

## EKSPERTHINNANG



Hinnatav vara: Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 27222350)

Aadress: Kadaka tee T22, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Ekspert hinnang nr: 2606-10847-01/AT

Väärtuse kuupäev: 01.06.2026

Hindamisaruande  
kuupäev: 01.07.2026

Tellijä: Maa- ja Ruumiamet

---

# Sisukord

<b>Kokkuvõte</b>	<b>3</b>
<b>1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused</b>	<b>4</b>
1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise eeldused	4
1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus	4
<b>2. Hinnatava vara kirjeldus</b>	<b>6</b>
2.1. Asukoht	6
2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon	7
2.3. Maakasutus	8
<b>3. Turuülevaade</b>	<b>11</b>
3.1. Majandus ja kinnisvaraturg	11
3.2. Tallinna maaturg piirkondades, kus määravaks on ehitusõiguse ulatus	15
3.3. Turustatavuse analüüs	17
<b>4. Turuväärtuse hindamine</b>	<b>18</b>
4.1. Parim kasutus	18
4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	18
4.3. Kestlikkus	19
4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil	19
<b>Lisa 1. Fotod</b>	<b>23</b>
<b>Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte</b>	<b>24</b>
<b>Lisa 3. Hindamise lähteülesanne</b>	<b>25</b>
<b>Lisa 4. Vastavuskinnitus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele</b>	<b>26</b>

## Kokkuvõte

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestamata kinnisasi (reg osa nr 27222350)
Aadress	Kadaka tee T22, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Omanik	Eesti Vabariik
Katastritunnus	78401:001:0609
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	3 581 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Tallinna üldplaneering	Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu ettevõtluse segahoonestusalal ja tööstusettevõtete alal.
Mustamäe linnaosa üldplaneering	Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Kadaka tee T22 kinnisasi tootmise ja/või äriefunktsiooniga arengualal (A-5). Kinnisasjale on üldplaneeringu kohaselt kavandatud uus kõrvaltänav.
Detailplaneering	Puudub
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel
Ülevaatuse kuupäev	01.06.2026
Väärtuse kuupäev	01.06.2026
Hindamisaruande kuupäev	01.07.2026
Tellija	Maa- ja Ruumiamet
Tellimusleping	Hankeleping nr 4-2/26/10, tellimus 20.05.2026, nr 3
Hindamise eeldused	Tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Eeldatav müügiperiood on kuni 1 aasta
Hindamistulemuse täpsus	±20%
Käibemaks	Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu
KOMMENTAARID	
Puuduvad	
VASTUOLUD ALGANDMETES	
Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.	
HINDAMISTULEMUS	
Kadaka tee T22, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond asuva kinnisasja (reg osa nr 27222350) turuväärtus on väärtuse kuupäeval <b>254 000 (kakssada viiskümmend neli tuhat) €</b> .	

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

---

# 1. Hinnatav kinnisvara, hindamise eesmärk ja eeldused

## 1.1. Hinnatav kinnisvara ja hindamise eesmärk

Hinnatavaks varaks on aadressil Kadaka tee T22, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond paiknev kinnisasi (reg osa nr 27222350). Töö eesmärgiks on riigivara võõrandamine riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel, hindamisel lähtutakse riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.

Hinnangu andmisel on lähtutud Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti varahindamise standarditest EVS 875 (asjakohased viited on esitatud lühivalt) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

**Turuväärtus** (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõikidele nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

**Väärtuse kuupäev** on kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud. (EVS 875-1:2015, p. 3.2.4)

## 1.2. Hindamise eeldused

Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad.

Hinnang kehtib eeldusel, et hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi. Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks eksperthinnangu koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teinud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ega saa seega esitada 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 875-4:2024, p. 7.4.10)

## 1.3. Algandmed ja kinnisvara ülevaatus

Hindamist puudutavad algandmed on saadud:

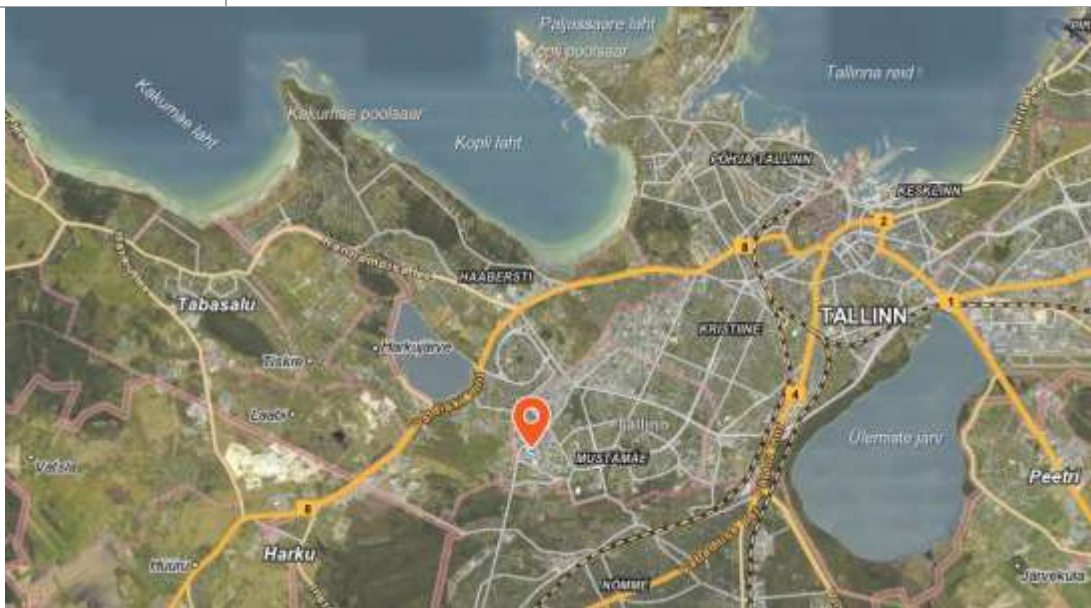
- e-kinnistusraamatust 21.06.2026;
- Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, minu.kataster.ee-st ja tehinguandmete päringukeskkonnast 21.06.2026 ning tehingute andmebaasist 11.06.2026;
- Tallinna Linnavalitsuse kodulehelt 21.06.2026;
- kinnisvaraportaalist kv.ee 21.06.2026.

Hindaja Aivar Tomson tegi hinnatava vara ülevaatuse 01.06.2026. Ülevaatus hõlmas kinnisasja iseloomulikke osasid ja tehti juuresolijateta.

Hinnangu koostamisel kasutatud algandmetes ei ole vastuolusid ning need on hindamise eesmärgi ja täpsust silmas pidades piisava usaldusväärsusega.

## 2. Hinnatava vara kirjeldus

### 2.1. Asukoht

Aadress	
Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Tallinn
Asustusüksus	Mustamäe linnaosa
Lähiaadress	Kadaka tee T22
Makroasukoht	
Kirjeldus	Paikneb Mustamäe linnaosa põhjapoolses osas
Kaugus keskusest	Tallinna kesklinnast ca 8 km
	
Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on viidatud oranži tähisega	
Mikroasukoht	
Kirjeldus	Mustamäe linnaosa lääneosa, Kadaka asum, tootmise ja äriefunktsiooniga piirkond
Juurdepääs	Juurdepääs kõvakattega munitsipaalomandis Kadaka teelt
Tehnovõrgud	Piirkond on varustatud vajalike tehnovõrkudega





Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega

## 2.2. Omandisuhted ja vara dokumentatsioon

Omandisuhted	
Kinnistu registriosa nr	27222350
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Eesti Vabariik
Kanded kinnistusraamatu kolmandas jaos	Puuduvad

Kitsendused

Maa- ja Ruumiameti avaliku teenuste kitsenduste kaardil on hinnatava vara kohta kitsendustena märgitud:

An aerial photograph of an industrial or commercial area. A purple line is drawn across the map, indicating a utility easement. The map shows various buildings, parking lots, and green spaces. Yellow lines outline property boundaries. Text labels are scattered across the map, some in yellow and some in green. A legend at the bottom left explains the symbols used.

