

Eksperthinnang nr 0924-24



Aadress:	Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Krillimäe tee 2
Hinnatav vara:	Hoonestatud kinnisasi, registriosa nr 23896850 (pumbahoone)
Väärtuse kuupäev:	03.07.2024
Hindamisaruande kuupäev:	25.07.2024
Turuväärtus:	4000 € (neli tuhat eurot) <i>*Juhul, kui müüjal ja ostjal kaasneb tehinguga käibemaksu tasumise kohustus, siis hinnatud turuväärtusele lisandub käibemaks</i>
Hindaja:	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i> Markus Allast Kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 Kutsetunnistuse nr 194070 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 5657 1968 markus.allast@lahekinnisvara.ee
Läbivaataja:	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i> Virgo Laansoo Kutseline hindaja Vara hindaja, tase 7, Kutsetunnistus nr. 151728 Registreeritud eraekspert Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige Tel: +372 5667 7210

SISUKORD

KOKKUVÕTE	3
1 Hindamise alused	4
1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk	4
1.2 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	4
1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused	4
2 Hinnatava vara kirjeldus	5
2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus	5
2.2 Asukoht	7
2.3 Maakasutus	8
2.4 Pumbahoone kirjeldus	10
2.5 Hinnatava vara kestlikkus ehk jätkusuutlikus	10
3 Turuülevaade	11
3.1 Majandusülevaade	11
3.2 Pumplate turuülevaade (2024.a I poolaasta seisuga)	12
3.3 Turustatavuse analüüs	12
3.4 Pakkumisinfo	13
3.5 Müügitehingud	13
4 Hindamine	13
4.1 Vara parim kasutus	13
4.2 Hindamismeetodi valik	13
4.3 Turuväärtuse hindamine	14
Lisa 1 Fotod	21
Lisa 2 Kinnistusraamatu väljavõte	23
Lisa 3 Ehitisregistri väljavõte	24
Lisa 4 Üürileping	28
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	32

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi, registriora nr 23896850 (pumbahoone)
Aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Krillimäe tee 2
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	89001:001:2511
Registriora nr	23896850
Kinnistu liik	Kinnisasi
Üüri-/rendilepingud	<p>Tellija esindaja edastatud info kohaselt on hinnatav vara koormatud 05.03.2019.a MTÜ Krillimäe Külaseltsiga sõlmitud tähtajatu üürilepinguga ning üüritasuks on 10 €/kuus + kõrvalkulud (kulud omaniku või omaniku poolt vahendatud kolmanda isiku teenustele, kus hinnatav vara asub, haldus, hooldus ja kindlustus, elektrienergia, küte, valveteenused, veekvaliteedi kontrollimise või veekvaliteedi parendamisega seotud kulud). Hindaja hinnangul ei avalda eeltoodud kehtiv üürileping mõju hinnatava vara turuväärtusele, kuna tähtajatuid üürilepinguid on võimalik lõpetada 3-kuulise etteateamisega.</p> <p><i>Täpsem üürilepingu sisu nähtavalt töö lisas nr 4</i></p>
Kinnisasja pindala	129 m ²
Kinnisasja hoonestus	Pumbahoone
Hoone ehitisregistri kood	120678180
Hoone suletud netopindala	13,7 m ²
Hoone seisukord	Rahuldav ja töökorras
Hindamistulemust mõjutada võivad vastuolud andmetes	Puuduvad
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Tehingu nõustamine
Väärtuse liik	Turuväärtus
Ülevaatuse kuupäev	03.07.2024
Väärtuse kuupäev	03.07.2024
Hindamisaruaruande kuupäev	25.07.2024
Tellija	Riigimetsa Majandamise Keskus, tellija esindaja Ere Kaaristu
Tellimusleping	Kirjaliku tellimuse kinnitus e-posti teel tellija esindaja Ere Kaaristu poolt, 25.06.2024
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Likviidsus on keskmine või keskmisest madalam - kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	Keskmisest madalam, ±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. Hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
HINDAMISTULEMUS	
Turuväärtus: 4000 € (neli tuhat eurot)	

Hindaja: *Allkirjastatud digitaalselt*
 Markus Allast
 Kutseline kinnisvara nooremhindaja,
 tase 5
 Kutsetunnistuse nr 194070
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5657 1968
 markus.allast@lahekinnisvara.ee

Läbivaataja: *Allkirjastatud digitaalselt*
 Virgo Laansoo
 Kutseline hindaja
 Vara hindaja, tase 7,
 Kutsetunnistus nr. 151728
 Registreeritud eraekspert
 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige
 Tel: +372 5667 7210

1 HINDAMISE ALUSED

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

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

Ülevaatus kuupäev on kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamise kuupäeva või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev on kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

1.1 Hinnatava vara ülevaatus ja hindamise eesmärk

Ülevaatus kuupäev	03.07.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline hindaja Markus Allast
Ülevaatus juures viibinud isikud	Tellijä esindaja Uno Koppelmaa ja MTÜ Krillimäe Külaseltsi esindajad
Ülevaatus ulatus	Kogu vara ulatuses
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud
Hindamise eesmärk	Tehingu nõustamine

1.2 Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Allikas:	Kuupäev:
EVS Standardiseeria 875	
Kinnistusraamatu väljavõte	03.07.2024
Kinnisvaraportaali www.kv.ee	24.07.2024
Maa-ameti kodulehekülge www.maaamet.ee ja kaardirakendus	24.07.2024 ja 25.07.2024
Ehitisregistri andmed www.ehr.ee	24.07.2024
Lahe Kinnisvara ja Maa-ameti tehingute andmebaas	25.07.2024
Viimse valla mandriosa üldplaneering	Kehtestatud 11.01.2000
Kohapealne ülevaatus ja suulised selgitused	03.07.2024
MTÜ Krillimäe Külaseltsi esindaja Mihkel Saarend'i esitatud täiendav informatsioon telefonikõne teel	24.07.2024
Allhanked	-
Hindaja peab andmeallikaid usaldusväärsusteks	Jah

1.3 Hindamisel tehtavad eeldused ja piiravad tingimused

Eeldused:

Hindamisel oleme eeldanud, et esitatud andmed ja informatsioon on korrektsed. Hindaja ei vastuta hinnangus olevate valeandmete eest, mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus puudub hindajal võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindajal ei ole pädevust saastatuse ja saastuse ohu uurimiseks ega avamiseks, mistõttu on hindaja lähtunud eeldusest, et saastatust või saastuse ohtu ei ole või et saaste/saastusohu kõrvaldamistööde maksumus ei ole väärtuse jaoks oluline. Hindajat ei ole teavitatud uurimistulemustest, mis viitaksid saastatuse või saastusohu olemasolule. Hindaja ei ole uurinud hinnataval varal ja selle läheduses paiknevatel varadel

tehtud ega tehtavat tegevust, et teha kindlaks, kas need tegevused või seal asuv maa võib olla või on olnud hinnatavale varale saastav. Hindajal ei pea olema saastatuse ja saastuse ohu avastamiseks vajalikke oskusi ja teadmisi, seega ei võta hindaja endale mingit vastutust ükskõik missuguse saastatuse või saastuse ohu olemasolu eest. Kui pärast hindamist ilmneb, et hinnatavat vara või selle läheduses paiknevaid varasid on kasutatud viisil, mis võib kaasa tuua saastumise, võib see vähendada hindamisaruandes esitatud väärtust. (EVS 875-4)

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada 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. (EVS 875-4)

Piiravad tingimused:

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteeritud, ning see hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne 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 (EVS 875-4).

Hindamisaruanne on hindamise eesmärgi huvides avalik. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada muul eesmärgil, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida.

