

EKSPERTARVAMUS**110/0322 VK****Hinnatav vara****Hoonestatud kinnistu registriosa nr 2911031****Vara tüüp****Hooldekodu / mõisahoonetega kinnistu****Asukoht****Hooldekodu, Undla küla, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond****Hindamistulemus****vara turuväärtus väärtuse kuupäeval 28.01.2022.a 180 000 (ükssada kaheksakümmend tuhat) eurot***Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu***Hindamisaruande kuupäev****10.03.2022****Hindamistellimuse täitja**

OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa
Virumaa büroo
Turu plats 5, Rakvere 44310
www.uusmaa.ee
rakvere@uusmaa.ee
+372 322 3601

Tellijä

OÜ Kadrina Hooldekodu
Registrikood 10247606
Tellija esindaja: Andres Nukk
+372 508 9634
andresnukk@gmail.com

Sisukord

Kokkuvõte.....	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused.....	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	4
3. Hinnatava vara lühikirjeldus.....	5
3.1 Omandisuhete kirjeldus	5
3.2 Aukoha lühikirjeldus.....	6
3.3 Katastriüksuste lühikirjeldus	6
3.4 Hoonete lühikirjeldus	7
3.4.1 Peahoone lühikirjeldus	7
3.4.2 Endise mõisa teenijatemaja lühikirjeldus	8
4. Turuväärtuse hindamine.....	9
4.1 Vara parim kasutus	9
4.2 Hindamise meetodi valik.....	9
4.3 Hindamiskäik.....	9
4.4 Hindamistulemus.....	11
LISA 1 (fotod)	12
LISA 2 (registriosa väljavõtted).....	18
LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)	20

Kokkuvõte

Hinnatava vara koondandmed	
Hinnatav vara	hoonestatud kinnistu (registriora nr 2911031)
Aadress	Hooldekodu, Undla küla, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond
Omanik	OÜ Kadrina Hooldekodu (registrikood 10247608)
Katastritunnus	27302:002:0027, 27302:002:0028
Omandivorm	kinnisasi
Kinnistu pindala	3,1 ha, 2768 m ²
Hooned kinnistul	peahoone, endine mõisa teenijatemaja, majandushooned, kuurid, kelder
Hoonete suletud netopind	949,4 m ² (peahoone), 402,6 m ² (endine mõisa teenijatemaja)
Hoonete üldine seisukord	peahoonele on uus katusekate paigaldatud 2008.a, osad renoveerimistööd teostatud 1990ndatel aastatel. Visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide seisukord hea/rahuldav, välisviimistlus kulumiga. Ruumide siseviimistluse tase on lihtne, osade ruumide seisukord hea/rahuldav, osaliselt rahuldav / uuendamist vajav; endine mõisa teenijatemaja katusekate on vahetatud ~15 aastat tagasi, osad renoveerimistööd teostatud 1990ndatel aastatel. Visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruktsioonide seisukord rahuldav / kulumiga. Ruumide siseviimistluse tase on lihtne, osade ruumide seisukord hea/rahuldav, osaliselt rahuldav / uuendamist vajav
Hindamisaruande koondandmed	
Hinnangu eesmärk	vara turuväärtuse hindamine kasutamiseks finantsaruandluses
Ülevaatuse kuupäev	28.01.2022
Väärtuse kuupäev	28.01.2022
Hindamisaruande kuupäev	10.03.2022
Tellija	OÜ Kadrina Hooldekodu
Tellimusleping	suuline tellimusleping 24.01.2022 ja tellija esindajaga on 28.01.2022 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalde. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks krediidasutusele, esitamiseks kohtule ja hüvitamise eesmärgil
Hindamise eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Turuväärtus	180 000 €
Hinnang likviidsusele	müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud väärtuse juures kuni 12 kuud
Hindamistulemuse täpsus	selle turusegmendi jaoks tavapärane (± 10%)
Käibemaks	hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu
Hindamistulemus	
Hoonestatud kinnistu (registriora nr 2911031) aadressil Hooldekodu, Undla küla, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond turuväärtus on väärtuse kuupäeval 28.01.2022 180 000 (ükssada kaheksakümmend tuhat) eurot.	

Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Maa-ameti tegevuslitsents 125 MA-mh
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk, alused ja eeldused