Olukorraga seotud kitsenduste mõju (oma) ruumilisele liikumisele

Legend	Kitsenduste mõju (oma) ruumilisele liikumisele	Statuse (võ)
	Elektrivõrgu kaitsevöönd	70 m

Hinnatavat kinnisasja koormavad erinevad elektripaigaldise kaitsevööndid kinnisasja põhjaosas. Kuna need on tiheasustuse tavapärased, paiknevad maaüksuse piirialal ja nende ulatus on piiratud, siis oluline mõju väärtusele puudub.



Hüpoteegid


Puuduvad

## 2.3. Maakasutus

Maakasutuse peamised näitajad	
	 <p>Allikas: Maa- ja Ruumiameti avalik teenus; hinnatav vara on piiritletud sinise joonega ja viidatud oranži tähisega</p>



Aadress	Kadaka tee T22, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Katastritunnus	78401:001:0609
Pindala	3 581 m <sup>2</sup>
Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Kõlvikuline koosseis	 Allikas: minu.kataster.ee
Kirjeldus	Hulknurkne, liigendatud, väljavenitatud, tasane reljeef
Hoonestus	Puudub
Maa maksustamishind (2022. aasta korralise hindamise tulemus)	35 810 €
Riigi kinnisvararegistri kood	KV119183
Tallinna üldplaneering	<p>Tallinna Linnavolikogu 11. jaanuari 2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu järgi asub hinnatav kinnistu ettevõtluse segahoonestusalal ja tööstusettevõtete alal.</p>  <p>ETTEVÕTLUSE SEGAAHOONESTUSALA alal võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. statslikku sanitaarhooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi</p> <p>TÖÖSTUSETTEVÕTETE ALA põhiliselt tööstusettevõtete ja ladude ala, kus võib paikneda teenindusettevõtteid ja asutusi; uute elamute rajamine on lubatud vaid erandina</p> <p>Allikas: Tallinna üldplaneeringu põhijoonis</p>

<p>Mustamäe linnaosa üldplaneering</p>	<p>Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt asub Kadaka tee T22 kinnisasi tootmise ja/või äriefunktsiooniga arengualal (A-5). Kinnisasjale on üldplaneeringu kohaselt kavandatud uus kõrvaltänav.</p>  <p>Allikas: Mustamäe linnaosa üldplaneering</p>
<p>Detailplaneering</p>	<p>Puudub</p>

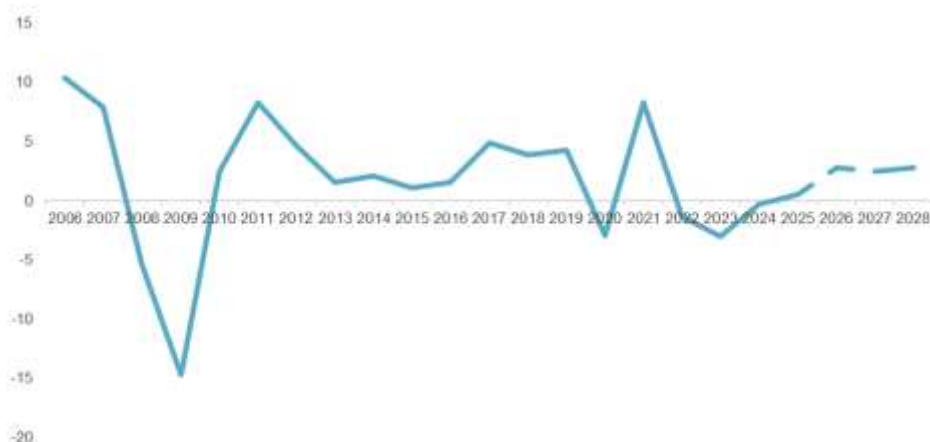
## 3. Turuülevaade

### 3.1. Majandus ja kinnisvaraturg

#### Ülevaade majanduslikust taustsüsteemist

SKP	Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2025. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2024. aasta sama ajaga 0,7% ja 2025. aastal kokku võrreldes aasta varasemaga 0,6%. Jooksevhindades moodustas SKP eelmise aasta viimases kvartalis 11 miljardit eurot ja 2025. aastal kokku 41,6 miljardit eurot. 2025. aasta oli Eesti majanduses viimase kolme aasta parim. Sisemajanduse koguprodukt suurenes 2026. aasta esimeses kvartalis võrreldes eelmise aasta sama ajaga 2,4%. Jooksevhindades moodustas SKP esimeses kvartalis 10,2 miljardit eurot. Eesti Panga majandusproгноosi kohaselt (avalikustatud 31.03.2026) prognoositakse 2026. aastal majanduskasvuks 2,8%, 2027. aastal 2,5% ja 2028. aastal 2,8%.
-----	--

