


Ekspertarvamus nr ARE-230012K

Address:	Viljandimaa, Viljandi linn, Malmi tn 10 – 40
Hinnatav vara:	korteriomand registriosa numbriga 3499039 (1-toaline korter eluruumi pinnaga 19,6 m ²)
Hinnangu eesmärk:	turväärtuse hindamine tehingu nõustamiseks (võimaliku müügihinna määramiseks) kasutamiseks tellijale
Ülevaatuse kuupäev:	29.12.2022
Väärtuse kuupäev:	29.12.2022
Hindamisaruande kuupäev:	05.01.2023
Tellija:	Viljandi Linnavalitsus
Ekspertarvamuse koostaja:	Egle Miller kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 176322 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 5346 9981 egle.miller@arcovara.ee
Ekspertarvamuse kinnitanud läbivaataja:	Urmas Kaasik kutseline kinnisvara hindaja, tase 6 kutsetunnistus nr 176316 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige +372 511 9879 urmas.kaasik@arcovara.ee

SISUKORD

KOKKUVÖTE.....	3
Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast.....	5
Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast.....	8
Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse hübriidkaart ja kitsenduste kaart.....	9
Lisa nr 4 Riikliku ehisregistri väljavõte.....	11
Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele	15

KOKKUVÕTE

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara:	korteriomand registriosa numbriga 3499039 (1-toaline korter eluruumi pinnaga 19,6 m ²)
Aadress:	Viljandimaa, Viljandi linn, Malmi tn 10 – 40
Omanik:	Viljandi linn
Katastritunnus:	89720:001:0017
Katastriüksuse pindala:	1821 m ²
Katastriüksuse sihtotstarve:	elamumaa 100%
Omandivorm:	korteriomand
Eriomandi ese ja selle üldpind:	eluruum nr 40, üldpinnaga 19,60 m ²
Eluruumi pind:	19,6 m ²
Mõttelise osa suurus:	196/6546
Erikasutusõigused:	puuduvad
Notariaalne kasutamise ja valdamise kord:	puuduvad
Kehtivad üürilepingud:	väärtuse kuupäeva seisuga, vastavalt algandmete esitaja ütlustele, ei ole hinnatav vara üürilepingutega koormatud
Korteri ruumide üldseisukord:	vastavalt tellija poolt esitatud kirjalikule informatsioonile on korteri seisukord rahuldav
Korterelamu üldseisukord:	rahuldav
Tehnovõrgud:	vesi ja kanalisatsioon – korteris võrk, ühiskasutuses tualett ja pesemisvõimalus soojusvarustus – kaugküte
Ekspertarvamuse koondandmed	
Hinnangu eesmärk:	turuväärtuse hindamine tehingu nõustamiseks (võimaliku müügihinna määramiseks) kasutamiseks tellijale
Hinnangu kasutaja:	tellija
Väärtuse liik:	turuväärtus ¹
Ülevaatuse kuupäev:	29.12.2022
Väärtuse kuupäev:	29.12.2022
Hindamisaruande kuupäev:	05.01.2023
Tellija:	Viljandi Linnavalitsus
Tellija esindaja:	Viljandi linna esindaja Merve Šeffler (kinnisvarahaldur)
Tellimusleping:	kirjalik tellimusleping 05.märts 2020
Ülevaatuse ulatus:	ülevaatus hõlmas korterelamu ja katastriüksuse välise ülevaatuse. Hinnatava korteri siseruumidele juurdepääs puudus. Hinnatava korteri siseruumide seisukord on hindamistulemuse kujunemisel oluline. Hindamisel on arvestatud tellija esindaja poolt e-kirja teel esitatud andmetega nimetatud siseruumide seisukorra (rahuldav seisukord) kohta.
Hindamise eeldused:	hindamistulemus on kehtiv järgmistel eeldustel: <ul style="list-style-type: none"> - hinnataval varal ei esinenud selle üle vaatamise hetkel varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama; - hinnatava korteri siseruumide seisukord on rahuldav;

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

	- hindajale esitatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene.
Turuväärtus:	19 000 eurot, s.o. ~ 969 €/m² korteri eluruumi (19,6 m ²) pinna kohta
Hinnang likviidsusele:	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva seisuga võib prognoosida 3 - 6 kuud
Hindamistulemus täpsus:	korteriturg on võrdlemisi efektiivne, millest tulenevalt on hindamistulemus tavapärase täpsusega (±10%)
Käibemaks:	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu (hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad)
Kommentaariid	
<p>Ekspertarvamus ei ole sobilik esitamiseks krediidasutusele, kasutamiseks hüvitamise eesmärgil ja/või esitamiseks kohtule.</p> <p>Ekspertarvamuse tellija ja hindamistulemus kasutaja on eksperthinnangust erineva vormi kasutamisega nõus ja on selles kokku leppinud.</p> <p>Hinnatava vara turuväärtus on käesoleva ekspertarvamuse raames hinnatud võrdlusmeetodil.</p>	
Hindamistulemus	
Viljandi maakonnas Viljandi linnas aadressil Malmi tn 10 – 40 asuva korteriomandi turuväärtus on väärtuse kuupäeval 19 000 (üheksateist tuhat) eurot.	
Ekspertarvamuse koostaja	Ekspertarvamuse kinnitanud läbivaataja
<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Egle Miller kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 176322 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Urmas Kaasik kutseline kinnisvara hindaja, tase 6 kutsetunnistus nr 176316 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Lisa nr 1 Fotod hinnatavast varast

Korterelamu välisvaated





Vaated hinnatava vara ääres asuvale avalikus kasutuses olevale Malmi tänavale



Vaated hinnatava vara ääres asuvale avalikus kasutuses olevale Vabriku tänavale



Vaade katastriüksusele (sissesõiduteele) ja korterelamu sissepääsule



Vaated trepikojale



Tualett ja duširuum (ühiskasutatavad siseruumid)



Sanitaarruumide eesruum (ühiskasutatav siseruum)

Lisa nr 2 Ärakiri kinnistu registriosast

Registriosa number	3499039
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Eriomand	40
Korteriühistu registrikood	80513481
Õigsuse märge	Elektroniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 15.10.2007
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 22.07.2014

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	89720:001:0017	Elamumaa 100%, Viljandi maakond, Viljandi linn, Malmi tn 10.	1821 m2	Maakatastri andmed üle võetud 21.02.2018.	kehtiv
<p>196/6546 mõttelist osa kinnistust ja reaalosa eluruum nr. 40, mille üldpind on 19,60 m2 ja mille tähistus plaanil on 40. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 3496539, 3496639, 3496739, 3496839, 3496939, 3497039, 3497139, 3497239, 3497339, 3497439, 3497539, 3497639, 3497739, 3497839, 3497939, 3498039, 3498139, 3498239, 3498339, 3498439, 3498539, 3498639, 3498739, 3498839, 3498939, 4010939, 4011039, 4011139 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 5.09.2007 kinnistamisavaldusega.</p>					

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Viljandi linn	5.09.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.10.2007. Kohtunikuabi Milvi Kipp	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: Arco Vara Kinnisvarabüroo AS

Nimi: Egle Miller

Kuupäev: 04.01.2023 11:22:10

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](https://e-kinnistusraamatut.ee).

Lisa nr 3 Maa-ameti avaliku teenuse hübridikaart ja kitsenduste kaart

Katastriüksuse hübridikaart






Allikas: Maa-ameti geoportaali maainfo kaardirakendus

Katastriüksuse kitsenduste kaart ja legend



Otsinguobjekti kitsenduste mõjuala (kma) ruumiliselt liidetud andmed

Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m ²)
	Sideehitise kaitsevöönd	26.32
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	286.64
	Surveseadme kaitsevöönd	90.3

Allikas: Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaart

Lisa nr 4 Riikliku ehitisregistri väljavõte

EHR kood	Ehitise aadress	Ehitise nimetus	Ehitise seisund	Põhiline kasutamise otstarve	Esmase kasutuselevõtu aasta	Ehitisealune pind (m ²)	Korruste arv	Omandiliik
112024917	Viljandi maakond, Viljandi linn, Malmi tn 10	elamu	Olemas	Muu kolme või enama korteriga elamu	1970	618,0	2	kinnisasi

Vaatan rida 1-1/1

Vaatan korraga 10 rida

Elamu (EHR kood 112024917)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	112024917
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	1970
Esmase kasutuselevõtu aasta	ei on oletuslik
Ehitise aadress	Viljandi maakond, Viljandi linn, Malmi tn 10

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi pind (m ²)	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222) 654,6
Kasutamise otstarve, mitteeluruumi pind (m ²)	
Eluruumide pind kokku	654,6
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m ²)	518,0
Maapealse osa alune pind (m ²)	
Köetav pind (m ²)	
Suletud netopind (m ²)	1 242,2
Üldkasutatav pind (m ²)	587,6
Tehnopind (m ²)	
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m)	
Laius (m)	
Sügavus (m)	
Maht (m ³)	4 264,0
Maapealse osa maht (m ³)	

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	
Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjali liik	
Välisseina liik	
Välisseina välisviimistluse materjali liik	
Vahelagede kandva osa materjali liik	
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	
Katusekatte materjali liik	

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistasiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	
Soojusallika liik	
Energiaallika liik	
Ventilatsiooni liik	
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	0

Osa nr	Näitaja	EHR andmed
40	Tegevus	Muutmata
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	2
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1: Ruumikuju automaatne kanne Maa-ameti infosüsteemist
	Hooneosa aadress	Viljandi maakond, Viljandi linn, Malmi tn 10-40
	Ehitise osa pind (m2)	19,6
	Köetav pind (m2)	
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	1
	Köökide arv	
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	
	Pesemisvõimaluse liik	
	Gaasipaigaldis	
	Soojusvarustuse liik	
	Soojusallika liik	
	Energiaallika liik	

Ehitise dokumendid

Dokumendi liik	Dokumendi nr	Sestatud ehitisele	Kuupäev	Dokumendi seisund
Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks	2111522/100614425	112024917	28.05.2022	Registreeritud
Registri paranduskanne	2211522/01295	112024917	20.01.2022	Registreeritud
Registri paranduskanne	2111522/133139	112024917	07.09.2021	Registreeritud
Registri paranduskanne	1911522/06028	112024917	15.02.2019	Registreeritud
Ehitise teatis	1559	112024917	10.12.2012	Registreeritud
Ehitise teatis	1541	112024917	06.12.2012	Registreeritud
Ehitise teatis	1537	112024917	23.11.2012	Registreeritud
Ehitise katastrilõhusse teatis	1039	112024917	25.09.2008	Registreeritud
Ehitise teatis	950	112024917	27.05.2008	Registreeritud
Ehitise ruumikogu koostamise teatis Maa-ameti infosüsteemist	885-037233	112024917	06.03.2009	Registreeritud
Ehitise teatis	69	112024917	27.02.2006	Registreeritud
Vallasasja omaniku teatis	1043199	112024917	02.11.2005	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1042239	112024917	17.10.2005	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1042253	112024917	17.10.2005	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1030200	112024917	29.03.2005	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1030201	112024917	29.03.2005	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1022090	112024917	12.11.2004	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1022091	112024917	12.11.2004	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1022092	112024917	12.11.2004	Registreeritud
Ehitise pandi teatis	1022093	112024917	12.11.2004	Registreeritud
Vallasasja omaniku teatis	1022094	112024917	12.11.2004	Registreeritud
Ehitise omanike ja tehniliste andmete teatis	222	112024917	11.11.2004	Registreeritud
Vallasasja omaniku teatis	1009924	112024917	26.05.2004	Registreeritud
Hooneregistri ehitise teatis	097/3697(E1)	112024917	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri vallasasja omanike teatis	097/3697(E1)	112024917	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri ehitise pandi teatis	097/3697(E1-K110)	112024917	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri ehitise pandi teatis	097/3697(E1-K22)	112024917	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri ehitise pandi teatis	097/3697(E1-K20)	112024917	31.12.2003	Registreeritud
Hooneregistri ehitise pandi teatis	097/3697(E1-K30)	112024917	31.12.2003	Registreeritud

Näidatud 1-25/29

Kuna korraga 30

Ehitise energiamärgised

Ehitisel puuduvad andmed, mida selles alajärguses näidatakse

Lisa nr 5 Vastavuskinnitus standardi nõuetele

1. Selle hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu korraldanud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
2. See hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardisarja EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
3. Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.
4. Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud infot 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.
5. Hindaja on tegutsenud sõltumatu välishindajana.
6. Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
7. Hindaja hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
8. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
9. Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.
10. See ekspertarvamus erineb EVS 875-4 sätestatud eksperthinnangu vormist. Käesolevas töös puuduvad: turuanalüüs, kasutatud hindamismetoodika kirjeldus ja põhjendus; hinnatava vara kirjeldus, andmete kogumise ja hinnatava vara ülevaatuse ulatus ning hindamistoimingu kirjeldus on ekspertarvamus esitatud eksperthinnangu vormile kehtestatud nõuetest väiksemas mahus.

Ekspertarvamuse koostaja	Ekspertarvamuse kinnitanud läbivaataja
<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Egle Miller kutseline kinnisvara nooremhindaja, tase 5 kutsetunnistus nr 176322 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige	<i>/ Allkirjastatud digitaalselt /</i> Urmas Kaasik kutseline kinnisvara hindaja, tase 6 kutsetunnistus nr 176316 Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige