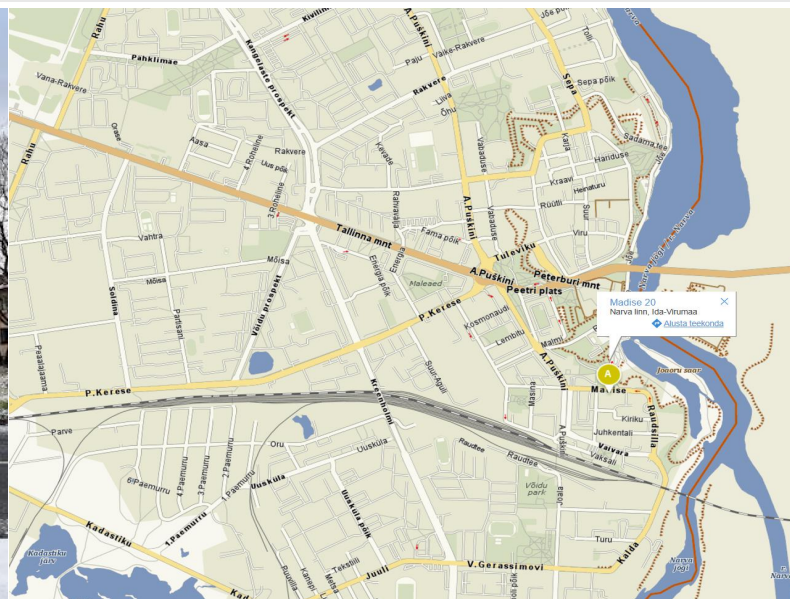


Ekspert hinnang nr 241119-43-56432

Tellija	AS HOOLEKANDETEENUSED (registrikood 10399457)
Address	Madise tn 20, Narva linn, Ida-Viru maakond.
Hinnatav vara	Kinnisasi (registriosa nr 8866050), mille koosseisu kuulub elumumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 2060 m ² .
Eesmärk	Ekspert hinnang on koostatud turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks Vabariigi Valitsusele mitterahalise sissemakse tegemiseks aktsiakapitali otsustamiseks.
Turuväärtus	68 000 (kuuskümmend kaheksa 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
noorehindaja, 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
1.1	Hinnatav vara.....	5
1.2	Hindamise eesmärk	5
1.3	Hindamise alused.....	5
1.4	Hindamisel kasutatavad mõisted	5
1.5	Hindamise eeldused ja piiravad tingimused	6
1.5.1	Eeldused	6
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	14
3.4	Tehnosüsteemid.....	16
3.5	Kestlikkus	17
4	Turuanalüüs.....	18
4.1	Makromajanduse ülevaade.....	18
4.2	Investeeringute turg	20
4.3	Turusegmendi analüüs	22
4.4	Konkureeriva pakkumise ülevaade	24
4.5	Turustatavuse analüüs.....	25
5	Hindamine.....	27
5.1	Parim kasutus	27
5.2	Meetodi valik	27
5.3	Vara hindamine võrdlusmeetodil.....	27
6	Hindamistulemus	31
	Lisa 1 Fotod	32
	Lisa 2 Kinnistusregistri registriosa väljavõte	33
	Lisa 3 Projekteerimistingimused	34
	Lisa 4 Perspektiivse hoone eskiisprojekti joonised.....	35
	Lisa 5 Vastavuskinnitus standardile EVS 875	39

HINDAMISARUANDE KOKKUVÖTE

Hinnatava vara koondandmed

Hinnatav vara	Kinnisasi (registriosa nr 8866050), mille koosseisu kuulub elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 2060 m ² .
Address	Madise tn 20, Narva linn, Ida-Viru maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	Eesti Vabariik.
Katastritunnus	51101:001:0879.
Sihtotstarve	Elamumaa 100%.
Hoonestus	Puudub.
Ehitusõigus	Vastavalt 26.06.2024 väljastatud projekteerimistingimustele nr 2411802/02158, erihooldekodu püstitamise, 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	21.11.2024.
Väärtuse kuupäev	21.11.2024.
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	68 000 (kuuskümmend kaheksa 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 Madise tn 20, Narva linn, Ida-Viru maakond asuva kinnisasja (registriosa nr 8866050), mille koosseisu kuulub elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 2060 m², turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **68 000 (kuuskümmend kaheksa 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	8866050.
Katastritunnus	51101:001:0879.
Sihtotstarve	Elamumaa 100%.
Aadress	Madise tn 20, Narva linn, Ida-Viru maakond.
Vara liik	Kinnisasi.
Omanik	Eesti Vabariik.
Kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused	Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte I jaos kehtivad kanded puuduvad.
Koormatiseid 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 ilmumine 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 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 21.11.2024) 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) Narva linna üldplaneeringu kaart, narvaplan.ee (kehtestatud 04.01.2013) Narva linn planeeringute koduleht, narvaplan.ee (seisuga 21.11.2024). Tellija esindaja esitatud info.
Vastuolud andmete osas	Puuduvad.
Ülevaatus kuupäev	21.11.2024.
Väärtuse kuupäev	21.11.2024.
Ülevaatus ulatus	Teostatud on maaüksuse ülevaatus.
Ülevaatus 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.
Ülevaatus teostas	Pindi Kinnisvara OÜ kutseline hindaja Rene Zorin.

3 Hinnatava vara kirjeldus

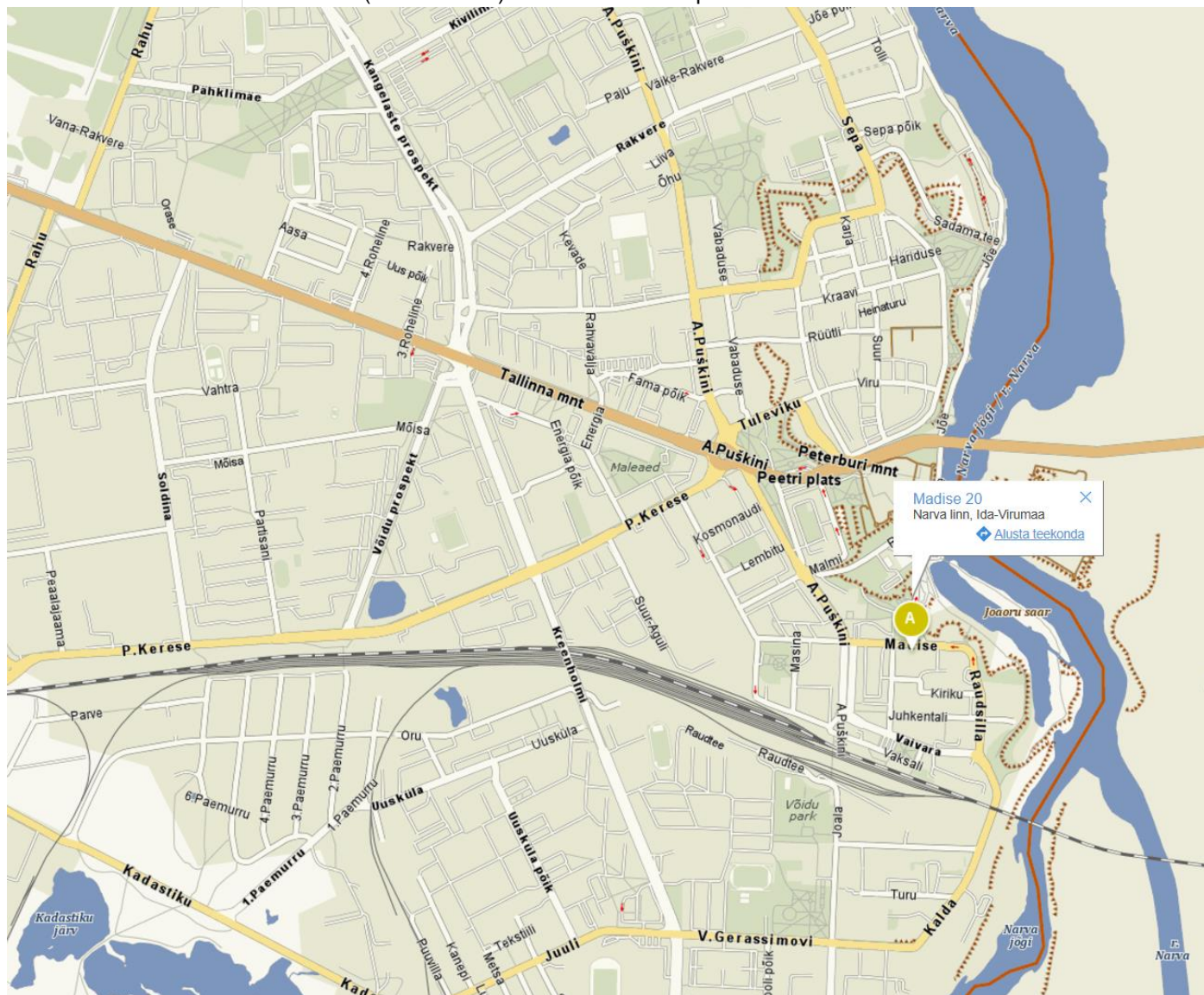
3.1 Kolmandate isikute õigustega seotud andmestik

Vara on omaniku ainukasutuses.

3.2 Asukoht ja keskkond

Asukoht piirkonna siseselt

Hinnatav vara paikneb Ida-Virumaal Narva linnas Madise (varasemalt I. Grafovi) tänava ääres Joaoru linnaosa piirkonnas. Kaugus administratiivkeskusest (Peetri plats) on u 1 km, maakonna keskusest (Jõhvi linnast) u 50 km. Asukoht piirkonna siseselt on hea.



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

Piirkonna hoonestus

Piirkonnas asuvad valdavalt korterelamud, ühiskondlikud hooned (kirik, kohtumaja, vaksal), ärihooned (sh hotell).

Infrastruktuur

Linnas 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. Läheduses promenaad. Heakord hea.

Veekogud ja nendega seotud

Narva jõgi jääb hinnatavast varast u 0,3 km kaugusele.

positiivsed ja negatiivsed tegurid (sh üleujutusala)

- +0.50 m
- +0.75 m
- +1.00 m
- +1.25 m
- +1.50 m
- +1.75 m
- +2.00 m
- +2.25 m
- +2.50 m
- +2.75 m
- +3.00 m

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

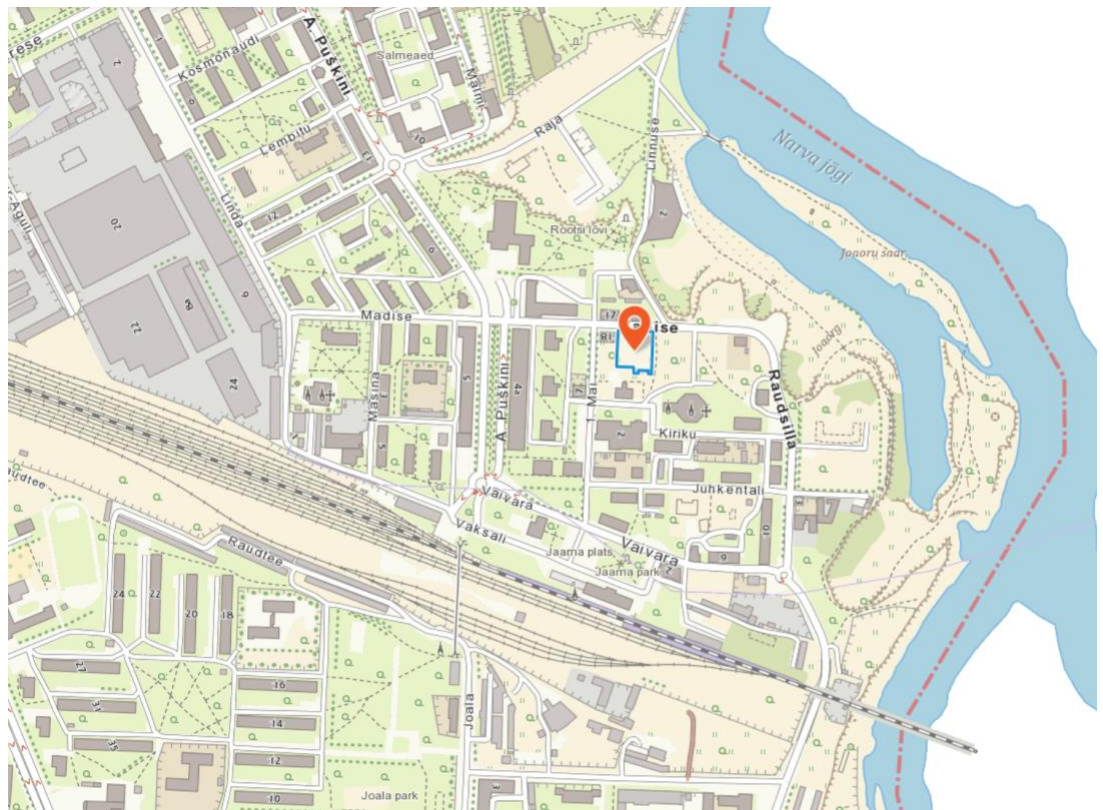


Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua>

Õhu saastatus ja müra

- 40-44 db
- 45-49 db
- 50-54 db
- 55-59 db
- 60-64 db
- 65-69 db
- 70-74 db
- 75-79 db
- 80+ db

Õhu saastatus ja müratase on keskmised. Vara asub keskmise liiklustihedusega tänava ääres. Maa-ameti mürakaardil andmed puuduvad.



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







Maardlad

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikneb hinnatav vara altkaevandatud ega maardla maa-alal. Kuna mõju vara hinnale ja likviidsusele ei ole täheldatav, siis mõju turuväärtusele puudub.



