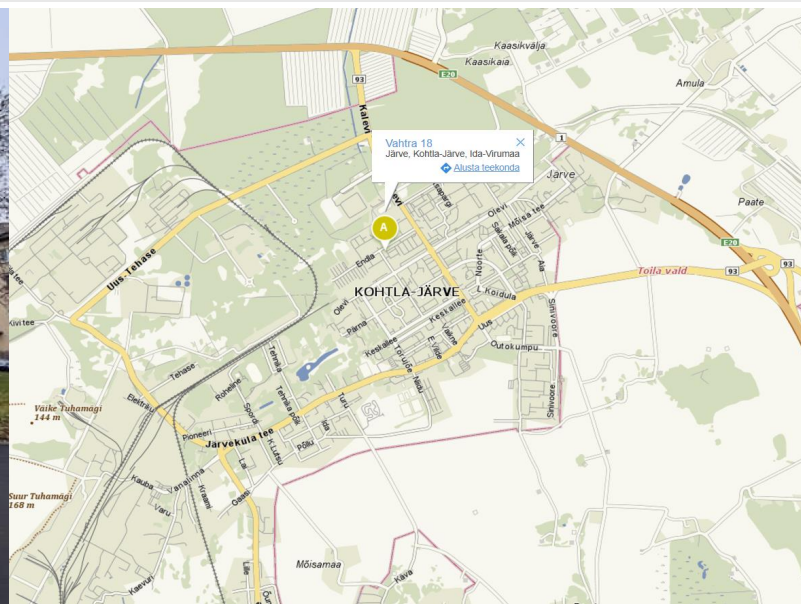


Ekspert hinnang nr 241119-43-56431

Tellija	AS HOOLEKANDETEENUSED (registrikood 10399457)
Aadress	Vahtra tn 18, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond.
Hinnatav vara	Kinnisasi (registriosa nr 20063550), mille koosseisu kuulub elumumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 1706 m ² .
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks Vabariigi Valitsusele mitterahalise sissemakse tegemiseks aktsiakapitali otsustamiseks.
Turuväärtus	15 000 (viisteist tuhat) eurot. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Hindamisaruande kuupäev 22.11.2024.



Rene Zorin

koostaja, kutseline hindaja
nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 176328
+372 58 150 350
rene.zorin@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/ kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176335
/allkirjastatud digitaalselt/

Sisukord

1	Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused.....	5
2	Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus.....	7
3	Hinnatava vara kirjeldus	8
3.1	Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik	8
3.2	Asukoht ja keskkond	8
3.3	Katastriüksuse kirjeldus	13
3.4	Tehnosüsteemid.....	15
3.5	Kestlikkus	16
4	Turuanalüüs	17
4.1	Makromajanduse ülevaade.....	17
4.2	Investeeringute turg	19
4.3	Turusegmendi analüüs	21
4.4	Konkureeriva pakkumise ülevaade	23
4.5	Turustatavuse analüüs.....	24
5	Hindamine.....	25
5.1	Parim kasutus	25
5.2	Meetodi valik	25
5.3	Vara hindamine võrdlusmeetodil.....	26
6	Hindamistulemus	29
	Lisa 1 Fotod	30
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	31
	Lisa 3 Projekteerimistingimused	32
	Lisa 4 Perspektiivse hoone eskiisprojekti joonised.....	33
	Lisa 5 Vastavuskinnitus standardile EVS 875	37

HINDAMISARUANDE KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Kinnisasi (registriosa nr 20063550), mille koosseisu kuulub elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 1706 m ² .
Aadress	Vahtra tn 18, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	Eesti Vabariik.
Katastritunnus	32211:002:0022.
Sihtotstarve	Elamumaa 100%.
Hoonestus	Puudub.
Ehitusõigus	Vastavalt 17.06.2024 väljastatud projekteerimistingimustele nr 2411802/01195, erihooldekodu püstitamine, 2 korrust, ehitusaluse pinnaga u 400 m ² , kõrgus u 9 m.
Märkused/vastuolud	Hindaja ei tähendanud töö käigus vastuolusid andmetes.

Hindamisaruande koondandmed

Hinnangu eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks Vabariigi Valitsusele mitterahalise sissemakse tegemiseks aktsiakapitali otsustamiseks.
Seos	Kinnitame, et Pindi Kinnisvara OÜ ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega.
Ülevaatuse kuupäev	08.11.2024.
Väärtuse kuupäev	08.11.2024.
Hindamisaruande kuupäev	22.11.2024.
Tellija	AS HOOLEKANDETEENUSED (registrikood 10399457).
Tellija esindaja	Karl Mänd.
Tellimusleping	Tellimus ekspert hinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Karl Mänd poolt 10.10.2024 e-maili teel.
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.
Turuväärtus	15 000 (viisteist tuhat) eurot.
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Vara likviidust hindame keskmiseks.
Hindamistulemuse täpsus	Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.
Käibemaks	Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.
Hindaja kommentaar	Hindaja kommentaar puudub.

Hindamistulemus

Hinnatava vara, aadressil Vahtra tn 18, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond asuva kinnisasja (registriosa nr 20063550), mille koosseisu kuulub elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 1706 m², turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **15 000 (viisteist tuhat) eurot**.

Rene Zorin

koostaja, kutseline hindaja
nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 176328
+372 58 150 350
rene.zorin@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/ kinnitaja, kutseline hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176335
/allkirjastatud digitaalselt/

1 Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused, eeldused ja piiravad tingimused

1.1 Hinnatav vara

Reg osa nr	20063550.
Katastritunnus	32211:002:0022.
Sihtotstarve	Elamumaa 100%.
Aadress	Vahtra tn 18, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	Eesti Vabariik.
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte I jaos kehtivad kanded puuduvad.
Koormatised ja kitsendused	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte III jaos kehtivad kanded puuduvad.
Hüpoteegid	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte IV jaos kehtivad kanded puuduvad.
Seadustest ja lepingutest tulenevad kinnistus - raamatusse mittekantud õigused ja kohustused	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal teisi seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmnemine võib muuta vara käesolevas eksperthinnangus toodud turuväärtust.
Haldusvorm	Omanik haldab ise.

1.2 Hindamise eesmärk

Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks Vabariigi Valitsusele mitterahalise sissemakse tegemiseks aktsiakapitali otsustamiseks.

1.3 Hindamise alused

- 1.3.1 Eesti Vabariigi seadusandlus
- 1.3.2 Eesti vara hindamise standardisari EVS 875
- 1.3.3 EKHÜ Heade Tavade Koodeks

1.4 Hindamisel kasutatavad mõisted

- 1.4.1 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)
- 1.4.2 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)
- 1.4.3 Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud. (EVS 875:1)
- 1.4.4 Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875:1)

- 1.4.5 Ülevaatusse kuupäev (*inspection date*) on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875:1)

1.5 Hindamise eeldused ja piiravad tingimused

1.5.1 Eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

- 1.5.1.1. 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.
- 1.5.1.2. Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik eksperthinnangus sisalduvad 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 õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.
- 1.5.1.3. 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, va punktis 1.2 nimetatud otstarbel koostatavates dokumentides, kirjades ja avaldustes. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.
- 1.5.1.4. 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.
- 1.5.1.5. 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.
- 1.5.1.6. Käesoleva eksperthinnangu teostamisel on hindaja eeldanud, et mingit saastatust või saaste 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.
- 1.5.1.7. 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.

2 Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Tellija	AS HOOLEKANDETEENUSED (registrikood 10399457).
Hindaja	Rene Zorin Pindi Kinnisvara OÜ Aadress: Tartu mnt. 16, 10117, Tallinn Reg.nr: 10677258
Tellimusleping	Tellimus eksperthinnangu teostamiseks on esitatud tellija esindaja Karl Mänd poolt 10.10.2024 e-maili teel.
Algandmed esitanud isik	Algandmed esitas tellija esindaja Karl Mänd.
Andmeallikad	Kinnistusregistri registriosa väljavõte (seisuga 21.11.2024) Päring Maa-ametist geoportaal.maaamet.ee (seisuga 21.11.2024) Kaardirakendus https://kaart.delfi.ee/ (seisuga 21.11.2024) Päring ehitisregistrist www.ehr.ee (seisuga 21.11.2024) Maa-ameti tehingute andmebaas ja Pindi Kinnisvara OÜ tehingute andmebaas (seisuga 08.11.2024) Päring kv.ee müügipakkumiste andmebaasist (seisuga 21.11.2024) Keskkonnaportaal register.keskkonnaportaal.ee/register (seisuga 21.11.2024) Maa-ameti infoportaal minu.kataster.ee (seisuga 21.11.2024) Päring transpordiameti liiklussageduse kaardilt (seisuga 21.11.2024) Projekteerimistingimused nr 2411802/01195 (väljastatud 17.06.2024) Perspektiivse hoone eskiisprojekt (seisuga 21.11.2024) Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud 20.02.2008) Tellija esindaja esitatud info.
Vastuolud andmete osas	Puuduvad.
Ülevaatusse kuupäev	08.11.2024.
Väärtuse kuupäev	08.11.2024.
Ülevaatusse ulatus	Teostatud on maaüksuse ülevaatus.
Ülevaatusse põhjalikkus	Visuaalne vaatlus. Teostatud ei ole ehitustehnilist ekspertiisi või kasutatud erivahendeid. Kaetud tööde osas on lähtutud ehitisregistri ja tellija esindaja andmetest.
Ülevaatusel osalesid	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Rene Zorin ainuisikuliselt.
Ülevaatusse teostas	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Rene Zorin.