2 HINNATAVA VARA KIRJELDUS

2.1 Kinnistusraamatu andmed ja õiguslik määratlus

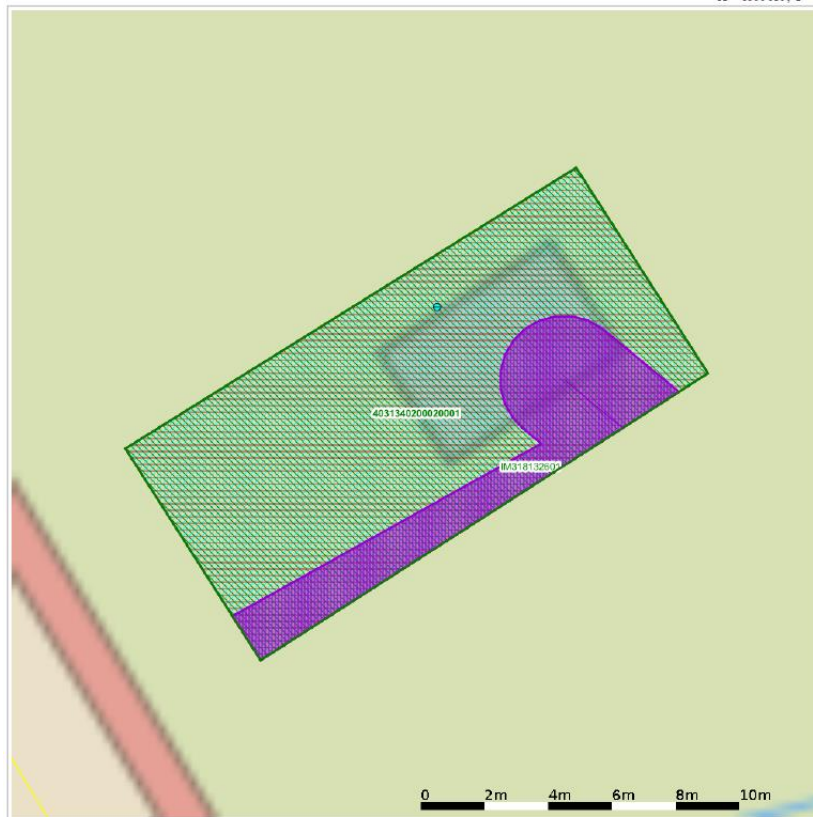
Aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Krillimäe tee 2
Registriora nr	23896850
Vara liik, omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	89001:001:2511
Kinnistu pindala	129 m ²
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%
Kanded registriora I jaos	<ul style="list-style-type: none"> Täiendavad kanded puuduvad
Kanded registriora III jaos	<ul style="list-style-type: none"> Puuduvad
Kanded registriora IV jaos	<ul style="list-style-type: none"> Puuduvad

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused

Maakatastri kitsenduste kaardi väljavõte

Kaupäev 24.07.2024

X = 6599039, Y = 546917







X = 6599014, Y = 546892

Otsingu objekti andmed

Otsinguobjekt: Katastritüksus
Tunnus: 89001-001:2511

Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	VID (kma)*	Nimetus	Ulatus (m2)	Seotud kitsendusi põhjustava objekti nähtus	Seotud VID (kpo)
	Koh. omavalitsuse kaitstav loodusobjekt	KLO5100008/6029655	KLO5100008	129.39	Kohaliku omavalitsuse kaitstav loodusobjekt	KLO5000007
	Veehaarde sanitaarkaitseala	1947136969/6837776	1947136969	129.39	Puurkaev	PRK0000191
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	IM318132601/12557555	IM318132601	30.35	Elektrihoiuliin alla 1 kV	IM318132601
	Maaparandushoiu-ala	4031340200020001/14608388	4031340200020001	129.39	Maaparandussüsteemi maa-ala	4031340200020001

* VID (kma) - Kitsenduste mõjuala identifikaator

Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 24.07.2024

Hinnatav vara paikneb täies ulatuses kohaliku omavalitsuse kaitstava loodusobjekti alal, veehaarde sanitaarkaitsealal, maaparandushoiu-ala ja osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis. Hindaja hinnangul ei avalda olemasolevad kitsendused mõju hinnatava vara turuväärtusele, kuna ei takista selle sihipärast kasutust.

Üüri-/rendilepingud


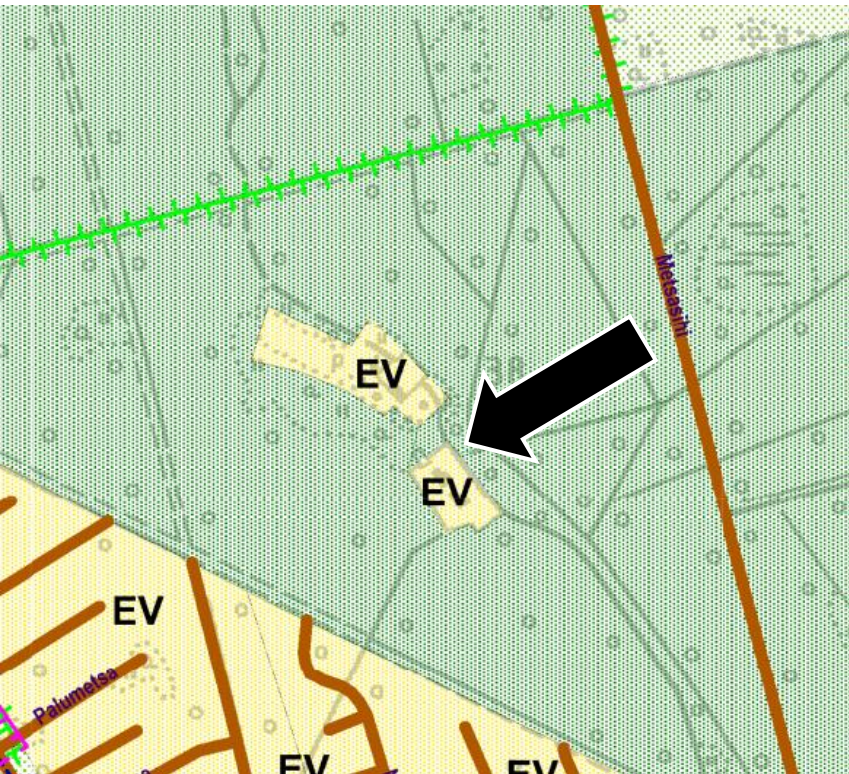
Tellija esindaja edastatud info kohaselt on hinnatav vara koormatud 05.03.2019.a MTÜ Krillimäe Külaseltsiga sõlmitud tähtajatu üürilepinguga ning üüritasuks on 10 €/kuus + kõrvalkulud (kulud omaniku või omaniku poolt vahendatud kolmanda isiku teenustele, kus hinnatav vara asub, haldus, hooldus ja kindlustus, elektrienergia, küte,

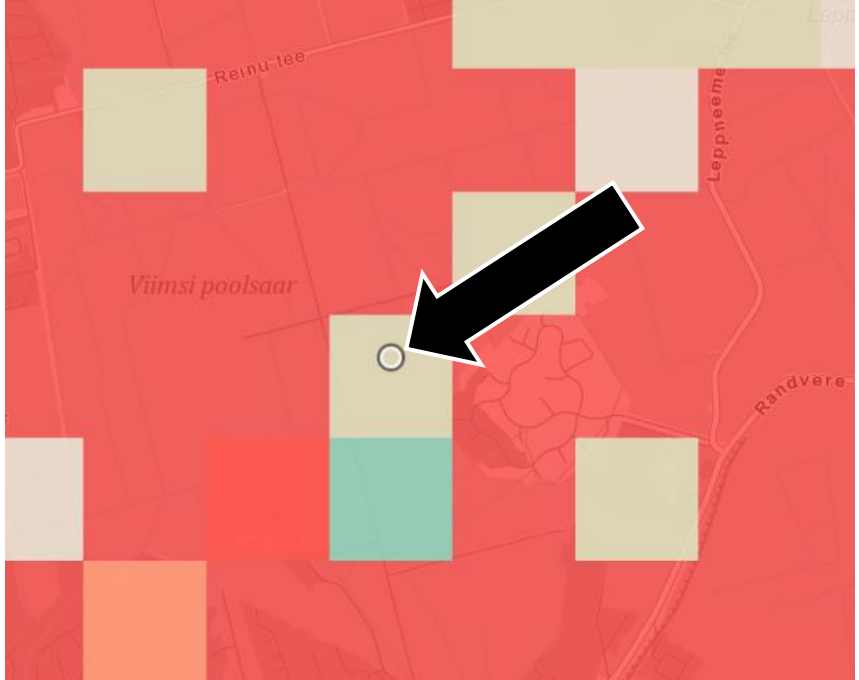
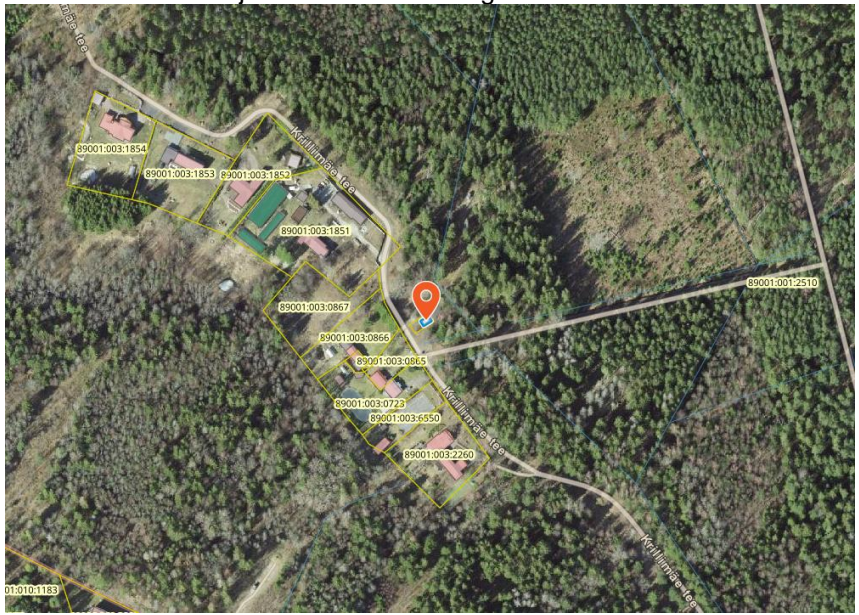
	<p>valveteenused, veekvaliteedi kontrollimise või veekvaliteedi parendamisega seotud kulud). Hindaja hinnangul ei avalda eeltoodud kehtiv üürileping mõju hinnatava vara turuväärtusele, kuna tähtajatuid üürilepinguid on võimalik lõpetada 3-kuulise etteteatamisega.</p> <p><i>Täpsem üürilepingu sisu nähtavalt töö lisas nr 4</i></p>
--	--