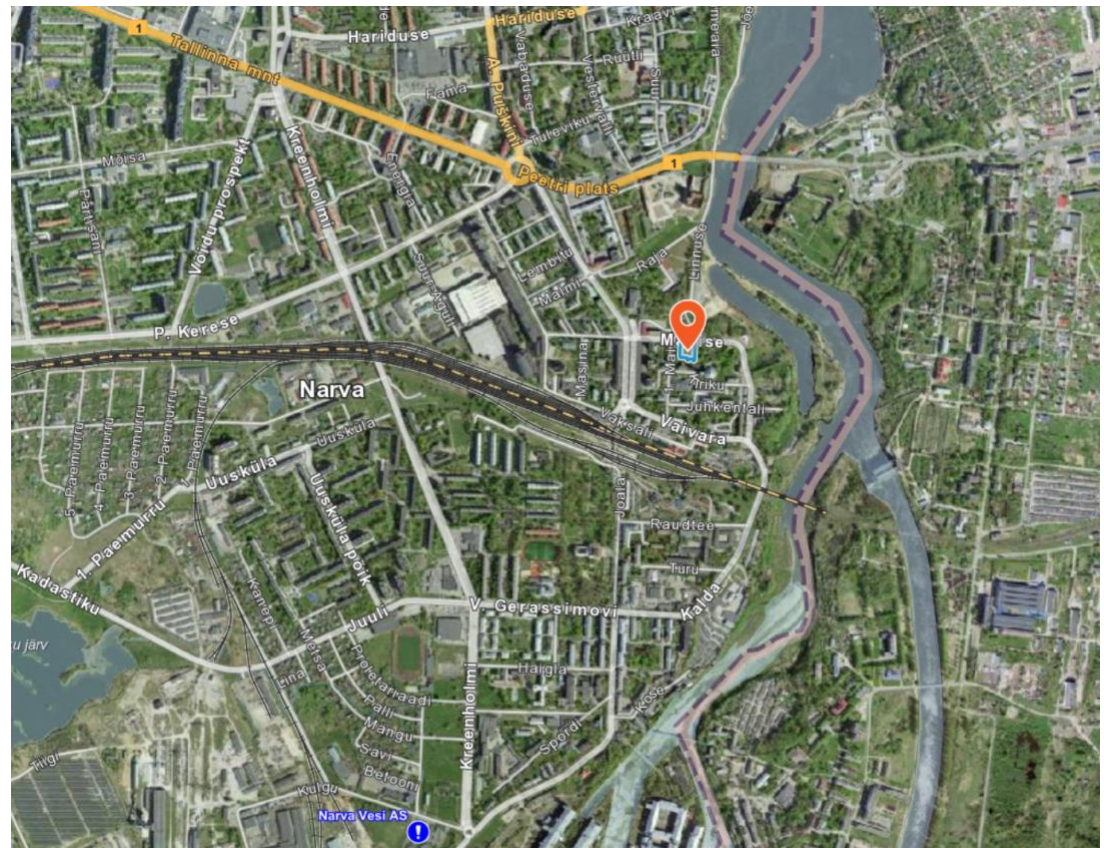
Allikas: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad>

Ohtlikud käitised

-  A-kategooria ohtlik käitis
-  A-kat. ohtliku käitise ohuala
-  B-kategooria ohtlik käitis
-  B-kat. ohtliku käitise ohuala
-  C-kategooria ohtlik käitis
-  C-kat. ohtliku käitise ohuala

Ohtlik käitis on ohtlikku ettevõtet või suurõnnetuse ohuga ettevõtet käitava isiku kontrolli all olev ala, kus käideldakse ohtlikku kemikaali ühes või mitmes ehitises, sealhulgas selle juurde kuuluvad või sellega seotud infrastruktuurid ja protsessid. Suurõnnetuse ohuga ettevõtted jagunevad ohtlikkuse suurenemise alusel B- ja A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõteteks. Ohtlik ettevõtte on C-kategooria ettevõtte.

Maa-ameti ohtlike käitiste kaardirakenduse järgi ei jää hinnatav vara ohtlike käitiste alasse.

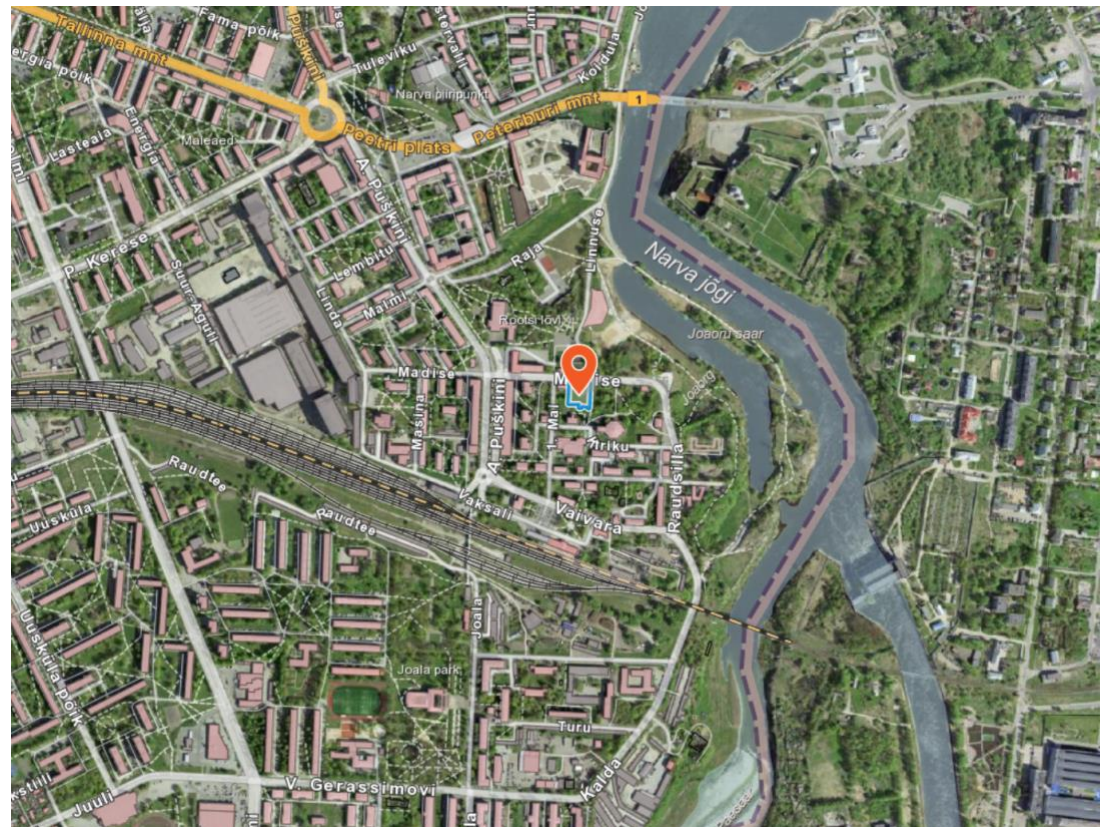


Allikas: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paastemet_ohtvesi

Soojussaar

Linna soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem linnastunud ala. Temperatuurierinevus on enamasti suurem öösiti ja kõige märgatavam nõrkade tuultega. Nähtuse põhjustajaks on esmajoones maapinna katmine kunstlike materjalidega (taimkatte asendamine asfaldi ning betooniga, pigetatud katused) ning heitsoojus. Soojussaarel on roll selles, et linnast allatuult asuvates piirkondades sajab vähem vihma. Soojussaared halvendavad õhu ja vee kvaliteeti. Soojussaared soodustavad globaalset soojenemist kliimaseadmete töös hoidmiseks põletatud täiendavate fossiilkütuste läbi. Soojussaared võimendavad linnades ja ka väiksemates asulates kuumalainete mõju.

Hinnatava vara puhul soojussaarte olemasolu võib esineda teedel ja platsidel, kuid kuna turul soojussaarte mõju vara hinnale ja likviidsusele ei ole täheldatav, siis mõju turuväärtusele puudub.



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

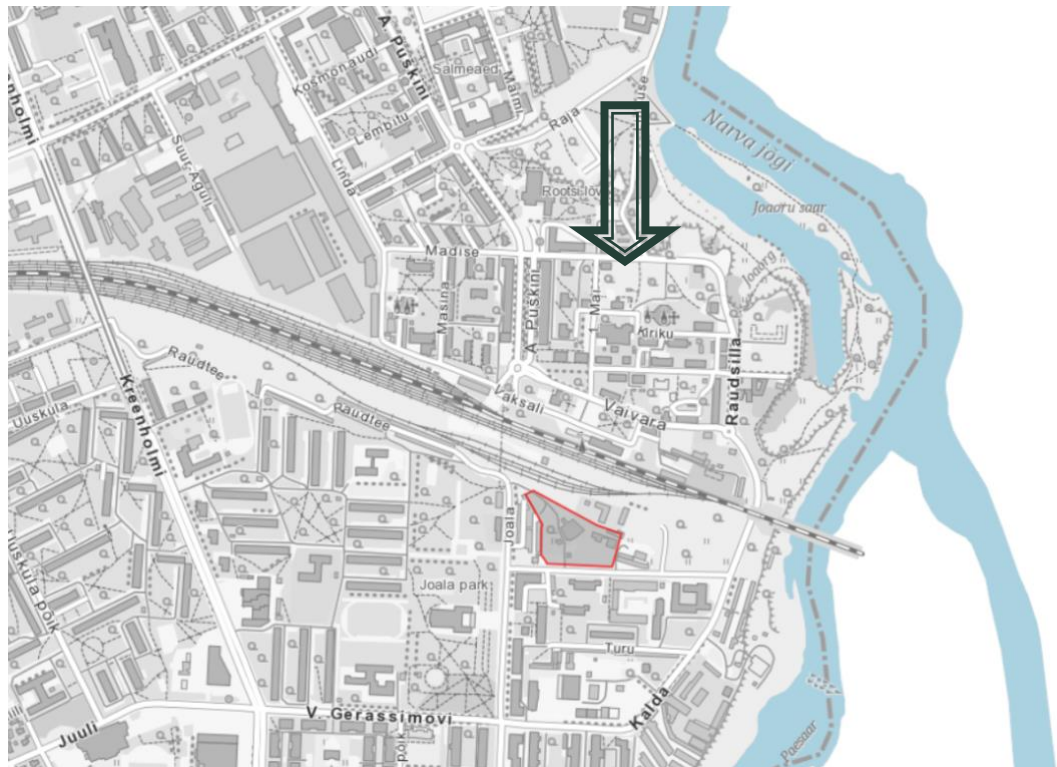
Jääkreostusalad

Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutusele 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.

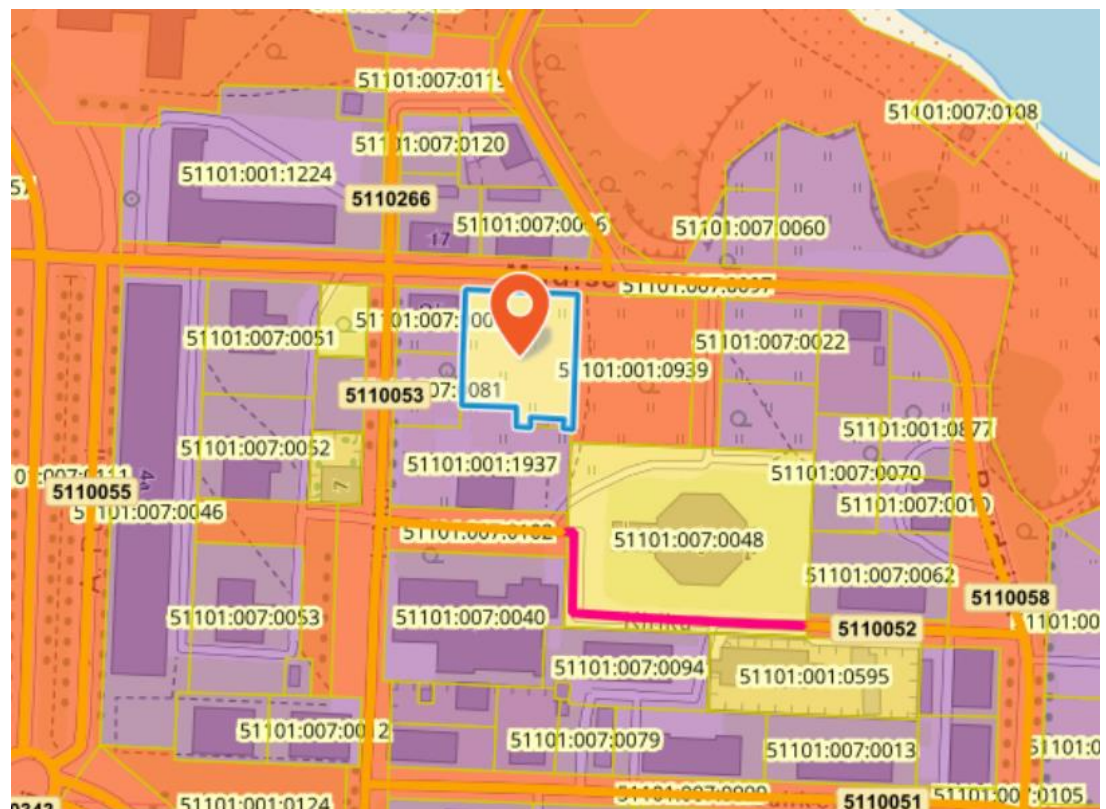


Allikas: <https://register.keskonnaportaal.ee/register>

Juurdepääs

Juurdepääs hinnatavale kinnistule on heas seisukorras 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 keskmine ja vara on mööduvalt teelt väga hea nähtavusega.

Transpordiameti liiklussageduse kaardil liiklussageduse andmed puuduvad.

Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad

Vara vahetus läheduses asuvad heas seisukorras kergliiklusteed. Läheduses asub rannapromenaad, vaateplatvorm.

Parkimine

Tänaval (tasuta tsoon). Perspektiivis lahendatakse kinnistul.

3.3 Katastriüksuse kirjeldus

Katastritunnus

51101:001:0879.



Allikas: geoportaal.maaamet.ee

Sihtotstarve

Elamumaa 100%.

Maatüki suurus

2060 m².

Hinnatsoon

Katastriüksuse hinnatsoon on H03511001, 100%.

Maa maksustamishind 01.01.2024 seisuga on 45279 eurot.

Maatüki kuju ja reljeef

Katastriüksus on ebakorrapärase kompaktse kuju ja valdavalt tasase pinnareljeefiga. Kinnistu piirneb juurdepääsuteedega, sarnaste maaüksustega.

Maatüki haljastus ja heakord

Maatükil on madal- ja vähene kõrghaljastus. Heakord rahuldav.