3 Hinnatava vara kirjeldus

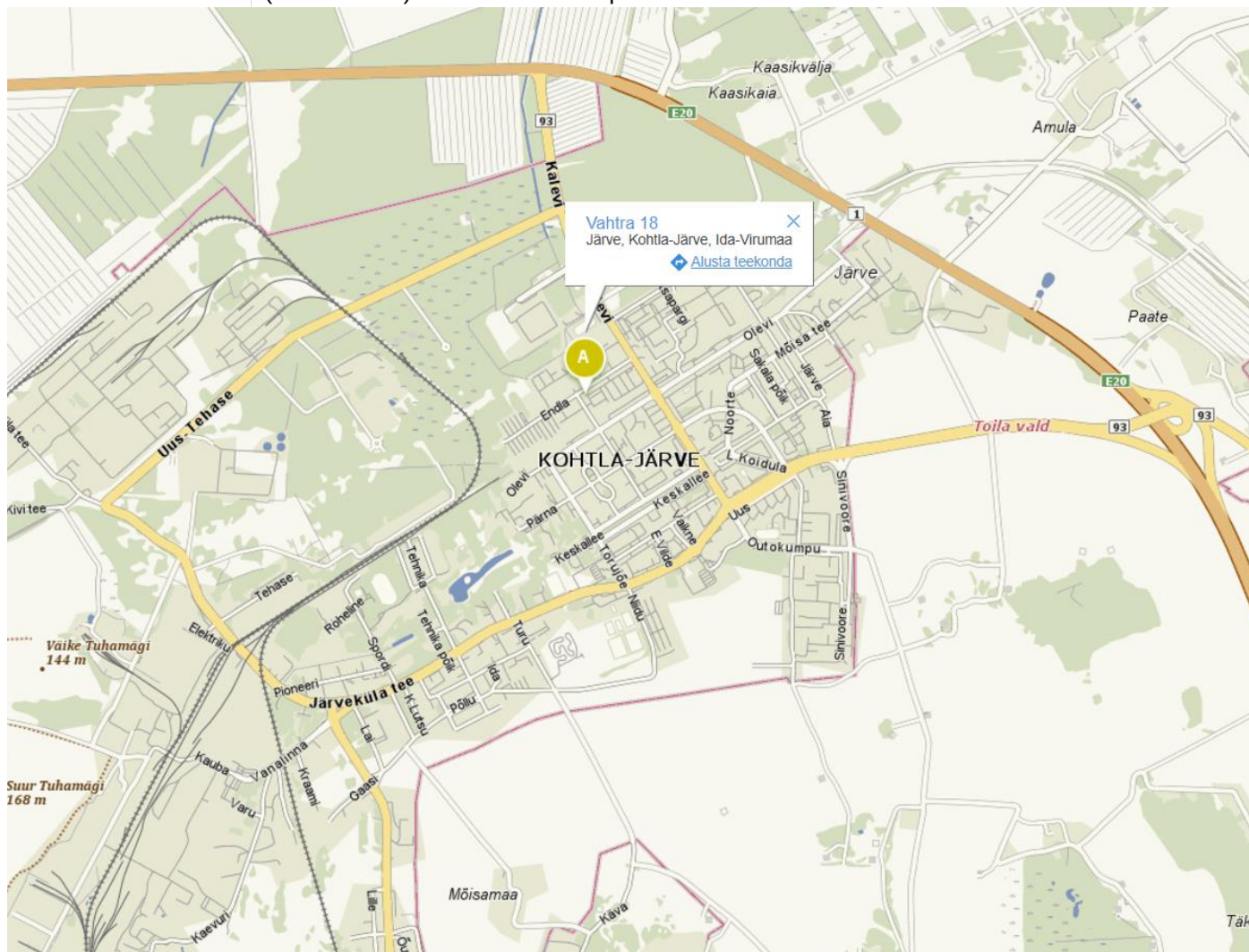
3.1 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Vara on omaniku ainukasutuses.

3.2 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara paikneb Ida-Virumaal Kohtla-Järve linnas Järve linnaosa piirkonnas Vahtra ja Endla tänavate ristmikul. Kaugus administratiivkeskusest on u 1,3 km, maakonna keskusest (Jõhvi linnast) u 11 km. Asukoht piirkonna siseselt on rahuldav.



Allikas: <https://kaart.delfi.ee/>

Piirkonna hoonestus

Piirkonnas asuvad valdavalt üksikelamud, üksikelamud, ühiskondlikud hooned, garaažid.

Infrastruktuur

Linnaosas on kogu vajalik infrastruktuur (kauplused, koolid ja lasteaiad). Lähim ühistranspordipeatus on u 0,3 km raadiuses.

Haljastus ja heakord

Hinnatava vara vahetus läheduses on peamiselt madalhaljastus, vähene kõrghaljastus. Piirkond on heakorrastatud. Heakord keskmine.

Veekogud ja nendega seotud positiivsed ja negatiivsed tegurid (sh üleujutusala)

Lähiümbruses puuduvad.

Maa-ameti üleujutusosalade kaardi andmetel hinnatav vara üleujutusohuga alasse ei jää.



Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/soojussaared>

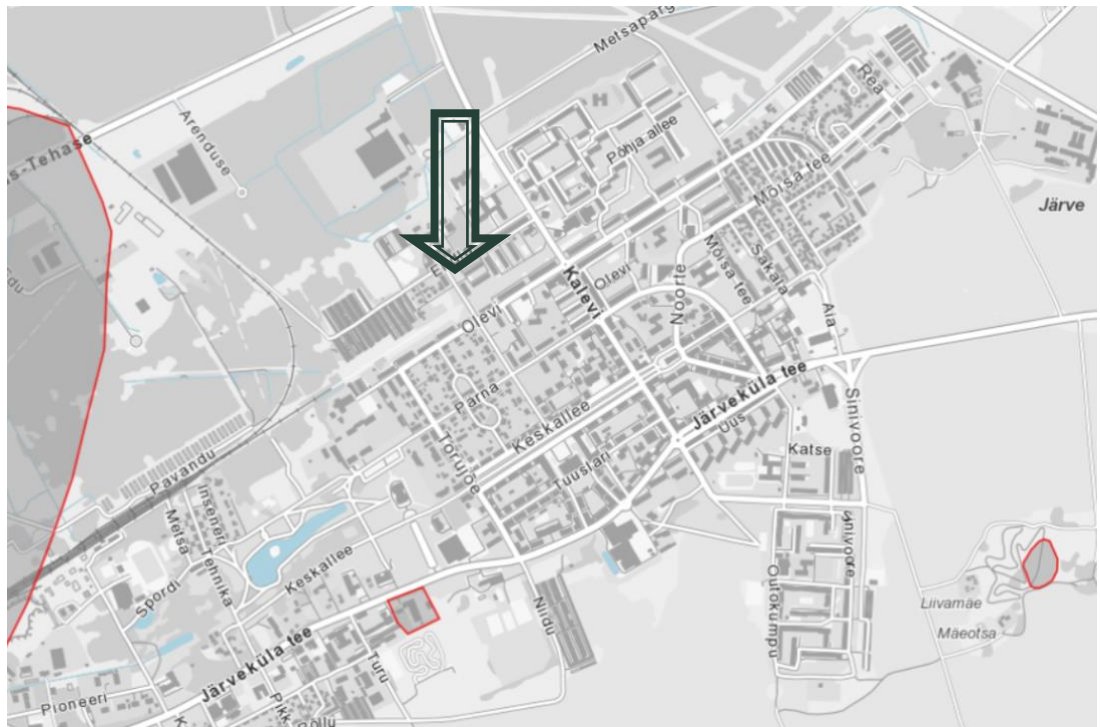
Jääkreostusalad

Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutusest ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust. Jääkreostusobjektid ja -alad on endised sõjaväealad, mahajäetud asfaltbetoonitehased, katlamajad jne. Jääkreostusalad, mis koosnevad lahusobjektidest, on üheks objektiks kokku liidetud. Andmed inventuuridest ja jääkreostuse likvideerimise või ohutustamise projektidest.

Jääkreostuskoldeid eristatakse käesoleval ajal tekkivast reostusest. Jääkreostuskolleteks on näiteks enne 1993. aastat (Nõukogude Liidu vägede lahkumine 1992. aastal ja erastamise algus 1993. aastal) tekkinud sõjaväe ja tööstusalade reostus. Jääkreostuseks ei loeta pärast 07.06.1998 tekkinud reostust, sest siis jõustus kemikaaliseadus avaneb uues vahekaardis, millega kehtestati *saastaja maksab* põhimõte. Selle kohaselt vastutab reostuse likvideerimise eest reostaja. Kui reostus on tekkinud jäätmetest ja reostajat ei ole võimalik kindlaks teha või vastutusele võtta, võib vastutus üle minna maa omanikule, kellele kuuluval maal reostus asub.

Eesti keskkonnanstrateegias aastani 2030 on üheks keskkonnaprobleemiks nimetatud tööstus, põllumajandus ja militaarobjektide jääkreostus. Nimetatud on jääkreostuskollete likvideerimise eesmärgid ja ülesanded ning jääkreostusobjektid, mille likvideerimist toetatakse riigieelarvest. Jääkreostuskollete likvideerimist finantseeritakse maaomanike, ettevõtete ja kohalike omavalitsuste vahenditest. Kaasfinantseerimist on võimalik taotleda Sihtasutusest Keskkonnainvesteeringute Keskusest (KIK) ja Ühtekuuluvusfondist.

Vastavalt Keskkonnaportaali andmetele ei asu hinnatav vara jääkreostusalal.



Allikas: <https://register.keskkonnaportaal.ee/register>

Juurdepääs

Juurdepääs hinnatavale kinnistule on avalikult kasutatavalt asfaltkattega teelt.

- EO eraomand
- RO riigimand
- MO munitsipaalomand
- SO segaomand
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Muu riigitee
- trassi osa
- Kohalik tee
- Eratee
- Metsatee



Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/teeregister>

Mööduv liiklusvool ja nähtavus

Mööduv liiklusvool on keskmisest madalam ja vara on mööduvalt teelt väga hea nähtavusega Endla ja Vahtra tänavatelt.

Transpordiameti liiklussageduse kaardil liiklussageduse andmed puuduvad.

Kergliiklusteed ja
avalikud puhkealad

Vara vahetus läheduses puuduvad kergliiklusteed ja avalikud puhkealad.