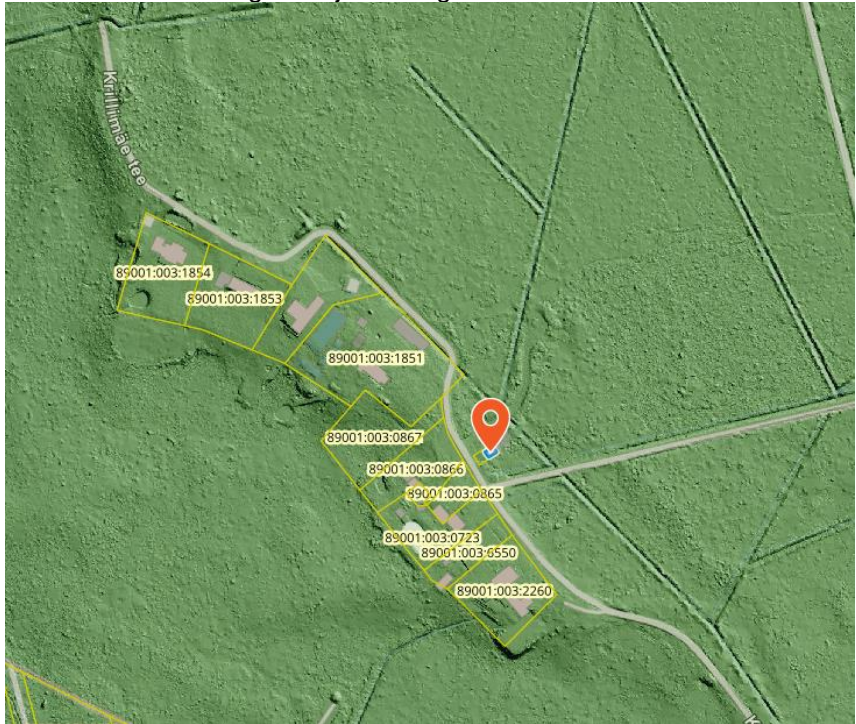
2.2 Asukoht

Makroasukoht		
Paiknemine	Vara paikneb Harjumaal Viimsi vallas Lubja külas, asukoht Tallinna kesklinnast ca 14 km kaugusel (Viru väljak)	
Konkureerivad turupiirkonnad	Keeruline määratleda, sest pumbahoonest võimalik pakkuda teenust ainult läheduses paiknevatele kinnistutele	
		
Allikas: delfi.kaart.ee, kuvatõmmis seisuga 24.07.2024		
Mikroasukoht		
Iseloomustus	Vara paikneb Lubja külas Krillimäe tee ääres, lähiümbruses elamutega hoonestatud kinnistud, metsamaa	
Haljastus	Piirkonnas esineb kõrghaljastust	
Juurdepääs	Ligipääs avalikult kasutatavalt kõvakattega Krillimäe teelt	
Parkimisvõimalus piirkonnas	Valdavalt lahendatud kinnistutel, võimalik ka olemasolevate teede ääres	
Kaugused	Lasteaed, kool, kauplus	Ühistransport
	Arvestades kinnistu kasutust, siis ei ole oluline	Arvestades kinnistu kasutust, siis ei ole oluline

2.3 Maakasutus

<p>Kaardirakenduse plaan</p> <p><i>Kinnistu on piiritletud punase joonega</i></p>	 <p>Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 24.07.2024</p>
<p>Kuju, reljeef</p>	<p>Korrapärase kujuga (neli nurgapunkti), suhteliselt tasase reljeefiga</p>
<p>Parkimine</p>	<p>Tee ääres</p>
<p>Hooned ja rajatised</p>	<p>Hoone - pumbahoone</p>
<p>Haljastus</p>	<p>Kõrg- ja madalhaljastus Arvestades kinnistu kasutust, siis haljastus ei ole oluline</p>
<p>Üldplaneering</p>	<p>Hinnatav vara paikneb Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu (kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000.a otsusega nr 1) kohaselt kaitsemetsa alal</p>  <p>KAITSEALUNE MAA</p> <p>KM KAITSEMETS</p> <p>Allikas: Viimsi valla mandriosa üldplaneering, kuvatõmmis seisuga 24.07.2024</p>

Detailplaneering/ehitusõigus	Detailplaneering puudub ja hindamisel oleme arvestanud olemasoleva kasutusega (pumbahoone)
Müratase/liikluskoormus	Keskmisest madalam (paikneb väiksemas elumupiirkonnas ja lähikümbus on metsaga kaetud)
Maardlad	Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetel ei paikne hinnatav vara teadaolevalt (sh prognoosvarude) maa-alal ega ka altkaevandatud maa-alal
Radoonirisk Rn-riski ruutkaart (500x500 m) Rn-riski väärtus (kBq/m ³) <div> <div>< 10</div> <div>10 - 30</div> <div>30 - 50</div> <div>50 - 100</div> <div>100 - 150</div> <div>150 - 250</div> <div>250 - 500</div> <div>> 500</div> </div>	Eesti radooniriski levialade kaardi andmetel asub hinnatav vara alal, kus on keskmine/keskmisest kõrgem radoonitase.  Allikas: Eesti radooniriski levialade kaart (Eesti Geoloogiakeskus), kuvatõmmis seisuga 25.07.2024
Ohtlikud kütised	Maa-ameti ohtlike kütiste kaardirakenduse andmetel ei asu hinnatav vara ohtlike kütiste ja suurõnnetuse ohuga alal  Allikas: Maa-ameti ohtlike kütiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendus, kuvatõmmis seisuga 25.07.2024

Üleujutusrisk	<p>Maa-ameti üleujutusohuga alade kaardirakenduse andmeil ei paikne hinnatav vara teadaolevalt 1x10, 1x50 ja 1x100 aasta jooksul esinemistõenäosusega üleujutusohuga maa-alal.</p>  <p>Allikas: Maa-ameti üleujutusohu alade kaardirakendus (1x100 aastase esinemistõenäosus), kuvatõmmis seisuga 25.07.2024.</p>
Soojussaared	<p>Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmeil ei ole hinnatavas asukohas mõõdetud temperatuuri tõusu üle 30 kraadi ning soojussaarte tekkimise oht on hindaja hinnangul minimaalne.</p>

2.4 Pumbahoone kirjeldus¹

Pumbahoone üldandmed	<p>Ehitisregistrikood - 120678180 Ehitisealune pindala - 22,4 m² Suletud netopindala - 13,7 m²</p> <p>Hoone (sh seadmed) on rahuldavas seisukorras ja töökorras (vajavad vajadusel jooksvalt hooldustöid/asendamist)</p> <p>Ehitisregistri andmetel on kinnistul ühendus elektrivõrguga</p>
----------------------	---

2.5 Hinnatava vara kestlikkus ehk jätkusuutlikkus

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

Kinnisvara kestlikkus on seotud kinnisvaraarendusega ja sellel puudub otsene seos nende kinnisvaradega, mille puhul arendustegevust ei ole toimunud ja seda ei ole lähemal ajal kavandatud. Sellest tulenevalt tuleb kestlikkust käsitleda vaid nende kinnisvarade puhul, millel on otsene seos

¹ Andmed ehitisregistrist ja visuaalselt ülevaatuselt

arendustegevusega. Tavaliselt on tegemist hoonestatud või hoonestamiseks kavandatud maadega. (EVS 875-10)

Hindajate hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (töötav pumbahoone) ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

3 TURUÜLEVAADE

3.1 Majandusülevaade

PROGNOOS. Eesti Pank prognoosib majanduse pööret kasvule teisel poolaastal.

