

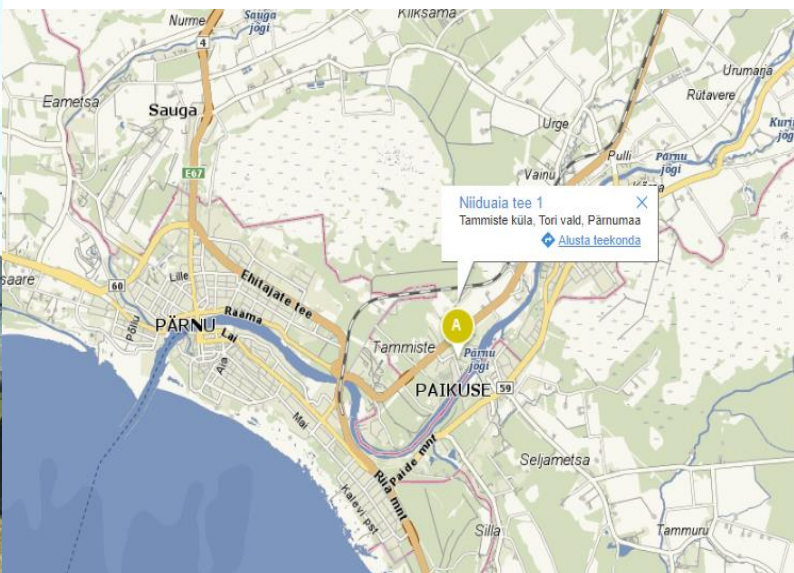


PINDI
KINNISVARA



Ekspert hinnang nr 40327

Tellija	Kärt Lebedev
Aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1
Hinnatav vara	Kinnisasi (registriosa nr 1137306), mille koosseisu kuulub elamu suletud netopinnaga 141,1 m ² ja kõrvalhooned. Hinnatava vara koosseisu kuuluv elamu on heas seisukorras.
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale.
Turuväärtus	130 000 (üks sada kolmkümmend tuhat) eurot. Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
Hindamisaruande kuupäev	28.04.2022.a.



Karin Bagortšikova

kutseline hindaja
kinnisvara nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 169736
+372 5682 7760
karin.bagortsikova@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Vahur Toming

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 131679
+372 5073 720
vahur.toming@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hindamise alused	4
2	Hindamisel kasutatavad mõisted	4
3	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	4
4	Hinnatav vara	5
5	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
6	Hinnatava vara iseloomustus	6
6.1	Asukoht ja keskkond	6
6.2	Katastriüksus	7
6.3	Elamu	8
6.3.1	Konstruksioonid	9
6.3.2	Sisustus ja siseviimistlus	9
6.4	Tehnosüsteemid	10
6.5	Kõrvalhooned	10
6.6	Kestlikkus	11
7	Turuanalüüs	12
7.1	Makromajanduse ülevaade	12
7.2	Kinnisvara turust Pärnu maakonnas	15
7.3	Konkureeriva pakkumise ülevaade	18
7.4	Turustatavuse analüüs	18
8	Hindamine	18
8.1	Parim kasutus	18
8.2	Meetodi valik	18
8.3	Hindamine võrdlusmeetodil	19
9	Hindamistulemus	23
	Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod	24
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	30
	Lisa 3 Maakatastri kitsenduste väljavõtte kaart	32
	Lisa 4 Ehitisregistri väljatrükk	34
	Lisa 5 Vastavuskinnitus standardile EVS 875	37

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Kinnisasi (registriosa nr 1137306), mille koosseisu kuulub elamu suletud netopinnaga 141,1 m ² ja kõrvalhooned. Hinnatava vara koosseisu kuuluv elamu on heas seisukorras.
Aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1.
Omanikud	Kärt Lebedev (isikukood 48409244213)
Katastritunnus	73001:008:0159
Kinnistu pindala	820 m ² .
Kinnistu hoonestus	Elamu (Ehitisregistri andmed), abihoone ja kuur.
Elamu suletud netopind	141,1 m ² (Ehitisregistri andmed)
Seisukorra üldhinnang	Hinnatava vara koosseisu kuuluv elamu on heas seisukorras.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud laenu tagatise turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks laenuandjale.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	21.04.2022.a.
Väärtuse kuupäev	21.04.2022.a.
Hindamisaruande kuupäev	28.04.2022.a.
Tellijä	Kärt Lebedev
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija poolt telefoni teel 19.04.2022.a.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus	130 000 (ükssada kolmkümmend tuhat) eurot.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 6 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-10%.
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasja (registriosa nr 1137306), mille koosseisu kuulub elamu suletud netopinnaga 141,1 m² ja kõrvalhooned aadressil Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1, turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **130 000 (ükssada kolmkümmend tuhat) eurot.**

Karin Bagortšikova

kutseline hindaja
kinnisvara nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 169736
+372 5682 7760
karin.bagortsikova@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Vahur Toming

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 131679
+372 5073 720
vahur.toming@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hindamise alused

- 1.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 1.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 1.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

2 Hindamisel kasutatavad mõisted

- 2.1 Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. (EVS 875:1)
- 2.2 Parim kasutus (*highest and best use*) on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875:1)
- 2.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
- 2.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)
- 2.5 Ülevaatus kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

3 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

- 3.1 Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisaldavad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult. Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õiguse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.
- 3.2 Hinnatava vara turuväärtus on leitud eeldusel, et varal ei lasu hüpoteeke ega teisi füüsiliste ja/või juriidiliste isikute õigusi (nt üürileping, eluaegse kasutamise õigus jms). Nimetatud eeldus on esitatud tuginedes turuosaliste poolt tehtavatele eeldustele, et vara üle minemisel müüjalt ostjale hüpoteegid on kustutatud või kustutatakse tehingu käigus ja kolmandate isikute õigused puuduvad. Kui kolmandate isikute õigustega on hindamisel arvestatud, siis on see käesolevas eksperthinnangus ka selgelt välja toodud.
- 3.3 Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.
- 3.4 Käesolev eksperthinnang on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.
- 3.5 Hindaja ei ole teinud ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide põhjalikku ehitus-tehnilist ekspertiisi ega inspekteeritud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Andmed on fikseeritud esitatud informatsiooni, teostatud visuaalse vaatluse ja hindaja tööpraktikast tulenevate kogemuste põhjal. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kohta, mida ei ole inspekteeritud ja käesolev hindamisaruanne ei kinnita ehitiste, rajatiste ja tehnosüsteemide kaetud, varjatud või ligipääsmatute osade laitmatust.
- 3.6 Käesoleva töö teostamisel 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 või saastusohu 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 hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust.

3.7 Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse olemasolu kohta ega saa seega esitada mingit kindlat seisukohta, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust märgatavalt mõjutada.

4 Hinnatav vara

Registri osa nr	1137306
Katastritunnus	73001:008:0159
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1
Vara liik	Kinnisasi
Omanikud	Kärt Lebedev (isikukood 48409244213)
Kinnistu igakordse omaniku kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusregistriosa väljavõttel (21.04.2022.a.) kanded puuduvad.
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusregistriosa väljavõttel (21.04.2022.a.) kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Hinnatav vara on koormatud hüpoteekidega, millega hindamisel ei arvesta.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus- raamatusse mitte kantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mitte kantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.

5 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	Kärt Lebedev
Hindaja	Karin Bagortšikova Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija poolt telefoni teel 19.04.2022.a.
Ülevaatus kuupäev	21.04.2022.a.
Ülevaatus ulatus	Teostatud on maatüki ülevaatus, hoonete väline ja siseruumide ülevaatus.
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud omanik Kärt Lebedev saadud infost.
Ülevaatusel osalesid	OÜ Pindi Kinnisvara kutseline hindaja Karin Bagortšikova ja omanik Kärt Lebedev.
Andmed esitas	Omanik Kärt Lebedev.
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Ehitisregistris on märgitud vesi ja kanalisatsioon lokaalsed. Tegelikult on tsentraalsed. Ehitisregistris on märgitud välisviimistluseks puit. Lisaks on plastik. Tubade arvuks on Ehitisregistris 5. Tegelikult on 4 tuba. Soovituslik on

Andmeallikad

Ehitisregistri andmed aktualiseerida. Muud vastuolud andmetes puuduvad, andmed on usaldusväärsed.

Kinnistusregistri registriosa väljavõte 21.04.2022.a.

Päring ehitisregistrist www.ehr.ee 25.04.2022.a.

Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee 25.04.2022.a.

Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas 25.04.2022.a.

Omanik Kärt Lebedev suuline informatsioon 25.04.2022.a.