#### SKP kasv Eestis

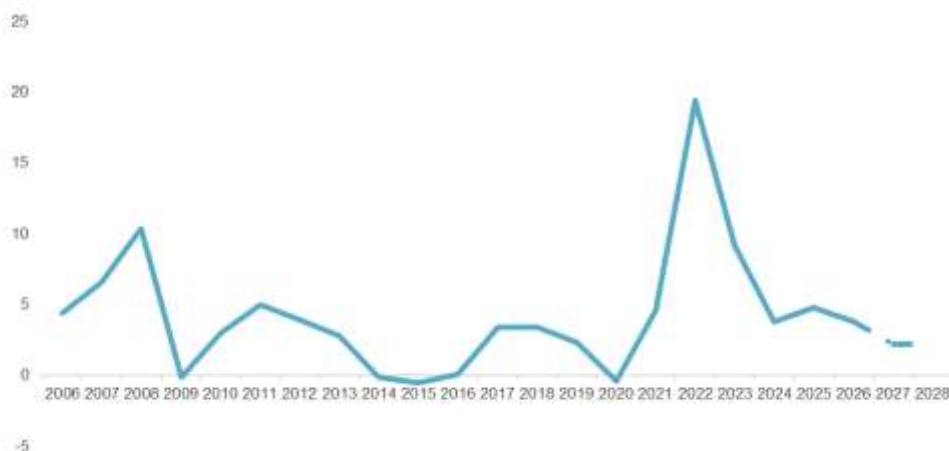


2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusproгноosiga (avalikustatud 31.03.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

THI	Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2025. aastal 2024. aasta keskmisega võrreldes 4,8%. Tarbijahinnaindeksi muutust mõjutasid 2025. aastal kõige rohkem toidu ja mittealkohoolsete jookidega seotud hinnatõusud, mis kallinesid aastaga 6,9%. Toidukaupadest kallinesid enim šokolaad (31,5%), kohv (31%), linnuliha (15,2%) ning värsked puuviljad ja marjad (12,7%). Samas odavanesid suhkur (17,1%), kartul (5,7%), värske või jahutatud kala (3,9%) ning töödeldud puuvili (3,9%). Bensiin oli 6,8% ja diislikütus 6,6% odavam. Tarbijahinnaindeks tõusis mais võrreldes aprilliga 0,4% ja võrreldes 2025. aasta sama ajaga 3,7%. Eelmise aasta maiga võrreldes olid kaubad 3,1% ja teenused 4,6% kallimad. Eesti Panga majandusproгноosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on tarbijahinnaindeksi muutus 2026. aastal 3,8%, 2027. aastal 2,2% ja 2028. aastal 2,2%.
-----	---

## Tarbijahinnaindeks Eestis



2026.- 2028. aasta andmete puhul on tegemist Eesti Panga majandusprognosisega (avalikustatud 31.03.2026)