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt näeme käesoleva aasta teises pooles majanduse taaselavnemist. Majanduse kasvule pöördumist toetab eelkõige nõudluse taastumine välisturgudel, mis aitab eksportivaid ettevõtteid. Tugevana püsinud tööturg ning rahapoliitiliste intressimäärade langetamine aitavad omakorda kaasa majapidamiste ostujõu taastumisele. Samas on prognoosis ebakindlust endiselt palju, kuna muu hulgas tuleb arvestada ka geopoliitilistest pingetest tulenevate riskidega.

Rohkem kui kaks aastat kestnud majanduslangus lõpeb prognoosi kohaselt selle aasta teises pooles. Esimeses kvartalis langus küll jätkus, kuid järjest enam hakkas ilmnema märke olukorra paranemisest. Seni enim kannatanud haru ja majanduse käekäigu seisukohalt väga kaaluka töötleva tööstuse tootmismahu vähenemistrend on lõppenud ning kaubaekspordi maht pöördus aasta alguses kasvule. Ettevõtete hinnang eksporditellimustele ja konkurentsivõimele välisturgudel on muutunud positiivsemaks, mistõttu jõuab ühes välisturgude oodatava väljumisega madalseisust kindlamale alusele ka Eesti ekspordi kasvuväljavaade. Lisaks piiriülesele kaubandusele panustab majanduskasvu ka suurenev sisenõudlus, seda peamiselt tänu inimeste ostujõu kosumisele ning tööturu vastupidavusele.

Paljud tingimused on muutunud majanduskasvu toetavamaks. Eksporti toetab soodsamaks muutunud vahetuskurss euro ja Skandinaavia valuutade vahel ning sealsed turudki on aasta alguses seni prognoositust kiiremini kosunud. Ettevõtete edenemist ja seeläbi ka majanduse kasvu tervikuna soodustavad veel ka odavnenud toormed, energia hinnalangus ja tarneprobleemide vähenemine. Tööjõukulude kiire kasv on rahunemas, mis võimaldab hinnakasvul ka edaspidi jätkata aeglustuval kursil.

Rahapoliitika pidurdav mõju majanduskasvule leeveneb. Euroopa Keskpanga nõukogu langetas viimasel rahapoliitilisel istungil intressimäärasid, mis turuootustel põhinevalt kajastus euribori languses juba varemgi. Intresside alanemine leevendab laenukulu nii majapidamiste kui ka ettevõtete jaoks ning mõjub majandusele turgutavalt. Samas on kiire hinnakasvu taandumine euroalal osutunud varem hinnatust inertsemaks, mistõttu oodatakse rahaturgudel küll edasist intresside alanemist, kuid varem arvatust aeglasemas tempos. Intressimäärade alanemine jätab laenukohustusega inimestele rohkem raha kätte ja loob paremad eeldused majapidamiste tarbimiskulutuste ning ettevõtete investeringute kasvuks.

Ebakindlus on vähenenud, ent püsib endiselt suur. Ühest küljest on Eesti majanduse väljavaade selginenud, kuivõrd möödunud aastatel läbitud kriisidega kaasnenud ebaselgus on suures osas hajunud. Teisest küljest püsib prognoosidega seotud ebakindlus, mis on seotud kõrgendatud geopoliitiliste riskidega ja jätkuvast Venemaa sõjast Ukrainas. Tänavu toimuvad valimised enam kui 60 riigis, mis teevad sellest aastast valimisterohkeima aasta kogu ajaloos. Paratamatult on sellega seotud ka poliitiline määramatus ja teadmata on valimiste võimalik mõju majandusele nii globaalsel kui ka regionaalsel tasandil.

Eesti eelarvepoliitika võib majanduspilti prognoositust erinevaks kujundada. Prognoosi koostamise ajaks teada olnud eelarvepoliitiline suund hoiab järgmistel aastatel eelarve puudujääki selgelt suuremana kui Euroopa reeglitega lubatud 3% SKPst. On tõenäoline, et edaspidi tehakse otsuseid, millega puudujääki vähendatakse ning riigi rahaline tugi majandusele ja selle kasvule väheneb. Sellise stsenaariumi tõenäosust kinnitab valitsuse heaks kiidetud jooksva aasta negatiivne lisaeelarve, mida käesolev prognoos paraku ei sisalda, sest lisaeelarve lõplik maht ja sisu polnud prognoosi valmimise ajaks kinnitatud. Samal põhjusel ei sisaldu selles prognoosis äsja vastu võetud otsus kehtestada automaks ning arvestada pole saanud järgmisi aastaid puudutavaid tõenäolisi, aga sisult ja mahult teadmata eelarvepoliitilisi otsuseid puudujäägi vähendamiseks. Võla kuhjumise ja suurenevate intressimaksete vältimiseks on riigieelarvedistsipliini taastamine aga ülimalt tähtis. Kuivõrd majanduskasv on hoogustumas, pole eelarvetugi majandusele enam ka senises ulatuses vajalik.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad

avaldatud 14.06.2024

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,43	41,81	43,94
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,4	3,6	3,0
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,8	2,7	2,0
töötus (%)	5,6	6,4	8,0	7,8	7,1
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1969	2053	2149
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	7,4	4,3	4,7
eelarvetasakaal (% SKPst)	-1,0	-3,4	-3,2	-4,6	-3,8

* prognoos

Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

Allikas: Eesti Pank majanduskommentaari ja põhinäitajad seisuga 14.06.2024

3.2 Pumplate turuülevaade (2024.a I poolaasta seisuga)

Sarnaste varade (vee pumplad, vee tegevusega seotud kinnistud) turuülevaadet on keeruline teha, sest turg on väike ja turul tegutseb väga piiratud arv osalisi. Valdavalt on pumplad (veega seotud kinnistud) ja kommunaalteenusega seotud ettevõtted kohaliku omavalitsuse munitsipaalteenuste omanduses ja ettevõtted on ainukeseks teenusepakkujaks asumis. Osad sarnased objektid on ka eraettevõtete omandis, kuid reeglina on jäänud omavalitsusel/riigil (Konkurentsiametil) õigus teenuse hinnakujundamisel kaasa rääkida ja kontrollida. Näiteks Viimsi vallas pakub vee- ja kanalisatsiooniteenust valdavalt Viimsi vallale kuuluv ettevõtte AS Viimsi Vesi.

3.3 Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutajad ja neid iseloomustavad tunnused	Sarnaseid varasid omavad ja opereerivad valdavalt ettevõtted, kes tegelevad kommunaalteenuste valdkonnas ja ettevõtted on valdavalt kohaliku omavalitsuse omandis. Veeteenust kasutavad valdavalt eratarbijad ja hinnatava vara puhul läheduses paiknevate kinnistute omanikud (valdavalt eramajade omanikud).
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Valdavalt rahuldab, sest pumbahoone koos seadmetega on töökorras ja teenindab lähedal asuvaid kinnistute omanikke.
Kui suur osa soovib ja on võimeline hinnatavat vara soetama	Sektoris tegutsevatest ettevõtetest suurem osa soovib ja on võimelised vara soetama. Sektoris tegutseb piiratud arv osalisi.
Müügiperiood	Keskmise või keskmisest madalama likviidsusega, kuni 12 kuud.

Missugused on oodatavad müügihinnad	Arvestades hinnatava vara spetsiifikaga, siis hinnamuutused ei ole seotud muu kinnisvara turuhindade muutustega. Hinnataval varal on oodatav müügihind seotud vee müügituluga (vee hind ja müüdav vee kogus).
Alternatiivsed kasutused	Puuduvad (sobib ainult vee pumplaks).

3.4 Pakkumisinfo

Avalikus pakkumises veepumplaid ei ole.

3.5 Müügitehingud

Kuna sageli müüakse sarnaseid varasid ettevõttena, siis sarnaste kinnistute müügiinfo puudub.

Näiteks on teada, et Tallinna linn on ostanud enamusosaluse AS Tallinna Vee'st.