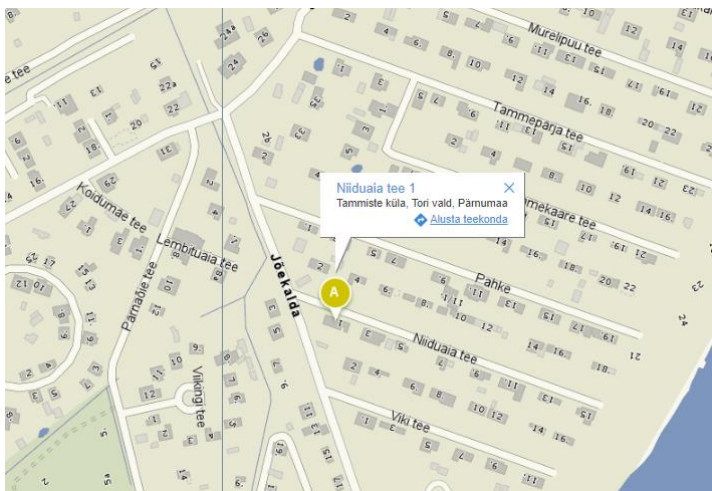
Päring kv.ee müügiportaalist seisuga 25.04.2022.a.

6 Hinnatava vara iseloomustus

6.1 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatava vara asukoht on Pärnu maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas kaugus Pärnu Keskväljakult on ~ 8,2 km. Piirkonnasiseselt on asukoht hea, ostjate poolt keskmiselt hinnatud.



allikas: <http://www.delfi.ee/>

Piirkonna hoonestus

Väikeelamute piirkond.

Infrastruktuur

Lähim kool Tammiste Lasteaed-Algkool u 2 km, Pärnu Raeküla Kool u 7,4 km, lasteaed Pärnu Liblika Lasteaed u 5,7 km ja Tammiste pood 560 m kaugusel.

Haljastus ja heakord

Madalhaljastus. Ümbruskond on heakorrastatud.

Veekogud

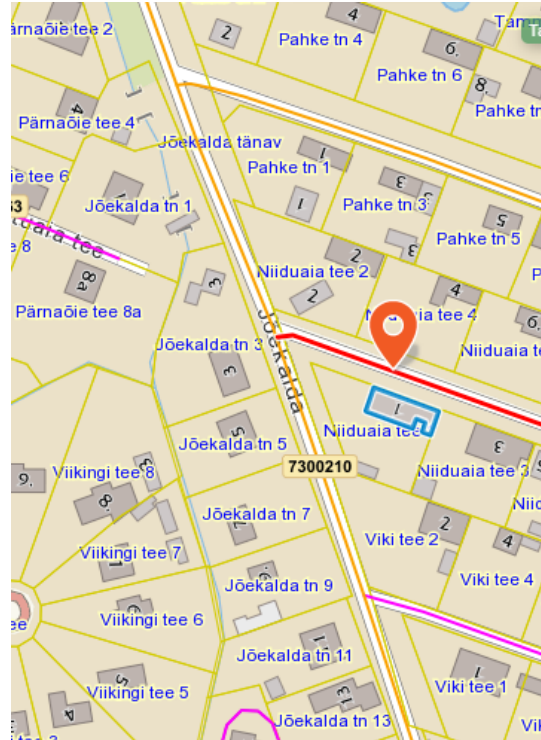
Pärnu jõgi u 250 m kaugusel.

Õhu saastatus ja müra

Õhu saastatuse ja müra tase on madal.

Juurdepääsu tee

Maa-ameti Maanteeameti Teeregistri info kohaselt on juurdepääs püsikattega avalikult kasutatavalt Niiduaia teelt.



Infopäring

XY: 6471382.06, 535339.77
BL: 58.381478, 24.604113

Kohalik-, era- ja metsatee (7300365) 1/6

Andmed tee kasutamise seotud lepingute kohta

Tee number	7300365
Tee nimi	Niiduaia tee
Sõidutee	1
Lõigu algus (km)	0
Lõigu lõpp (km)	0.265
Lõigu pikkus (m)	265
Kasutusviis	avalik

- Registreeritud KÜ (73001:008:0593) 2/6
- Teeala (9284) 3/6
- Tänav (4513) 4/6
- Asustusüksus (Tammiste küla) 5/6
- Metainfo (471535) 6/6

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Kergliiklusteed lähimbruses puuduvad. Avaliku puhkeala vajadus puudub.

Parkimine

Maatükil.

Ühistransport

Lähim bussipeatus asub u 600 m kaugusel.

6.2 Katastriüksus

Katastritunnus

73001:008:0159



allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

Elamumaa 100%.

Maatüki suurus

820 m².

Maatüki kuju ja reljeef

Maatükk on kompaktse kujuga, reljeefilt tasane (kuju on näha maa-ameti aerofotol). Maatükk on ümbritsetud hoonestatud kinnistutega, Niiduaia teega ja Jõekalda tänavaga.

Maatüki haljastus ja heakord

Maatükk on heakorrastatud. Madalhaljastus.

Piirded

Osaliselt vörkaed. Osaliselt hekk.

Üldplaneering

Hinnatava vara praegune sihtotstarve ja ehitusmaht vastavad kehtivale üldplaneeringule.

Detailplaneering ja ehitusõigus

Detailplaneeringu vajadus puudub, kuna sihtotstarve vastab parimale kasutusele ning maatüki piiride muutmise vajadus puudub. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub.

Realiseerimata ehitusõigus

Ehitusõigus on realiseeritud.

Hoonete arv

3 (Elamu, kuur, abihoone). Elamu ja abihoone vahele on ehitatud varjualune. Abihoonet ja kuuri ei ole Ehitisregistrisse kantud.

Rajatised

Kasvuhoone (EHR-kood 220459083).

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatuvad maatükile järgmised kitsendused:

Osinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3.5
	Uuringu ala	820.38

Antud kitsendused ei mõjuta hindamiskäiku ega turuväärtust.

6.3 Elamu

EHR kood

120189537



Hoone nimetus

Elamu.

Peamine kasutamise otstarve

Üksikelamu.

Hoone paiknemine

Maatüki kirdepoolses osas, Niiduaia tee ääres.

Ehitusaasta

Ehitisregistri andmetel on esmase kasutuselevõtu aastaks 2006.a.

Viimase olulise renoveerimise või rekonstrueerimise aeg	2003 aastal on majal vahetatud vooder ja katus. 2003.a. on tehtud elamu laiendamine. Ehitati peale II korrus. Omaniku saadud info.
Valmidusaste	Valmis.
Ehitus- ja kasutusluba	Ehitise seisundiks on Ehitisregistris märgitud „kasutusel“. 06.03.2008 välja antud Kasutusluba ehitise laiendamisel nr 2841 06.03.2008 välja antud Ehitusluba ehitise lammutamiseks nr 2839 06.06.2002.a. välja antud Ehitusluba ehitise laiendamiseks nr. 404
Maapealsete korruste arv	2 (Ehitisregistri andmed)
Ehitisealune pind	156,2 m ² (Ehitisregistri andmed)
Suletud netopind	141,1 m ² (Ehitisregistri andmed)
Eluruumi pind	124,1 m ² (Ehitisregistri andmed)

6.3.1 Konstruktsioonid

Vundament	Madalvundament. (Ehitisregistri andmed)
Kandekonstruktsioon	Tellis, väikeplok (Ehitisregistri andmed)
Vahe- ja katuslaed	Puit (Ehitisregistri andmed)
Välisseinad	Tellis, väikeplok (Ehitisregistri andmed)
Välisviimistlus	Puit (Ehitisregistri andmetel). Lisaks on plastik.
Katusekate	Plekk (Ehitisregistri andmed)
Välisüksed	Metalluks.
Siseüksed	Puituksed.
Aknad	Plastik 2x klaaspakett.
Konstruktsioonide seisukord	Visuaalsel vaatlusel on hoone põhikonstruktsioonide ehitustehniline seisukord hea.
Välisviimistluse seisukord	Hoone välisviimistlus on heas seisukorras.
Energiamärgis	Ehitisregistri andmetel energiamärgist väljastatud ei ole.

6.3.2 Sisustus ja siseviimistlus

Tubade arv	5 (Ehitisregistri andmetel). Visuaalsel vaatlusel 4.
Planeering	Peasissepääsust pääseb esikusse, kus omakorda pääs 2 tuppa, kööki, trepihalli, WC-sse, abiruumi, duširuumi ja sauna. Trepist pääs II korrusele. Edasi pääs kööki, elutuppa, WC-sse, abiruumidesse, garaaži ja sauna. II korrusele pääs mööda puittreppi. Teisel korrusel asub 2 magamistuba. Tegemist ostjate poolt keskmiselt eelistatud ruumilahendusega.
Ruumilahendus	I korrus: esik, 2 tuba, köök, trepihall, abiruum, WC, duširuum ja saun. II korrus: 2 tuba.
Põrandad	Laminaat, puit, keraamiline plaat.
Seinad	Puit, seinapaneelid, tapeet, keraamiline plaat.
Laed	Värv, puit, laepaneelid.
Kohtkindel sisustus	Köögimööbel. Elektriboiler. Garderoobikapp.



Siseviimistluse, sanitaartehnika ja kohtkindla sisustuse seisukord

Seisukorra üldhinnang

Remondi vajadus

Siseviimistluse seisukord on hea. Siseviimistlust uuendatud 2012-2014 aastal. Sanitaartehnika ja kohtkindel sisustus toimivad. Omanikult saadud info.