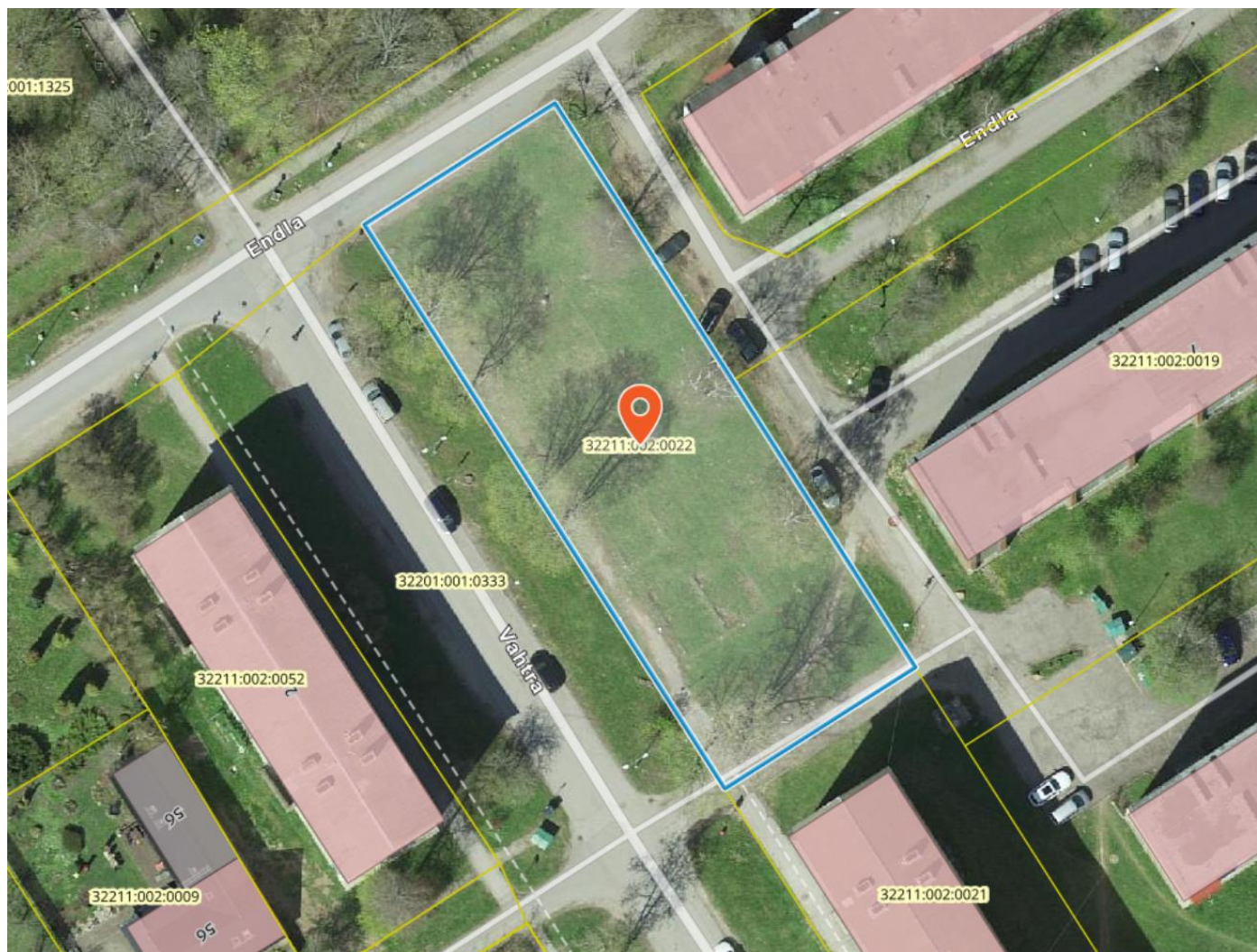
Parkimine

Tänaval (tasuta tsoon). Perspektiivis lahendatakse kinnistul.

3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus

32211:002:0022.



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

Elamumaa 100%.

Maatüki suurus

1706 m².

Hinnatsoon

Katastriüksuse hinnatsoon on H0322002, 100%.

Maa maksustamishind 01.01.2024 seisuga on 8155 eurot.

Maatüki kuju ja reljeef

Katastriüksus on korrapärase kompaktse kuju ja valdavalt tasase pinnareljeefiga. Kinnistu piirneb juurdepääsuteedega, sarnaste kinnistutega.

Maatüki haljastus ja
heakord

Maatükil on madal- ja vähene kõrghaljastus. Heakord rahuldav.

Piirded

Puuduvad.

Üldplaneering

Maakasutus		
Olemasolev	Planeeritud	
		Är- ja hirsiohonne maa
		Üldkasutatava hoonemaa
		Korterelamumaa
		Väljakelamumaa
		Sportirajamaa
		Hajajala ja parkimise maa
		Looduslik heidumaa (20- ja vab. maaalade muu funktsioon)
		Tuulimaa (I, II, III keskkonnamüüdkategooria)
		Sisekaitsemaa
		Transpordimaa
		Jäättekäitlusemaa
		Põllumaa
		Kalvetalustuse maa

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule jääb vara korterelamu maa-alale.

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering on kehtestatud 20.02.2008.



Allikas: kohtla-jarve.ee

Detailplaneering ja ehitusõigus

Maa-ameti planeeringute registri kaardirakenduse andmetel ei ole hindamise seisuga katastriüksusel detailplaneeringuid kehtestatud.

Vastavalt 17.06.2024 väljastatud projekteerimistingimustele nr 2411802/01195, erihooldekodu püstitamine, 2 korrust, ehitusaluse pinnaga u 400 m², kõrgus u 9 m. Hindamise hetkel on projekteerimistingimused kehtivad. Hoonestuse eskiislahendus on toodud käesoleva hindamisaruande lisades.

Realiseerimata ehitusõigus

Vastavalt 17.06.2024 väljastatud projekteerimistingimustele. Ehitustegevust alustaud ei ole.

Hoonete arv

Kinnistul hoonestus puudub. Hoone ehitusega ei ole hindamise hetkel alustaud. Kinnistu on varasemalt olnud korterelamu.

Rajatised

Ehitisregistris andmetel puuduvad.

Muud piirangud ja nende mõju turuväärtusele

Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardi andmete kohaselt paiknevad hinnataval maaüksusel järgnevad kaitse- ja piiranguvööndid:

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Surveseadme kaitsevöönd	35.42
	Sideehitise kaitsevöönd	323.63
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	145.57
	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	96.00



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Hindaja on seisukohal, et antud kitsendused jäävad kinnisasja piirile ega mõjuta hoonestamist ja seega ei mõjuta ka vara turuväärtust ja hindamiskäiku.

3.4 Tehnosüsteemid

Külm vesi	Puudub.
Soe vesi	Puudub.
Kanaliseatsioon	Puudub.
Gaas	Puudub.
Elekter	Puudub.
Küttesüsteem	Puudub.
Ventilatsioon	Puudub.

Jahutus	Puudub.
Sidesüsteemid	Puudub.
Signalisatsioon	Puudub.
Muud seadmed	Puuduvad.
Tehnosüsteemide seisukord	Kinnistu varustatus tehnovõrkudega on halb. Liitumised puuduvad. Tehnosüsteemid asuvad valdavalt kinnistu piiril või selle lähedal.

3.5 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. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid (EVS 875-10).

Hindaja hinnang kestlikkusele on positiivne. Kinnistule on määratud ehitusõigus.

4 Turuanalüüs

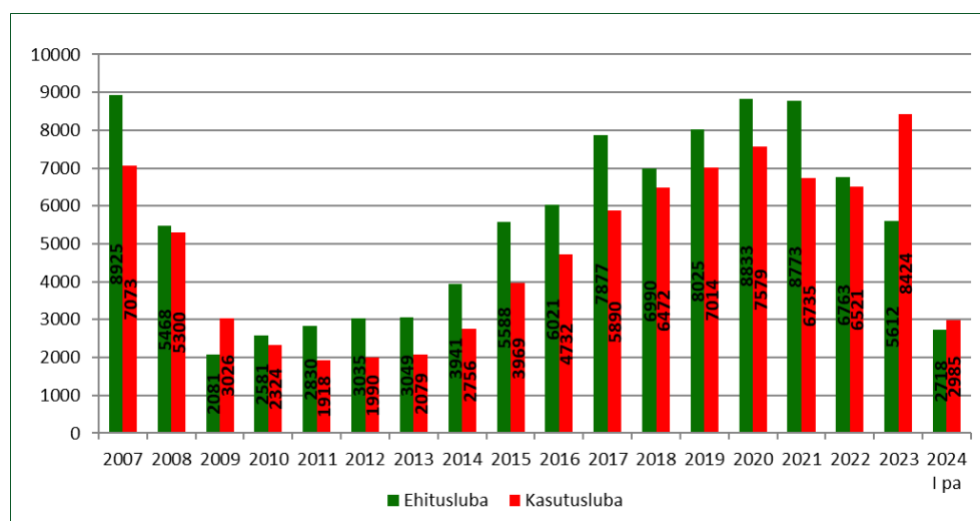
4.1 Makromajanduse ülevaade

SKP muutus

Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aasta teises kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 1%. Jooksevhindades moodustas SKP teises kvartalis 9,8 miljardit eurot. Erinevalt sellele eelnenud kvartalitest näitas majandus teises kvartalis mitmeid paranemise märke. Suurimatest tegevusaladest oli majandusele sel perioodil tugev negatiivne mõju vaid kaubandusel ja ehitusel. Positiivse poole pealt peamiselt silma kinnisvaraala tegevus. ¹