Piirded

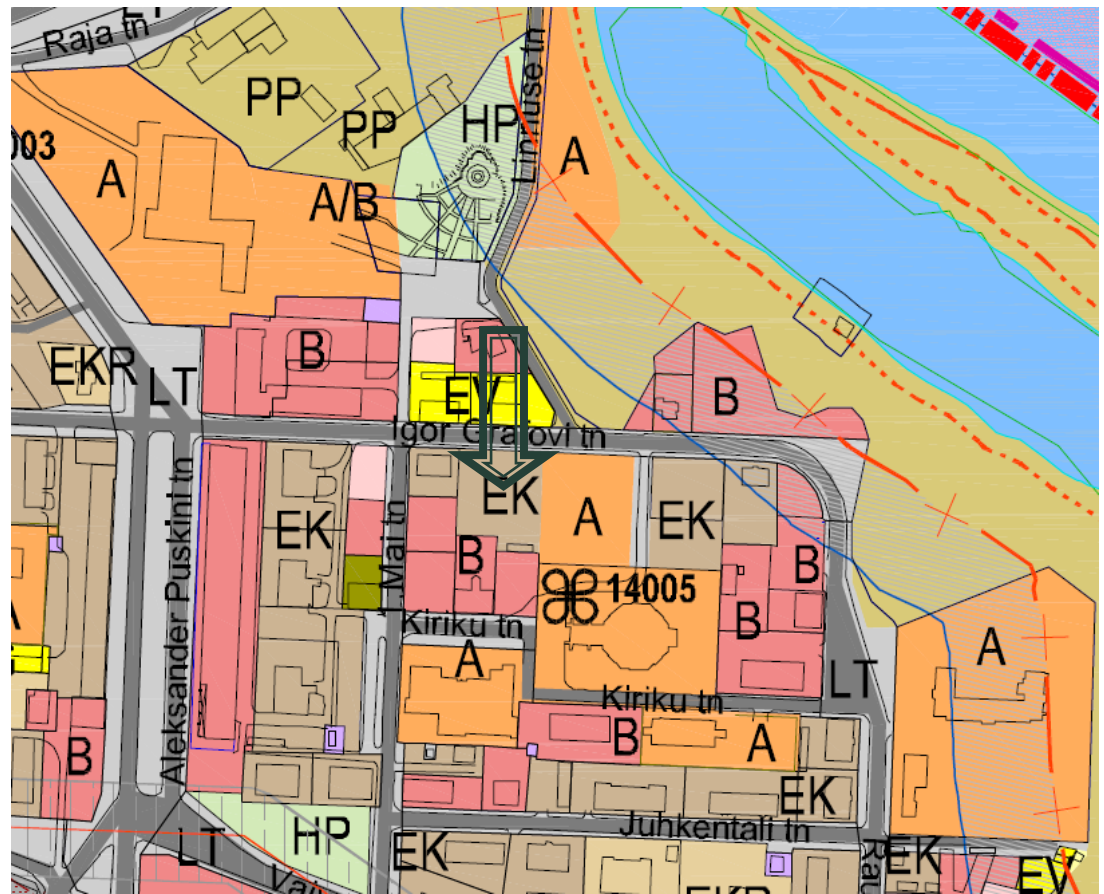
Puuduvad.

Üldplaneering

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule jääb vara korterelamu maa-alale.

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering on kehtestatud 20.02.2008.

MAAKASUTUSE JÄRTOUSTABED	
EV	Võõrandumaa
EVR	Võõrandumaa reservatsioon
ER	Hoodi- ja elumaa
ER1	Hoodi- ja elumaa reservatsioon
ER2	Riisimaa
ER3	Grasimaa
ER4	Grasimaa reservatsioon
ER5	Korraldumaa
ER6	Korraldumaa reservatsioon
ER7	Õhukaitsemaa
ER8	Rajoonimaa
ER9	Äri- ja teenindusmaa
ER10	Tööstusmaa
ER11	Tööstusmaa reservatsioon
ER12	Ettevõtte- ja teenindusmaa
ER13	Jätkumaa
ER14	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER15	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER16	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER17	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER18	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER19	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER20	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER21	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER22	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER23	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER24	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER25	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER26	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER27	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER28	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER29	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER30	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER31	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER32	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER33	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER34	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER35	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER36	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER37	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER38	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER39	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER40	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER41	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER42	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER43	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER44	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER45	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER46	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER47	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER48	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER49	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER50	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER51	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER52	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER53	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER54	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER55	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER56	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER57	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER58	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER59	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER60	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER61	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER62	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER63	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER64	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER65	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER66	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER67	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER68	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER69	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER70	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER71	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER72	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER73	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER74	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER75	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER76	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER77	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER78	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER79	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER80	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER81	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER82	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER83	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER84	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER85	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER86	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER87	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER88	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER89	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER90	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER91	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER92	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER93	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER94	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER95	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER96	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER97	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER98	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER99	Õhukaitsemaa reservatsioon
ER100	Õhukaitsemaa reservatsioon



Allikas: narvaplan.ee

Detailplaneering ja ehitusõigus

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

Vastavalt 26.06.2024 väljastatud projekteerimistingimustele nr 2411802/02158, 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 26.06.2024 väljastatud projekteerimistingimustele. Ehitustegevust alustatud ei ole.

Hoonete arv

Kinnistul hoonestus puudub. Hoone ehitusega ei ole hindamise hetkel alustatud.

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	29.84
	Piirivöönd ja piiriveekogu	2060.29



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.
Signaliseatsioon	Puudub.
Muud seadmed	Puuduvad.
Tehnosüsteemide seisukord	Kinnistu varustas tehnovõrkudega on halb. Liitumised puuduvad. Liitumisvõimalused tsentraalsete tehnovõrkudega asuvad kinnistu piiril või selle läheduses.

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

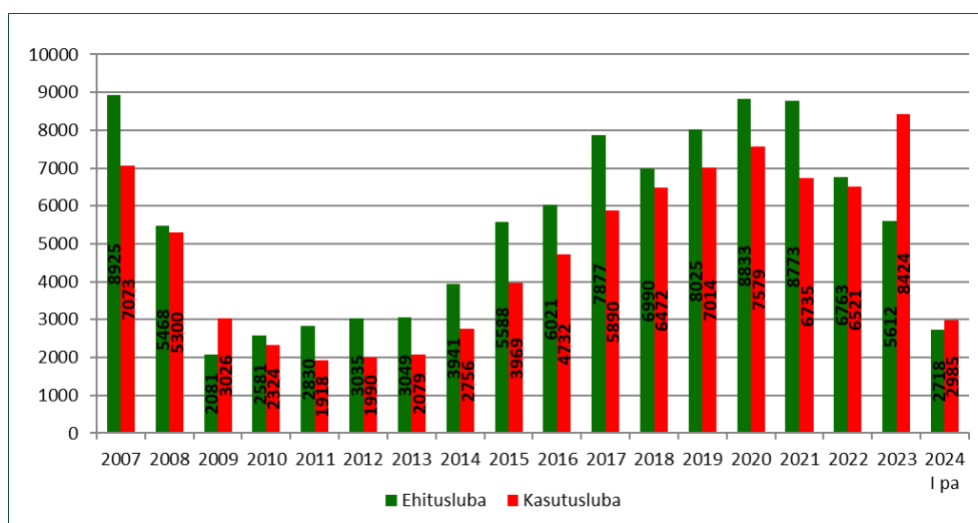
4.1 Makromajanduse ülevaade

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 eelistatum 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 toitlustuse, 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