Hinnatava vara seisukord on hea.

Otsene remondivajadus puudub.

6.4 Tehnosüsteemid

Külm vesi

Soe vesi

Kanaliseatsioon

Gaas

Elekter/peakaitse

Küttesüsteem

Ventilatsioon

Jahutus

Signaliseatsioon

Muud seadmed

Tehnosüsteemide seisukord

Lokaalne (Ehitisregistri andmed). Tegelikult tsentraalne.

Elektriboiler.

Lokaalne (Ehitisregistri andmed). Tegelikult tsentraalne.

Puudub.

380V, 16A

Ahi, kamin, pliit (Ehitisregistri andmed).

Loomulik.

Puudub.

Puudub.

Puuduvad.

Hindajal puuduvad täpsemad andmed tehnosüsteemide osas. Omanik Kärt Lebedev suulise info kohaselt olemasolevad tehnosüsteemid toimivad.

6.5 Kõrvalhooned

Hoone nimetus

Ehitusalune pind

Konstruktsioonid

Seisukord

Kuur (Ehitisregistris andmed puuduvad)

u 20 m²

Puitkonstruktsioonid

Heas seisukorras



Kuuri välisvaade

Hoone nimetus

Ehitusalune pind

Konstruksioonid

Seisukord

Abihoone (Ehitisregistris andmed puuduvad)

u 20 m²

Puitkonstruktsioonid

Heas seisukorras



Abihoone välisvaade

6.6 Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus (*sustainability*) 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).

Hindaja hinnang kestlikkusele on positiivne.

7 Turuanalüüs

7.1 Makromajanduse ülevaade

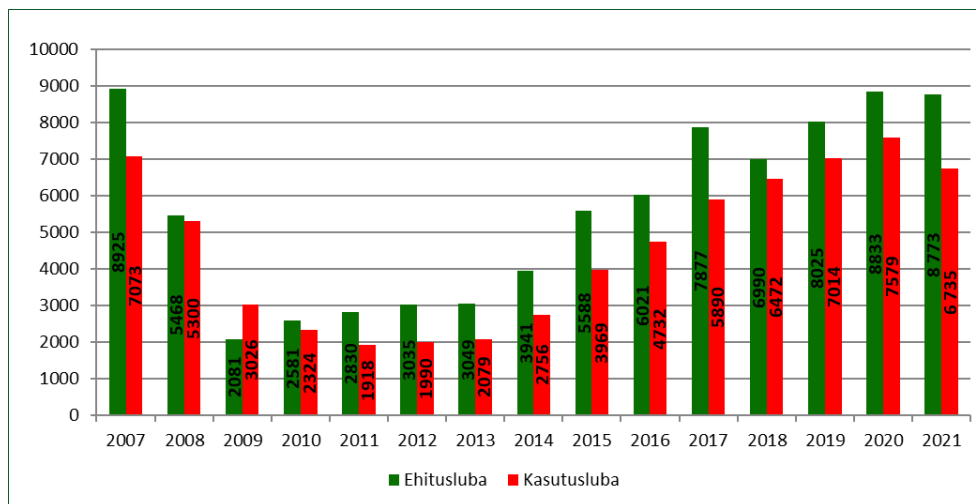
SKP muutus

Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas esialgsel andmetel 2021. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2020. aasta sama perioodiga 8,6%. Jooksevhindades moodustas SKP 8,7 miljardit eurot. Kasvu vedas koroonaeelse tasemele jõudnud töötlev tööstus. Majandusele lisasid hoogu ka info ja side, veondus ja laondus ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Väga kiire kasv jätkus veel koroonast räsitud majutuses ja toitlustuses. Peamisteks majandust pidurdavateks tegevusaladeks olid aga hinnatõusu tõttu kaubanduse ja põllumajanduse sektorid. Energeetikasektor püsis hindade kasvust hoolimata 2020. aasta sama perioodi tasemel. 2021. aastal kokku kasvas majandus 8,3%. Võrreldes 2019. aastaga kasvas majandus 5,2%, ületades seega ka koroonaeelse taseme.¹

Ehitus

Statistikaameti esialgsel andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2021. aastal Eestis ja välisriikides kokku 9% rohkem kui aasta varem. Vaid kohalikku ehitusturgu arvesse võttes suurenes ehitusmaht 10%. Ehitusettevõtted ehtasid kokku 3,6 miljardi euro eest, sellest hooneid 2,5 miljardi ja rajatisi 1,1 miljardi euro eest. Võrreldes 2020. aastaga ehitati hooneid 12% ja rajatisi 4% rohkem. 2021. aasta ehitusturgu mõjutas nii eelnenud aasta madal võrdlusbaas kui ka viimaste aastate suurem materjalide hinnatõus. Vaatamata hinnatõusule suudeti ületada ka seni parima ehk 2019. aasta tulemust.

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 6735 uut eluruumi ehk 11% vähem kui aasta varem. Suurem osa (62%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli 3–5-korruseline korterelamu, see on ka ainuke elamutüüp, mille osakaal on viimastel aastatel uute elamute hulgas suurenenud. Enim valmis kahe- ja neljatoalisi elurume. Kui neljatoalised eluruumid on olnud ülekaalus aastaid, siis mullu suurenes ühe- ja kahetoaliste eluruumide osa ja vähenes kolmetoaliste eluruumide osa. Uute eluruumide pind oli keskmiselt 91 ruutmeetrit. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa. Ehitusluba väljastati 8773 eluruumi ehitamiseks, mida on 0,7% vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 1136 mitteamut kasuliku pinnaga 638 300 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja transpordihoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga vähenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.²



Joonis 1. Eluruumide ehitus- ja kasutuslubade väljastamise arv. Allikas: Statistikaamet

Keskmine palk, tarbijate kulutused ja tööhõive

Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2021. aastal 1548 eurot, mis on 6,9 % kõrgem kui 2020. aastal. Aasta lõikes oli keskmine brutokuupalk kõrgeim info ja side tegevusalal, finants- ja kindlustustegevuses ning

¹ Statistikaameti pressiteade, 01.03.2022 - Eesti majandus kasvas 5,2% üle koroonaeelse taseme

² Statistikaameti pressiteade, 25.02.2022-Ehitusmaht suurenes eelmisel aastal 9%

energeetikas. Palk oli madalaim aga kinnisvaraalas tegevuses ning majutuse ja toitlustuse tegevusalal. Maakonniti oli keskmine brutokuupalk kõrgeim Harju ja Tartu maakonnas ning madalaim Võru ja Hiiu maakonnas. 2021. aasta neljandas kvartalis oli keskmine brutokuupalk 1625 eurot, mis on 7,3% suurem kui 2020. aastal samal ajal. ³ Pindi Kinnisvara poolt keskmise palga baasil laenuvõime järgi arvutatud ostujõu kohaselt sai 2021. aasta IV kvartalis osta 63 m² suuruse korteri Tallinnas, 76 m² suuruse Tartu linna korteri või 79 m² suuruse korteri Pärnus.

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja 2022. aasta märtsis oli -16, mis on 21 punkti võrra kõrgem kui 2009. aasta majanduse madalseisu ajal ja 26 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks märtsis võrreldes veebruariga 2,7% ning võrreldes eelmise aasta märtsiga 15,2%. Mulluse märtsiga võrreldes olid kaubad 13,7% ja teenused 18,1% kallimad. Eelmise aasta märtsiga võrreldes mõjutasid tarbijahinnaindeksit enim eluasemega seotud hinnamuutused – kodudesse jõudnud elekter oli 72,1%, soojusenergia 27,4% ja torugaas 72% kallim. Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes eelmise aasta sama kuuga oli viimati suurem kui 15,2% 1996. aasta novembris, kui see oli 16,4%. Veebruariga võrreldes mõjutas tarbijahinnaindeksit enim mootorikütuse hinnatõus – bensiin kallines kuuga 13,8% ning diislikütus 25,2%. ⁴