Allikad: Statistikaamet, Eesti Pank

## Tööturg

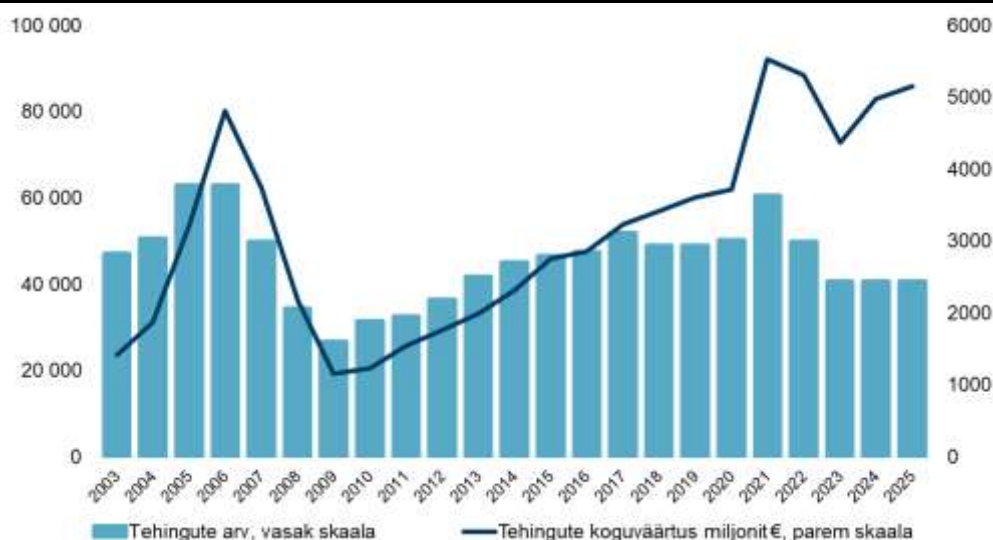
Statistikaameti andmetel oli viimaste aastate kõrgeim töötuse tase 2021. aasta aprillis ulatudes 8,8%-ni. Seejärel hakkas töötus tasapisi langema, kuid alates 2023. aasta II kvartalist pöördus taas kasvule. 2025. aastal oli töötuse määr 7,5%, tööhõive määr 68,5% ja tööjõus osalemise määr 74,1%. Töötuse määr (7,5%), mis näitab, kui suur osa tööjõust on töötud, oli möödunud aastal vaid 0,1 protsendipunkti madalam kui aasta varem. 2025. aasta keskmine töötute arv oli 56 200, mida on 900 inimese võrra vähem kui 2024. aastal. 2026. aasta esimeses kvartalis oli töötuse määr 7,1%, tööhõive määr 68% ja tööjõus osalemise määr 73,2%. Võrreldes eelmise aasta sama ajaga tööturu näitajad paranesid, kuid eelnevale kvartalile jäid alla. Eesti Panga majandusprognosi (avalikustatud 31.03.2026) kohaselt on töötuse määr 2026. aastal 6,8%, 2027. aastal 6,7% ja 2028. aastal 6,6%.

## Kinnisvaraturg

## Üldinfo

Eesti kinnisvaraturg on selgelt Tallinna ja Harjumaa keskne – sinna on koondunud ca 2/3 kogu kinnisvaraturu mahust.