Hinnatav vara	hoonestatud kinnistu (registriosa nr 2911031) aadressil Hooldekodu, Undla küla, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond
Hindamise eesmärk	vara turuväärtuse* hindamine kasutamiseks finantsaruandluses * 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 toimuvast tehingust pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures pooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-11:2020)
Tellimusleping	suuline tellimusleping 24.01.2022 ja tellija esindajaga on 28.01.2022 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekaldeid. Vastavalt Tellija soovile oleme koostanud ekspertarvamuse, mis ei ole mõeldud esitamiseks krediitiasutusele, esitamiseks kohtule ja hüvitamise eesmärgil
Hindamisaruande kehtivuse eeldused	tellija esindaja poolt edastatud informatsioon on tõene hinnataval varal ei esinenud selle ülevaatomismomendil varjatud puudusi, mille olemasolu mõistlikult tegutsev hindaja ei tuvastanud ega pidanudki tuvastama
Klauslid hindaja piiratud vastutuse kohta	hindaja ei ole teostanud ehitiste uuringuid ega inspekteerinud vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel lähtusime eeldusest, et need vara osad on rahuldavas seisundis. Me ei saa avaldada mingit arvamust vara nende osade kohta, mida me ei ole inspekteerinud, käesolev aruanne ei kinnita vara struktuuri ja katematerjalide laitmatust (EVS 875-4:2015) hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse ja saastuse ohu 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 (EVS 875-4:2015) käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4:2015) 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 875-4:2015)

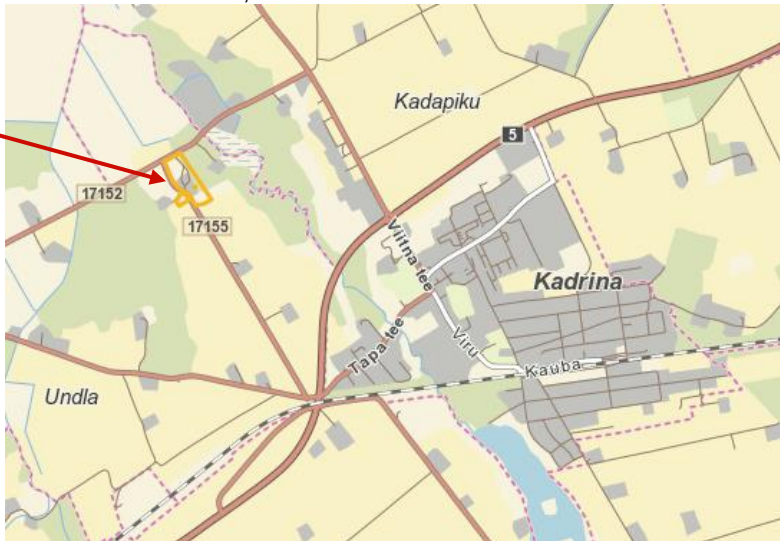
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

Algandmed esitanud isik	tellija esindaja / omaniku esindaja Andres Nukk
Ülevaatus kuupäev*	28.01.2022 *Ülevaatus kuupäev - kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus. (EVS 875-1:2015)
Ülevaatus teostanud hindaja	kutseline hindaja Tõnu Kuhi
Ülevaatusel viibinud isikud	tellija esindaja Andres Nukk
Ülevaatus ulatus	ülevaatus hõlmas hoonete välist ülevaatus, peahoone ja endise teenijatemaja sisest (enamike ruumide) ülevaatus ning hoonestust teenindava maa-ala ülevaatus
Ülevaatus põhjalikkus	visuaalne ülevaatus. Ülevaatus käigus hoone ehitustehnilist ekspertiisi ei teostatud
Hindamisaruande kuupäev*	10.03.2022 *Hindamisaruande kuupäev - kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1:2015)
Väärtuse kuupäev*	28.01.2022 *Väärtuse kuupäev – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus on esitatud. See peab kokku langema hindamisaruande kuupäevaga või ülevaatus kuupäevaga või eelnema ühele või mõlemale neist, st hindamine peab olema tehtud kas oleviku või mineviku kuupäeva seisuga (EVS 875-1:2015)
Kasutatud allhanked	käesoleva töö teostamisel allhanget kasutatud ei ole
Kasutatud allikad	Eesti Vabariigi seadusandlus Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 Maa-ameti elektrooniline kaardiserver, seisuga 08.03.2022

	Ehitisregistri elektrooniline andmebaas, seisuga 08.03.2022
	Maa-ameti ja Uus Maa Kinnisvarabüroo tehingute andmebaasid, seisuga 11.02.2022
	kinnisvara pakkumiste internetiportaali, seisuga 08.03.2022
	info planeeringute osas (www.kadrina.ee), seisuga 08.03.2022
	Eesti kultuurimälestiste register (register.muinas.ee), seisuga 08.03.2022
	tellija esindaja suuline informatsioon
	registriosa väljavõte e-kinnistusraamatust, seisuga 31.01.2022, väljavõte Lisas 2
Vastuolud andmetes ja andmete usaldusväärsus	Ehitisregistris (Ehr-s) esineb vastuolusid mõisa peahoone ja endise mõisa teenijatemaja andmetes: peahoone katusekatte materjalina on Ehr-s kirjas eterniit ja rekonstrueerimise ehitusloal plekk (tegelikult paigaldatud katusekivi), teenijatemaja katusekatte materjalina on Ehr-s kirjas plekk (tegelikult katusekivi). Sarnased vastuolud on võimalik antud piirkonnas seadustada ning hetkeseis vara turuväärtusele oluliselt mõju ei avalda muus osas vastuolusid ei tuvastatud, andmed on usaldusväärsed