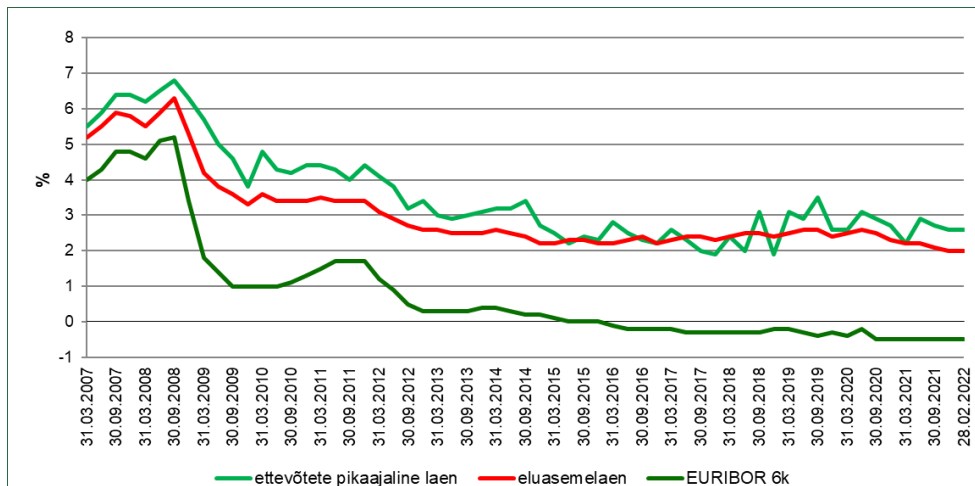
2021. aasta neljandas kvartalis oli Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 11 103 vaba ametikohta, mis on 28% rohkem kui 2020. aastal samal ajal. Tööandja algatusel lahkus ametist ligi 7500 inimest. 2021. aastal oli nii vabade kui ka täidetud ametikohtade koguarv ligi 615 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Enamik vabadest ametikohtadest asusid Harjumaal, sh Tallinnas, järgnesid Tartu ja Pärnu maakonnad. Neljandas kvartalis võeti tööle 40 540 ja töölt lahkus 49 469 inimest. ⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kinnisvara hinnatrendid olid 2021. aastal stabiilsed või mõningases kasvutempos. Kortrite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid. 2022. aasta märtsi seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 2021. aasta detsembrikuisest viimaste aastate kõrgeimast tasemest 0,3% võrra madalam ning 43% võrra kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

Laenumahud ja intressimäärad

2022. aasta veebruari seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr -0,5%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,0% ning ettevõtetele 2,6%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR.

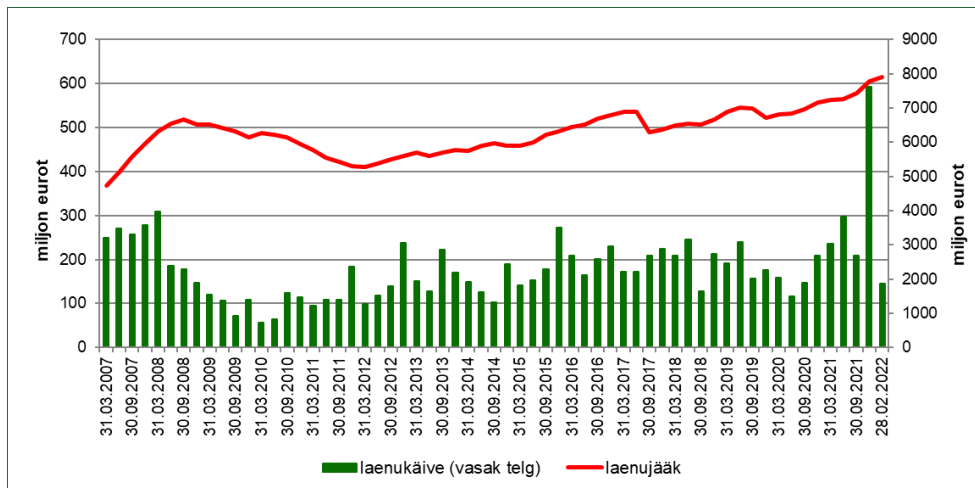
Allikas: Eesti Pank

³ Statistikaameti pressiteade: 03.03.2022-Keskmine brutopalk tõusis 2021.aastal 6,9%

⁴ Statistikaameti pressiteade, 07.04.2022-Märtsi tarbijahinnaindeksi suurimateks mõjutajateks olid endiselt kütuste hinnatõusud

⁵ Statistikaameti pressiteade, 11.03.2022 - Vabade ametikohtade arv oli jätkuvalt üle 10 000

2022. aasta veebruaris olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2021. aasta veebruaris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive. Allikas: Eesti Pank

Nii Eesti kui ka ülejäänud maailma majanduse edasine käekäik on seotud Venemaa sõjalise agressiooniga ning sellega, millise suuna sõda võtab. Praegustes oludes tehtud prognoose ümbritseb ulatuslik määramatus, sest nii toormete hinnad kui ka tarneahelaprobleemide lahenedamine sõltuvad olulisel määral sõja käigust ja lääneriikide sanktsioonidest Venemaale. Eesti Panga majandusprognoosi järgi kasvab käesoleval aastal Eesti majanduse maht eurodes (jooksevhinnas) mõõdetuna jõudsasti (üle 9%), kuid hinnatõusu välja taandamisel jääb majanduskasv tõenäoliselt nulli lähedale või väiksesse miinusesse. Ka palkade ja sissetulekute kasv püsib hoogne, kuigi hinnakasvust mõnevõrra aeglasem. Riik saab aidata erasektoril kriisis kiiremini kohaneda – Vene ja Valgevene, aga ka Ukraina turu kadumisest puudutatud ettevõtteid tasub abistada uutele turgudele sisenemisel ning enam kannatavates majandusharudes töö kaotavaid inimesi saab abistada töö leidmisel teistes harudes. Kiire hinnakasv peaks taanduma lähiaastatel, kui toormehindade tõus peatub. Käesoleval aastal võib oodata tarbijakorvi kallinemist umbes 10%, millest lõviosa põhjustab energia hinnatõus.⁶

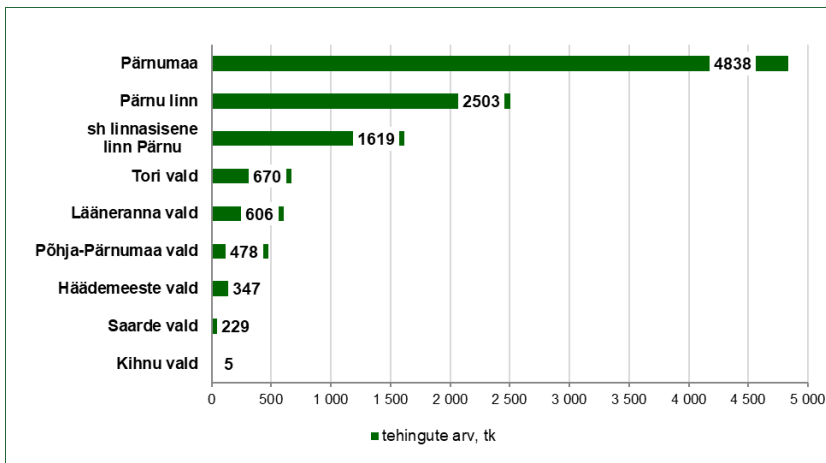
24.02.2022 alanud Ukraina sõja konkreetset mõju Eesti kinnisvaraturule üldiselt ning turusegmentidele eraldi on hetkel veel raske prognoosida.

⁶ Eesti Panga pressiteade, 30.03.2022 - PROGNOOS. Vene sõja mõju Eesti majandusele: tarneraskused ja kiirem hinnatõus

7.2 Kinnisvara turust Pärnu maakonnas

TRENDID JA PROGNOOS

- Pakkumiste vähesusest tulenevalt tõuseb elamute ja korterite keskmine tehinguhind võrreldes 2021 II poolaastaga mõõdukalt.
- Pärnu linna korterite ja elamute likviidsus jääb samale tasemele – keskmised müügiperioodid on kuni 3 kuud.
- Pärnu linnas on jätkuvalt enimnõutud kesklinna piirkonna 2-toalised korterid.
- Pakkumiste vähesusest tulenevalt tõuseb Pärnu linna kruntide keskmine tehinguhind mõõdukalt.
- Pakkumiste vähesusest tulenevalt tõuseb Pärnu linna lähiümbruse korterite keskmine tehinguhind.
- Pärnu linna lähiümbruse elamute ja kruntide keskmine tehinguhind jääb samale tasemele.



Joonis 1. Ostu-müügi tehingute aktiivsus Pärnumaal 2021. aastal.

Võrreldes 2020. aastaga suurenes Pärnumaa ostu-müügi tehingute arv 2021. aastal arvestataval määral, u 28%. Sarnaselt nii 2020. aastaga kui ka varasemate perioodidega moodustasid 2021. aastal tehingutest umbes 1/3 linnasiseses linnas Pärnu teostatud tehingud. Järgnevad haldusüksused Pärnu linn ja Tori vald, kuna neis asuvad Pärnu linna lähiümbruse asulad, mis on ostjate poolt enam eelistatud.

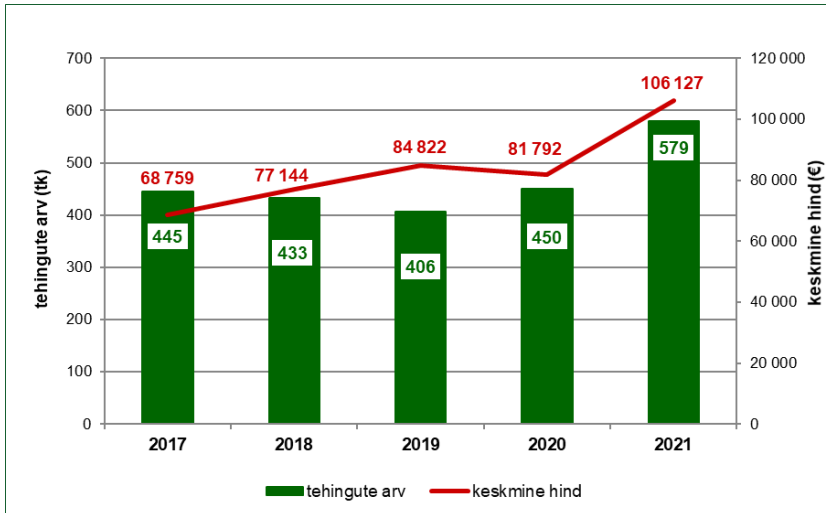
Tehingute arv Pärnumaal ja linnasiseses linnas Pärnu segmentide lõikes:

	Tehingute arv Pärnumaal, tk		Tehingute arv Pärnus, tk	
	2020	2021	2020	2021
Korteriomandid (eluruumid)	1266	1666	875	1104
Hoonestatud elumumaa	450	579	104	150
Hoonestamata elumumaa	268	490	37	29

allikas: Maa-amet

Hoonestatud elumumaa

2021. aastal tõusis Pärnu maakonnas hoonestatud elumumaa tehingute kogumaht võrreldes 2020. aastaga u 65%, tehingute arv u 28% ja keskmine tehinguhind u 30%.



Joonis 7. Pärnumaa hoonestatud elamumaa tehinguaktiivsus ja keskmine hind.

Sarnaselt varasemate perioodidega tehti 2021. aastal kõige rohkem tehinguid linnasiseses linnas Pärnu (148 tehingut), järgnesid Pärnu linn (125 tehingut) ja Tori vald (124 tehingut). Kõige vähem tehti tehinguid Saarde vallas (32 tehingut) ja Lääneranna vallas (43 tehingut). Tehingute arv jäi varasema perioodiga samaks (tõus 1-3 tehingut) ainult Lääneranna vallas ja Tori vallas. Teistes omavalitsustes tõusis tehingute arv 24-80%. Võrreldes 2020. aastaga suurenes 2021. aastal tehingute maht kõikides omavalitsustes. Kõige väiksem tehingute mahu suurenemine oli Tori vallas (u 28%), seda vaatamata sellele, et tehingute arv tõusis vähem kui 3%. Teistes omavalitsustes suurenes tehingute maht 77-150%, tulenevalt tehingute arvu suurenemisest.

Hoonestatud elamumaa tehingute arv ja keskmine hind Pärnumaa omavalitsustes 2021. aastal:

	Tehingute arv, tk	Keskmine hind, €
Pärnu linn (va linnasisene linn Pärnu)	125	116 960
Tori vald	124	113 499
Häädemeeste vald	54	110 643
Põhja-Pärnumaa vald	51	38 479
Lääneranna vald	43	57 404
Saarde vald	32	49 088
Kihnu vald	0*	-

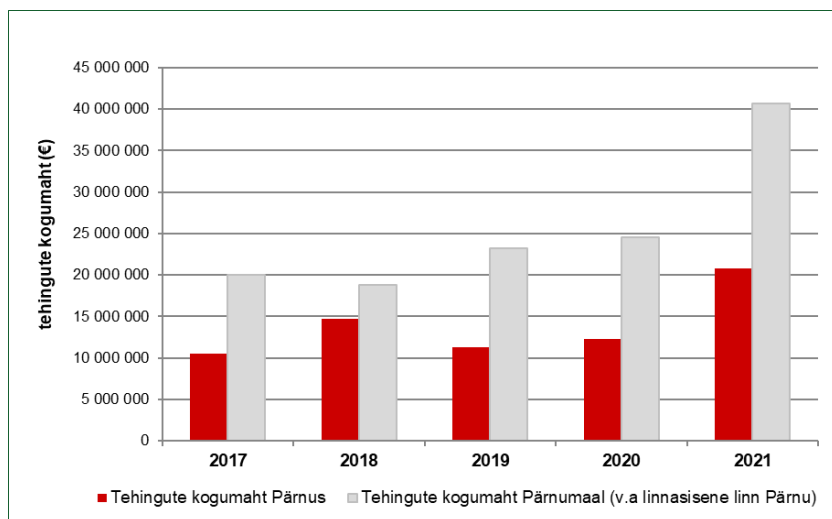
allikas: Maa-amet

* 2021. aastal toimus Kihnu vallas 1 hoonestatud tootmismaa tehing.

Varasematel perioodidel on Pärnumaal hoonestatud elamumaade tehingute arv püsinud samas suurusjärgus, erandiks oli 2019. aasta, kui tehti mõnevõrra vähem tehinguid. Keskmine hind tõusis mõõdukalt 2016.-2019. aastani. 2020. aastal keskmine tehingu hind vähesel määral (u 3%) langes. 2021. aastal enamuses omavalitsustes suurenesid oluliselt nii tehingute arv kui tõusis ka keskmine hind. Eelistatavad piirkonnad jäävad Pärnu linnast kuni 15 km kaugusele. Enim nõutud on Tammiste külas, Paikuse alevis, Reiu külas, Sindi linnas, Eametsa külas ja Papsaare külas asuvad elamud.

Pärnu maakonna kõige aktiivsem hoonestatud elamumaa turg oli 2021. aastal haldusüksuses Pärnu linn, kus tehingute arv võrreldes teiste valdadega oli 2-8 korda suurem. Järgnesid Tori vald, kus tehingute arv oli veidi üle 2 korra väiksem ning Häädemeeste ja Põhja-Pärnumaa vald, kus tehingute arv oli veidi üle 5 korra väiksem. Kõige vähem tehinguid tehti Saarde vallas, olles haldusüksuse Pärnu linn tehingute arvust u 8 korda väiksem. Võrreldes 2020. aastaga tehti rohkem tehinguid linnasiseses linnas Pärnu, haldusüksuses Pärnu linn, Häädemeeste vallas, Põhja-Pärnumaa vallas ja Saarde vallas. Kõige väiksem tehingute arvu kasv oli Lääneranna vallas (+1 tehing) ja Tori vallas (+3 tehingut). Tehingute keskmised hinnad tõusid kõikides omavalitsustes.

Keskmine tehinguhind oli kõrgeim haldusüksuses Pärnu linn – u 21% kõrgem kui Tori vallas ja u 24% kõrgem kui Häädemeeste vallas. Kõige madalam keskmine tehinguhind oli Põhja-Pärnumaa vallas – umbes 3,5 korda madalam. Linnasisese linna Pärnu lähiümbruses teostati keskmises seisukorras elamutega valdav osa tehinguid hinnavahemikus 80 000-120 000 eurot. Uute elamute tehingute hinnad jäid valdavalt vahemikku 180 000-250 000 eurot.



Joonis 8. Pärnumaa ja linnasisese linna Pärnu hoonestatud elamumaa aastane tehingute kogumaht.

Elamuturg linnasiseses linnas Pärnu

NÕUDLUS

Pärnu linnas on enimnõutud piirkonnad Ülejõe ja Rääma, eelkõige madala hinna ja Kesklinna läheduse tõttu. Järgneb Kesklinna piirkond, mille elamute väiksem nõudlus on tingitud kõrgemast hinnatasemest ja kohaliku elanikkonna madalamast laenuvõimest. Raeküla piirkonna hinnad on küll samaväärsed, kuid sealsed elamud on vähem eelistatud. Kõige väiksem nõudlus on Vana-Pärnu piirkonnas.

2021. aastal tehti kõige rohkem tehinguid Ülejõe piirkonnas – 33 tehingut. Rääma ja Raeküla piirkonnas tehti 28 tehingut, Kesklinna piirkonnas 17 tehingut ja Vana-Pärnu piirkonnas 13 tehingut. Võrreldes 2020. aastaga suurenes tehingute arv kõikides piirkondades. Kõige suurem tehingute arvu suurenemine oli Ülejõe piirkonnas (18 vs 33). Teistes piirkondades suurenes tehingute arv 3-6 võrra. Vana-Pärnu ja Kesklinna piirkonnas tehti võrreldes 2020. aastaga 3 tehingut rohkem (vastavalt 10 vs 13 ja 14 vs 17). Rääma piirkonnas tehti 4 tehingut rohkem (24 vs 28) ja Raeküla piirkonnas 6 tehingut rohkem (22 vs 28). Tehingute arvu väikse suurenemise üheks põhjuseks on pakkumiste arvu vähenemine. Kõrgeima hinnaga (440 000 eurot) elamu müüdi Kesklinna piirkonnas. Teistes piirkondades jäid maksimaalsed tehinguhinnad vahemikku 238 000-385 000 eurot.

Ostjate poolt on eelistatud eelkõige heas seisukorras elamud, mille hinnad jäävad vahemikku 130 000-190 000 eurot.

Pärnu linna elamute hinnad, €:

	Eramud	Paarismajad	Ridamajad
Kesklinn	130 000-440 000	90 000-425 000	120 000-380 000
Rääma	80 000-385 000	80 000-230 000	100 000-230 000
Ülejõe	80 000-295 000	75 000-130 000	-
Raeküla	70 000-250 000	60 000-170 000	90 000-170 000
Vana-Pärnu	60 000-238 000	60 000-130 000	-

allikas: Pindi Kinnisvara

PAKKUMINE

Võrreldes 2021. aasta algusega on elamute pakkumised vähenenud kõikides piirkondades. Kõige rohkem on pakkumises elamuid Raeküla ja Kesklinna piirkonnas, kus pakkumiste arv jääb 12-14 vahele. Vana-Pärnu, Rääma, Ülejõe ja Kesklinna piirkonnas on pakkumisi 3-5 tk. Samas on pakkumiste arv dünaamilises liikumises. Pakkumiste olulise vähenemise korral võib pakkumiste arv aegajalt tõusta kahekordseks eelnevaga. Tulenevalt pakkumiste vähesusest müüakse turutasemele vastava hinnaga pakkumisele tulevad elamud ära reeglina 2-3 kuu jooksul.

7.3 Konkureeriva pakkumise ülevaade

kv.ee kinnisvaraportaali andmetel on 25.04.2022.a. seisuga Pärnu maakonnas, Tori vallas, Tammiste külas elamutega hoonestatud kinnistuid müügipakkumises 3. Pakkumishinnad on 129 000 eurost kuni 540 000 euron. Konkureerivate müügipakkumistena võime vaadelda järgmisi müügipakkumisi:

1) Tammiste küla, Põldmarja tee. Elamu (2-korruseline kivimaja, 3 tuba, heas seisukorras) suletud netopinnaga 82 m². Maatükk 862 m². Pakkumishind 129 000 eurot.

2) Tammiste küla, Pääsusilma tn. Elamu (2-korruseline kivimaja, 5 tuba, väga heas seisukorras) suletud netopinnaga 238,5 m². Maatükk 1822 m². Pakkumishind 195 000 eurot.

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte müügihinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad oluliselt langevad.

7.4 Turustatavuse analüüs

Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Sarnaste varade ostjaskonnaks on valdavalt suurema sissetulekuga kohalikud inimesed (perekonnad).
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Hinnatava vara suletud netopind ja planeering ning seisukord vastavad keskmisele turunõudlusele.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on hoonestatud elamumaid Tammiste külas pakkumises 3 ühikut, maa-ameti statistika andmetel Tammiste külas viimase 6 kuu jooksul (ajavahemikul 01.10.2021-31.03.2022) müüdud hoonestatud elumumaad 15. Turuhinnale vastavad müügipakkumised realiseeruvad üldjuhul kuni 6 kuu jooksul
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Vara likviidsuse võib hinnata keskmiseks. Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida 6 kuud.
Alternatiivse kasutuse võimalus	Hinnataval varal puuduvad alternatiivsed kasutused.

8 Hindamine

8.1 Parim kasutus

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

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Füüsiliselt võimalik kasutus elamuna. Ümbruskonnas valdavalt elamud.
Õiguslikult lubatav	Elamumaa 100%. Hoone on Ehitisregistris arvel elamuna.
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus on kasutus elukondliku varana.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Kõrgeima väärtuse omandab vara elukondliku varana.

8.2 Meetodi valik

Turuväärtuse hindamisel määrab meetodi eelistuse viis, kuidas varaga vabal turul kõige tõenäolisemalt kaubeldakse ja millisel eesmärgil (omakasutus või renditulu teenimine) vara kõige tõenäolisemalt soetatakse.

Kulupõhine käsitus (Cost Approach) 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 arvessevõtmise kaudu.

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

Võrdlusmeetod (Sales Comparison Approach) ehk turupõhine käsitus põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse 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 kõik võrdlemisel aluseks olevad müügitehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile.

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

8.3 Hindamine võrdlusmeetodil

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

Hinnatava vara positiivsed tegurid

+ Elamu hea seisukord

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- puuduvad

Valik võrreldavaid tehinguid

Tuginedes Pindi Kinnisvara OÜ tehinguinfole on Pärnu maakonnas, Tori vallas teostatud elamutega hoonestatud kinnistutega alljärgnevad müügitehingud:

	Asukoht	Tehingu aeg	Hind €	Maatükk m²	Üldpind ja kirjeldus
1	Tori vald, Tammiste küla, Kasteheina tn	juuni 2021	190 000	1653	190,3 m² elamu. Väga heas seisukorras II korruseline kivimaja. Siseviimistlus väga heas seisukorras.
2	Tori vald, Tammiste küla, Saluste tee	juuli 2021	140 000	1326	89,6 m² elamu. Väga heas seisukorras I korruseline puitmaja. Siseviimistlus väga heas seisukorras.
3	Tori vald, Tammiste küla, Suur-Kaare tn	juuli 2021	110 000	1174	125,3 m². elamu. Heas seisukorras I korruseline kivimaja. Siseviimistlus on heas seisukorras.
4	Tori vald, Tammiste küla, Saialille tn	august 2021	180 000	1927	237,7 m² elamu. Väga heas seisukorras II korruseline sega-konstruksioonis maja. Siseviimistlus väga heas seisukorras.

5	Tori vald, Tammiste küla, Kummeli tn	august 2021	149 000	1296	158,7 m ² elamu. Heas seisukorras II korruselise kivimaja. Siseviimistlus heas seisukorras.
6	Tori vald, Tammiste küla, Uuekalda tn	oktoober 2021	193 000	1680	174,2 m ² elamu. Väga heas seisukorras II korruselise kivimaja. Siseviimistlus väga heas seisukorras.
7	Tori vald, Tammiste küla, Rannamaja tee	november 2021	170 000	1019	190,3 m ² elamu. Väga heas seisukorras II korruselise sega-konstruktsioonis maja. Siseviimistlus väga heas seisukorras.

Müügihinnad ei sisaldanud käibemaksu.

Kohandamiseks on valitud tehingud nr 4, 6 ja 7, mille tehinguinformatsioon on usaldusväärseim ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite osas hinnatava varaga paremini võrreldavad.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks koguhinna €, sest sarnaste varade puhul lähtuvad turuosalisel tavapäraselt vara koguhinnast ning väärtust komplekselt mõjutavate tegurite mitmekülsuse tõttu ei ole vara väärtus näiteks põhihoone suletud netopindala või kinnistu kogupindala ühikhinnaks taandatav.

Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul oleme lähtunud selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel. Kõrvale on jäetud elemendid, mis mõjutavad vara väärtust ebaoluliselt või mille mõju on oluliselt väiksem võrreldes hindamise täpsusega.

Tehinguga seotud võrdluselemendid

Tehingu aeg -	turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Võrreldes 2021. aasta augustiga on müügihinnad piirkonnas tõusnud. Kohandame esimest võrreldavat 5%. Teisele ja kolmandale võrreldavale varale kohandusi ei rakenda.
---------------	--

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Võrreldavad varad asuvad hinnatava varaga ostjate poolt samaväärselt nõutud asukohtades. Seega võrreldavatele varadele kohandust ei rakenda.
Hoone tüüp, konstruktsioonid ja seisukord	Hoone tüübi, ehitusaja, kandekonstruktsiooni materjalide, põhihoone konstruktsioonide ja välisviimistluse mõju turuväärtusele. Tavapäraselt on kivikonstruktsioonist hooned puitkonstruktsioonist hoonetega võrreldes enameelistatud. Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Kõigi kolme võrreldava vara ehitusel kasutatud materjalid on paremad hinnatavast. Seega kohandame kõiki kolme võrreldavat vara -5%.
Siseviimistluse seisukord	hinnang põhihoone siseviimistluse seisukorra ning mõistliku remondivajaduse kohta. Seisukorra iseloomustamisel kasutame määratlusi halb, rahuldav, hea, väga hea. Erisused tulenevad ehituskvaliteedist, viimistluseks kasutatud materjalide kvaliteedist, hinnaklassist, hoones viimaste aastate jooksul teostatud parendustest. Kõik kolm võrreldavat vara on siseviimistluse poolest hinnatavast paremad. Vastavalt siseviimistluse seisukorrale rakendame kohandusi kõigile kolmele võrreldavale varale -5%.