## Kinnisvaraturu dünaamika Eestis

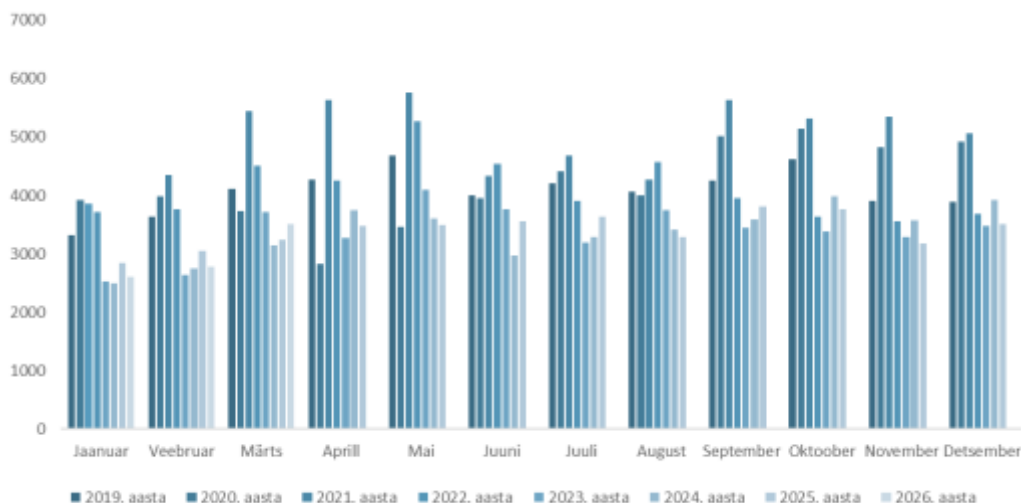


Allikas: Statistikaamet, Maa- ja Ruumiamet

Kinnisvaraturu  
aktiivsus ja  
maht

Kolme viimase aasta kinnisvaratehingute arv on püsinud sarnasel tasemel. Samas on see olnud oluliselt väiksem võrreldes pikaajalise keskmisega (ca 41 000 tehingut aastas võrreldes ca 49 000 tehinguga sellele eelneval 10-aastaselt perioodil (2013-2022)). Tehingute koguväärtus on kahel viimasel aastal siiski kasvanud. Sellest ei saa järeldada üldist hinnatõusu, vaid areng on olnud turusektorite kaupa erinev.

## Kinnisvaratehingute arv Eestis



Allikas: Maa- ja Ruumiamet



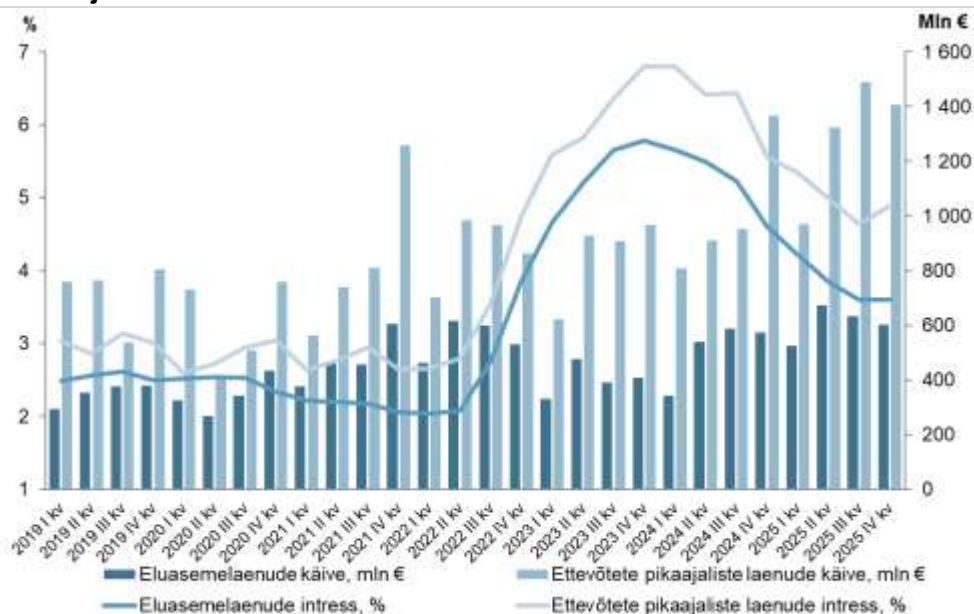
## Laenuturg

Eluaseme-  
laenud ja  
pikaajalised  
laenud  
ettevõtetele

Eluasemelaenude käive hakkas hoogsalt tõusma 2020. a IV kvartalist alates ning oli kõrge kuni 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes laenukäive 2019. aastaga sarnasele tasemele. Ettevõtete pikaajaliste laenude käive tõusis 2021. aasta IV kvartalis tavapärasest kõrgemale ning jäi kõrgemaks 2022. aasta IV kvartalini. 2023. aasta I kvartalis langes sarnaselt eluasemelaenudele ka ettevõtete laenukäive. 2023. aasta II kvartalis tõusis laenude käive taas 2022. aastaga sarnasele tasemele ning oli suhteliselt stabiilselt sarnasel tasemel 2023. aasta IV kvartalini. 2024. aasta I kvartalis langes laenude käive taas mõnevõrra, kuid 2024. aasta II kvartalist alates on eluasemelaenude osas laenukäive tõusnud. See oli viimati nii kõrge 2022. aasta III kvartalis kui euribor alles tõusma hakkas. Ettevõtete laenude käive oli 2025. aastal kõrge, kuid nagu tavapäraselt, oli I kvartali puhul tegemist mõnevõrra väiksema käibega. Eluasemelaenude käive oli samuti viimaste aastate kõrgeimaid.

