega tehingud hindaja arvamusel ei sobinud, kuna hoonete vanus, suurus ja seisukord on liiga erinevad.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid.
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdnud tavapärase müügiprotsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaga jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ³	Võrdlusühikuks valime tervikhinna , kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁴	<ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus - ajalist kohandust ei ole rakendanud, kuna vaadeldud aja jooksul on Ida Virumaa ja Narva linnas mõjusfääris asuvate keskmise hinnaklassi üksikelamute hinnad püsinud stabiilsetena. <p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Asukoht – varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, kaugus veekogust, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kinnistu pindala – Suurematel kinnistutel paiknevad suvilad on kõrgemalt hinnatud, kuna võimaldavad suuremat privaatsust, täiendavat ehitusõigust või sõltuvalt kinnistu asukohast, geomeetriast ja hoonestuse paigutusest ka võimalust kinnistu jagamiseks. Samas suurema kinnistuga kaasnevad ka suuremad korrashoiukulud, mistõttu kinnistu pindala suurenedes suureneb vara tervikhind proportsionaalselt kasulikkusele. Hoone tüüp, seisukord – uuemad ja paremas seisukorras suvilad ja elamud on kõrgemalt hinnatud. Elamud on rohkem eelistatud. Kohandamise samm on 5-20%. Üksikelamu konstruktsioonid – kivi või kivi/puitkonstruktsiooniga üksikelamud on puitkonstruktsiooniga üksikelamutest mõnevõrra enam hinnatud. Kohandame. Ruumide seisukord – kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega suvilad on kõrgemalt hinnatud. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-30%. Kohandame. Hoone suletud netopind/eluruumi pind – suurema pindalaga eluhooned on kõrgemas hinnaklassis. Eluhoone pindala on üks olulisemaid väärtust kujundavaid parameetreid, kuna see mõjutab otseselt hoone kasutusvõimalusi ja mugavust. Ebaotstarbekalt suure pinnaga eluhoonete mõju kinnistu väärtusele võib ka negatiivseks osutuda, kuna see toob kaasa ebamõistlikult kõrgeid majanduskulud. Tehnosüsteemid – keskküttega, lokaalse keskküttesüsteemiga või kaasaegsete ning ökonoomsete küttesüsteemidega (nt maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump) tsentraalsete kommunikatsioonidega üksikelamud on ahi- ja elektriküttega ning lokaalsete kommunikatsioonidega üksikelamutest enam hinnatud. Mõju turuväärtusele 5-10%. Kõrvalhooned/rajatised/lisapinnad – suvilates lisapindade (garaaž, keldrikorrusel olevad ruumid, panipaigad) olemasolu ja nende seisukord mõjutab kinnisvara väärtust. Heas seisukorras ja oma funktsionaalsusel vajalikud lisapinnad lisavad varale väärtust. <p>Muid parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, sest nende osas on hinnatav vara võrdlustehingutega samaväärne või ei ole need turuväärtuse kujunemisel tähtsad. Üldjuhul rakendatakse kohandusi täpsusega 5%, kuid kui turg seda toetab ja on võimalik rahalise arvutustega põhjendada, on võimalik rakendada ka kohandusi täpsusega, mis on väiksemad kui 5%.</p>

Võrdlustabel:

	HINNATAV VARA	VÕRDLUSTEHINGUID		
	Hindamisel lähtuti tervikhinnast	1	2	3
Tehingu hind (euro)		130 000	155 500	176 700

³ Võrdlusühik 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)