3. Hinnatava vara lühikirjeldus

3.1 Omandisuhete kirjeldus	
Kinnistusraamatu andmed	
<i>Allikas: e-kinnistusraamat</i>	
Registriosa nr	2911031
Kinnistu nimi	Hooldekodu
Kinnistu koosseis (I jagu)	
Asukoht	Hooldekodu, Undla küla, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond
Katastritunnus	27302:002:0027, 27302:002:0028
Pindala	3,1 ha, 2768 m ²
Sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Omanik (II jagu)	OÜ Kadrina Hooldekodu (registrikood 10247608)
Koormatised, kitsendused (III jagu)	tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks Osaühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks, vastavalt lepingu punktidele 3, 4, 5 ja lisaks olevale plaanile. 07.07.2004 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 02.08.2004 <i>Kehtiv tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnoarajatise majandamiseks ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust</i> kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks <i>Kehtiv ostueesõigus ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust</i> märkus muinsuskaitseseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.03.1998 määrus nr.8. 09.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.07.2014 <i>Kehtiv märkus ostueesõigus ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust</i>
Hüpoteegid (IV jagu)	kanded puuduvad
Võlaõiguslikud lepingud	
Üüri-, rendilepingud	tellija esindaja suulise informatsiooni alusel puuduvad hinnataval varal kehtivad üüri-/rendilepingud

3.2 Asukoha lühikirjeldus	
Paiknemine Hinnatava vara asukoht	hinnatav vara (2 lähestikku paiknevat katastriüksust) asub Lääne-Viru maakonnas Kadrina vallas Undla külas, Vohnja-Kadrina tee ja Kadrina-Undla tee ristmiku lähedal. Kaugus Kadrina aleviku keskusest on ~2,2 km ning Rakvere kesklinnast ~16,5 km.  <i>Kaart Maa-ameti kaardiserverist</i>
Ümbruskond	lähiumbruses paiknevad hajutatult mõned majavalduused, hinnatav vara piirneb valdavas osas hoonestamata maaga (parkmets ja haritav maa), ~200-400 m kaugusele jäävad töökojad/tootmishooned
Juurdepääs	juurdepääs hea, hinnatav vara piirneb avalikus kasutuses olevate asfaltkattega Vohnja-Kadrina tee ja Kadrina-Undla teega (suuremale katastriüksusele mahasõidud mõlemalt teelt)
Teenindusasutused	Kadrina valla tähtsamad teenindusasutused Kadrina alevikus ~2-2,8 km kaugusel
Keskkond	vallakeskuse optimaalsel kaugusel, lähiumbruses hoonestamata maa (s.h kõrghaljastus) ja mõned majavalduused, hinnatav vara ei paikne elava liiklusega teede ääres

3.3 Katastriüksuste lühikirjeldus	
Katastritunnus	27302:002:0027
Pindala	3,1 ha
s.h looduslik rohumaa	1,15 ha
metsamaa	1,03 ha
õuema	0,27 ha
muu maa	0,65 ha
Sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Aerofoto	 <i>Kaart Maa-ameti kaardiserverist (hinnatava katastriüksuse piirid tumeda kollase joonega). Aerofoto seisuga 12.06.2020</i>

Kitsendused	avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (ulatusega 2522 m ²) veehaarde sanitaarkaitseala (ulatusega 6429 m ²) elektripaigaldiste kaitsevööndid (ulatusega 2575 m ²) kinnismälestise ala (ulatusega 13 314 m ² , Undla mõisa park) kaitseala piiranguvöönd (ulatusega 13 314 m ² , Undla mõisa park) <i>Olemasolevad kitsendused ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja seetõttu vara turuväärtust oluliselt ei mõjuta</i>
Haljastus	murru, rohumaa, viljapuud, kõrghaljastus. Õueala heakorrastatud
Teed, platsid	katastriüksusel kruusa-/killustiku kattega tee
Hooned, rajatised	mõisa peahoone (hoone on kinnismälestis/ehitismälestis, reg.nr 15688), endine mõisa teenijatemaja (hoone on kinnismälestis/ehitismälestis, reg.nr 15690), majandushooned, kuurid, kelder, reoveepuhasti, puurkaev
Katastritunnus	27302:002:0028
Pindala	2768 m ²
Sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Aerofoto	 Kaart Maa-ameti kaardiserverist (hinnatava katastriüksuse piirid tumeda kollase joonega). Aerofoto seisuga 12.06.2020
Kitsendused	elektripaigaldise kaitsevöönd (ulatusega 21 m ²) <i>Olemasolev kitsendus ei takista hinnatava vara sihtotstarbelist kasutamist ja seetõttu vara turuväärtust ei mõjuta</i>
Haljastus	rohumaa, kõrghaljastus/võsa, heakorrastamata
Teed, platsid	puuduvad
Hooned, rajatised	endine mõisa abihoone lood.kividest vare (ehitisealune pind ~570 m ²)
Planeeringud	hinnatava vara asukohas kehtib Kadrina valla üldplaneering (kehtestatud 31.01.2007), mille alusel on hinnatava vara asukohas maakasutuse juhtfunktsiooniks sotisaalmaa. Kadrina Vallavolikogu on 26.08.2020 otsusega nr 136 algatanud uue Kadrina valla üldplaneeringu koostamise. Hindajale teadaolevalt puuduvad hinnatava varaga seotud detailplaneeringud

