# KORTERIOMANDITE hindamine Hüvitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamisel

### Lähteülesanne hinnapakkumuse tegemiseks

### Töö eesmärk ja sisu

* 1. Hindamine tellitakse hüvitamise eesmärgil kasutusest väljalangenud Valga linna Kesk tn 20 korteriomandite omandamiseks, vahetamiseks või sundvõõrandamiseks kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 10 alusel.
  2. Hindamisel tuleb arvestada, et kinnistul asuv korterelamu on lammutatud. Hinnata tuleb vara tegelikku väärtust, mis KAHOse raames hüvitatakse tegeliku kahjuna.
  3. Töös antakse järgmised hinnangud:

Eraldi üldises aruandes järgmised hinnangud:

* Hinnang kinnisasja väärtusele tervikult.

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 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, Kesk tn 20 asuvat vara (tabel 1):

Tabel 1. Informatsioon Kesk tn 20 kinnisasja kohta

|  |  |
| --- | --- |
| Aadress | **Valgamaa, Valga linn, Kesk tn 20** |
| Kinnistu nr | 1907640, 1907740, 1907940, 1908240, 1908340, 1908440 |
| Katastritunnus | 85401:003:1980 |
| Pindala | 807 m2 |
| Sihtotstarve | Elamumaa 100% |
| Piiratud asjaõigused | Kinnistusraamatu andmetel on Kesk tn 20 korteriomandite registriosa III jakku kantud koormatiste ja kitsenduste kohta reaalkoormatis. Kanne on tehtud kahele korteriomandile. |
| Hüpoteegid | Kinnistusraamatu andmetel ei ole Kesk tn 20 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 asus 10 korteriga elamu (EHR kood 111037819), mis lammutati 2017. |
| Teadaolev info senise kasutuse kohta | Maa on viimastel aastatel olnud kasutusel haljasalana. Maaüksusel asus kahekorruseline puidust konstruktsioonidel korterelamu, mis vastanud kasutamiseks ettenähtud nõuetele ja olemasoleval kujul oli hoone ohtlik nii hoones viibivatele kui ka ümbruses asuvatele inimeste elule ja varale. |
| Planeeringute info | Kehtiva Valga linna üldplaneeringu järgi on maaüksusele määratud maakasutuse juhtfunktsiooniks segahoonestusmaa ja sellest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused. Teisi olulisi kasutustingimusi või kitsendusi üldplaneeringuga krundile ei ole määratud.  Krundil ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. |
| Muu info | Kinnisasi asu Valga linnatuumiku muinsuskaitse alal <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=27005> |

* 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. Iga korteriomandi seisukord peab olema kirjeldatud eraldi ja märgitud selle korteriomandi ülevaatuse ulatus.
  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. Töö peab olema teostatud ja aruanne tellijale üle antud hiljemalt kahe nädala jooksul peale hindamisaruande nõuetele vastavaks tunnistamist tellija poolt.
  7. 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 1.3 ühe aruandena, milles on selgesti arusaadav iga korteriomandi hüvitamise väärtus.
  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.