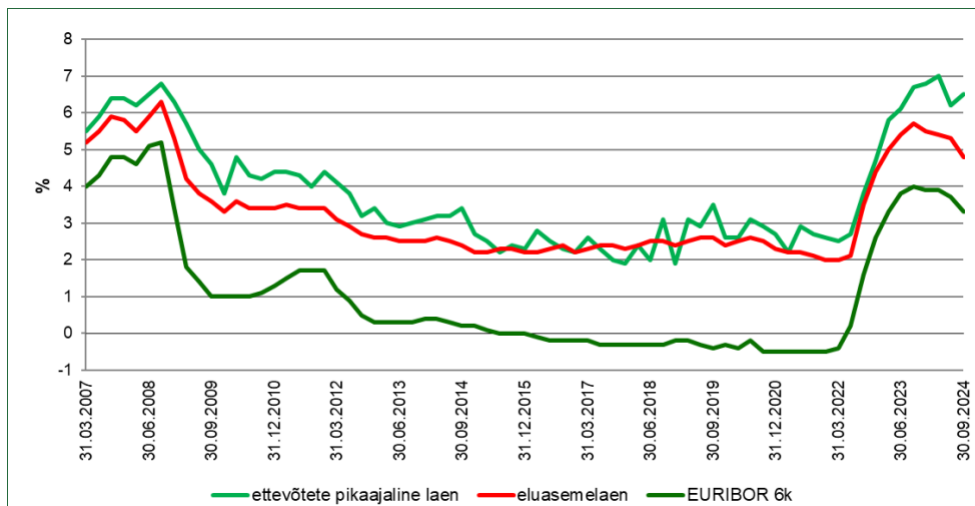
Statistikaameti andmetel oli 2024. aasta teises kvartalis Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides kokku 9908 vaba ametikohta, mida on umbes 11% vähem kui eelmisel aastal samal ajal. Tööandja algatusel lahkus sel perioodil ametist üle 6000 inimese. Teises kvartalis oli nii vabade kui ka hõivatud 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.

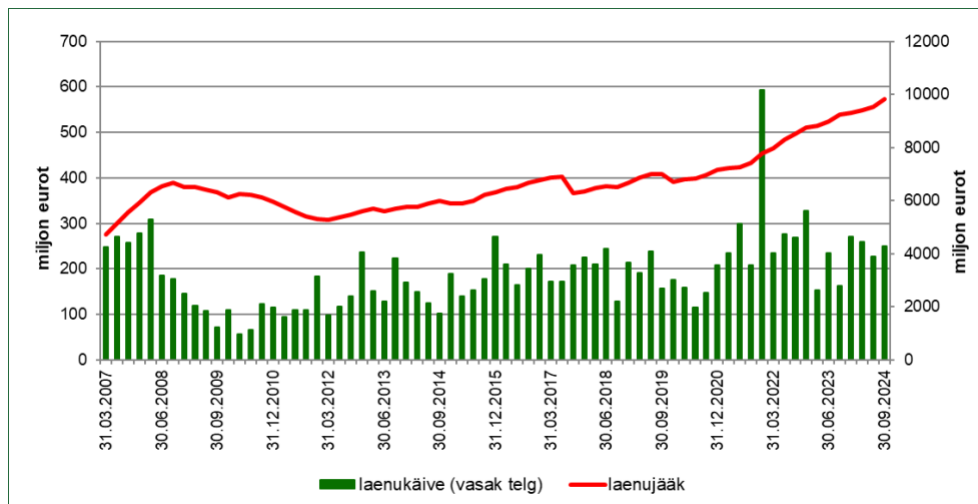
Laenumahud ja intressimäärad

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 majandusprognoosi 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 usaldusväärset 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

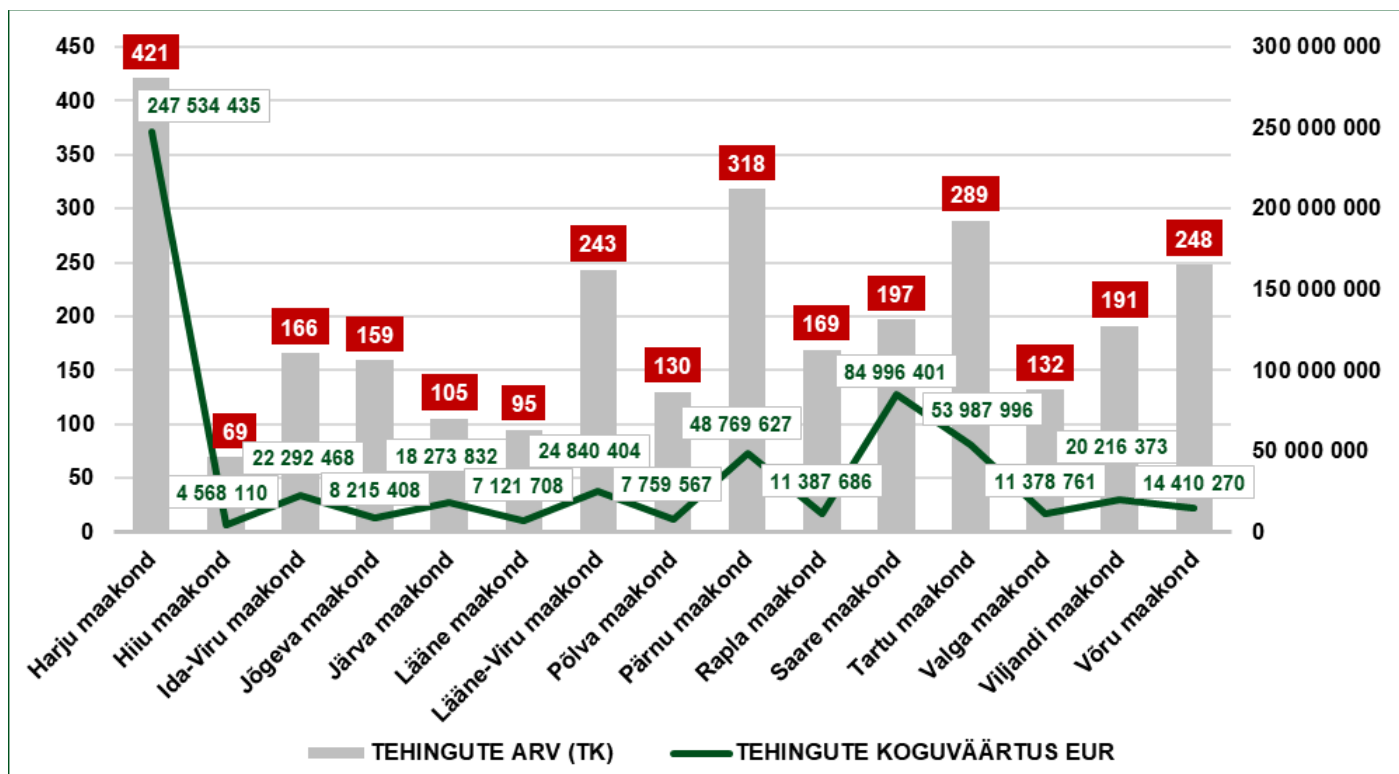
4.2 Investeeringute turg

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 Harjumaa 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 investermismaastik 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 hotellisektorites. 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 omale 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
	<i>stock-office</i> tüüpi hooned	2022	Rae vald, Harjumaa	välisinvestor
	büroohoone	2021	Haabersti linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	büroohoone	2021	Kesklinna linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
5-10 miljonit	kaubandushoone	2021	Harjumaa	välisinvestor
	ärihoone	2023	Kesklinna linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	ärihoone	2023	Kesklinna linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	tootmishoone	2023	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	välisinvestor
	<i>stock-office</i> tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	<i>stock-office</i> tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	<i>stock-office</i> tüüpi hoone	2022	Lasnamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	hotell	2021	Tallinn	kohalik ettevõtte
	büroohoone	2021	Mustamäe linnaosa, Tallinn	kohalik ettevõtte
	hotell	2021	Tallinn	välisinvestor
<i>stock-office</i> 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 üleüldine 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, tihti peale 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 Turusegmeni analüüs

Narva kinnisvaraturg

Ida-Viru maakond koosneb 8 omavalitsusüksusest – 4 linna ja 4 valda. Maakonna elanike arve seisuga 01.01.2024 oli 130 362 ning maakonna pindala on 2 972 km². Narva on Eesti suurusel kolmas linn ning asub Ida-Viru maakonnas, Eesti-Venemaa piiri ääres. Linna territooriumi pindala on 68,7 km² ning elanikke on selles 52 894 (seisuga 01.01.2024). Viimastel aastatel on nii maakonna kui ka Narva linna rahvaarv kahanenud.

Äriotstarbeline kinnisvara

Valdav osa maakonna kaubandus-, tootmis- ja teeninduspindadega teostatud tehingutest toimuvad Narva ja Jõhvi linnades ja nende lähiümbruses asuvate objektidega. Levinud on Narva linnas nii müügi- kui ka üüritehingud. Narva 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 asuvatel 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 Narva 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 Narvas 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; liikviidsemad 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 Narva 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 kümnekond aastas. Hinnavahemikud on olnud mõnest tuhandest kuni pea 1 miljoni 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 Narva 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 võib oodata äriotstarbeliste pindade üürihindade langust ja vakantsuse suurenemist. Samuti keerulise majandusolukorra tõttu võib tõusta ka müügipakkumiste arv. Samas võib täheldada suuremat huvi hea ja uute pindade osas. Vaadeldavas turusektoris hindaja ei prognoosi olulisi turu muutusi.

Hoonestamata maade tehingute statistika Ida-Viru maakonnas ja Narva linnas ajavahemikul 01.2022 – 12.2023 (allikas: maaamet.ee):

Hoonestamata maa tehingud
Ida-Viru maakond ajavahemikul 1.01.2022 kuni 31.12.2023

15.08.2024

	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, jäätmeohidlamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa
Segamaa - tihegi sihtotstarbe osakaal ei ole 100% ja kinnistu koosneb mitmest sihtotstarbest
Määramata maa - andmebaasis puuduvad andmed sihtotstarvete kohta

Hoonestamata maa tehingud
Ida-Viru maakond, Narva linn ajavahemikul 1.01.2022 kuni 31.12.2023

15.08.2024

	Pindala(m2)		Tehingu summa (eur)			Pinnaühiku hind(eur /m2)				
	Arv	Keskmine	Kokku	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
elamumaa	105	989,1	450 334	210	190 000	0,38	44,68	0,56	2,79	6,35
muu	4	***	***	***	***	***	***	***	***	***
segamaa	12	9 979,9	1 132 159	7 750	271 200	7,72	18,00	9,60	10,45	2,76
ärimaa	5	3 647,2	606 900	5 000	498 000	3,48	79,95	17,67	30,68	31,11

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, jäätmeohidlamaa, riigikaitsemaa, kaitsealune maa või sihtotstarbeta maa
Segamaa - tihegi 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 Narva linnas hoonestamata maade pakkumisi kümnekond, sh üksikud korterelamumaade pakkumised.

Valik konkureerivaid müügipakkumisi:



Narva, Vestervalli tn 13a

Detailplaneering tehtud
Müüa maatükk Narvas, 1 736 m2, sihtotstarve - ärimaa 100%. Detailplaneering on tehtud. ...
Trianon OÜ, Sergei Gorlatš, +3725211733

ärimaa 1736 m²

45 000 €
25,9 €/m²

Kuumakse 207 €

	<p>Narva, Tapamaja tn 2</p> <p>Detailplaneering tehtud Müüa maatükk Narvas, 2 102 m2, sihtotstarve - ärimaa 100%. Detailplaneering on ... Trianon OÜ, Sergei Gorlatš, +3725211733</p>	<p>ärimaa 2102 m² 95 000 € 45.2 €/m² Kuumakse 438 €</p>
	<p>Narva, Päikese tn. 16</p> <p>HEA INVESTEERING! ELAMUMAA KRUNT EHTAMISEKS!</p> <p>Detailplaneering tehtud Detailplaneering tehtud. Plaanis on ehitada üks paarismaja (suletud netopind 407,3 m2) ... Narva Kinnisvarabüroo OÜ, Anna Korban-Suhharnikova, +3725228577</p>	<p>elamumaa 2915 m² 120 000 € 41.2 €/m² Kuumakse 553 €</p>
	<p>Narva, Oru 3</p> <p>Detailplaneering tegemata, elekter, vesi, tsentraalgaas, kanalisatsioon, ühistransport Müüa krunt Narvas, pindala - 2233 m2, sihtotstarve - elamumaa. Elekter, tsentraalne ... Trianon OÜ, Aleksandr Chernikov, +37253240120</p>	<p>elamumaa 2233 m² 51 400 € 23 €/m² Kuumakse 237 €</p>
	<p>Narva, Vaivara tn 8</p> <p>Detailplaneering tehtud, ühistransport Müüa maatükk Narvas, 2 236 m2, sihtotstarve - ärimaa 100%. Detailplaneering on ... Trianon OÜ, Sergei Gorlatš, +3725211733</p>	<p>ärimaa 2236 m² 50 000 € 22.4 €/m² Kuumakse 230 €</p>
	<p>Narva, Uusküla 2</p> <p>Detailplaneering tegemata, elekter, vesi, tsentraalgaas, kanalisatsioon, ühistransport Müüa maatükk Narvas, pindala - 2 840 m2, sihtotstarve - elamumaa. Elekter, tsentraalne ... Trianon OÜ, Aleksandr Chernikov, +37253240120</p>	<p>elamumaa 2840 m² 65 300 € 23 €/m² Kuumakse 301 €</p>