3.4 Hoonete lühikirjeldus	
3.4.1 Peahoone lühikirjeldus	
Üldandmed	
Ehitisregistri kood	108034327
Ehitise nimetus Ehr-s	vanadekodu hoone
Ehitus- ja kasutusload	Ehitisregistris (Ehr-s) viited ehitise püstitamise ehitus- ja kasutuslubadele puuduvad. Ehitise seisund Ehr-s kasutusel (mis antud perioodi ehitiste puhul on hindajale teadaolevalt võrdsustatav kasutusloa olemasoluga kui ei ole teostatud loakohustuslikke ümberehitustöid) Ehr-s registreeritud 01.12.1995 ehitisluba ehitise rekonstrueerimiseks, viited rekonstrueerimise kasutusloale Ehr-s puuduvad
Peamine kasutamise otstarve Ehr-s	üldhooldekodu
Ehitusaasta	19.sajandil, juurdeehitus 20.sajandi alguses
Hoone tüüp	T-tähe alusplaaniga, kiviseintega kõrge viilkatusega hooneosaga on

	ühendatud puitseintega viilkatusega hooneosa. Endine mõisa peahoone on viimati kasutusel olnud hooldekoduna, võimalik kasutusele võtta elamis-, majutuspinnana
Korruselisus	esimene korrus, keldrikorrus, katusealune põõning
Ehitisealune pind	734 m ²
Suletud netopind (snp)	949,4 m ²
Maht	6340 m ³
Konstruksioonid ja materjalid	
Vundament	lood.kivist madalvundament
Kandekonstruksioonid, välisseinad	lood.kivi / puitkonstruksioonid, välisviimistlus krohv ja laudvooder
Vahelaed	puit, osaliselt võlvlaed
Katus	puitkonstruksioonidel viilkatuse katteks katusekivid
Aknad, ukсед	puitraamidel aknad, puituksed, mdf-ukсед
Siseviimistlus	pvc-kate, värv, keraamilised plaadid
Tehnovõrgud ja -süsteemid	
Veevarustus	lokaalne
Kanaliseatsioon	lokaalne
Küttesüsteem	elektriküte
Elektrivarustus	220/380 V
Seisukord	
	hoonele on uus katusekate paigaldatud 2008.a, osad renoveerimistööd teostatud 1990ndatel aastatel. Visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruksioonide seisukord hea/rahuldav, välisviimistlus kulumiga. Ruumide siseviimistluse tase on lihtne, osade ruumide seisukord hea/rahuldav, osaliselt rahuldav / uuendamist vajav

3.4.2 Endise mõisa teenijatemaja lühikirjeldus

Üldandmed	
Ehitisregistri kood	108042459
Ehitise nimetus Ehr-s	vanadekodu hoone
Ehitus- ja kasutusload	Ehitisregistris (Ehr-s) viited ehitise püstitamise ehitus- ja kasutuslubadele puuduvad. Ehitise seisund Ehr-s kasutusel (mis antud perioodi ehitiste puhul on hindajale teadaolevalt võrdsustatav kasutusloa olemasoluga kui ei ole teostatud loakohustuslikke ümberehitustöid)
Peamine kasutamise otstarve Ehr-s	üldhooldekodu
Ehitusaasta	19.sajandi teisel poolel
Hoone tüüp	risküliku alusplaaniga madala viilkatusega ühekorruseline hoone. Endine mõisa teenijatemaja mis oli viimati kasutusel hooldekoduna
Korruselisus	esimene korrus, osaline keldrikorrus
Ehitisealune pind	497 m ²
Suletud netopind (snp)	402,6 m ²
Maht	2143 m ³
Konstruksioonid ja materjalid	
Vundament	lood.kivist madalvundament
Kandekonstruksioonid, välisseinad	lood.kivi
Vahelaed	puit
Katus	puitkonstruksioonidel viilkatuse katteks katusekivid
Aknad, ukсед	puitraamidel pakettaknad ja lihtaknad, puituksed
Siseviimistlus	pvc-kate, värv, keraamilised plaadid
Tehnovõrgud ja -süsteemid	
Veevarustus	lokaalne
Kanaliseatsioon	lokaalne
Küttesüsteem	lokaalne keskküte (tahkeküttel katlasüsteem)
Elektrivarustus	220/380 V
Seisukord	
	hoonele on katusekate vahetatud ~15 aastat tagasi, osad renoveerimistööd teostatud 1990ndatel aastatel. Visuaalse vaatluse põhjal on hoone konstruksioonide seisukord rahuldav / kulumiga. Ruumide siseviimistluse tase on lihtne, osade ruumide seisukord hea/rahuldav, osaliselt rahuldav / uuendamist vajav

4. Turuväärtuse hindamine

4.1 Vara parim kasutus

Hinnatava vara katastriüksuste sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Peahoone ja endise mõisa teenijatemaja kasutamise otstarve Ehr-s üldhooldekodu. Mõisa peahoone ja endine mõisa teenijatemaja on kinnismälestised. Katastriüksuste sihtotstarvet ja hoonete kasutamise otstarvet on võimaliks vastavalt tegevusalale muuta hoonete rekonstrueerimise käigus.

Arvestades hinnatava vara asukohta ja olemust ning kinnisvaraturu hetkeolukorda, samuti vara olemasoleva kasutuse vastavust juriidiliselt lubatule, on vara parima kasutus* hoolekodukompleks või potentsiaalne elamis-/majutuskompleks.

**Parim kasutus - on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1:2015).*

4.2 Hindamismeetodi valik

Hinnatava vara näol on tõenäolisem vara ost omakasutusse, mitte renditulu teenimise eesmärgil. Sellest lähtuvalt oleme käesolevas ekspertarvamuses vara turuväärtuse hindamiseks valinud **võrdlusmeetodi***. Võrdlusmeetod on sarnaste varade turuväärtuse hindamisel üldlevinud ja annab piisavate võrdlusandmete olemasolul tõepäraseima tulemuse.

*** Võrdlusmeetod** ehk turupõhine käsitus (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille alus on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning leitakse hinnatava vara väärtus (EVS 875-11:2020).

Turuväärtuse hindamisel on võrdlusmeetodi aluseks asenduspõhimõte, võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetod on eelistatuim nende varade hindamisel, mida tavaliselt ei osteta tuleviku rahavoo eesmärgil.

4.3 Hindamiskäik

Hindamisel oleme võtnud võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud varad (tehingute kirjeldus võrdlustabelis, tehingute hinnad ei sisaldanud käibemaksu), mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest kõige enam (s.h ei ole aluseks võetud seotud osapoolte vahelisi tehinguid ja võlaõiguslikke tehinguid).

Arvestades tehingute vähesust mõisakomplekside osas, siis on hindamisel sealhulgas aluseks võetud 2019-2020.a tehingud ja lisaks tehingud, mille üheks osapoolteks oli kohalik omavalitsus. Üldjuhul sarnaseid tehinguid (tehingu üheks osapoolteks kohalik omavalitsus või riik) hindamisel aluseks ei võeta, kuid antud tehingutele eelnes vabaturu tingimustele iseloomulik müügiprotsess ning arvestades, et mõisakompleksidega on viimasel ajal teostatud vähe vabaturu müügitehinguid, on antud tehingud on hindaja hinnangul võrdlustehingutena sobilikud.

Turuväärtuse hindamisel lähtume alljärgnevast:

- toodud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime/kohandame* võrdlusvara iseloomustavaid parameetreid (võrdluselemente**). Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlusvara turuväärtust;
 - * Kohandamine (adjusting) on protseduur, mida kasutatakse võrreldava vara hinna teisendamiseks, lähtudes erisustest võrreldes hinnatava varaga. Kohandamisel võetakse arvesse võrreldava tehingu ja vara erisused, kasutades selleks kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid võtteid (EVS 875-11:2020).
 - * Ajaldamine (time adjusting) on võrdlustehingu hinna kohandamine, võttes arvesse hinnatõusu või -langust, mis on toimunud võrreldava varaga tehingu toimumise ja väärtuse kuupäeva vahelisel ajal. (EVS 875-11:2020).
 - ** Võrdluselement (element of comparison) on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujundamisel. (EVS 875-11:2020).
- võrdlusühikuks* on valitud tehingu absoluutsumma, kuna see on enamlevinud arvestusühik mõisakompleksidega hoonestatud kinnistute ost-müügil turuosaliste vahel antud piirkonnas;
 - * Võrdlusühik (comparison unit) on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid. (EVS 875-11:2020).
- võrdluselementideks on tulenevalt hinnatava vara iseloomust valitud - asukoht, katastriüksuse pindala, hoone tüüp, hoone konstruktsioonide seisukord, hoone siseviimistluse seisukord, suletud netopind, tehnovõrkudega/-süsteemidega varustatus, kinnistuga seotud muud väärtust mõjutavad tegurid (lisaväärtused/miinused). Teisi parameetreid ei ole võrdluselementidena vaadeldud, kuna need ei oma antud juhul turuväärtuse kujunemisel tähtsust. Kusjuures võrreldavate varade kohandamisel arvestatakse hinnatava vara turuväärtust tõstev tegur positiivse märgiga ja turuväärtust alandav tegur negatiivse märgiga. Sarnaste näitajate puhul kohandust ei teostata (kohandus on null);
- protsendi kohanduste täpsusklass on vastavalt võrdlustehingute kvaliteedile 5%. Võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile;

- turuväärtuse hindamisel kasutatakse kaalutud keskmist, kuna võrreldes aritmeetilise keskmisega annab see täpsema tulemuse (võimalik on parandada kohandamisel tekkivat ebatäpsust);
- kaalude jagamisel tuginevad põhimõttele, et suurima kaalu annavad võrdlusnäited, mis on hinnatavaga kõige sarnasem.

Turuanalüüsile tuginedes on teada järgmised faktid:

- 1) vastavalt olemasolevale tehinguinfole ei ole hinnalangust ega -tõusu alates juulist 2019.a sarnaste varade osas olnud (hinnatase on püsinud antud turusegmendis enam-vähem samal tasemel);
- 2) looduskauni asukohaga / privaatse asukohaga / suuremate keskuste lähedal paiknevad varad on kõrgemalt hinnatud;
- 3) reeglina on puitseintega mõisad madalamalt hinnatud võrreldes kiviseintega mõisahoonetega, nõukogude aegsete juurdeehitustega / algupära kaotanud hooned on madalamalt hinnatud;
- 4) kõrgemalt on hinnatud vee- ja kanalisatsioonivarustusega (eelkõige tsentraalsete), lokaalse keskküttega ja kaasaegsete tehnosüsteemidega varustatud hooned;
- 5) suuremaid rekonstrueerimist vajavad hoonekompleksid on madalamalt hinnatud;
- 6) muud turuväärtust mõjutavad tegurid (kõrvalhooned, kõrghaljastus, haljastuse tase jms) mõjutavad (olenevalt seisukorrast) vara turuväärtust ~5-20%.

Võrdlustabel:

	Hinnatav vara	Võrdlusvara 1	Võrdlusvara 2	Võrdlusvara 3	Võrdlusvara 4
Aadress	Undla küla, Hooldekodu	Liigvalla küla, Väike-Maarja vald	Põlula küla, Vinni vald	Muuga küla, Vinni vald	Sargvere küla, Paide linn
Tehinguhind €		120 000	170 000	400 000	171 133
Tehingu aeg		juuli.19	sept.20	juuli.20	okt.21
Kohandus %		0%	0%	0%	0%
Ajaldatud tehinguhind €		120 000	170 000	400 000	171 133
Asukoht	hea juurdepääs, piirneb valdavas osas hoonestamata maaga, kõrval pargiala, töökojad ~200-400 m kaugusel, Kadrina aleviku keskus ~2,2 km, ei paikne elava liiklusega tee ääres	hea juurdepääs, jõe kaldal. Koeru keskus ~8 km, lähiümbruses elamud ja hoonestamata maa	hea juurdepääs, paikneb jõe läheduses, ümber eramud, metsamaa. Rakvere ~19 km	hea juurdepääs, küla keskus, läheduses farmihooned, Rakvere linn ~35 km	hea juurdepääs, külakeskus lähedal, Tallinn-Tartu mnt ~1,9 km, Paide linn ~12 km
Võrdlus		halvem	halvem	halvem	samaväärne
Kohandus %		5%	5%	5%	0%
Katastriüksuse pindala m²	33 768	78 300	128 100	94 000	57 700
Võrdlus		suurem	suurem	suurem	suurem
Kohandus %		-10%	-15%	-10%	-5%
Hoone tüüp	puit- ja kiviseintega endine mõisa peahoone (kasutustel viimati hooldekoduna) ja lood.kividest 1-kor endine hooldekodu hoone	18.saj. kivimaja, algupärane mõisahoone	18.sajandi barokkstiilis 2-korruselise puidust mõisahoone, millele on hiljem juurde ehitatud osaliselt 2-korruselise historitsistlik tiibehitus	kiviseintega algupärane mõisa peahoone, kasutusel koolina	kiviseintega algupärane mõisahoone
Võrdlus		parem	halvem	parem	parem
Kohandus %		-5%	5%	-5%	-5%
Suletud netopind m²	kokku 1352	1041,8	1506,5	1039,7	745,3
Võrdlus		väiksem	samaväärne	väiksem	väiksem
Kohandus %		10%	0%	5%	20%
Hoone konstruktsioonide seisukord	katusekatted vahetatud (teenijatemajal kulumiga), peahoone üldine seisukord hea/rahuldav, teenijatemajal rahuldav / kulumiga	katusekate vahetatud (kulumiga kivikatus), muus osas endine, suurema kulumiga	renoveeritud 1990ndate lõpus, lihtne hea, osaline kulum	katusekate vahetatud, aknad renoveeritud, fassaadi kulum, vundament renoveerimist vajav	katusekate vahetatud, välisviimistlus kulumiga, konstruktsioonid valdavas osas restaureerimist vajavad, osades konstruktsioonides praod

<i>Võrdlus</i>		halvem	parem	parem	samaväärne
<i>Kohandus %</i>		5%	-10%	-20%	0%
Ruumide seisukord	lihtne tase, osaliselt hea/rahuldav ja osaliselt rahuldav/uuendamist vajav	endine, suurema kulumiga / remonti vajav	renoveeritud 1990ndate lõpus, lihtne hea, osaline kulum	jooksvalt uuendatud lihtne hea, san.ruumid heas seisus, osaliselt endised rahuldavas seisus	osaliselt rahuldav, valdavas osas renoveerimist/restaureerimist vajavas seisukorras
<i>Võrdlus</i>		halvem	samaväärne	parem	halvem
<i>Kohandus %</i>		25%	0%	-10%	5%
Tehnovõrgud/-süsteemid (vesi/kanal/küte)	vesi lokaalne / kanal lokaalne (biopuhasti) / suuremas hoones elektriküte, väiksemas hoones lok keskküte (tahkekütteil)	katastriüksusel kaev / kanal puudub / endised ahjud	lok / lok / lok.keskküte (maasoojuspump)	tseentr / tseentr / lok.keskküte (pellet)	vesi tseentr / kanal tseentr / ahiküte
<i>Võrdlus</i>		halvem	parem	parem	samaväärne
<i>Kohandus %</i>		15%	-5%	-5%	0%
Muud turuväärtust mõjutavad tegurid	kinnistul on kõrghaljastust, väiksemad kõrvalehitised / vare väiksemal katastriüksusel, peahoone ja teenijatemaja on kinnismälestised	maj.hoone (546 m², remonti vajav). Kõrghaljastusega mõisapark / mõisa peahoone ja park on kinnismälestised	kelder, viinaköögi vare, tiigid, kuurid	maj.hoone (kivi, 240,2 m², rahuldav), tiigid, heas seisus mõisapark	mõisapark, rajatud pinnasekattega teed, krundil kuur (196 m², rahuldav/remonti vajav), endine ait (33,7 m², rahuldav, ruumide seisukord remonti vajav)
<i>Võrdlus</i>		samaväärne	samaväärne	parem	samaväärne
<i>Kohandus %</i>		0%	0%	-5%	0%
<i>Summaarne kohandus %</i>		45%	-20%	-45%	15%
Kohandatud tehinguhind €	180 921	174 000	136 000	220 000	196 803
<i>Kohanduste absoluutväärtuste summa %</i>		75%	40%	65%	35%
<i>Kaalud</i>		0,1	0,3	0,2	0,4

Eeltoodud tabelis kohandatud tehinguhindade kaalutud keskmise kaudu avaldub hinnatava vara turuväärtus järgmiselt:

$174\,000\text{ €} \times 0,1 + 136\,000\text{ €} \times 0,3 + 220\,000\text{ €} \times 0,2 + 196\,803\text{ €} \times 0,4 = 180\,921\text{ €}$ ehk ümardatult **180 000 eurot**

4.4 Hindamistulemus

Hoonestatud kinnistu (registriora nr 2911031) aadressil Hooldekodu, Undla küla, Kadrina vald, Lääne-Viru maakond turuväärtus on väärtuse kuupäeval 28.01.2022 **180 000 (ükssada kaheksakümmend tuhat) eurot**.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaksu.

Hindamistulemuse täpsus on selle turusegmendi jaoks tavapärane ($\pm 10\%$). Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib prognoosida hinnatud turuväärtuse juures kuni 12 kuud.

Ekspertarvamus on koostatud 11 lehel ja 9 lisalehel.

Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Maa-ameti tegevusliitsents 125 MA-mh
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee

LISA 1 (fotod)

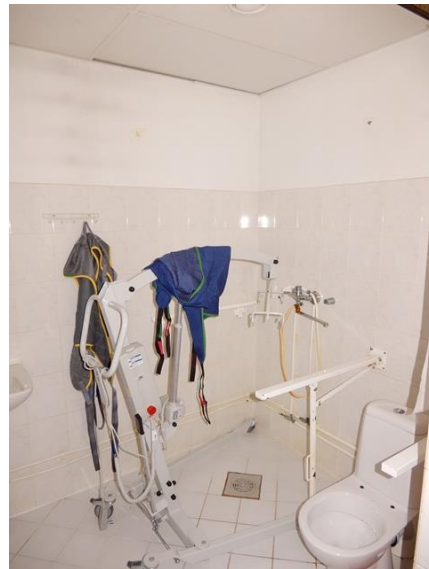
Peahoone välisvaated



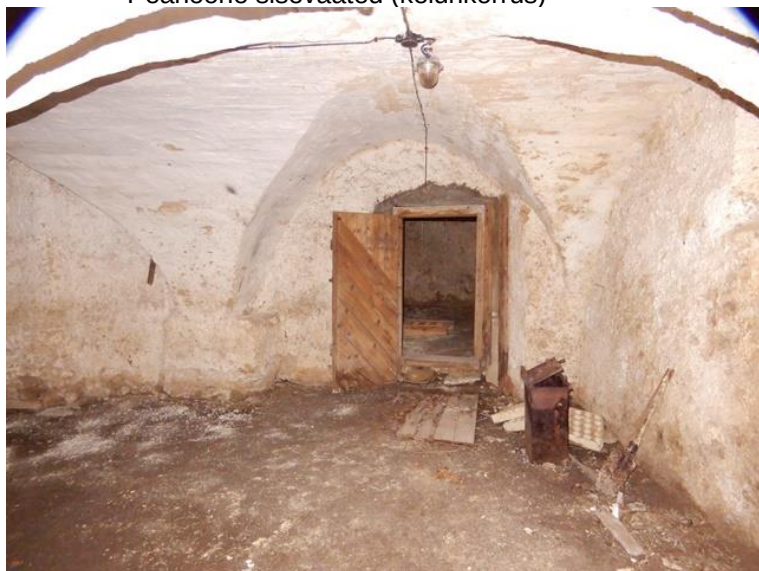
Peahoone sisevaated (1 korrus)



Peahoone sisevaated (I korrus)



Peahoone sisevaated (keldrikorrus)



Peahoone katusealuse vaated



Endine mõisa teenijatemaja välisvaated



Endine mõisa teenijatemaja sisevaated



Kõrvalehitiste välisvaated



Vaated katastriüksusele 27302:002:0028



LISA 2 (registriosa väljavõtted)

Registriosa number	2911031
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	HOOLDEKODU
Õigsuse märg	Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust: 28.12.2006
Digitoimik	Kinnistustoimiku kõik dokumendid on digitaalsed alates 03.05.2013

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	27302:002:0027 27302:002:0028	Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Undla küla, Hooldekodu. Ühiskondlike ehitiste maa 100%, Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Undla küla, Hooldekodu.	3,1 ha 2768 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 31.12.2018.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Osaühing Kadrina Hooldekodu (Kadrina vald, reg.kood 10247606)	09.05.2002 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 01.07.2002. Kohtunikuabi Ü. Juhanson	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks Osaühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks, vastavalt lepingu punktile 3, 4, 5 ja lisaks olevale plaanile. 07.07.2004 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 02.08.2004. Kohtunikuabi E. Proosa		kehtiv
2	Kinnistu on koormatud looduskaitseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks. Kaaskoormatud kinnistud nr: 47031, 60931, 86631, 88631,	Sisse kantud 2.01.2007. 20.12.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.01.2022. Kohtunikuabi Tiit Karu	kehtiv

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	106531, 107431, 126031, 134531, 159950, 174231, 244031, 357931, 366431, 370431, 386331, 429931, 499931, 558031, 562831, 564836, 590431, 891831, 924331, 946050, 959331, 988531, 995231, 1115531, 1119731, 1120631, 1139931, 1344831, 1345331, 1427731, 1560736, 1663831, 1844236, 1971936, 1972036, 1986931, 1999031, 2004550, 2051636, 2052531, 2179731, 2192731, 2259331, 2334631, 2367250, 2428731, 2446831, 2446931, 2485431, 2645431, 2690131, 2743331, 2781731, 2781831, 2831531, 2846631, 2916131, 2917131, 2917231, 2917431, 2927931, 2936731, 2936831, 2948631, 2972331, 2991031, 3003131, 3026131, 3096231, 3103531, 3121431, 3225531, 3242831, 3258231, 3279631, 3301331, 3426050, 3602731, 3648731, 3648831, 3686431, 3690731, 3716831, 3727631, 3824431, 3855731, 3909031, 3961531, 3976731, 4072631, 4177131, 4185131, 4188331, 4188631, 4188731, 4198331, 4224231, 4224831, 4225131, 4312650, 4426850, 4426950, 4427050, 4427150, 4427250, 4507150, 5430650, 5430750, 5536031, 7614350, 13618450, 14802850, 15125450, 15961250, 16918250, 20614550.		
3	Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 30.03.1998 a määrus nr.8. 9.07.2014 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.07.2014. Kohtunikuabi Ülle Juhanson		kehtiv

IV jagu - HÜPOTEEGID

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

Asutus: Uus Maa Kinnisvarabüroo Virumaa OÜ

Nimi: Tõnu Kuhi

Kuupäev: 31.01.2022 10:33:58

LISA 3 (vastavuskinnitus standardi nõuetele)

Vastavuskinnitus standardi nõuetele (EVS 875-4:2015)

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingutes abistanud.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokku lepitud isikute, v.a juhul 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 saadud 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 piirangute tingimustega.

Tellijaga esindajaga on 28.01.2022 kokku lepitud EVS 875-4:2015 eksperthinnangu vormist tehtud kõrvalekalded:

- 1) Vara kirjeldus lühendatud vormis;
- 2) Puudub turuülevaade;
- 3) Hindamise käik lühendatud vormis;
- 4) Lisades puudub koopia Maa-ameti kitsenduste kaardist.

Hindamisaruande kuupäev:
10. märts 2022

*Koostaja / kinnitaja:
/allkirjastatud digitaalselt /*

Tõnu Kuhi
Vara hindaja, tase 7
Kutsetunnistus 176339
Maa-ameti tegevuslitsents 125 MA-mh
+372 502 2114
tonu.kuhi@uusmaa.ee