⁴ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

Aeg	veebruar 2024	august 2023.	september 2022.	september 2022.
<i>Kohandus</i>		0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind (€)		130000	155500	176700
Asukoht	Männi tn 4, Siverti linnaosa, Narva linn	1.Jõe tn, Sutthoffi linnaosa, Narva linn	Allika tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald	Soo tn, Jõhvi linn, Jõhvi vald
<i>Võrdlus</i>		<i>parem</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
<i>Kohandus</i>		-5%	0%	0%
Kinnistu pindala, m²	1 760	3 778	1 018	882
<i>Võrdlus</i>		<i>suurem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
<i>Kohandus</i>		-5%	5%	5%
Üksikelamu tüüp, seisukord:	1996.a.tellistes rahuldavas seisukorras üksikelamu	2006.a (oletuslik), tellistest rahuldavas seisukorras üksikelamu	1998.a.tellistes rahuldavas/hea seisukorras üksikelamu	1992.a(oletuslik), plokkidest heas seisukorras üksikelamu
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
<i>Kohandus</i>		0%	-5%	-10%
Üksikelamu konstruktsioonid:	tellistes konstruktsioon/ katuse kate-plekk	plokkidest konstruktsioon/ katuse kate-plekk	tellistes konstruktsioon/ katuse kate-plekk	tellistes konstruktsioon/ katuse kate-plekk
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>	<i>samaväärne</i>
<i>Kohandus</i>		0%	0%	0%
Üksikelamu siseviimistluse seisukord:	siseruumide seisukord on hea, osaliselt rahuldav/remonti vajav	siseruumide seisukord on hea, osaliselt rahuldav/remonti vajav	siseruumide seisukord on rahuldav/hea	siseruumide seisukord on hea
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
<i>Kohandus</i>		0%	-10%	-15%
Üksikelamu suletud netopind/ eluruumi pind m²:	997,1/660,8	460,9/460,9	360,0/232,2	366,2/257,6
<i>Võrdlus</i>		<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>
<i>Kohandus</i>		15%	20%	20%
Tehnosüsteemid:	lokaalküte (pelletikatel); loomulik ventilatsioon, kuhu köögis; kesk (linna) vee- ja kanalisatsioon võrk	lokaalküte (katel); loomulik ventilatsioon, kuhu köögis; kesk (linna) vee- ja kanalisatsioon võrk	kesk/lokaalkütte (katel, ahi/kamin); ahi/kamin; loomulik ventilatsioon; kesk (linna) vee- ja kanalisatsioon võrk	kesk/lokaalkütte (katel, ahi/kamin); ahi/kamin; loomulik ventilatsioon; kesk (linna) vee- ja kanalisatsioon võrk
<i>Võrdlus</i>		<i>samaväärne</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
<i>Kohandus</i>		0%	-10%	-10%
Kõrvalhooned, rajatised, lisapinnad	puudub	on olemas	on olemas	on olemas
<i>Võrdlus</i>		<i>parem</i>	<i>parem</i>	<i>parem</i>
<i>Kohandus</i>		-5%	-5%	-5%
Summaarne kohandus		0%	-5%	-15%
Kohandatud tehinguhind (€)		130000	147725	150195
Kohandatud absoluutväärtuste summa		30%	55%	65%
Osakaal lõpphinnas	1	0,40	0,35	0,25
Kaalutud hind (€)		52000	51704	37549
Kaalutud keskmine kohandatud tehinguhind, €	141 253 €			

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

Kaalatud keskmine kohandatud tehinguhind: 52000 + 51704 + 37549 = 141 253 €.

Seega saame hinnatava vara turuväärtuseks väärtuse kuupäeva seisuga võrdlusmeetodil 141 253 € ehk ümardatuna **141 000 € (so 141 €/m² üksikelamu suletud netopinna arvestuses).**

Võttes arvesse eelnevat ning sarnase turupiirkonna üksikelamute turu hetkeolukorda, on hindaja seisukohal, et tulemus peegeldab õiglaselt hinnatava vara turuväärtust.

6. Hindamistulemus

Kõike eelnevat arvesse võttes ning tuginedes hindajatele teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul hoonestatud kinnistu registriosa numbriga 304250 (hoonestatud üksikelamuga) **aadressil Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4** turuväärtus väärtuse kuupäeval **141 000 (ükssada nelikümmend üks tuhat) eurot.**

Vara on keskmise likviidsusega, keskmiseks müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6-9 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame ± 10 %. Turuväärtus sisaldab käibemaksu, kui müüjal on seadusest tulenevalt kohustus lisada vara võõrandamisel käibemaks. Hindamistulemusele ei lisandu käibemaks.

Lisa 1. Fotod

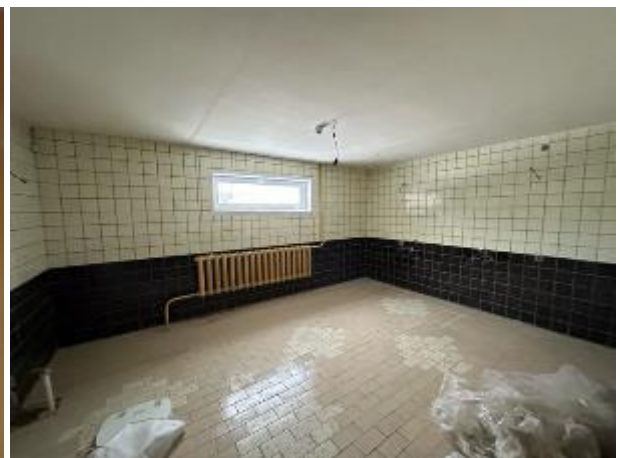
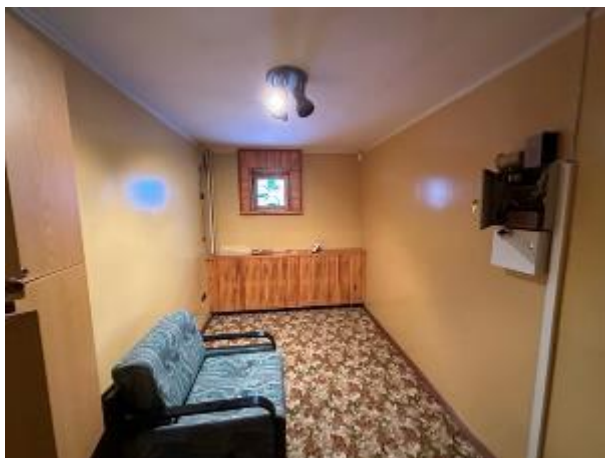
Eluhoone välisvaated