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

4.5 Turustatavuse analüüs

Hinnatav vara	Hinnatav vara asub Ida-Viru maakonnas Narva linnas Joaoru linnaosa piirkonnas Madise tänava ääres. Maatükk on hoonestamata.
---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	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 turusegmendi nõudeid	Hinnatav vara vastab suuruselt, asukohalt ja juhtotstarbelt keskmisele turunõudmisele.
Konkureeriv pakkumise maht, turu neelduvus	Hindamishetkel on hinnatava varaga kaudselt konkureerivaid pakkumisi Narva linnas kümnekond, sh üksikud pakkumised korterelamumaade. Viimase kahe aasta jooksul on Ida-Viru maakonnas müüdud 386 hoonestamata elamumaad, sh Narva linnas 105 ühikut. Tehingustatistika sisaldavad ka üksikelamute maade tehinguid.
Hinnang likviidsusele, müügiperiood	Vara likviidsust võib hinnata keskmiseks. 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 Joaoru linnaosa piirkonnas, naabruses sarnased kinnistud. Läheduses käimas uusarendustegevus.
Õiguslikult lubatav	Naabruses valdav maakasutus elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa, ärimaa. 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 müüdüd varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdüd 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
- + hea asukoht

Hinnatava vara negatiivsed tegurid

- puuduvad liitumised tehnovõrkudega

Valik võrreldavaid tehinguid (tehingu hinnad on toodud käibemaksuta):

Asukoht	Tehingu-aeg	Müügihind, €, käibemaksuta	Kinnistu pindala, m ²	Müügihind, €/m ² , käibemaksuta	Kirjeldus	Usaldusväärsus
Ida-Viru maakond, Narva linn, Kangelaste pr	oktoober 2022	190000	8320	23	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Narva linn, Madise tn	oktoober 2023	44050	986	45	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Narva linn, Raudsilla tn	oktoober 2023	81150	1015	80	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Narva linn, 1. Mai tn	aprill 2022	15500	1312	12	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Pargi tn	juuni 2024	49000	2144	23	hoonestamata	hea
Ida-Viru maakond, Narva linn, Vabaduse tn	september 2021	234000	3934	59	hoonestamata	hea

Kohandamiseks on valitud tehingud, mille tehinguinformatsioon on usaldusväärsem ning tehinguobjektid asukoha, tehingu aja ja füüsiliste parameetrite osas hinnatava varaga paremini võrreldavad (üldtoodud tabelis märgitud tumeda taustaga). Tehingute vähesuse tõttu on vaadeldud ka naaberlinna Narva-Jõesuu tehinguid, mis kõige enam sarnanevad hinnatavale varale.

Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Käesolevas eksperthinnangus valime võrdlusühikuks kinnistu tervikhind - €, kuna seeläbi 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. Kõik võrreldavad sarnanes piirkonnas. Kohandust ei ole rakendatud.

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.

Võrreldavad 1 ja 2 on väiksemate kinnistutega. Rakendatud on kohandust.

Tehnovõrgud 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.

	<p>Kõik võrreldavad on sarnase tehnovõrkudega varustatusega (liitumised puuduvad). Kohandust ei ole rakendatud.</p>
Juurdepääs	<p>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.</p> <p>Kõik võrreldavad on juurdepääsuga avalikult teelt (tee ääres). Kohandust ei ole rakendatud.</p>
Ehitusõigus	<p>Määratud ehitusõigusega (detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusluba) on kõrgemalt hinnatud. Oluline on ka määratud ehitusõigus: ehitusalune pind, hoonete arv. Suurema ehitusõigusega krundid on kallima m² hinnaga.</p> <p>Kõik võrreldavad on hoonestamata. Võrreldavale 3 kinnistule on antud ehitusõigus (detailplaneeringu alusel). Võrreldavatele 1 ja 2 ei ole antud ehitusõigust. Rakendatud on kohandust.</p>

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, Narva linn, Madise tn	Ida-Viru maakond, Narva linn, Raudsilla tn	Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Pargi tn	hinnatav
hind, €	44050	81150	49000	x
hind €/m²	44,7	80,0	22,9	x
teingu aeg	oktoober 2023	oktoober 2023	juuni 2024	november 2024
aja kohandus	0%	0%	0%	
ajalatud hind, €	44050	81150	49000	
asukoht	hea asukoht, sisekvartalis	hea asukoht, tänava ääres	hea asukoht, tänava ääres	hea asukoht, tänava ääres
<i>kommentaar</i>	<i>kehvem</i>	<i>samavääme</i>	<i>samavääme</i>	
asukoha kohandus	10%	0%	0%	
maatüki pindala, m²	986	1015	2144	2060
<i>kommentaar</i>	<i>väiksem</i>	<i>väiksem</i>	<i>samavääme</i>	
maatüki pindala kohandus	20%	20%	0%	
tehnovõrgud	puuduvad	puuduvad	puuduvad	puuduvad
<i>kommentaar</i>	<i>samane</i>	<i>samane</i>	<i>samane</i>	
tehnovõrkude kohandus	0%	0%	0%	
juurdepääs	hea avalikult teelt	hea avalikult teelt	hea avalikult teelt	hea avalikult teelt
<i>kommentaar</i>	<i>samane</i>	<i>samane</i>	<i>samane</i>	
juurdepääsu kohandus	0%	0%	0%	
ehitusõigus	hoonestamata, ehitusõigus määramata	hoonestamata, ehitusõigus määramata	hoonestamata, detailplaneering korterelamu-ärihoone ehituseks	hoonestamata, projekteerimistingimused sotsiaalhoone ehitamiseks
<i>kommentaar</i>	<i>kehvem</i>	<i>kehvem</i>	<i>samavääme</i>	
ehitusõiguse kohandus	10%	10%	0%	
kohanduste summa	40%	30%	0%	
kohandatud hind, €	61670	105495	49000	
absoluutväärtuste summa	40%	30%	0%	
kaal	0,2	0,3	0,5	1,0
kaalutud kohandatud hind, €	12334	31649	24500	
vara turuväärtus €				68483
vara turuväärtus (ümardatud tuhandelisteni) €				68000

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) **68 000 eurot**, s.o. u 33 €/m².

6 Hindamistulemus

Hinnatava vara, aadressil Madise tn 20, Narva linn, Ida-Viru maakond asuva kinnisasja (registriosa nr 8866050), mille koosseisu kuulub elamumaa 100% sihtotstarbega hoonestamata maaüksus suurusega 2060 m². turuväärtus on väärtuse kuupäeva seisuga **68 000 (kuuskümmend kaheksa 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 registriosa 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 8866050
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	51101:001:0879	Elamumaa 100%, Ida-Viru maakond, Narva linn, Madise tn 20.	2060,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 3.09.2023.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	14.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.08.2017. Kohtunikuabi Lii Hallikvee	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
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Pindi Kinnisvara OÜ
Nimi: Rene Zorin
Kuupäev: 21.11.2024 08:45:26

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

Lisa 3 Projekteerimistingimused

Projekteerimistingimused nr 2411802/02158 (26.06.2024) on lisatud eraldi failina digiallkirja konteinerisse.

Lisa 4 Perspektiivse hoone eskiisprojekti joonised



ASENDISKEEM
Madise tn 20, Narva

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

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/