4 HINDAMINE

4.1 Vara parim kasutus

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

Ekspert hinnangu koostaja on seisukohal, et hinnatava vara parimaks kasutuseks on olemasolev kasutus pumbahoonena ja teenuse pakkumine lähipiirkonna kinnistutele (7 majapidamist).

4.2 Hindamismeetodi valik

Hindamisel on rakendatavad peamiselt kolm meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Meetodi valik sõltub peamiselt hinnatavast varast ning olemasolevast turuinformatsioonist.

Sarnaste varade hindamisel on tavaliselt rakendatavad kaks hindamismeetodit: kulumeetod või tulumeetod. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast varast, kasutada olevast turuinformatsioonist ja hindamiseesmärgist (pankade nõudmisel reeglina laenu tagatiseks hindamisel kulumeetodit ei kasutata).

Tulumeetod:

Tulupõhine käsitus ehk tulumeetod põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on:

- tulu kapitaliseerimine;
- diskonteeritud rahavoo analüüs;

Rakendades kinnisvara hindamisel tulumeetodit, on aluseks põhimõte, et ostja ei ole vara eest nõus maksma rohkem, kui on oodatavad rahavood varalt kogu selle kasutusea või hoidmisperioodi jooksul.

Tulu kapitaliseerimine võimaldab ühe aasta tulu muuta väärtuse näitajaks, vara väärtuse hindamiseks tulu kapitaliseerimisel kasutatakse valemit:

$$V_0 = \frac{NOI_1}{r_0}$$

kus

NOI_1 – 1. aasta puhas tegevustulu

r_0 – üldine kapitalisatsioonimäär

Puhas tegevustulu peab olema stabiliseeritud puhastulu, st see ei tohi sisaldada juhuslikke kõrvalekaldumisi tavalisest olukorrast ning see leitakse järgnevalt:

Stabiliseeritud potentsiaalne kogutulu üürist

- Stabiliseeritud vakants

+ Stabiliseeritud muud tulud

= Stabiliseeritud tegelik kogutulu

- Stabiliseeritud tegevuskulud

= Stabiliseeritud puhas tegevustulu (NOI)

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdiseväärtuse kindlaksmääramises. Antud meetodil arvutatakse väärtus järgmise valemi alusel:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{lõpetav}}{(1+i)^n}$$

kus

$CF_1 \dots CF_n$ – perioodi rahavoog (Turuväärtuse hindamisel - puhas tegevustulu (NOI))

$CF_{lõpetav}$ – rahavoog prognoosiperioodi lõpus (Turuväärtuse hindamisel – turuväärtus miinus müügikulud)

i – diskontomäär (tootluse määr)

n – arvestusperioodide arv

Turuväärtuse hindamisel oleme kasutanud tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetod), sest hinnatav vara teenib tulu läbi veeteenuse pakkumise (pumpla teenindab lähipiirkonna kinnistuid).

4.3 Turuväärtuse hindamine

Kuna pikemas perspektiivis prognooside tegemine on suhteliselt ebatäpne, oleme arvestusperioodiks valinud 5 +1 aastat.

Rahavoo struktuur

Potentsiaalse kogutulu (PGI) leidmine:

Potentsiaalne kogutulu sõltub müüdava vee kogusest ja vee hinnast. Hinnataval pumplal on ainus sissetulek müüdav vesi. Muid sissetulekuid ei esine.

Vee hinna kujunemine:

Hinnatav kinnistu on alates 05.03.2019.a kaetud tähtajatu üürilepinguga (sõlmitud MTÜ Krillimäe Külaseitsiga, üürimäär 10 €/kuus + kõrvalkulud) ning üürilepingu kehtimise ajal pole külaseitsi liikmetelt (7

majapidamiselt) vee tarbimise eest eraldi tasu võetud. Vee hinna kujunemisel oleme aluseks võtnud Konkurentsiameti kooskõlastatud/määratud veeteenuste hinnad seisuga 15.07.2024.a:

* ei ole käibemaksukohustuslane s.t. kooskõlastatud/määratud hinnale käibemaksu ei lisandu.

Ettevõtte	Otsuse nr ja kuupäev	Veeteenuse liik	Ühik	Hind
AÜ Kuresoo*	9.1-3/11-004 21.06.2011	Veeteenuse hind	€/m ³	0,41
OÜ Kalde Vesi*	9.1-3/11-005 27.07.2011	Tasu võetava vee eest	€/m ³	1,10
Tõrva Veejõud OÜ	9.1-3/13-019 10.12.2013	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,42
OÜ Kiili KVH	9.1-3/14-006 19.03.2014	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,32
OÜ Pesulux	9.1-3/15-018 30.12.2015	Tasu võetud vee eest	€/m ³	0,97
OÜ Kroodi Vesi	9.1-3/16-014 07.12.2016	Tasu võetud vee eest	€/m ³	2,25
MTÜ Ploomipuu Vesi	9-3/2019-001 04.01.2019	Tasu võetud vee eest	€/m ³	0,95
OÜ Strantum	9-3/2020-010 10.09.2020	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,47
MTÜ Pirnipuu Vesi	9-3/2021-005 07.05.2021	tasu võetud vee eest	€/m ³	1,41
AS Valga Vesi	9-3/2022-013 27.05.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,42
AS Kadrina Soojus	9-3/2022-016 20.06.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,14
AS Tartu Veevärk	9-3/2022-022 05.08.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	0,821
OÜ Pandivere Vesi	9-3/2022-028 15.09.2022	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,28 ja 1,30
AS Pärnu Vesi	9-3/2022-030 23.09.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,25
OÜ Loo Vesi	9-3/2022-031 23.09.2022	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,32
AS Saku Maja	9-3/2022-032 23.09.2022	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,57 ja 1,61
Kehtna Vesi OÜ	9-3/2022-038 30.09.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	2,16
Esmar Vesi OÜ	9-3/2022-044 17.10.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	0,91
Türi Vesi OÜ	9-3/2022-050 17.11.2022	Tasu võetud vee eest füüsilised isikud	€/m ³	1,557, 1,536, 1,553 ja 1,571
AS Võru Vesi	9-3/2022-051 22.11.2022	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,38

Aseri Kommunaal OÜ	9-3/2022-053 19.12.2022	Tasu võetud vee eest	€/m³	2,00
AS Matsalu Veevärk	9-3/2022-054 20.12.2022	Tasu võetud vee eest	€/m³	2,05
AS Viljandi Veevärk	9-3/2022-056 27.12.2022	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,33
OÜ Rõuge Kommunaal- teenus	9-3/2022-057 29.12.2022	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,61
OÜ ELKE International	9-3/2023-002 24.01.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	2,14
Tehnovõrkude Ehituse OÜ	9-3/2023-003 27.01.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m³	0,88
OÜ Sindi Vesi	9-3/2023-004 31.01.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,20
AS Keila Vesi	9-3/2023-005 31.01.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,24
Kaasiku Vesi OÜ*	9-3/2023-006 22.02.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,38
OÜ Ramsi VK	9-3/2023-007 27.02.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,78
AÜ Laevaankur*	9-3/2023-008 28.02.2022	Tasu võetud vee eest	€/m³	2,54
Tuhala Vesi OÜ	9-3/2023-009 01.03.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,14
AS Revekor	9-3/2024-007 18.04.2024	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,06
AS Põlva Vesi	9-3/2023-011 23.03.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m³	1,15 ja 1,21
Jõgeva Veevärk OÜ	9-3/2023-014 11.04.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,47
OÜ Vaks	9-3/2023-015 21.04.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m³	1,64
OÜ Tapa Vesi	9-3/2023-017 26.04.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m³	0,88 ja 0,94
Põltsamaa Vesi OÜ	9-3/2023-019 25.05.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m³	1,64 ja 1,67
AS Otepää Veevärk	9-3/2023-020 26.05.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,65
AS Kärkla Veevärk	9-3/2023-022 07.06.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,52 ja 1,50
OÜ Saarde Kommunaal	9-3/2023-023 08.06.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,57
AS Kuressaare Veevärk	9-3/2023-024 14.06.2023	Tasu võetud vee eest füüsilisele isikule	€/m³	1,33, 1,35 ja 1,34
Piibeht Varahaldus OÜ	9-3/2023-025 19.06.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	4,04
AS Järva Haldus	9-3/2023-026 22.06.2023	Tasu võetud vee eest	€/m³	1,75

AS Sillamäe Veevärk	9-3/2023-028 08.08.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,186
OÜ Kunda Vesi	9-3/2023-029 11.08.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	2,022
OÜ Kose Vesi	9-3/2023-030 22.09.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,55
OÜ Kohila Maja	9-3/2023-031 22.09.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,70
AS Mako	9-3/2023-032 19.10.2023	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,42
OÜ Raven	9-3/2023-033 27.10.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,827
AS Narva Vesi	9-3/2023-034 21.11.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,03
AS Lahevesi	9-3/2023-035 28.11.2023	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,86, 1,92 ja 1,94
AS Viimsi Vesi	9-3/2023-036 19.12.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,39
AS Haapsalu Veevärk	9-3/2023-037 20.12.2023	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,407
AS Paide Vesi	9-3/2024-001 24.01.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,01
OÜ Loksa Haljastus	9-3/2024-002 29.01.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,27
AS Emajõe Veevärk	9-3/2024-003 28.02.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,782
Alutaguse Haldus OÜ	9-3/2024-004 21.03.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,97
AS Kovek	9-3/2024-005 15.04.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,55
AS Rapla Vesi	9-3/2024-006 16.04.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,71
Järve Biopuhastus OÜ	9-3/2024-008 19.04.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,64
AS Tallinna Vesi	9-3/2024-009 29.05.2024	Tasu võetud joogivee eest füüsilised isikud	€/m ³	0,85, 1,86
AS Haljala Soojus	9-3/2024-010 31.05.2024	Tasu võetud vee eest	€/m ³	2,26
AS Põhja-Sakala Haldus	9-3/2024-011 25.06.2024	Tasu võetud joogivee eest	€/m ³	1,52
AS Elveso	9-3/2024-012 28.06.2024	Tasu võetud vee eest füüsilistele isikutele	€/m ³	1,55 ja 1,63
AS Rakvere Vesi	9-3/2024-014 11.07.2024	Tasu võetud vee eest	€/m ³	1,60
Aritmeetiline keskmine			€/m ³	1,508

Vee hinnaks valime Konkurentsiameti kooskõlastatud/määratud veeteenuste hindade aritmeetilise keskmise ehk 1,508 €/m³.

MTÜ Krillimäe Külaseksi esindaja Mihkel Saarend'i esitatud informatsiooni kohaselt tarbitakse vett 7 majapidamise peale ca 500-600 m³/aastas (Viimsi Vallavalitsuse 29.12.2023.a veebiartikli „Viimsi veeteenuste hinnad muutuvad 1. veebruarist 2024“ kohaselt kulutab keskmine Viimsi elanik ca 3 kuupmeetrit vett kuus ehk ca 36 kuupmeetrit aastas). Hindamise aluseks valime eeltoodud vahemiku keskmise ehk 550 m³/aastas.

Seega lähtuvalt eelnevast arvestame aasta potentsiaalseks kogutuluks (PGI):

$1,508 \text{ €/m}^3 \cdot 550 \text{ m}^3/\text{aastas} = 829,4 \text{ €}$ (ilma km-ta).

Müügitulu muutus

Veehinna muutust on keeruline prognoosida ja vee hinna kinnitab Konkurentsiamet.

Kuna on tõenäoline, et tulevikus vee hindu tõstetakse, sest kulubaas on tõusnud, siis oleme prognoosiperioodil müügitulu kasvuks arvestanud keskmiselt 2,5% aastas.

Omanikukulud (Operations and maintenance expenses, O&M)

Omanikukulud jagunevad: tegevuskulud (*operating costs, Op Ex*) ja kapitalikulud, mis jagunevad:

jooksvad kapitalikulud (*capital expenses, Cap Ex*) ja investeeritud kapitali kulusus (*capital cost, interest*).

Tegevuskulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seonduvad perioodilised kulud, mis on seotud vara tulupotentsiaali hoidmisega, kuid mitte selle tõstmisega. Tegevuskulude hulka ei arvestata vara parendamiseks tehtavaid kulusid, vara finantseerimisega seotud kulusi, raamatupidamislikku kulumit (amortisatsioon). Tegevuskuludeks on kõik kinnisvara kulud, mida raamatupidamises ei kapitaliseerita.

Jooksvad kapitalikulud on kinnisvara kasutamise ja korrashoiuga seotud ühekordsed kulud, mis on vajalikud vara remondiks (asendamiseks ja taastamiseks) ning parendamiseks ja mis raamatupidamises kapitaliseeritakse. Jooksvad kapitalikulud on seotud nii vara hoidmisega (remont) kui selle tõstmisega (parendamine).

Investeeritud kapitali kulusus väljendab omanikutulu kinnisvarasse investeeritud kapitalilt, mis on oma olemuselt omaniku nõutav tootlus investeeritud kapitalilt. Investeeritud kapitali kulusus korvab kulusid, mis on seotud investeerimisega antud kinnisvarasse alternatiivsete investeerimisvõimaluste asemel. Turuväärtuse hindamisel ei ole konkreetse omaniku investeeritud kapitali kulususe (omakapitali tootluse) analüüs vajalik, kuna seda hindamisel ei kasutata.

Tellija esindaja ei ole hindajale esitanud põhjalikku kulude andmeid, sh kulude prognoosi. MTÜ Krillimäe Külaseksi esindaja Mihkel Saarend'i esitatud informatsiooni kohaselt on pumbahoone elektrikulu ca 200 €/aastas. Muid kuluandmeid pole hindajale edastatud.

Hindaja hinnangul on sarnaste pumbahoonete ülalpidamisega seotud kogukulude suurusjärk ca 400-600 €/aastas (võimalike kuludena oleme arvestanud pumpa elektrikulu, veenäitude kogumise kulu, raamatupidamise kulu, maamaksu ja rikete likvideerimist, sh puurkaevupumba komplekti väljavahetamisega seotud kulu).

Omanikukuludeks (tegevuskulud ja jooksvad kapitalikulud) oleme valinud eeltoodud vahemiku keskmise ehk 500 €/aastas (ilma km-ta).

Kulude kasvuks oleme arvestatud ca 2,5% aastas.

Kapitalisatsioonimäära ja diskontomäära valik

Enamkasutatav meetod Eesti kinnisvaraturu tingimustes kapitalisatsioonimäära leidmiseks on selle tuletamine kinnisvaraturul toimunud tehingutest. Selleks, et tuletada kapitalisatsioonimäära võrreldavatest turutehingutest, peab olema antud turusektoris toimunud piisaval hulgal tehinguid rahavoogu genereerivate

varadega. Arvestades hinnatava varaga, siis ei saa rääkida võrdlustehingute baasil väljakujunenud tulumäärades. Seetõttu kasutame tulumäärade leidmiseks kapitali hinna kaalutud keskmist (WACC).

Diskontomäära leidmisel võtame aluseks kapitali hinna. Kuna enamik kinnisvara soetatakse laenu- ja omakapitaliga, siis üldine kapitalisatsioonimäär, mis iseloomustab tulukuse tulemit turul, peab rahuldama mõlemat investeerijat. Sellest põhimõttest lähtudes leitaksegi kapitalisatsioonimäär nende kahe finantseerimisallika kapitali hinna kaalutud keskmisena. Diskontomäär arvutatakse: omakapitali hind * osakaal koguvaras + võörkapitali hind * osakaal koguvaras.

Omakapitali hinnaks arvestame 20%, mis on turul üldiselt levinud hinnatase. Võörkapitali hinnaks arvestame ca 5%. Pangad finantseerivad üldiselt ca 60-70% investeeringust. Seega arvestades hinnatava objekti asukohta ja riski võtame võörkapitali osakaaluks 65%. Omakapitali osakaal seega 35%.

Diskontomäära saame seega järgmiselt:

$$WACC = Y = 20\% \times 0,35 + 5\% \times 0,65 = 10,25\%.$$

Tootluse määra ja kapitalisatsioonimäära vahelist seost väljendatakse üldjuhul järgmiselt:

$$Y = R + A \text{ ja } R = Y - A,$$

kus A on kohanduse määr, mis arvestab muutust või kasvu varalt saadavalt jooksvalt tulult ja vara väärtuselt. Kohanduse määr peab olema arvestatud sama perioodi kohta, mille kohta on esitatud R (kuu, kvartal, aasta).

Käesoleval juhul on hindaja seisukohal, et hinnatava vara väärtuse muutus on vaadeldaval perioodil olemas. Hindamisel arvestame, et saadav tulu ja väärtus kasvavad ja hindaja prognoosib vara väärtuse kasvu ca 2,5% aastas), siis kapitalisatsioonimäära leidmiseks kasutatav valem on järgmine: $Y = R + A$, kus Y on diskontomäär, R kapitalisatsioonimäär ja A kohanduse määr, mis arvestab kasvu varalt saadavalt jooksvalt tulult ja väärtuselt. Kapitalisatsioonimäära saame järgmiselt:

$$R = 10,25\% - 2,5\% = 7,75\%.$$

Hindajale teadaolevalt on sarnase stabiilse rahavooga projektide oodatav tootlus vahemikus 7-8%. Seega on hindaja seisukohal, et see suurusjärgk kajastab õigesti hinnatava vara tulumäära.

Arvestades antud vara olemust, kaaludes selle positiivseid ja negatiivseid tegureid ning prognoosides tegevustulu ja väärtuse muutust prognoosiperioodil, oleme rakendanud antud objekti puhul diskontomäärana 10,25% ja kuna vara väärtus hoidmisperioodil kasvab, siis oleme rakendanud kapitalisatsioonimääraks 7,75%. Diskonteerimisperioodiks on valitud 5 aastat.

Prognoosiperioodi lõpu rahavoo hindamisel arvestame 5%-se müügikuluga.

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel kasutatakse ilma käibemaksuta sisendeid (juhul, kui müüjal ja ostjal kaasneb tehinguga käibemaksu tasumise kohustus, siis hinnatud turuväärtusele lisandub käibemaks).

Arvutused:

Vee hind, €/m³ kuus	1,508					
Müüdnud vee maht aastas, m³	550,0					
Vee hinna tõusumäär alates teisest aastast, %	2,5%					
Kulude tõusumäär alates teisest aastast, %	2,5%					
Diskontomäär, %	10,25%					
Kapitalisatsioonimäär 6.a, %	7,75%					
Müügikulu, %	5,0%					
Omanikukulud, €/aastas	500					
Aasta	1	2	3	4	5	6
PGI, potentsiaalne kogutulu, €/aastas	829	850	871	893	916	938
Tegevuskulud kokku, €/aastas	500	513	525	538	552	566
NOI, puhas tegevustulu, €/aastas	329	338	346	355	364	373
Diskonteeritud tegevuse puhastulu, €/aastas	299	278	258	240	223	208
Diskonteeritud tulu kokku, €/aastas					1 298	
Turuväärtus perioodi lõpus, €					4 809	
Müügikulud, €					240	
Puhas müügitulu, €					4 568	
Diskonteeritud müügitulu, €					2 805	
Turuväärtus, €					4 000	

Seega hindame hinnatava vara turuväärtuseks diskonteeritud rahavoogude meetodil väärtuse kuupäeva seisuga ca **4000 € (neli tuhat eurot)**.

LISA 1 FOTOD





LISA 2 KINNISTUSRAAMATU VÄLJAVÕTE

Registriosa:

Registriosa number 23896850
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89001:001:2511	Tootmismaa 100%, Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Krillimäe tee 2.	129,0 m2	11.10.2023 kinnistamisavalduse alusel registriosa avatud kinnistu 9177002 osa eraldamisel 23.10.2023. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	11.10.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.10.2023. Kohtunikuabi Kariina Orr	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

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

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: LAHE KINNISVARA HINDAMINE OÜ
Nimi: Markus Allast
Kuupäev: 03.07.2024 10:16:39
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

LISA 3 EHITISREGISTRI VÄLJAVÕTE

Andmete vaade

Pumbamaja (EHR kood 120678180)

Pumbamaja (EHR kood 120678180)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Krillimäe tee 2
Ehitisregistri kood	120678180
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	Pumbamaja
Omandi liik	kinnisasi
Esmase kasutusaasta	2013
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei
on oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m2)	Kaevumaja (12746) 13,7
Eluruumide pind kokku	0,0
Mitteeluruumide pind kokku	13,7

Andmete vaade

Pumbamaja (EHR kood 120678180)

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	22,4
Maapealse osa alune pind (m2)	
Köetav pind (m2)	
Suletud netopind (m2)	13,7
Üldkasutatav pind (m2)	
Tehnopind (m2)	
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	2,7
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	5,9
Laius (m)	3,8
Sügavus (m)	
Maht (m3)	30,4
Maapealse osa maht (m3)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

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

Andmete vaade

Pumbamaja (EHR kood 120678180)

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	puudub
Kanalistasiooni liik	puudub
Soojusvarustuse liik	puudub
Soojusallika liik	puudub
Energiaallika liik	puudub
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	Pumpla
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind
	Koordinaadid	1. 6599028.55 546903.35
		2. 6599025.08 546905.58
		3. 6599028.57 546911.03
		4. 6599032.05 546908.80
		5. 6599028.55 546903.35
	Kuju aadressid	Harju maakond, Viimsi vald, Lubja küla, Krillimäe tee 2

Ehitisel on 1 kuju

Andmete vaade

Pumbamaja (EHR kood 120678180)

Ehitise osad

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Pumpla
	Ehitise osa nimetus	Pumbamaja
	Kasutamise otstarve	Kaevumaja
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	13,7
	Kõetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	
Kokku		
	Kokku eluruumi, pind (m2)	0,0
	Kokku mitteeluruumi, pind (m2)	1,0
	Ehitise osade pind kokku (m2)	13,7
	Kõetav pind (m2)	0,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
	Tubade arv	0
	Köökide arv	0
	Avatud köökide arv	0

LISA 4 ÜÜRILEPING

Sõlmitud 5.03.2019, tähtajatu, MTÜ Krillimäe Külaseltsiga.

Tasu 10.- /kuus

Lepingu sisu: (lepingu sõlmimise ajal ei olnud maaüksus veel jagatud, sp nimetus Viimsi metskond 79)

Lepingu ese, tähtaeg ja üldised kokkulepped

1.1. Üürileandja annab Üürnikule tasu eest kasutamiseks Harju maakonnas, Viimsi vallas, Lubja külas, Viimsi metskond 79 kinnistul (katastritunnusega 89001:003:0292, riigi kinnisvararegistri koodiga KV6457) asuva puurkaevu (riigi kinnisvararegistri kood KV6457R1) ehitisealuse pinnaga 22,4 m², edaspidi **Üüripind**

1.2. Üüripinna üleandmisel Üürniku faktilisse kasutusse vormistavad Pooled kohapeal Üüripinna üleandmise akti, mis on Lepingu Lisaks 1.

1.3. Leping jõustub alates 01.03.2019.a. ja kehtib tähtajatuna.

1.4. Üürnikul on õigus kasutada Üüripinda vee võtmiseks tingimusel, et ta ei kahjusta Üürileandja huve ja ei tee takistusi teistele Üüripinna kasutajatele.

1.5. Üürileandja ei vastuta üüripinna puuduste eest, sh veekvaliteedi eest, samuti üüripinnal asuva üürniku vara juhusliku hävimise eest.

1.6. Üürnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kindlustada.

1.7. Üürnik on Üüripinna vastuvõtmisel teadlik Üüripinna seisukorrast ja kõigist Üüripinna puudustest ja Üüripinnaga kaasnevatest kohustustest ja piirangutest ning üürnik on enne üürilepingu sõlmimist üürilepinguga kohapeal piisavalt ja igakülgset tutvunud ning soovib Üüripinda just sellises seisukorras, koos selliste nõuetega, kohustustega ja piirangutega kasutusele võtta.

2. Üür ja kõrvalkulud

2.1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Üüripinna eest üüri **10.-**(kümme) eurot kuus, , mis sisaldab kõiki seadusest tulenevaid makse, edaspidi nimetatud **Üür**.

2.2. Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud tasuma Üüripinna kasutamisega seotud kõrvalkulud, edaspidi **Kõrvalkulud**. Kõrvalkuludeks on kulud Üürileandja või Üürileandja poolt vahendatud kolmanda isiku teenustele, kus Üüripind asub, haldus, hooldus ja kindlustus, elektrienergia, küte, valveteenused, veekvaliteedi kontrollimise või veekvaliteedi parendamisega seotud kulud.

2.3. Juhul, kui Üürileandja osutab või vahendab Üürnikule seoses Üüripinna kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.2, kohustub Üürnik tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtud Kõrvalkulude eest tasumise korrale, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.

2.4. Üürnik maksab Üüri Üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus jooksva kuu 25-ndaks (kahekümne viiendaks) kuupäevaks. Üürileandja kohustub esitama Üürnikule nõuetekohase arve hiljemalt 7 (seitse) kalendripäeva enne Üüri tasumise tähtaega.

2.5. Üürnik tasub Üürileandjale eelmise kuu Kõrvalkulude eest järgneva kuu 25-ndaks (kahekümne viiendaks) kuupäevaks Üürileandja poolt esitatud arve alusel.

2.6. Üürileandjal on õigus taotleda Üüri suurendamist Lepingu sõlmimisest 1 (ühe) aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise aasta möödumisel, kusjuures Üüri suurendamise maksimaalmääraks on 2 (kaks) % eelneva aastase perioodi kuu Üüri suurusest. Üüri suurendamine fikseeritakse kirjalikult Lepingu lisana. Juhul, kui Pooled ei saavuta kokkulepet uue Üüri suuruse osas järgmise üheaastase perioodi esimeseks päevaks, on Üürileandjal õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult Üürnikule 3 (kolm) kuud ette.

2.7. Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib Üüri tasumise kohustus alates Üüripinna üleandmise akti alusel Üürnikule üleandmise kuupäevast või ajast, millal Üürnikule läks muul moel üle Üüripinna valdus, lähtudes sellest, milline eelpoolmainitud juhtumitest saabub esimesena, kuid mitte hiljem kui „01.“märtsist 2019.a. Üürniku Üüri ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas ta faktiliselt ja kui suures ulatuses Üüripinda kasutab.

3. Tagatisraha

3.1. Ümnikul on kohustus maksta enne Lepingu jõustumist Lepingu täitmise tagatisena 10 (kümme) eurot, st ühe kuu Üüri, edaspidi **Tagatisraha**, Üürileandja arveldusarvele EE881010002021370008 SEB pangas, selgitusega „Krillimäe Külaseltsi üürilepingu tagatis.“ Üürileandjal on õigus Tagatisraha kasutada Üüriks või muudeks lepingujärgseteks makseteks, kui Ümnik on makseraskustes või Ümnik ei ole maksnud Üüri punktis 2.4 nimetatud tähtpäevaks ja Üüri või muude lepingujärgsete maksete tasumise tähtpäevast on möödunud 10 kalendripäeva.

3.2. Üürileandja tagastab Ümnikule Tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates Lepingu lõppemise kuupäevast, kui Üürileandja ei ole esitanud Ümniku vastu Lepingust tulenevat nõuet.

3.3. Tagatisrahalt ei maksta Ümnikule intressi.

3.4. Ümnik kohustub esitama Üürileandjale tagatisraha tasumist tõendava maksekorralduse koopia.

4. Poolte kohustused

4.1. Üürileandja kohustub:

4.1.1. andma Ümnikule Üüripind üle hiljemalt „01.“ märtsil 2019.a;

4.1.2. kindlustama Üüripinna teenindamise Üürileandja poolt osutatavate või Üürileandja poolt vahendatavate teenustega;

4.1.3. tagama Üüripinna haldamise ja hoolduse vastavalt Poolte poolt kokkulepitule;

4.1.4. oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe Ümniku tegevust;

4.1.5. teatama kirjalikult Ümnikule Üüripinna vöörandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümme) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;

4.1.6. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Ümnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.2. Ümnik kohustub:

4.2.1. Üüripinna vastuvõtmisel Üürileandjalt hoolikalt üle vaatama ja alla kirjutama Üüripinna üleandmise aktile. Ümnik on kohustatud esitama oma märkused seoses Üüripinna puudustega üleandmise aktis;

4.2.2. tasuma igakuiselt Üüri ja teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;

4.2.3. tasuma kõik Üüripinna kasutamisega ja kindlustamisega kaasnevad kulud (elekter, jäätmevedu, heakord jne) eest;

4.2.4. kasutama Üüripinda vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele;

4.2.5. andma Üüripinda allkasutusse üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;

4.2.6. kooskõlastama kõik Üüripinnal tehtavad muudatused või parandused eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga;

4.2.7. lubama Üürileandja esindajaid Ümniku tööajal takistamatult Üüripinnale Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;

4.2.8. teatama Üürileandjale viivitamatult igast Üüripinnal toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

4.2.9. tagama Üüripinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;

4.2.10. tagama Üüripinna ümbruse heakord;

4.2.11. täitma Üüripinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke keskkonnamõjusid ja kahjulikke mõjusid üürileandja varale, inimese tervisele ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud keskkonna-, varaline- või muu;

4.2.12. tagastama Üüripinna lepingu lõppedes seisundis, mis vastab Üüripinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel;

4.2.13. hoidma Üürileandja vara heas korras, tegema selleks vajalikku Üüripinna rajatiste ja tehnosüsteemide hooldusremonti. Üüripinna hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel on ümnikul kohustus korraldada nende taastamine või asendamine või hüvitamine;

- 4.2.14. teatama viivitamatult Üürileandjale, kui Üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus Üürniku likvideerimiseks;
- 4.2.15. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

5. Lepingu muutmine

- 5.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 5.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

6. Lepingu lõppemine

- 6.1. Leping lõpeb Lepingu ülesütlemisel Poole poolt, Üüripinna hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul alusel.
- 6.2. Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades Üürnikule ülesütlemisest ette 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Üürileandja jätkaks Lepingu täitmist kuni Lepingu tähtaja saabumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:
- 6.2.1. Üürnik ei võta Üürileandjalt Üüripinda vastu kokkulepitud tähtajal;
- 6.2.2. Üürnik kasutab Üüripinda vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
- 6.2.3. Üürniku tegevus halvendab Üüripinna seisundit;
- 6.2.4. Üürniku tegevus häirib naabrite tegevust või huve;
- 6.2.5. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud Üüri või Kõrvalkulude eest või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
- 6.2.6. Üürnik teeb Üüripinnal parendusi või muudatusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 6.2.7. Üürnik on andnud Üüripinna ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse;
- 6.2.8. Üürnik rikub muul, Lepingu punktides 6.2.1-6.2.7. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava Üürileandja kirjaliku nõude saamisest;
- 6.2.9. Üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus;
- 6.3. Üürnikul ja Üürileandjal on õigus Leping igal ajal olenemata põhjusest ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult ette vähemalt 3 (kolm) kuud;
- 6.4. Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades Üürileandjale ülesütlemisest ette 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Üürnik jätkaks Lepingu täitmist kuni Lepingu punktis 6.3. ettenähtud etteteatamistähtaja möödumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:
- 6.4.1. Üürileandja on viivitanud Üüripinna Üürnikule üleandmisega rohkem kui 1 (üks) kuu;
- 6.4.2. Üürileandja rikub muul, Lepingu punktis 6.4.1. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava Üürniku kirjaliku nõude saamisest.

7. Üüripinna üleandmine Lepingu lõppemisel

- 7.1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Üüripinna ja kõik selle võtmed Üürileandjale üle andma. Üüripinna vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on Lepingu Lisaks. Üüripind peab Üürileandjale üleandmisel olema vabastatud Üürniku varast.
- 7.2. Üüripind peab olema Üürileandjale üleandmisel Lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

8. Poolte vastutus

8.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist 0,2 (null koma kaks) % õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.

8.2. Juhul, kui Üürileandja viivitab Üüripinna Üürnikule üleandmisega üle Lepingus ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma leppetrahvi summas 10 (kümme) % ühe kuu Üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest.

8.3. Üüripind vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud tasuma lisaks Üürile ja Kõrvalkultudele leppetrahvi 10 (kümme) % ühe kuu Üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

8.4. Juhul, kui Üürnik rikub Lepingu punktides 4.2.2.-4.2.14. ettenähtud kohustusi, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 2 (kahe) kuu Üüri summa ulatuses.

8.5. Juhul, kui Üüripind ei ole Lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 3 (kolme) kuu Üüri summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.

8.6. Poolel on õigus esitada Lepingus nimetatud juhtudel teisele Poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

9. Teadete edastamine

9.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud kohe informeerima teist Lepingupoolt.

9.2. Teadete edastamine toimub telefoni või e-posti, va juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähtitud kirjaga või antakse teisele Poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

9.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

VASTAVUSKINNITUS STANDARDI NÕUETELE

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
- 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.

Hindaja:

Allkirjastatud digitaalselt

Markus Allast

Kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5

Kutsetunnistuse nr 194070

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5657 1968

markus.allast@lahekinnisvara.ee

Läbivaataja:

Allkirjastatud digitaalselt

Virgo Laansoo

Kutseline hindaja

Vara hindaja, tase 7,

Kutsetunnistus nr. 151728

Registreeritud eraekspert

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Tel: +372 5667 7210