Ehitus

Statistikaameti andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2024. aasta teises kvartalis Eestis ja välisriikides kokku 4% vähem kui aasta varem samal perioodil. Kohalikul ehitusturul vähenes maht 3%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid kokku 994 miljoni euro eest, sellest hooneid 602 miljoni ja rajatisi 392 miljoni euro eest. 2023. aasta teise kvartaliga võrreldes ehitati hooneid ligi kümnendiku võrra vähem, rajatisi aga 2% rohkem. Taaskord mõjutas kohalikku ehitusturgu enim hoonete ehitusmahtude kahanemine, vähem ehitati nii uusi hooneid kui ka tehti hoonete remondi- ja rekonstrueerimistöid, rajatiste ehitusmaht jäi praktiliselt mullusele tasemele. Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 1221 uut eluruumi, mis on 42% vähem kui aasta varem teises kvartalis. Kuigi suurem osa valminud eluruumidest asub endiselt korterelamutes, on kvartalist kvartalis kasvanud eramute osa. Enim valmis seekord uusi eluruumi Tallinna lähiümbruse valdades. Ehitusluba väljastati 1641 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi kaks korda rohkem kui aasta varem samal ajal. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu. Kasutusse lubati 251 mitteelamut, kus kasulikku pinda on 193 500 ruutmeetrit. Enim lisandus uusi lao-, tööstus- ja büroohoonete pindu. Võrreldes 2023. aasta teise kvartaliga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute 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 2024. aasta teises kvartalis 2007 eurot, mis on 7,2% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Mediaanpalk oli selle aasta teises kvartalis 1641 eurot ja 2023. aasta samal perioodil 1524 eurot. Palgakasv on viimased neli kvartalit aeglustunud. Keskmine brutokuupalk oli kõrgeim info ja side, finants- ja kindlustustegevuse ning elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamise tegevusalal. Madalaim oli keskmine brutokuupalk aga majutuse ja toidlustuse, muude teenindavate tegevuste ning kinnisvaraala tegevuste tegevusaladel. Kuigi enamikes Eesti maakondades jääb palk veel alla riikliku keskmise, on palganumbrid endiselt kasvamas. Võrreldes 2023. aasta sama ajaga on palk enim suurenenud Ida-Viru, Hiiu ning Valga maakonnas. ³

Tarbijate kindlustunde indikaatori näitaja oli 2024. aasta oktoobris -37, mis on 8 punkti võrra kõrgem madalaimast tasemest 2022. aasta septembris ning 51 punkti võrra madalam kui 2006.-2007. aasta majandusbuumi ajal.

Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2024. aasta oktoobris võrreldes septembriga 0,6% ning võrreldes eelmise aasta oktoobriga 4,1%. Mulluse oktoobriga võrreldes olid kaubad 2,3% ja teenused 7,1% kallimad. Tarbijahinnaindeksit mõjutasid 2023. aasta oktoobriga võrreldes enim toidu ja mittealkohoolsete jookide, vaba aja ning telefoniteenustega seotud hinnamuutused. Bensiin oli oktoobris 11,3% ja diislikütus 12,9% odavam kui 2023. aasta oktoobris, elekter oli 2,6% odavam. Septembriga võrreldes mõjutasid oktoobris tarbijahinnaindeksit enim ühelt poolt koolivaheajaga seotud rahvusvaheliste lendude hinnatõus, veel ka elektri ja soojusenergia ning riiete ja jalatsite hinnatõus.⁴

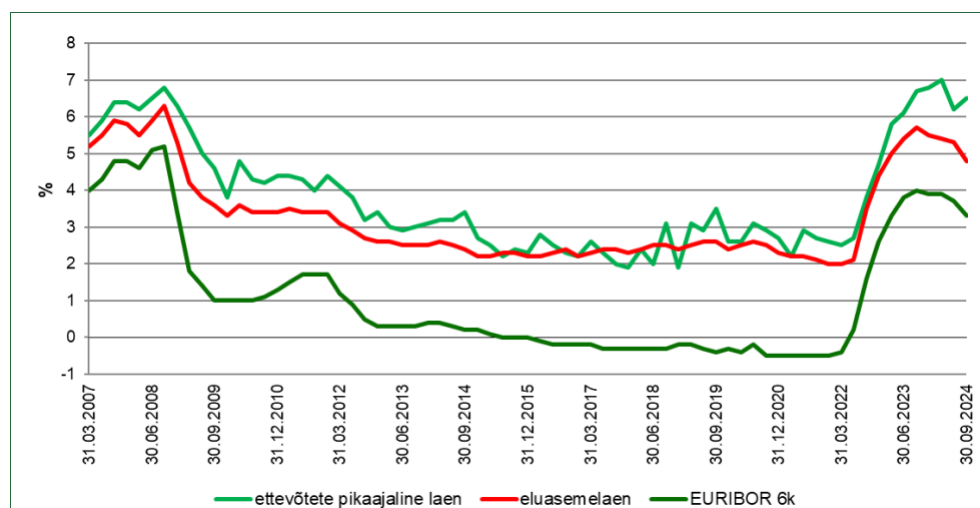
Statistikaameti andmetel oli 2024. aasta teises kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 9908 vaba ametikohta, mida on umbes 11% vähem kui eelmisel aastal samal ajal. Tööandja algatusel lahkus sel perioodil ametist üle 6000 inimese. Teises kvartalis oli nii vabade kui ka hõivatud ametikohtade koguarv veidi üle 609 000 ja neist enamik olid töötleva tööstuse, kaubanduse ning hariduse tegevusaladel. Võrreldes 2023. aasta sama ajaga on vähenenud töölt lahkunud inimeste arv, sh tööandja algatusel. Mõnevõrra on ka langenud tööle võetud töötajate arv.⁵

Kinnisvara hinnatrendid

Kui 2022. aastal olid kinnisvara hinnatrendid kasvutempos – korterite turul ületasid tehingusummad ja tehinguaktiivsus suuremates keskustes uusarenduste toel kunagise buumiaja tasemeid –, siis alates 2023. aastast kasv pidurdus. 2024. aasta oktoobri seisuga oli Pindi Kinnisvara Eesti 17 linna arvestuse hinnaindeks 17% madalam viimaste aastate kõrgeimast tasemest (detsember 2023) ning 61% kõrgem kunagise buumiaja kõrgeimast hinnast.

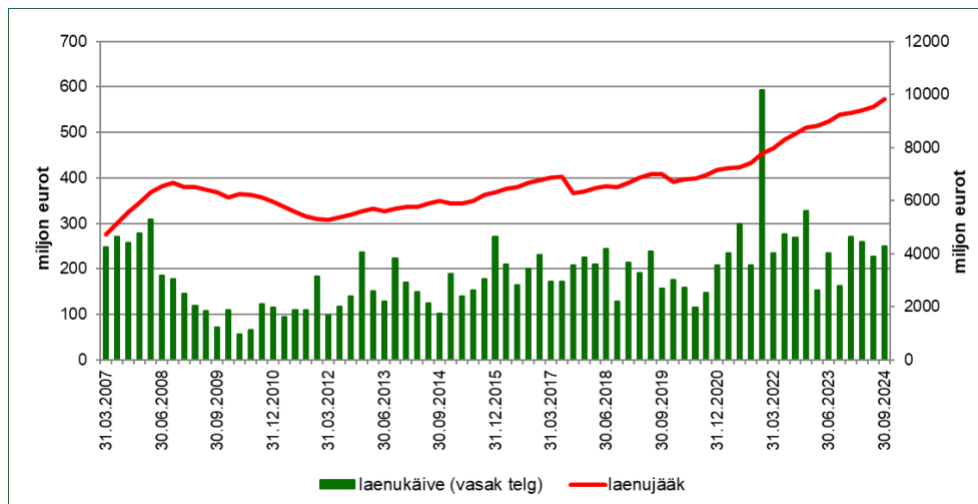
Laenumahud ja intressimäärad

2024. aasta septembri seisuga oli 6 kuu EURIBOR-i määr 3,3%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 4,8% ning ettevõtetele 6,5%.



Joonis 2. Eluasemelaenude ja mittefinantsettevõtete pikaajaliste eurolaenude kaalutud keskmine intressimäär ja kuue kuu EURIBOR (allikas Eesti Pank)

2024. aasta septembris olid laenukäive ja laenujääk suuremad kui 2023. aasta septembris.



Joonis 3. Residentidest mittefinantsettevõtetele antud pikaajaliste laenude jääk ja käive (allikas Eesti Pank)

Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt on majandus taastuma hakanud, kuid see toimub aeglaselt. 2024. aasta keskmisena majandus veidi kahaneb, kuid kasvab 2025. aastal ligi 2% ja 2026. aastal 3%. Mitu seni raskustes olnud valdkonda on näidanud paranemise märke, sh nii mõneski töötleva tööstuse harus toodangumaht enam ei kahane ning on juba hakanud kasvama. Inimeste reaalne ostujõud kasvab siiski küllaltki vaoshoitult, sest valitsuskoalitsioon on kokku leppinud tulude täiendava maksustamise ning kaudsete maksude kerkimine tõstab hinnataset. Hinnakasv jääb sel ja kahel järgmisel aastal vahemikku 3,5-4%, sest lühiajaliselt kiirendavad maksutõusud hinnatõusu. Eelseisvate aastate majanduskasvu aeglustavad ka kavandatavad riiklike kulutuste kärped. Püsivast suurest eelarvepuudujäägist välja tulla on keeruline, kuid see on oluline, sest korras riigirahandus loob pikaajalisele majanduskasvule parema aluse. Korras riigirahandus toetab Eesti ühiskonna pikaajalist jõukuse kasvu, sest see suurendab meie majanduse kriisikindlust, tõstab riigi usaldusväärsust võlausaldajate ja investorite silmis ning tekitab riigieelarves intressikulude asemel ruumi muudele vajalikele kulutustele.⁶

Allikad:

[1] Statistikaameti pressiteade, 30.08.2024 - Majandus langes teises kvartalis 1%

[2] Statistikaameti pressiteade, 28.08.2024 - Teises kvartalis vähenes ehitusmaht 4%

[3] Statistikaameti pressiteade, 26.08.2024 - Keskmine palk oli teises kvartalis 2007 eurot

[4] Statistikaameti pressiteade, 07.11.2024 - Tarbijahinnaindeks tõusis oktoobris aastases võrdluses 4,1%

[5] Statistikaameti pressiteade, 05.09.2024 - Vabu ametikohti oli teises kvartalis 9908

[6] Eesti Panga pressiteade, 24.09.2024 - PROGNOOS. Korras riigirahandus loob majanduskasvule parema aluse

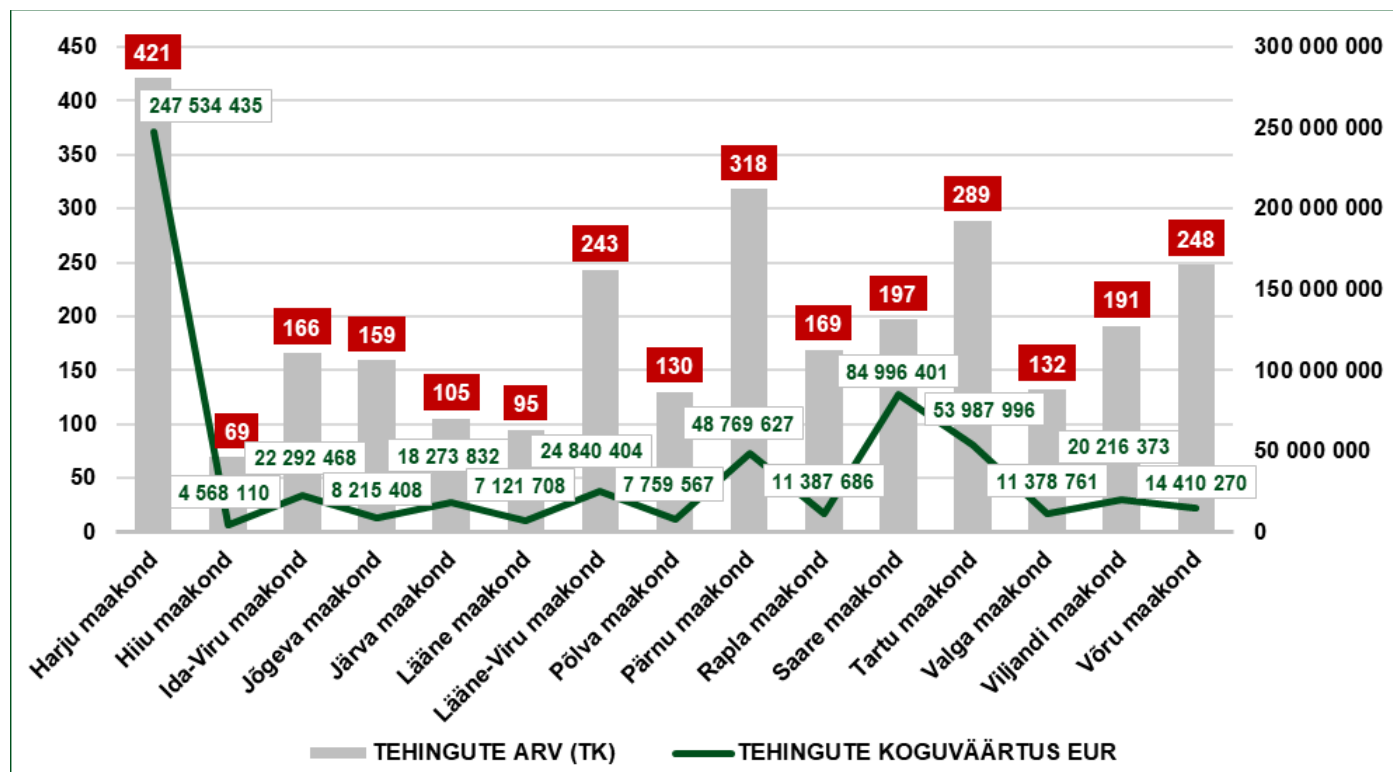
4.2 Investeeringute turg

TRENDID JA PROGNOOS

- 2023. aastal oli Eesti ja terve Baltikumi ärikinnisvara turg suhteliselt rahulik.
- 2023. aastal täheldati kõikides sektorites tootlusmäärade kasvu võrreldes 2022. aasta tootlustega.
- Nõutuimad sektorid on büroo-, kaubandus-, lao- ja tootmispinnad. Olenemata halvenenud majanduskeskkonnast, suurenenud ebakindlusest ja kõrgetest intressidest oli rahavoo varade pakkumine kõikides sektorites piiratud.
- 2023. aasta kõige kallim tehing tehti Viru Keskusega, mille käigus omandati 72% osalust välisinvestorilt.
- Rahavoo investorid on hakanud suunama pilke ka arendussektorisse, sh nii äri- kui elukondlikkusse, sest seal on tootlused atraktiivsemad.

TEHINGUTE MAHT

Maa-ameti hinnastatistika andmetel tehti 2023. aastal Eestis kokku 2932 mitteeluhoonetega hoonestatud maa tehingut koguväärtusega u 585 mln €, mida on ligi 200 mln € vähem kui 2022. aastal. Antud tehingutest toimus Harjumaal 421 tehingut koguväärtusega u 250 mln €. Kui tehingute arvu osakaal kogu tehingutest polegi nii suur (u 14%), siis koguväärtusest moodustasid Harjumaal mitteeluhoonetega tehtud tehingud u 43%, mis näitab, et investeringute turg oli jätkuvalt Harjumaal keskne.



allikas: Maa-amet, Pindi Kinnisvara

TEHINGUTE STRUKTUUR

2023. aastal Harjumaal mitteeluhoonetega hoonestatud maaga tehtud tehingute koguväärtusest üle 60% moodustavad üle 1 mln euro suuruse tehinguväärtusega tehingud, kuid selle sees on väga suur osa seotud osapoolte vahel tehtud tehinguid. Kõige suuremate tehingute hulgas on nii kaubandushooneid, ärihooneid kui ka lao- ja tootmishooneid.

ÄRIKINNISVARA TEGIJAD

Eestis näitas 2023. aasta investeerimismaastik suhtelist stabiilsust, kusjuures koguinvesteeringute maht oli natuke üle 150 mln euro. See näitaja kajastab märkimisväärset langust võrreldes eelnevate aastatega. 2023. aasta viimase kvartali koguinvesteeringute maht oli 25 mln eurot, mida toetas mõningane aktiivsus jaekaubanduse, tööstuse ja hotellisektoris. Arendustegevuse rindel oli märgata märkimisväärset aktiivsuse suurenemist silmapaistvate jaekaubandussektori osalejate seas. Lidl laiendas oma jalajälge, omandades ligikaudu 27 hektarit maad Rae vallas oma tulevase logistikakeskuse jaoks. Lisaks soetasid oma arenduskinnistud Circle K Eesti ja Coop Harju. Detsembris tehti seni suurim tehing Eesti jaekaubandussektoris. Nimelt omandasid Kapitel, Tristafan ja finantsinvestor senisele 28% osalusele lisaks veel 72% Viru Keskuse osalust.

Suurimad tehingud 2021-2023

Tehingu hind, €	Objekt	Tehingu aeg	Asukoht	Ostja
20-50 miljonit	Stockmann kaubanduskeskus	2021	Kesklinna linnaosa, Tallinn	Viru Keemia Grupp AS
	Foorum Keskus	2022	Kesklinna linnaosa, Tallinn	US Real Estate

10-20 miljonit	kahe hotelli müük	2023	Kesklinna ja Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn	välisinvestor
	stock-office tüüpi hooned	2022	Rae vald, Harjumaa	välisinvestor
	büroohoone	2021	Haabersti linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	büroohoone	2021	Kesklinna linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	kaubandushoone	2021	Harjumaa	välisinvestor
5-10 miljonit	ärihoone	2023	Kesklinna linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	ärihoone	2023	Kesklinna linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	tootmishoone	2023	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	välisinvestor
	stock-office tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	stock-office tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	stock-office tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	hotell	2021	Tallinn	kohalik ettevõtte
	büroohoone	2021	Mustamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	hotell	2021	Tallinn	välisinvestor
	stock-office tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte

allikad: Maa-amet, Pindi Kinnisvara

TOOTLUS

2023. aastal tõusid kinnisvara kapitalisatsioonimäärad kogu Baltikumis. Intressitõus on muutnud laenuraha kallimaks. Lisaks on majanduse üldine ebastabiilsus mõjutanud kinnisvara tootlust negatiivselt.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Büroo (<i>prime yield</i>)	6,70%	6,70%	6,10%	6,50%	6,00%	6,75%
Kaubandus (<i>prime yield</i>)	7,00%	7,00%	7,00%	6,50%	6,00%	7,00%
Tootmine (<i>prime yield</i>)	7,80%	7,80%	7,50%	7,00%	7,00%	7,20%

allikas: Pindi Kinnisvara

Madalamate tootlustega tehinguid on samuti tehtud, kuid need on tavaliselt seotud hoonetega, milles on sõlmitud pikaajalised rendilepingud väga usaldusväärsete üürnikega. Vanemate ja halvemini majandatud büroohoone tootlused Tallinnas jäävad vahemikku 8,0-9,0%, samas kui äärelinna *stock-office* tüüpi hoonete puhul on tootlused olnud 7,0-7,5%, sõltuvalt lepingute kvaliteedist. Linnapiiridest väljaspool, nagu Jüri ja Alliku külas, kipuvad *stock-office* tüüpi hoonete tootlused jääma vahemikku 7,0-8,0%.

Üksikute, eraldiseisvate büroo- ja kaubanduspindade tootlused olid madalamad, tihtipeale alla 7,0%. Selle põhjuseks on tõenäoliselt turul olevad väikeinvestorid, kes on valmis ostma peamiselt madalama hinnaga kinnisvara ja nõustuvad madalama tootlikkusega või loodavad tulevikus vara väärtuse kasvule, mistõttu tootlikkuse näitaja ei ole ostuotsuse tegemisel ainus määrav faktor.

4.3 Turusegmendi analüüs

Ida-Viru maakond koosneb 8 omavalitsusüksusest – 4 linna ja 4 valda. Maakonna elanike arv seisuga 01.01.2024 oli 130 362 ning maakonna pindala on 2 972 km². Kohtla-Järve linn koosneb viiest eraldi asuvast linnaosast. Linna kogu pindala on 39,3 km² ning elanikke selles 31 957 (seisuga 01.01.2024). Elanike arv on iga-aastaselt kahanev. Kohtla-Järve linnas tegeletakse suuresti energeetikaga, metallitööstusega.

