



Kinnisvara eelhindangu raport

Lühendatud näidisraport veebilehele - fiktiivsed isiku- ja objektiandmed

Kiire müügi hind 142 000-147 000 €	Realistlik turuhind 148 000-156 000 €	Kuulutuse algushind 159 900 €	Optimistlik hinnatase 164 900 €
---	--	--	--

Väli	Näidisväärtus
Pakett	Pro / Põhjalikum analüüs - näidis
Objekt	Pargi tee 12-5, Rae vald - 2-toaline korter
Klient	Mari Kask
Koostaja	EstateRange OÜ
Kuupäev	12.07.2026
Tellimuse kood	DEMO-PR-0001

Näidisraporti eesmärk

See lühendatud näidis näitab, millise ülesehituse ja loogikaga EstateRange raport koostatakse. Päris raportis kasutatakse kliendi tegelikke andmeid, fotosid, kuulutuse linke ja analüüsi hetkel kättesaadavaid võrdlusobjekte.

Oluline: kõik selles näidisraportis olevad nimed, aadressid, hinnad ja võrdlusobjektid on illustratiivsed. See ei ole konkreetse kinnisvara hinnang.

1. Lühikokkuvõte

Näidisobjekt on heas seisukorras 2-toaline korter Rae vallas, mis paikneb mõistliku likviidsusega elamupiirkonnas. Näidisandmete põhjal on realistlik turuhinna indikatsioon ligikaudu 148 000-156 000 eurot. Kui eesmärk oleks müüa kiiremini, võiks hinnatase jääda pigem 142 000-147 000 euro vahemikku.

Soovituslik kuulutuse algushind on näites 159 900 eurot. See jätab mõõduka läbirääkimisruumi, kuid ei vii hinda turu suhtes liiga kaugele. Optimistlik hinnatase 164 900 eurot eeldaks väga head fotopresentatsiooni, tugevat ostjahuvi ja sarnaste pakkumiste vähesust.

EstateRange soovitus

Avaldada kuulutus hinnaga 159 900 €. Realistlik tehinguvahemik on 148 000-156 000 €. Kiirema müügi korral arvestada hinnatasemega 142 000-147 000 €.

Müügipotentsiaal ja hinnangu usaldusväärsus

Näitaja	Hinnang	Põhjendus
Müügipotentsiaal	Hea	Hea seisukord, praktiline suurus ja nõutud piirkond toetavad müüdavust.
Müügitempo indikatsioon	Keskmine	Realistliku hinnaga võiks ostjahuvi tekkida esimeste nädalate jooksul.
Hinnangu usaldusväärsus	★★★★☆	Näites on olemas põhiaandmed ja võrdlusloogika. Päris raportis sõltub täpsus fotodest, kuulutusest ja turuandmetest.

Mida päris raportis täpsustatakse?

Päris raportis hinnatakse lisaks kliendi andmetele ka fotosid, kuulutuse teksti, objekti tegelikku visuaalset esitlust, võrdlusobjektide sobivust, piirkonna pakkumiste aktiivsust ja müügistrateegiat.

2. Sisendandmed

Sisend	Näidisväärtus
Objekti tüüp	Korter
Asukoht	Rae vald, näidispiirkond
Üldpind	52,4 m²
Tubade arv	2
Ehitusaasta	2008
Korrus	2/3
Seisukord	Hea
Parkimine	Kindel parkimiskoht
Panipaik	Jah
Rõdu/terrass	Rõdu
Kommunaalkulud	Suvel u 95 €, talvel u 185 €
Müügieesmärk	Realistlik turuhind ja mõistlik müügitempo

3. Fotode ja kuulutuse analüüs

Päris raportis analüüsitakse kliendi lisatud fotosid ja/või olemasolevat kuulutust. Näidises on fotode analüüsi osa illustratiivne.

Tegur	Näidishinnang	Mida päris raportis selgitatakse
Üldmulje	Hea	Valgusküllane ja neutraalne siseviimistlus toetaks müüki.
Fotode mõju hinnale	Positiivne	Kui fotod on professionaalsed, võib objekt eristuda sarnaste pakkumiste seas.
Paranduskohad	Keskmine mõju	Soovituslik on rõhutada rõdu, parkimist ja panipaika.
Kuulutuse tekst	Vajab positsioneerimist	Pealkiri peaks tooma välja piirkonna, planeeringu ja lisaväärtused.

Kui pilte ei lisata

Kui kliendil ei ole fotosid või kuulutuse linki, märgitakse see raportis piiranguna. Sellisel juhul on hinnangu usaldusväärsus tavaliselt madalam, sest objekti tegelikku visuaalset seisukorda ei saa kontrollida.

4. Võrdlusobjektid ja turuinfo

Päris raportis otsitakse värsked võrreldavad pakkumised KV.ee, City24, Kinnisvara24 ja vajadusel muude avalike allikate kaudu. Näidises on allolevad võrdlusread illustratiivsed.

Võrdlus	Asukoht	Kirjeldus	Hind	Pind	€/m²	Sarnasus
Näidis 1	Rae vald	2-toaline, hea seisukord, rõdu	154 900 €	51,8 m²	2 990 €/m²	Hea
Näidis 2	Rae vald	2-toaline, parkimine, uuem maja	162 000 €	54,0 m²	3 000 €/m²	Hea
Näidis 3	Lähipiirkond	2-toaline, lihtsam seisukord	145 000 €	50,5 m²	2 871 €/m²	Keskmine
Näidis 4	Rae vald	3-toaline alternatiivne võrdlus	179 000 €	65,0 m²	2 754 €/m²	Piiratud
Näidis 5	Lähipiirkond	2-toaline, väga hea seisukord	169 900 €	53,2 m²	3 194 €/m²	Hea

Päris raportis lisatakse iga võrdlusobjekti juurde allikas/link ning selgitus, miks see objekt hinnangus kasutati või miks selle sobivus on piiratud.

5. Hinnavahemiku põhjendus

Tegur	Mõju	Mõju tugevus	Selgitus
Asukoht	Positiivne	Kõrge	Nõutud elupiirkond ja igapäevateenuste lähedus toetavad hinda.
Seisukord	Positiivne	Keskmine	Hea seisukord vähendab ostja kohest kuluvajadust.
Rõdu ja panipaik	Positiivne	Keskmine	Lisaväärtused aitavad eristuda sarnastest pakkumistest.
Kommunaalkulud	Neutraalne	Keskmine	Kulude mõju sõltub piirkonna tavatasemest ja maja energiatõhususest.
Pakkumiste konkurents	Piirav	Keskmine	Kui sarnaseid pakkumisi on palju, võib ostja eelistada madalamat hinda.

6. Arvutuslik loogika

Stsenaarium	€/m ² loogika	Arvutus	Tulemus
Konservatiivne / kiire müük	u 2 710-2 805 €/m ²	52,4 m ² × indikatiivne tase	142 000-147 000 €
Realistlik alumine ots	u 2 825 €/m ²	52,4 m ² × 2 825 €/m ²	u 148 000 €
Realistlik ülemine ots	u 2 977 €/m ²	52,4 m ² × 2 977 €/m ²	u 156 000 €
Kuulutuse algushind	u 3 052 €/m ²	Müügistrateegiline alghind	159 900 €
Optimistlik hinnatase	u 3 147 €/m ²	Eeldab tugevat esitlust ja nõudlust	164 900 €

7. Müügistrateegia

Etapp	Soovitus
Algus	Avalda kuulutus hinnaga 159 900 € ja rõhuta rõdu, parkimist, panipaika ning head planeeringut.
2 nädalat	Kui vaatamisi ja päringuid on vähe, kontrolli fotode kvaliteeti ja kuulutuse sõnumit enne hinnalangetust.
3-4 nädalat	Kui tõsiseid ostuhuvilisi ei teki, kaalu hinna korrigeerimist ligikaudu 2-3%.
Kiire müük	Kui eesmärk muutub kiireks müügiks, positsioneer hind realistliku vahemiku alumisse otsa.

8. Tugevused ja riskid ostja vaates

Vaade	Sisu
Tugevused	Hea suurus ja planeering; rõdu; panipaik; parkimine; nõutud piirkond; müügivalmis seisukord.
Riskid	Konkurents sarnaste pakkumistega; võimalik hinnasurve; tehniliste andmete või kommunaalkulude ebaselgus.
Soovitav enne müüki	Lisa kvaliteetsed fotod, täpsusta kommunaalkulud, too kuulutuses selgelt välja lisaväärtused ja korteri tugevused.

9. Mida erinevad pakettid lisavad?

Pakett	Näidisraportis esitatav sisu
Starter / Kiirhinnang	Lühike hinnavahemik, 4-6 võrdlusobjekti, kiire müügi hind, realistlik turuhind ja lihtne müügisoovitus.
Pro / Põhjalikum analüüs	Põhjalikum põhjendus, 6-10 võrdlusobjekti, tugevused ja riskid, fotode/kuulutuse analüüs ning hinnastrateegia.
Business / Maaklerile ja investorile	Detailsem turu-, üüri-, ostu- või investori vaade, likviidsus, sihtostja profiil ja strateegilisem positsioneerimine.

10. Allikad ja piirangud

Päris raportis lisatakse kasutatud võrdluskuulutuste lingid, turuinfo allikad ja kliendi esitatud materjalid. Näidisraportis kasutatud võrdlusandmed on illustratiivsed ega pärine konkreetsest aktiivsest kuulutusest.

Peamised piirangud

Raport sõltub kliendi sisestatud andmete õigsusest, fotode ja kuulutuse kättesaadavusest ning analüüsi hetkel turul olevate võrdlusobjektide sobivusest. Võrdluskuulutuste hinnad on pakkumishinnad, mitte kinnitatud tehinguhinnad.

Lõpudiskleimer

EstateRange märkus

Raport on informatiivne turupõhine eelhinnang. See ei ole ametlik eksperthinnang, hindamisakt ega kutselise kinnisvarahindaja hinnang ning seda ei saa kasutada pangalaenu tagatiseks, kohtumenetluses ega muudes olukordades, kus nõutakse ametlikku eksperthinnangut.

Hinnang sõltub sisestatud andmete õigsusest, võrdluskuulutuste kättesaadavusest ja turuolukorrast koostamise hetkel. Lõplik tehinguhind sõltub ostjate huvist, müügitempost, läbirääkimistest, objekti tegelikust seisukorrast ning sellest, kui hästi objekt turule esitletakse.

Võrdlusobjektide hinnad on pakkumishinnad, mitte kinnitatud tehinguhinnad. Mitteaktiivseid kuulutusi võib kasutada ainult täiendava turuindikatsioonina, mitte põhivõrdluse ainsa alusena.