Kinnistu pindala	mida suurem on elamu juurde kuuluva katastriüksuse pind, seda kõrgem on elamu väärtus. Esimene ja teine võrreldav vara on pindalalt suuremad hinnatavast varast. Seega rakendame kohandust esimesele ja teisele võrreldavale varale -5%. Kolmas võrreldav vara on pindalalt samas suurusjärgus hinnatava vara pindalaga. Seega kolmandale võrreldavale varale kohandust ei rakenda.
Suletud netopind	üldpinna suuruse mõju turuväärtusele. Hind taandatuna ruutmeetriühikule on suurema suletud netopinna puhul reeglina madalam. Väiksema suletud netopinna puhul on ruutmeetrihind kõrgem ning lõpphind madalam. Lõpphindade lõikes tingib suurem suletud netopind ka suurema tehinguhinna Kõigi kolme võrreldava vara elamu suletud netopinnad on hinnatava vara suletud netopinnast suuremad. Turusegmendi nõudluse praktikast lähtuvalt kohandame esimest võrreldavat vara -15%, teist võrreldavat vara -5% ja kolmandat võrreldavat vara -10%.
Tehnosüsteemid	Tsentraalsete ja kaasaegsete tehnosüsteemidega eramud on üldjuhul kallima m² hinnaga. Võrreldavatel varadel on tehnosüsteemid samaväärsed hinnatavaga. Seega võrreldavatele varadele kohandust ei rakenda.
Küttesüsteem	efektiivsete küttesüsteemidega varustatud eramud on kallimad. Esimese ja teise võrreldava vara küttesüsteemid on paremad hinnatavast. Seega esimesele võrreldavale varadele rakendame kohandust -5% ja teisele võrreldavale varale rakendame kohandust -10%. Kolmanda võrreldava vara küttesüsteemid on hinnatavaga samaväärsed. Seega kolmandale võrreldavale varale kohandust ei rakenda.
Lisategurid	vaade, lisamugavused või nende puudumine, atraktiivsus, arhitektuuriline stiil, planeering. Võrreldavatel varadel ning hinnataval varal aga lisategurid puuduvad. Seega võrreldavatele varadele kohandust ei rakenda.
Kõrvalhooned	kõrvalhooned on üldjuhul hinda tõstvad tegurid, amortiseerunud hoonete olemasolu korral võib neil olla ka negatiivne väärtus. Esimesel ja kolmandal võrreldaval varal ning hinnataval varal on samaväärsed kõrvalhooned. Seega esimesele ja kolmandale võrreldavale varale kohandust ei rakenda. Teisel võrreldaval varal on väga heas seisukorras kõrvalhoone. Turusegmendi nõudluse praktikast lähtuvalt kohandame teist võrreldavat vara -5%.

Väärtust mõjutavate tegurite lõikes kasutame erisuste hindamisel protsentuaalset kohandust, kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga.

Võrdlustabel

	Saialille tn	Uuekalda tn	Rannamaja tee	Hinnatav
Hind (€)	180 000 €	193 000 €	170 000 €	x
Tehingu aeg	august 2021	oktoober 2021	november 2021	aprill 2022
aja kohandus	5%	0%	0%	
ajaldatud hind (€)	189 000 €	193 000 €	170 000 €	
asukoht piirkonna siseselt	Tammiste küla	Tammiste küla	Tammiste küla	Tammiste küla
	kaugus Pärnu kesklinnast (Keskväljak) ~8,8 km, halduskeskuses	kaugus Pärnu kesklinnast (Keskväljak) ~9 km, halduskeskuses	kaugus Pärnu kesklinnast (Keskväljak) ~8,5 km, halduskeskuses	kaugus Pärnu kesklinnast (Keskväljak) ~8,2 km, halduskeskuses
asukoha kommentaar	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
asukoha kohandus	0%	0%	0%	
hoone tüüp, ehitusaasta ja kandekonstruktsioon	Esmase kasutuselevõtu aasta 2015 segakonstruktsiooniga 2 korruseline. Väga heas seisukorras.	Esmase kasutuselevõtu aasta 2013 kivikonstruktsiooniga 2 korruseline. Väga heas seisukorras.	Esmase kasutuselevõtu aasta 1999 segakonstruktsiooniga 2 korruseline. Väga heas seisukorras.	Esmase kasutuselevõtu aasta 2006 kivikonstruktsiooniga 2 korruseline. Heas seisukorras.
hoone tüübi ja konstruktsiooni kommentaar	parem	parem	parem	
konstruktsioonide kohandus	-5%	-5%	-5%	
elamu siseviimistluse kirjeldus	väga heas seisukorras	väga heas seisukorras	väga heas seisukorras	heas seisukorras
elamu siseviimistluse kirjelduse kommentaar	parem	parem	parem	
siseviimistluse seisukorra kohandus	-5%	-5%	-5%	
Kinnistu suurus (m²)	1927	1680	1019	820
kinnistu pindala kommentaar	suurem	suurem	samaväärne	
Kinnistu pindala kohandus	-5%	-5%	0%	
hoone suletud netopind (m²)	237,7	174,2	190,3	141,1
suletud netopinna kommentaar	suurem	suurem	suurem	
hoone suletud netopinna kohandus	-15%	-5%	-10%	
muud tehnosüsteemid (vesi, kanalisatsioon, elekter, ventilatsioon jne)	vesi ja kanalisatsioon tsentraalne, elekter	vesi ja kanalisatsioon tsentraalsed, elekter	vesi ja kanalisatsioon tsentraalne, elekter	vesi ja kanalisatsioon tsentraalne, elekter
tehnosüsteemid kommentaar	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
tehnosüsteemide kohandus	0%	0%	0%	
Küttesüsteem	katel (pellet)	õhk-vesi soojuspump	ahiküte, kaminaküte, elektriküte	ahiküte, kaminaküte
küttesüsteemi kommentaar	parem	parem	samaväärne	

Küttesüsteemi kohandus	-5%	-10%	0%	
Lisategurid	puuduvad	puuduvad	puuduvad	puuduvad
Lisateguri kommentaar	samaväärne	samaväärne	samaväärne	
Lisateguri kohandus	0%	0%	0%	
Kõrvalhooned	heas seisukorras abihoone	väga heas seisukorras abihoone	heas seisukorras abihoone	heas seisukorras abihoone/kuur
kõrvalhoonete kommentaar	samaväärne	parem	samaväärne	
Kõrvalhoonete kohandus	0%	-5%	0%	
kohanduste summa	-35%	-35%	-20%	
kohandatud hind (€/m²)	122 850 €	125 450 €	136 000 €	
kohanduste absoluutsumma	40%	35%	20%	
kaal	0,20	0,30	0,50	
kaalutud keskmine ehk vara turuväärtus ümardatult (€)				130 000 €

Hindamistulemus:

Lõppväärtuse leidmiseks on sobivaim kaalutud keskmine, kuna varasid on kohandatud erineval määral ning kaalumisel saab arvesse võtta kohandamisel tekkinud ebatäpsust. Kaalude andmise aluseks on kohanduste absoluutväärtuste summa – suurima kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehing saab väikseima kaalu ja vastupidi – kõige väiksema kohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus (ümardatuna tuhandelisteni) on **130 000 €**.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

9 Hindamistulemus

Hinnatava vara, kinnisasja (registriosa nr 1137306), mille koosseisu kuulub elamu suletud netopinnaga 141,1 m² aadressil Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1, turuväärtus väärtuse kuupäeva seisuga on **130 000 (üks sada kolmkümmend tuhat) eurot**.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/-10%.

Analoogsete varade müügiperiood hindamishetkel on 6 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks.

Hinnatud turuväärtus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Lisad:

Lisa nr 1 Asukoha plaan ja fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Lisa nr 3 Maakatastri kitsenduste väljavõtte kaart

Lisa nr 4 ehitisregistri väljatrükk

Lisa nr 5 Vastavuskinnitus

Karin Bagortsikova

kutseline hindaja

kinnisvara nooremhindaja, tase 5

kutsetunnistuse nr 169736

+372 5682 7760

karin.bagortsikova@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Vahur Toming

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja

kinnisvara hindaja, tase 6

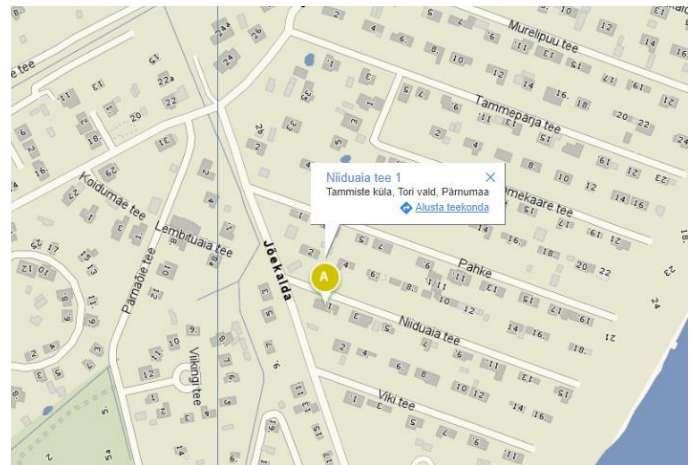
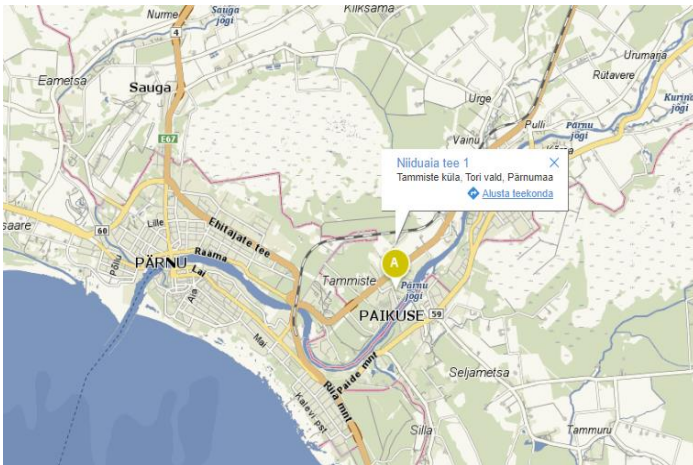
kutsetunnistuse nr 131679

+372 5073 720

vahur.toming@pindi.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Asukoha plaan ja fotod



Asukoht



Elamu välisvaated





Esik



Tuba 1



Tuba 2



Köök



Abiruum

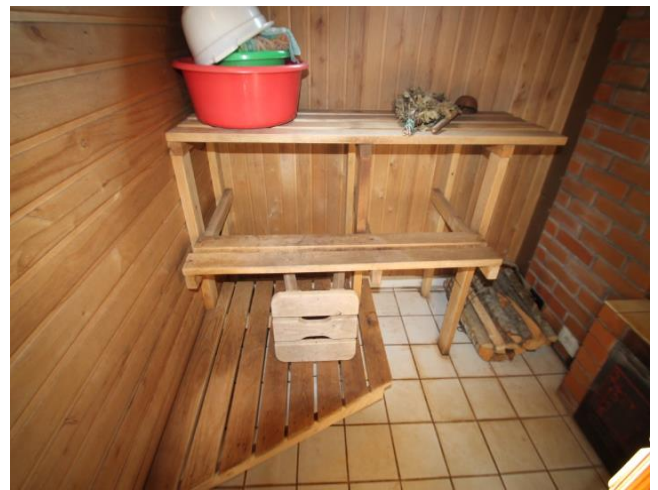


WC





Pesemisruum



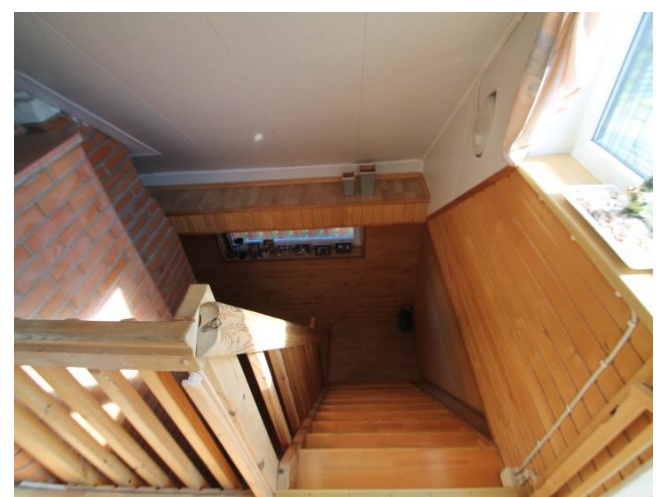
Saun



Trepihall



Trepp II korrusele





Tuba 3



Tuba 4



Vaated maatükile



Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number	1137306
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	NIIDU 1
Õigsuse märg	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 22.01.2008
Digitoomik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 23.03.2012

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	73001:008:0159	Elamumaa 100%, Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1. Katastriüksus on moodustatud plaani ja kaardimaterjali alusel.	820 m2	Maakatastri andmed üle võetud 24.01.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
4	Kärt Lebedev (isikukood 48409244213)	9.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.01.2019. Kohtunikuabi Kariina Orr	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 25.10.2021 kohtutäituri avalduse alusel 27.10.2021. Kohtunikuabi Katrin Kokk	kehtiv
2		Kustutatud 25.03.2022 kohtutäituri avalduse alusel 31.03.2022. Kohtunikuabi Pille Zäär	kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Hüpoteek summas 312 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	312 000,00 EEK	Sisse kantud 5.03.2008. 20.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
2	Hüpoteek summas 29 300,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	29 300,00 EUR	Sisse kantud 4.04.2012. 20.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
3	Hüpoteek summas 39 030,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	39 030,00 EUR	Sisse kantud 17.05.2017. 20.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Tiina Kullamä	kehtiv
4	Hüpoteek summas 26 400,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 9.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.01.2019. Kohtunikuabi Kariina Orr	26 400,00 EUR		kehtiv

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ

Nimi: Karin Bagortšikova

Kuupäev: 21.04.2022 08:36:47

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

Lisa 3 Maakatastri kitsenduste väljavõtte kaart

X = 535362, Y = 647135



X = 535307, Y = 647137



Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastriüksus
Tuumus: 73001:008:0159

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	MKL198666891 /5666161	MKL198666891	3.5	Elektrimaakaabelliin	MKL198666891
	Uuringu ala	3665669/3473560	3665669	820.38	Uuringu ala (geoloogiline)	U903

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	3.5
	Uuringu ala	820.38

Otsinguobjekti kitsendusi põhjustava objekti (kpo) andmed

Legend	Kitsendusi põhjustava objekti nähtus	VID (kpo)*	Nimetus	Ulatus (m/m2)	Andmete haldaja	Andmed registreeritud	Õiguslikult kehtiv alates	Täpsus-klass (m)
	Elektrimaakaabelliin	MKL198666891	Viki tn ÕL	0.7	Elektrilevi OÜ	28.09.2021	16.06.2021	1.0
	Uuringu ala (geoloogiline)	U903	Üldgeoloogiline kaardistamine	820.38	Keskkonnaregister - maardlad	26.01.2021	11.11.2020	5.0
	Tihasustusala	7302003_6457	Sauga valla üldplaneering	820.38	Planeeringute andmebaas	20.01.2021		10.0

* VID (kpo) - Kitsendusi põhjustava objekti identifikaator

Lisa 4 Ehitisregistri väljatrükk

Omandi liik

Omandi liik kinnisasi

Ehitise üldandmed

Ehitisregistri kood	120189537
Ehitise liik	hoone
Ehitise nimetus	üksikelamu
Esmase kasutuselevõtu aasta	2006
Peamine kasutamise otstarve	11101 Üksikelamu
Ehitise koha-aadress	Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1
Seisund	kasutusel
Kavandatud kasutusele võtmise aeg	03.03.2008

Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	156,2
Maapealsete korruste arv	2
Kõrgus (m)	6,3
Pikkus (m)	19,7
Laius (m)	11,3
Suletud netopind (m ²)	141,1
Kõetav pind (m ²)	124,1
Maht (m ³)	328

Kasutamise otstarve ja pinnad

Kood	Kasutamise otstarve	Eluruumide pind (m ²)	Mitteeluruumide pind (m ²)
11101	Üksikelamu	124.1	
KOKKU (m ²)		124.1	

Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
73001:008:0159	Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1

Ehitise koordinaadid

X	Y	X	Y	X	Y
1. 6471369.51	535353.49	2. 6471376.62	535334.00	3. 6471369.59	535331.43
4. 6471364.42	535345.63	5. 6471367.18	535346.63	6. 6471366.14	535349.49
7. 6471363.31	535348.47	8. 6471362.42	535350.91	9. 6471369.51	535353.49

Jrk	Nähtus	Ruumikuju üldnimetus	Aadress
1	hoone		Pärnu maakond, Tori vald, Tammiste küla, Niiduaia tee 1

Ruumikuju nr
1

Üldandmed

Ruumikuju kood 120189537
Nähtus HOONE

ADS andmed

ADS-OID EE01061099
ADS vers.id 9437283
ADS liik EE

Geomeetria

Ruumikuju tüüp pind
Geomeetria kaardistatud
moodustusviis

Konstruksioonid ja materjalid

Vundamendi liik madalvundament
Kande- ja jäigastavate konstruksioonide materjal tellis, tellis, väikeplok

Välisseina välisviimistluse materjal puit
Välisseina liik tellis, väikeplok
Katuste ja katuselagede kandva osa materjal puit
Vahelagede kandva osa materjal puit
Katusekatte materjal plekk

Elektrisüsteemi liik võrk
Veevarustuse liik lokaalne
Kanaliseerimise liik lokaalne
Soojusvarustuse liik kohtküte
Soojusallikas ahi, kamin, pliit
Energiaallikas tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)

Võrgu- või mahutigaasi olemasolu puudub

Eluruumi andmed

Elu- ruumi nr	Eluruumi sisse- pääsu korrus	Eluruumi tubade arv	Eluruumi pind (m ²)	Eluruumi kõetav pind (m ²)	Eluruumi kööride arv	Eluruumi avatud kööride arv	Eluruumi rõdude ja lodžade pind (m ²)
	Gaasi- paigaldise olemasolu	Pesemis- võimalus	Tualett	Soojus- varustuse liik	Soojus- allikas	Energia- allikas	Aadress
1		5	124.1	124.1			

	1	5	124.1	124.1			
		saun		kohtküte	ahi, kamin, pliit	tahke (puit, turvas, brikett, puitgraanul, saepuru vmt)	Niidaia tee 1

Kokku eluruumide pind
(m²)

124.1

Kokku eluruumid

1

Lisa 5 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

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

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

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

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

Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.

Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.

Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.

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

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

Karin Bagortsikova

kutseline hindaja
kinnisvara nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 169736
+372 5682 7760
karin.bagortsikova@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Vahur Toming

läbivaataja/kinnitaja, kutseline hindaja
kinnisvara hindaja, tase 6
kutsetunnistuse nr 131679
+372 5073 720
vahur.toming@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/