Äriotstarbeline kinnisvara

Valdav osa maakonna kaubandus-, tootmis- ja teeninduspindadega teostatud tehingutest toimuvad Narva ja Jõhvi linnades ja nende lähiümbruses asuvate objektidega. Levinud on Jõhvi linnas nii müügi- kui ka üüritehingud. Jõhvi kesklinnas jäävad kaubandus- ja teenindustegevuseks sobivate pindade üürid valdavalt vahemikku 5-20 €/m²/kuus, üksikutel juhtudel küündivad üüritasud kuni 35 €/m²/kuus. Üüri suurus sõltub eelkõige ruumide asukohast, s.h. korrusest, seisukorrast ja kaasnevatest lisavõimalustest (nt toitlustusasutuste puhul suvel väliterrassi paigaldamise võimalus). Kõrgem hinnatase on linna kesklinna kaubanduskeskuste hoonetes asumatel pindadel. Madalama hinnatasemega on ruumid, mis ei asu vahetult tänavate ääres, või millesse puudub sissepääs tänavapoolselt küljelt või mis paiknevad küll kesklinnas, kuid jäävad nn. esimesest aktiivsest tsoonist väljapoole. Oluliselt madalam on kaubanduspindade hinnatase äärelinna kaubanduskeskustes, kus üürihinnad on vahemikus u 2- 5 €/m²/kuus, kallimad on kaubanduspindade üürihinnad aga kesklinna kaubanduspindades, olles keskmiselt ca 5- 35 €/m²/kuus. Kesklinna nõutumates tsoonides on sobiva üüripinna leidmine praktiliselt võimatu. Samas äärelinna kaubanduskeskustes on pidevalt vabu üüripindu.

Bürooruumide üüripakkumisi ei ole Jõhvis just palju, samas ei ole hetkel ka nõudlus eriti suur. Uued ja kaasaegsed, spetsiaalselt büroopindadeks ehitatud ruumid asuvad kesklinnas ning äärelinnas nõukogude perioodil ehitatud kontorihoonetes. Muud bürooruumideks sobilikud pinnad paiknevad kesklinna piirkonnas kaootiliselt, äärelinnas asuvad need tavapäraselt tootmis- või kaubandushoonete ruumides. Bürooruumide üürihinnad ei ole Jõhvis väga asukohatundlikud, kesklinnas mõjutab hinnataset pigem asjaolu, kas antud ruumid sobiksid ka kaubandus- või teenindustegevuseks ja seepärast on 1. korrusel asuvad ja otse tänavapoolse sissekäiguga ruumid oluliselt kõrgema hinnatasemega. Bürooruumide üürihindu mõjutavad mitmed tegurid: ruumide asukoht, üüritava pinna suurus, ruumide paiknemine hoones, hoone ja ruumide seisukord ja ruumide funktsionaalsus, tehnilised võimalused, juurdepääs hoonele, parkimistingimused; likviidsemad on kesklinnas ja selle ümbruses asuvad väiksemad ja keskmise suurusega pinnad, mis paiknevad 1. ja 2. korrusel, on heas ja väga heas seisukorras ning vajalike abiruumidega või nende kasutamise võimalusega. Hinda mõjutavaks teguriks on ka küttesüsteem ja -kulud ja nn. mugavusteenused, nt kliimareguleerimise seadmete olemasolu. Oluliseks väärtust mõjutavaks asjaoluks on juurdepääs ja parkimisvõimalused - enamväärtustatud on täiendavate parkimisvõimalustega (oma parkla) üüripinnad. Üürihinda võib oluliselt mõjutada ka konkreetse üürniku taust ja üürilepingu kestvus.

Kesklinna piirkonnas soovivad bürooruume üürida eelkõige ettevõtted, kelle majanduslik tulem sõltub otseselt klientidega suhtlemisest ja neile võimalikult nähtaval olemisest. Bürooruumide üürihinnad jäävad Jõhvi kesklinnas vahemikku 5- 20 €/m²/kuus, äärelinnas 2- 5 €/m²/kuus.

Kaubandus-, teenindus-, tootmis- ja büroopindadega tehakse Ida-Viru maakonnas 1-2 tehingut aastas, hinnad jäävad vahemikku mõnest tuhandest kuni 6,5 miljonit eurot. Hinnataset mõjutab eelkõige asukoht, hoone ja ruumide seisukord ja omapära ning pakutavate teenuste valik.

Tootmis- ja laohoonete peamisteks hinda mõjutavateks teguriteks on:

- logistiline faktor. Oluline on eelkõige hea ligipääsetavus (suurte maanteed lähedus, veokite manööverdamisruum tootmisüksuse juures jm.);
- tehnovõrgud. Peamiselt tootmise ja vähemal määral ladustamise puhul on oluline elektrivõimsus, vesi, kanalisatsioon, telefoniside – tingimused, mille puudumine vähendaks üürniku äriplaani realiseerimisvõimalusi või suurendaks selle täitmiseks tehtavaid kulutusi;
- homogeensus - samalaadse äritegevuse domineerimine, kus muu toetav infrastruktuur on välja arendatud antud tegevusliigi eripärast lähtudes (nt. pangakontorid, autoparklad, teedevõrk).

Ida-Viru maakonnas on tootmishooneid keskpäraselt. Tootmis- ja laohoonetega on ostu-müügitehinguid tehtud kümme aastat. Hinnavahemikud on olnud mõnest tuhandest kuni 1,4 miljonit eurot. Üldjuhul toimuvad tehingud nõukogudeaegse hoonestusega. Uued püstitatakse uutesse logistika keskustesse ning omakasutuseks. Müügitehingud uue hoonestusega puudub.

Tootmistegevuseks ja laonduseks sobivad ruumid asuvad äärelinnas ja Jõhvi linna lähiümbruses, nende üürihinnad jäävad vahemikku 1-5 €/m²/kuus, kohati ka üle selle taseme, sõltuvalt ruumide asukohast, suurusest, seisukorrast, lisaseadmetest ja juurdepääsust. Ruumide üürimisel kehtib reegel, mille kohaselt suurema pinna korral on ruutmeetri maksumus madalam, väiksema pinna korral aga kõrgem.

Prognoos:

Hindaja on seisukohal, et lähima paari aasta jooksul on oodata äriotstarbeliste pindade üürihindade langust ja pakkumiste kasvu (nii üüri kui ka müügi segmendis). Suuremates linnades endiselt püsib nõudlus uute ja heas seisukorras uute äri-tootmis-laohoonete vastu, mille pakkumishind on madalam kui (jääk)asendusmaksumus.

Hoonestamata kinnistute tehingute arv ja kinnistute sihtotstarvete kaupa Ida-Viru maakonnas ning Kohtla-Järve linnas ajavahemikul 2022-2023.a:

Hoonestamata maa tehingud

Ida-Viru maakond ajavahemikul 1.01.2022 kuni 31.12.2023

21.11.2024

10 valitud Jõusta valik Pööra tabel Valjasta excelisse										
	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	386	2 059,1	4 183 448	35	255 700	0,02	68,83	2,06	5,13	8,52
maatulundusmaa	518	119 314,8	41 102 774	500	2 958 240	0,02	14,90	0,54	0,85	1,17
muu	41	6 581,3	896 196	1	453 001	0,00	92,58	1,99	8,57	20,41
segamaa	25	24 602,0	1 719 894	2 000	271 200	0,07	18,00	9,60	8,58	4,54
tootmismaa	16	16 460,0	703 717	1	250 000	0,01	16,08	1,89	3,80	4,44
ärimaa	24	2 792,6	1 667 859	100	498 000	0,81	86,28	12,73	23,71	26,23

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Muu sihtotstarve - sihtotstarbeks on määratud mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa

Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

Määramata maa - andmebaasis puuduvad andmed sihtotstarvete kohta

Hoonestamata maa tehingud

Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn ajavahemikul 1.01.2022 kuni 31.12.2023

21.11.2024

10 valitud Jõusta valik Pööra tabel Valjasta excelisse										
	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	8	2 554,1	74 805	485	22 500	0,57	9,52	4,69	4,96	3,60
maatulundusmaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
muu	6	19 479,5	127 740	2 150	75 920	0,14	3,52	2,38	2,07	1,62
segamaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***
tootmismaa	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
ärimaa	6	847,7	27 599	100	12 500	0,81	54,11	3,83	13,41	20,87

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Muu sihtotstarve - sihtotstarbeks on määratud mäetööstusmaa, sotsiaalmaa, veekogude maa, transpordimaa, jäätmehooldamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa

Segamaa - ühegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest

Määramata maa - andmebaasis puuduvad andmed sihtotstarvete kohta

4.4 Konkureeriva pakkumise ülevaade

Hindamise hetkel on kinnisvaraportaali kv.ee andmetel Kohtla-Järve linnas hoonestamata maade pakkumisi vaid üksikuid. Korterelamumaade pakkumise puuduvad hoopiski. Üldjuhul Kohtla-Järve linnas toimub sarnaste varade tehingud enampakkumise kaudu, kus riik või kohalik omavalitsus realiseerib tühjaks jäänud korterelamute maad.

Valik konkureerivaid müügipakkumisi:



Kohtla-Järve, Ahtme, Ahtme mnt 4

ärirama 6263 m²

100 000 €

16 €/m²

Kuumakse 461 €

Detailplaneering tehtud, ühistransport, teed heas seisukorras, ümbruses ärihooned
Suurepärarase logistilise asukohaga ärirama, mis asub piirkonna suuremate maanteed ...
DAC estate OÜ, Daniel Chasan, +37256489258 **TEEN KOOSTÖÖD**



Kohtla-Järve, Ahtme

18135 m²

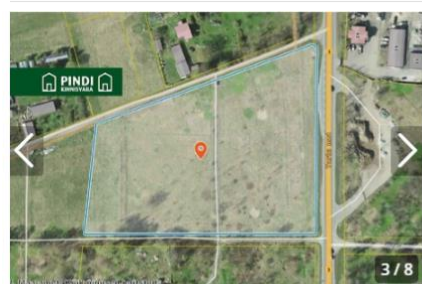
54 000 €

2.98 €/m²

Kuumakse 249 €

UUS HIND!