Eluhoone sisevaated

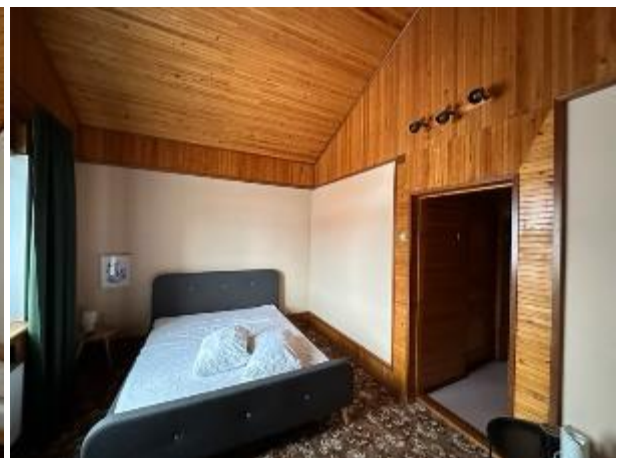
Sokli korruse ruumid:





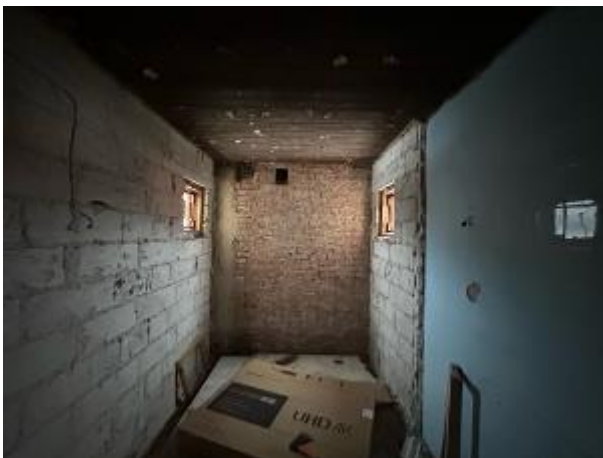
I ja II korruse ruumid:





II korrus:







Territorium



Allikas: hindaja kohapealne ülevaatus, 13.02.2024.a.

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 304250
 Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	51101:001:0143	Elamumaa 100%, Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4.	1760,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 29.01.2023.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	EstEhitusEkspert Grupp OÜ (registrikood 12801805)	18.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	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		Kustutatud 20.01.2023 kohtutäituri avalduse alusel 24.01.2023. Kohtunikuabi Aivar Vimberg	kehtiv
2	Keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks Eesti Vabariik (Maksu- ja Tolliamet (registrikood 70000349)) kasuks.	24.01.2024 Maksu- ja Tolliameti avalduse alusel sisse kantud 25.01.2024. Kohtunikuabi Aivar Vimberg	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud 2.08.2019 kinnistamisavalduse, 8.11.2019 kohtumääruse alusel 26.11.2019. Kohtunikuabi Ester Kärtner	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
2	Hüpoteek summas 120 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 3193109. 18.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	120 000,00 EUR		kehtiv
2			Hüpoteek on koormatud pandiga AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Märkus pantija ja pandipidaja vahel 09.09.2014 sõlmitud laenulepingust LL-20140909HL2 tulenevate pandipidaja nõuete täitmise tagamiseks. 18.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2022. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Vadim Frik

Kuupäev: 13.02.2024 12:54:56

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

Allikas: <https://kinnistusraamat.rik.ee>

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Elamu (EHR kood 118002150)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Ida-Viru maakond, Narva linn, Männi tn 4
Ehitisregistri kood	118002150
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	1996
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m2)	Üksikelamu (11101), 660,8
Eluruumide pind kokku	660,8
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	405,0
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	997,1
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m3)	3 571,0
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	tellis
Välisseina liik	tellis, väikeplokk
Välisseina välisviimistluse materjali liik	krohv
Vahelagede kandva osa materjali liik	puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	puit
Katusekatte materjali liik	plekk

Ehitise tehnilised näitajad

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

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 (m ²)	660,8
	Kõetav pind (m ²)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m ²)	
	Tubade arv	3
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	olemas
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	lokaalküte
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Kokku

Kokku eluruume, pind (m2)	1, 660,8
Kokku mitteiluruume, pind (m2)	0, 0,0
Ehitise osade pind kokku (m2)	660,8
Köetav pind (m2)	0,0
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	3
Köökide arv	1
Avatud köökide arv	0

Allikas: <https://livekluster.ehr.ee>

Vastavuskinnitus standardi nõuetele:

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

Hindamisaruande koostaja	Hindamisaruande kinnitaja
<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Vadim Frik Kutseline nooremhindaja, tase 5, kutsetunnistus nr. 144172 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	Krista Õigus Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 202960 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige