# KORTERIOMANDITE hindamine Hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamisel

### Lähteülesanne hinnapakkumuse tegemiseks

### Töö eesmärk ja sisu

* 1. Hindamine tellitakse hüvitamise eesmärgil kasutusest väljalangenud Valga linna E. Enno tn 18 korterelamu lammutamiseks ja korteriomandite omandamiseks, vahetamiseks või sundvõõrandamiseks kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel.
  2. Töös antakse järgmised hinnangud:

Eraldi üldises aruandes järgmised hinnangud:

* Hinnang kinnisasja väärtusele tervikult
* Hinnang kinnisvara kestlikkusele ja vara rekonstrueerimise kulude kohta.
* Hinnang kinnistul asuvate hoonete lammutamise kulude suuruse kohta.
* Hinnang selle kohta, kas korterelamu rekonstrueerimine on otstarbekas või mitte KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel korteriomandite omandamise hindamiseks.
* Hinnang kinnistu turuväärtuse kohta eeldusel, et kinnistul asuvad hooned on lammutatud koos soovitustega kinnistu kasutusvõimaluste kohta.

Iga korteriomandi kohta eraldi järgmised hinnangud (igale korteril eraldi hindamisaruanne):

* Hinnang iga korteriomandi väärtusele (turuväärtus).
* Hinnang hüvitisele, mis kaasneb otseselt kinnisasja omandamisega kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest (hüvitusväärtus).
* Hinnang iga korterelamus paikneva korteri kasutamise või mittekasutamise kohta KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 aluse hindamiseks ning § 16 sätestatud elamiseks kasutatav eluruumi kaotuse hüvitise maksmise aluse hindamiseks.
* Hinnang iga korteriomandiga seotud piiratud asjaõiguse väärtuse ning varaliste kahjude kohta nende omandamiseks või kustutamiseks.
* Hinnang tuvastatud rendi- ja üürilepingute tegelikule ja turuväärtusele, tuues välja lepingu kehtivusaja KAHOS § 20 aluse hindamiseks.
  1. Töö sisaldab hindamisaruande koostamist koos täiendavate selgituste andmisega hindamise käigus ja 6 kalendrikuu jooksul pärast tööde vastuvõtmist.

### Hinnatavad vara

* 1. Käesoleva hindamise käigus hinnatakse järgmist Valga linnas, E. Enno tn 18 asuvat vara (tabel 1):

Tabel 1. Informatsioon E. Enno tn 18 kinnisasja kohta

|  |  |
| --- | --- |
| Aadress | **Valgamaa, Valga linn, E. Enno tn 18** |
| Kinnistu nr | 1454840, 1617840, 1455140, 1455140, 1455240, 1455340, 1455440, 1455540, 1455640, 1455740 |
| Katastritunnus | 85401:006:0620 |
| Pindala | 1356 m2 |
| Sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Piiratud asjaõigused | Kinnistusraamatu andmetel on E. Enno tn 18 korteriomandite registriosa III jakku kantud koormatiste ja kitsenduste kohta keelumärked. Kanne on tehtud neljale korteriomandile. |
| Hüpoteegid | Kinnistusraamatu andmetel ei ole E. Enno tn 18 korteriomandite registriosa IV jakku kantud märkeid hüpoteekide kohta. |
| Muud kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigused | Tellija hangib informatsioon kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigustest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sh abikaasa õigus ühisvarale, ja kehtivad üüri- või rendilepingust tulenev kasutusõigus ja edastab viivitamatult hindajale. |
| Kinnisasja kirjeldus | Kinnisasjal asub 10 korteriga elamu (EHR kood 111032963) |
| Teadaolev info senise kasutuse kohta | Maa on kasutusel olnud elamumaana. Maaüksusel asub kahekorruseline puidust konstruktsioonidel korterelamu. Hoone on alakasutatud ja osaliselt kasutusest väljalangenud. Krundil asuvad hoonet teenindavad kuurid ja salvkaev. |
| Planeeringute info | Kehtiva Valga linna üldplaneeringu järgi on maaüksusele määratud maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamumaa ja sellest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused. Teisi olulisi kasutustingimusi või kitsendusi üldplaneeringuga krundile ei ole määratud.  Krundil ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. |

* 1. Hinnatava vara seisukorda ja perspektiiv on analüüsitud dokumendis „Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs Valga valla üldplaneeringu koostamiseks“ <https://www.valga.ee/documents/17893995/20451401/Valga+korterelamute+uuring.+28.04.2020+TREA_kaust.pdf/73197a26-c7b3-4fbb-aef0-5df2bde79dd3>

### Tellija ja hindaja koostöö hindamisel

* 1. Tellija annab hindajale töö teostamiseks üle talle teadaolevad andmed, eelkõige omanikega seotud andmed ja kinnisasjaga seotud andmed, sh kinnistusraamatu väljavõtted ja kinnisasjaga seotud kolmandate isikute õigused. Hindaja tagab hindamise käigus talle teatavaks saanud andmete edastamise tellijale, mis omavad tähtsust väärtuse kujundamise ja hindamist puudutavate küsimuste kohta.
  2. Hindamisaruande koostamiseks teostab hindaja hinnatavate objektide ülevaatuse. Ülevaatus sisaldab kinnistu territooriumi välist vaatlust, korterelamu välist vaatlust ja korteri siseruumide ülevaatust ulatuses, mis on võimalik objektil teostada. Iga korteriomandi seisukord peab olema kirjeldatud eraldi ja märgitud selle korteriomandi ülevaatuse ulatus. Kui hindaja hinnangul on vajalik korteri seisukorra hindamiseks teostada korteriomandite siseruumide ülevaatus, kuid korteriomandile või mõnele selle osale puudub ligipääs, kaasab tellija hindaja pöördumisel korteriomandite omanikud ja tagab hindajaga kokkulepitud ajal vajalike ruumide ülevaatuse. Juhul, kui tellija ei saa tagada hinnatavatesse korteritesse juurdepääsu, siis viiakse konkreetsete korterite hindamise läbi ilma ülevaatuseta.
  3. Vajadusel tuleb anda hindajal tasuta täiendavaid selgitusi tellijale tööde osas (väärtuse kujunemise kohta või hindamist puudutavate küsimuste kohta, kas kirjalikult või suuliselt kokkulepitud ajal) töö käigus ja 6 kuu jooksul pärast tööde vastuvõtmist.
  4. Hindamise teostab kutsetunnistusega hindaja, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse.
  5. Hindaja esitab hindamisaruanne tellijale hiljemalt 2 nädalat peale vara ülevaatust. Vara ülevaatuse aeg lepitakse kokku lepingu sõlmimisel. Tellija teavitab hindajat hindamisaruande nõuetele vastavusest või puuduste kõrvaldamise vajadusest hiljemalt 10 tööpäeva jooksul. Hindaja kõrvaldab puudused hiljemalt 10 tööpäeva jooksul tellijalt vastava teavitusest saamisest.
  6. Hindaja esitab digitaalselt allkirjastatud hindamisaruanded tellijale hiljemalt kahe kuu jooksul peale hankelepingu sõlmimist. Tähtaega ei pikendata tulenevalt KAHOS § 12 lõike 1 tingimusest.

### Hindamisele ja hindamisaruandele esitatavad nõuded

* 1. Hindamisel tuleb lähtuda kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ja Eesti vara hindamise standardiseerias EVS-875 „Varade hindamine“ toodud nõuetest.
  2. Hindamise tulemus vormistatakse järgides punkti 1.2. Iga hinnatava korteriomandi kohta vormistatakse üks hindamisaruanne ja üks üldine aruanne kogu vara kohta.
  3. Hindaja kaasab vajadusel kooskõlastatult tellijaga hindamisaruande koostamisse teisi eriala eksperte. Eksperdi kaasamise kulud katab hindaja.
  4. Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.
  5. Hindamisaruanne peab olema varustatud Valga valla ja Rahandusministeeriumi logoga.