Müüa maatulundusmaa Kohtla-Järve linnas, Ahtme linnaosas, Nurme. Pindala 1,81 ha. ...
OBER-HAUSI KINNISVARA AS, Jelena Lapina, (372) 5341 3422



Kohtla-Järve, Ahtme

maatulun... 21532 m²

89 900 €

4.18 €/m²

Kuumakse 414 €

• HEA ASUKOHT JÕHVI-TARTU MAANTEE ÄÄRES •

Kinnistu asub rahvusvahelise Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres. Kommunikatsioonid puuduvad ...
Pindi Kinnisvara, Raivo Vološtšuk, 51940798

Eelpool toodud hindade osas on toodud pakkumishinnad, mitte reaalsed tehinguhinnad. Praktikast lähtuvalt on olemas võimalus, et müügiprotsessi käigus pakkumishinnad erinevad reaalsest tehinguhindadest.

4.5 Turustatavuse analüüs

Hinnatav vara	Hinnatav vara asub Ida-Viru maakonnas Kohtla-Järve linnas Järve linnaosas Endla ja Vahtra tänavate ristmikul. Maatükk on hoonestamata kuid varasemalt asus sellel korterelamu. Kinnistule on väljastatud projekteerimistingimused erihooldekodu püstitamiseks.
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Vara tõenäoline ostja on ettevõtja, kes ostab vara omakasutusse (tegevuse laiendamiseks) või arendustegevuseks.
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmeni nõudeid	Hinnatav vara vastab suuruselt keskmisele turunõudmisele. Asukoha ja juhtotstarbe osas on nõudlus madalam.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on hinnatava varaga kaudselt konkureerivaid pakkumisi Kohtla-Järve linnas üksikuid, otseselt konkureerivad pakkumised puuduvad. Viimase kahe aasta jooksul on Ida-Viru maakonnas müüdud 386 hoonestamata elamumaad, sh Kohtla-Järve linnas 8 ühikut. Tehingustatistika sisaldavad ka üksikelumute maade tehinguid.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Vara likviidsust võib hinnata keskmisest madalamaks. Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida kuni 12 kuud.

Alternatiivse kasutuse võimalus	Kõrgeima väärtuse omandab vara elamumaana, mis ei nõua täiendavaid kulutusi.
---------------------------------	--

5 Hindamine

5.1 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).

Vara parimaks kasutuseks loeme kasutust elamumaa, sh nii korterelamu, (eri)hooldekodu vms tarbeks.

Parima kasutuse analüüs:

Füüsiliselt võimalik ja vajalikult põhjendatud	Füüsiliselt võimalik kasutus elamumaana. Vara asub linnaosa ääres osas korterelamute piirkonnas, naabruses sarnased kinnistud.
Õiguslikult lubatav	Naabruses valdav maakasutus elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa. Üldplaneeringu kohaselt (korter)elamumaa. Määratud ehitusõigus (väljastatud projekteerimistingimused erihooldekodu ehitamiseks).
Finantsmajanduslikult otstarbekas	Finantsmajanduslikult otstarbekas kasutus on kasutus elamumaana.
Omandab kõrgeima väärtuse ja parimaks kasutuseks	Kõrgeima väärtuse omandab vara elamumaana, alternatiivne kasutus on kasutus nt ärimaana (mõne büroo-ärihoone, meditsiinikeskuse püstitamiseks).

5.2 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 maksma 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 maksma 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 maksma 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 leidmiseks erinevate hindamismeetodite hulgast valitud võrdlusmeetod. Seda seetõttu, et sarnaste varade võrdlustehingud on kättesaadavad ning sarnaste varade ostjaskonnaks on isikud, kes ostavad omakasutusse eesmärgiga tegevust laiendada. Võrdlusmeetod on sobilik selliste varade hindamisel, mida omanik kasutab ise.

5.3 Vara hindamine võrdlusmeetodil

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

Hinnatava vara positiivsed tegurid

- + head juurdepääsuteed
- + väljastatud projekteerimistingimused
- + kinnistu optimaalne kuju ja suurus

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- rahuldav asukoht
- puuduvad liitumised tehnovõrkudega

Valik võrreldavaid tehinguid (tehingu hinnad on toodud käibemaksuta):

Asukoht	Tehingu-aeg	Müügihind, €, käibemaksuta	Kinnistu pindala, m²	Müügihind, €/m², käibemaksuta	Kirjeldus	Usaldus-väärsus
Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa	november 2024	7000	2168	3	hoonestatud amortiseerunud korterelamuga	hea
Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa	juuni 2023	4990	5904	1	hoonestamata	halb
Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa	jaanuar 2023	17900	6576	2,7	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa	detsember 2023	22500	3690	6,1	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa	veebruar 2022	15000	1576	9,5	hoonestamata	hea

Kohandamiseks on valitud tehingud, mille tehinguinformatsioon on usaldusväärsem ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite osas hinnatava varaga paremini võrreldavad (üalloodud tabelis märgitud tumeda taustaga).

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks kinnistu tervikhind - €, kuna sealabi on erinevad varad kõige läbipaistvamalt võrreldavad ning mille abil hinnatava vara puhul turul kaubeldakse.

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 müügi aja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Viimaste aastate jooksul ei ole turul olulisi hinnamuutusi täheldada. Vaadeldavas turusektoris ja piirkonnas ei ole olulisi hinnamuutusi toimunud. Kohandust ei ole rakendatud.
---------------	--

Varaga seotud võrdluselemendid

Asukoht	paiknemine piirkonna siseselt, kaugus keskustest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Võrreldav 1 asub paremas asukoht (kesklinnale lähemale), võrreldav 2 asub kallimas hinnatasemega linnaosas. Rakendatud on kohandust. Kohtla-Järve linnas on Ahtme linnaosa kõige kõrgema hinnatasemega linnaosa, millele järgnevad Järve linnas, Oru, Kukruse linnaosad.
Maatüki pindala	krundi suurus mõjutab vara väärtust positiivselt, optimaalsest väiksemad krundid võõrandatakse tavapäraselt madalamate hindadega. Mastaabi efekti tõttu on väiksema pindalaga kruntide ühikhinnad kõrgemad, kui muus osas sarnaste, kuid suurema pindalaga kruntidel. Optimaalseks pindalaks loetakse u 5 000-10 000 m², millest suurema pinna puhul on hinnamõju väiksem.

Tehnovõrgud	Võrreldavad 1 ja 2 on suuremate kinnistutega. Rakendatud on kohandust. tehnosüsteemidega varustatus mõjutab vara väärtust oluliselt. Eelistatud on vee-, kanalisatsiooni- ja gaasivarustusega kinnistud, mille tehnosüsteemide seisukord on hea või väga hea. Tsentraalsete tehnosüsteemidega krundid on üldjuhul kallima m² hinnaga. Kõik võrreldavad on sarnase tehnovõrkudega varustatusega (liitumised puuduvad). Kohandust ei ole rakendatud.
Juurdepääs	asfalteeritud väga heas seisukorras juurdepääsutee tõstab vara väärtust. Kompleksselt välja arendatud teedevõrguga piirkondades asuvad elamukrundid on enameelistatud. Enamhinnatud on otsese juurdepääsuga või juurdepääsu servituudiga kinnistud, läbi naaberkinnistu ning servituutideta – vähemeelistatud. Kõik võrreldavad on juurdepääsuga avalikult teelt (tee ääres). Kohandust ei ole rakendatud.
Ehitusõigus	Määratud ehitusõigusega (detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusluba) on kõrgemalt hinnatud. Oluline on ka määratud ehitusõigus: ehitusalune pind, hoonete arv. Suurema ehitusõigusega krundid on kallima m² hinnaga. Kõik võrreldavad on hoonestamata ning varasemalt olnud hoonestatud korterelamutega, sarnaselt hinnatavale. Mistõttu võib järelada, et võrreldavatele kinnistutele on võimalik saada uuesti ehitusõigust.

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 arvessevõtmine tugineb turuinformatsioonile. Kuluanalüüsi aluseks on asenduspõhimõte: kohandus leitakse mingi elemendi asenduskulude kaudu. Protsentuaalse kohanduse minimaalne täpsus on 5%, kuna see on vastavuses võrdlusinformatsiooni kvaliteediga. Võrdluselemendid, mis on kõikidel võrreldavatel varadel hinnatava varaga sarnased ja kohandusprotsent puudub, on välja toodud ülevaatlikkuse põhimõttel.

Võrdlustabel

	Võrreldav 1	Võrreldav 2	Võrreldav 3	
kinnistud	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa	Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa	hinnatav
hind, €	17900	22500	15000	x
hind €/m ²	2,7	6,1	9,5	x
teingu aeg	jaanuar 2023	september 2023	veebruar 2022	november 2024
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajalatud hind, €	17900	22500	15000	
asukoht	hea asukoht, odavama hinnatasemega linnaosa	rahuldav asukoht, kallima hinnatasemega linnaosa	rahuldav asukoht, odavama hinnatasemega linnaosa	rahuldav asukoht, odavama hinnatasemega linnaosa
kommentaar	parem	parem	samavääme	
asukoha kohandus	-5%	-5%	0%	
maatüki pindala, m ²	6576	3690	1576	1706
kommentaar	suurem	suurem	samavääme	
maatüki pindala kohandus	-30%	-15%	0%	
tehnovõrgud	puuduvad	puuduvad	puuduvad	puuduvad
kommentaar	samane	samane	samane	
tehnovõrkude kohandus	0%	0%	0%	
juurdepääs	hea avalikult teelt	hea avalikult teelt	hea avalikult teelt	hea avalikult teelt
kommentaar	samane	samane	samane	
juurdepääsu kohandus	0%	0%	0%	
ehitusõigus	hoonestamata, varasemalt kinnistul olnud korterelamu	hoonestamata, varasemalt kinnistul olnud korterelamu	hoonestamata, varasemalt kinnistul olnud korterelamu	hoonestamata, endine korterelamu, projekteerimistingimused sotsiaahoone ehitamiseks
kommentaar	samavääme	samavääme	samavääme	
ehitusõiguse kohandus	0%	0%	0%	
kohanduste summa	-35%	-20%	0%	
kohandatud hind, €	11635	18000	15000	
absoluutväärtuste summa	35%	20%	0%	
kaal	0,2	0,3	0,5	1,0
kaalutud kohandatud hind, €	2327	5400	7500	
vara turuväärtus €				15227
vara turuväärtus (ümardatud tuhandelisele) €				15000

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 väiksemakohanduste absoluutväärtuste summaga võrdlustehingule antakse suurim kaal.

Hinnatava vara turuväärtus on (ümardatuna tuhande euro täpsuseni) **15 000 eurot**, s.o. u 8,9 €/m².

6 Hindamistulemus

Hinnatava vara, aadressil Vahtra tn 18, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond asuva kinnisasja (registriora nr 20063550), mille koosseisu kuulub elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 1706 m², turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **15 000 (viisteist tuhat) eurot**.

Varade, sh kinnisasjade võõrandamisel ja üürimisel on käibemaksu rakendamine reguleeritud käibemaksuseadusega. Kuna hindamistoimingu läbiviimisel analüüsitud tehinguhinnad ei sisaldanud käibemaksu, on ka hindamistulemus kajastatud ilma käibemaksuta.

Saadud tulemuse täpsuseks hindame +/- 20%, tegemist on sarnaste varade keskmise täpsusega.

Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis prognoosime hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud. Vara likviidust hindame keskmiseks.

Lisad:

Lisa nr 1 Fotod

Lisa nr 2 Kinnistusregistri registriora väljavõte

Lisa nr 3 Projekteerimistingimused

Lisa nr 4 Perspektiivse hoone eskiisprojekti joonised

Lisa nr 6 Vastavuskinnitus standardile EVS 875

Rene Zorin

koostaja, kutseline hindaja
nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 176328
+372 58 150 350
rene.zorin@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/ kinnitaja, kutseline
hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176335
/allkirjastatud digitaalselt/

Lisa 1 Fotod



Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte

Registriosa:

Registriosa number 20063550
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	32211:002:0022	Elamumaa 100%, Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Vahtra tn 18.	1706,0 m ²	Registriosa avamisel 30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.10.2021. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	30.08.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.10.2021. Kohtunikuabi Hele Olli	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ
Nimi: Rene Zorin
Kuupäev: 21.11.2024 08:43:59
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3 Projekteerimistingimused

Projekteerimistingimused nr 2411802/01195 (17.06.2024) on lisatud eraldi failina digiallkirja konteinerisse.

Lisa 4 Perspektiivse hoone eskiisprojekti joonised



ASENDISKEEM

Vahtra tn 18, Kohtla-Järve

Karl Mänd | 50 74 875 | karl@univerdis.ee | UNIVERDIS

[illegible]

[illegible]

FORM 100 (2000) (SEE INSTRUCTIONS) DATE: 11/01/00 (SEE INSTRUCTIONS)									
NAME	SSN	DOB	PLAC	PLAC	PLAC	PLAC	PLAC	PLAC	PLAC
100	99	00	AR-00	00	00	00	00	00	00
101 102 103 104 105 106 107 108 109 110									
111 112 113 114 115 116 117 118 119 120									
121 122 123 124 125 126 127 128 129 130									
131 132 133 134 135 136 137 138 139 140									
141 142 143 144 145 146 147 148 149 150									
151 152 153 154 155 156 157 158 159 160									
161 162 163 164 165 166 167 168 169 170									
171 172 173 174 175 176 177 178 179 180									
181 182 183 184 185 186 187 188 189 190									
191 192 193 194 195 196 197 198 199 200									
201 202 203 204 205 206 207 208 209 210									
211 212 213 214 215 216 217 218 219 220									
221 222 223 224 225 226 227 228 229 230									
231 232 233 234 235 236 237 238 239 240									
241 242 243 244 245 246 247 248 249 250									
251 252 253 254 255 256 257 258 259 260									
261 262 263 264 265 266 267 268 269 270									
271 272 273 274 275 276 277 278 279 280									
281 282 283 284 285 286 287 288 289 290									
291 292 293 294 295 296 297 298 299 300									
301 302 303 304 305 306 307 308 309 310									
311 312 313 314 315 316 317 318 319 320									
321 322 323 324 325 326 327 328 329 330									
331 332 333 334 335 336 337 338 339 340									
341 342 343 344 345 346 347 348 349 350									
351 352 353 354 355 356 357 358 359 360									
361 362 363 364 365 366 367 368 369 370									
371 372 373 374 375 376 377 378 379 380									
381 382 383 384 385 386 387 388 389 390									
391 392 393 394 395 396 397 398 399 400									
401 402 403 404 405 406 407 408 409 410									
411 412 413 414 415 416 417 418 419 420									
421 422 423 424 425 426 427 428 429 430									
431 432 433 434 435 436 437 438 439 440									
441 442 443 444 445 446 447 448 449 450									
451 452 453 454 455 456 457 458 459 460									
461 462 463 464 465 466 467 468 469 470									
471 472 473 474 475 476 477 478 479 480									
481 482 483 484 485 486 487 488 489 490									
491 492 493 494 495 496 497 498 499 500									
501 502 503 504 505 506 507 508 509 510									
511 512 513 514 515 516 517 518 519 520									
521 522 523 524 525 526 527 528 529 530									
531 532 533 534 535 536 537 538 539 540									
541 542 543 544 545 546 547 548 549 550									
551 552 553 554 555 556 557 558 559 560									
561 562 563 564 565 566 567 568 569 570									
571 572 573 574 575 576 577 578 579 580									
581 582 583 584 585 586 587 588 589 590									
591 592 593 594 595 596 597 598 599 600									
601 602 603 604 605 606 607 608 609 610									
611 612 613 614 615 616 617 618 619 620									
621 622 623 624 625 626 627 628 629 630									
631 632 633 634 635 636 637 638 639 640									
641 642 643 644 645 646 647 648 649 650									
651 652 653 654 655 656 657 658 659 660									
661 662 663 664 665 666 667 668 669 670									
671 672 673 674 675 676 677 678 679 680									
681 682 683 684 685 686 687 688 689 690									
691 692 693 694 695 696 697 698 699 700									
701 702 703 704 705 706 707 708 709 710									
711 712 713 714 715 716 717 718 719 720									
721 722 723 724 725 726 727 728 729 730									
731 732									

BILANGAN 1250 (POLYMERIZATION)			
NUMBER	NAME	NUMBER OF TESTS	W ^a
200	TOTAL POLYMERIZATION	81	
201	CATIONIC POLYMERIZATION	18	
202	THERMAL	0.0	
203	FLAME	0.0	
204	CLAY POLYMERIZATION	26.0	
205	ANIONIC	8.0	
207	ANIONIC	0.0	
208	ANIONIC	0.0	
209	ANIONIC	0.0	
210	ANIONIC	0.0	
211	ANIONIC	0.0	
212	ANIONIC	0.0	
213	ANIONIC	0.0	
214	ANIONIC	0.0	
215	ANIONIC	0.0	
216	ANIONIC	0.0	
217	ANIONIC	0.0	
218	ANIONIC	0.0	
219	ANIONIC	0.0	
220	ANIONIC	0.0	
221	ANIONIC	0.0	
222	ANIONIC	0.0	
223	ANIONIC	0.0	
224	ANIONIC	0.0	
225	ANIONIC	0.0	
226	ANIONIC	0.0	
227	ANIONIC	0.0	
228	ANIONIC	0.0	
229	ANIONIC	0.0	
230	ANIONIC	0.0	
231	ANIONIC	0.0	
232	ANIONIC	0.0	
233	ANIONIC	0.0	
234	ANIONIC	0.0	
235	ANIONIC	0.0	
236	ANIONIC	0.0	
237	ANIONIC	0.0	
238	ANIONIC	0.0	
239	ANIONIC	0.0	
240	ANIONIC	0.0	
241	ANIONIC	0.0	
242	ANIONIC	0.0	
243	ANIONIC	0.0	
244	ANIONIC	0.0	
245	ANIONIC	0.0	
246	ANIONIC	0.0	
247	ANIONIC	0.0	
248	ANIONIC	0.0	
249	ANIONIC	0.0	
250	ANIONIC	0.0	
251	ANIONIC	0.0	
252	ANIONIC	0.0	
253	ANIONIC	0.0	
254	ANIONIC	0.0	
255	ANIONIC	0.0	
256	ANIONIC	0.0	
257	ANIONIC	0.0	
258	ANIONIC	0.0	
259	ANIONIC	0.0	
260	ANIONIC	0.0	
261	ANIONIC	0.0	
262	ANIONIC	0.0	
263	ANIONIC	0.0	
264	ANIONIC	0.0	
265	ANIONIC	0.0	
266	ANIONIC	0.0	
267	ANIONIC	0.0	
268	ANIONIC	0.0	
269	ANIONIC	0.0	
270	ANIONIC	0.0	
271	ANIONIC	0.0	
272	ANIONIC	0.0	
273	ANIONIC	0.0	
274	ANIONIC	0.0	
275	ANIONIC	0.0	
276	ANIONIC	0.0	
277	ANIONIC	0.0	
278	ANIONIC	0.0	
279	ANIONIC	0.0	
280	ANIONIC	0.0	
281	ANIONIC	0.0	
282	ANIONIC	0.0	
283	ANIONIC	0.0	
284	ANIONIC	0.0	
285	ANIONIC	0.0	
286	ANIONIC	0.0	
287	ANIONIC	0.0	
288	ANIONIC	0.0	
289	ANIONIC	0.0	
290	ANIONIC	0.0	
291	ANIONIC	0.0	
292	ANIONIC	0.0	
293	ANIONIC	0.0	
294	ANIONIC	0.0	
295	ANIONIC	0.0	
296	ANIONIC	0.0	
297	ANIONIC	0.0	
298	ANIONIC	0.0	
299	ANIONIC	0.0	
300	ANIONIC	0.0	
301	ANIONIC	0.0	
302	ANIONIC	0.0	
303	ANIONIC	0.0	

[illegible]

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.

Rene Zorin

koostaja, kutseline hindaja
nooremhindaja, tase 5
kutsetunnistuse nr 176328
+372 58 150 350
rene.zorin@pindi.ee
/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Kreitsmann

läbivaataja/ kinnitaja, kutseline
hindaja
vara hindaja, tase 7
kutsetunnistuse nr 176335
/allkirjastatud digitaalselt/