Laenude keskmine intressimäär hakkas tõusma 2022. aasta III kvartalist ning tõusis 2023. aasta III kvartaliks eluasemelaenude osas 5-6% tasemele ja ettevõtete laenude osas 6-7% tasemele. Viimati enne seda oli laenude keskmine intressimäär üle 5% 2007. aasta I kvartalist kuni 2008. aasta IV kvartalini. Intressid on 2024. aastast alates hakanud vähehaaval langema nii eluasemelaenude kui ka ettevõtete laenude osas. Eluasemelaenude intressimäär oli 2026. aasta märtsis 3,75% ja ettevõtete pikaajaliste laenude summaga üle 1 miljoni euro intressimäär 4,39%.

## Laenude käive ja intress



Allikas: Eesti Pank

### 3.2. Tallinna maaturg piirkondades, kus määravaks on ehitusõiguse ulatus

Üldinfo	<p>Atraktiivses asukohas paiknevate hoonestamata kinnistute väärtus sõltub eelkõige kinnistu suurusest ning (detailplaneeringuga) lubatud ehitusõigusest. Hinnatasemetes pole eriti vahet, kas tegemist on äri- või elamumaaga, kuid üksikud eriti atraktiivsed ärikrundid on siiski pigem kallimad ja tavapärases elamupiirkonnas paiknevad ärikrundid on elamumaast üldjuhul odavamad. Eriti oluline on ehitusõiguse ulatust analüüsida aladel, kus lubatud mahud väiksema piirkonna siseselt võivad olla väga erinevad. See puudutab Mustamäe piirkonda ja ka muid turu kontekstis atraktiivseid ja samas suhteliselt heterogeenseid alasid.</p>
Piirkondlikud erinevused	<p>Mustamäe ja eriti kesklinnapoolne osa on hinnatasemelt muudest Tallinna piirkondadest selgesti eristuv. Väiksemad elamuarendused ja korterid üldisemalt on tihtipeale kõrge hinnaga ka Põhja-Tallinna linnaosas, eriti Kalamaja asumis. Atraktiivseid äärelinna asukohti (kohalikud keskused jms) leidub kõigis linnaosades ja kohati ka väljaspool Tallinna administratiivpiire. Madalama hinnatasemega piirkondades ehitusõiguse ulatusest tulenev maa hinnaerinevus puudub või see on väike. Maa ruutmeetripõhised ühikuhinnad on sarnased üksikelamukruntide hindadega ja hinnastamise aluseks ongi tavapärastelt maa ruutmeetri hind.</p>
Tallinna hoonestamata maa tehingud	<p>Turuolukorda iseloomustab mõõdukas aktiivsus ja suur varieeruvus hinnatasemetes. Kõrgeima ühikuhinnaga on väiksemad projektid (ehitusõiguse suurus ca 1 000 SBPm<sup>2</sup>) Mustamäe piirkonnas, mille hinnatase on valdavalt vahemikus ca 600 kuni 800 €/SBPm<sup>2</sup>, kuid eriti atraktiivsetes asukohtades võib seda ka ületada. Võib väita, et parimas asukohas paikneva maaga viimastel aastatel pole tehinguid toimunud, mis jätab mõnevõrra lahtiseks ka absoluutse hinnatipu. Suuremad projektid on riskantsemad ja ehitusõiguse väärtus on nende puhul madalam. Projektide, mille ehitusõiguse suurus on ca 5 000 SBPm<sup>2</sup> või enam, hinnatase on 400 kuni 500 €/SBPm<sup>2</sup>, kuid taas pole põhjust välistada kõrgemaid hindu, kui tegemist on eriti atraktiivse asukohaga. Tehingud kinnistutega, mille ehitusõigus on üle 10 000 SBPm<sup>2</sup>, on harvad ja nende hinnatase on oluliselt madalam väiksemate projektide omast. Tallinna äärelinnas on tehinguhinnad omakorda oluliselt madalamad ning sõltudes projekti suurusest ja asukoha iseärasustest jäävad tavaliselt vahemikku 100 kuni 200 €/SBPm<sup>2</sup>, väiksemate projektide puhul ulatuvad ka kõrgemale. Tuleb silmas pida, et hulgiallahindluse mõju on pigem väike, sest vastupidises suunas mõjutab hindu arenduskulude suurus, mis suuremate projektide puhul on mahu kasvades pindalaühiku põhiselt arendaja jaoks soodsam.</p> <p>Hinnadünaamikat on keerukas jälgida, kuna toimub vaid üksikuid tehinguid. Hinnad on mõjutatud eelkõige iga konkreetse maatüki eripäradest ja olukorras, kus vähese hulga tehingute hinnavariatsioon on suur, puudub mõte keskmiste hindade võrdlemiseks.</p>

Proгноос 2026. aasta kohta	Hinnad püsivad stabiilsed või kasvavad mõõdukalt. Kuna tehingute arv on nii nõudlusest kui pakkumisest tingituna väike, siis väiksemad hinnamuutused ei pruugi olla tajutavad.
----------------------------	--

Järgnevalt on esitatud Lasnamäe, Mustamäe ja Haabersti linnaosa ehitusõigusega hoonestamata kinnisasjade müügitehingud 2023- 2026 (seisuga 11.06.2026).<sup>1</sup>

Linnaosa	Asum	Tehingu kuupäev	Hind, €	Krundi pindala, m <sup>2</sup>	Ehitus-õigus, SBPm <sup>2</sup>	Hind, €/SBPm <sup>2</sup> (ilma KM <sup>2</sup> )	KM	Sihtots-tarve <sup>3</sup>
Lasnamäe linnaosa <sup>4</sup>	Mustakivi asum	21.01.2025	570 960	5 872	1 600	292,5	Jah	Ä
Lasnamäe linnaosa	Sikupilli asum	30.12.2024	427 000	1 103	1 655	211,5	Jah	E
Lasnamäe linnaosa	Priisle asum	09.12.2024	915 000	3 603	5 400	138,9	Jah	Ä
Lasnamäe linnaosa <sup>5</sup>	Paevälja asum	05.06.2024	1 220 000	1 899	2 375	421,1	Jah	E
Lasnamäe linnaosa <sup>6</sup>	Sikupilli asum	17.06.2024	1 001 250	3 514	15 800	284,8	Ei	T
Lasnamäe linnaosa	Sikupilli asum	17.06.2024	3 498 750	12 277				
Lasnamäe linnaosa <sup>7</sup>	Kuristiku asum	12.09.2023	225 720	1 320	DP puudub	Maa ühikuhind 171 €/m <sup>2</sup> , müüdud enam-pakkumisel	Ei	Ä
Lasnamäe linnaosa <sup>8</sup>	Väo asum	18.09.2023	505 176	5 208	2 000	252,6	Ei	Ä50%, T50%
Mustamäe linnaosa <sup>9</sup>	Kadaka asum	22.11.2023	890 000	3 707	1 180	314,2	Ei	Ä60%, T40%
Haabersti linnaosa <sup>10</sup>	Astangu asum	06.09.2024	719 800	2 950	1 920	200,0	Jah	Ä

<sup>1</sup> Tehingute valikul on lähtutud sellest, et tegemist oleks tehingutega, mille puhul hinnakujunduses on olnud oluline ehitusõiguse ulatus. Tehingute täpsemat tausta ei ole kontrollitud ja nende hulgas võib olla tehinguid, mis ei vasta vabaturu tingimustele. Kohandamisel kasutatud tehingud on esitatud rasvases kirjas.

<sup>2</sup> KM- käibemaks

<sup>3</sup> Ä- ärimaa, E- elamumaa, T- tootmismaa, TR- transpordimaa

<sup>4</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna ehitustihedus (FAR) on erandlikult madal (0,3)

<sup>5</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna asukoht on oluliselt atraktiivsem

<sup>6</sup> Ei ole kasutatud koos järgneva tehinguga kohandamisel, kuna tehingu detailid ei ole teada

<sup>7</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna tegemist on suhteliselt vana ja enampakkumisel toimunud tehinguga

<sup>8</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna tegemist on suhteliselt vana tehinguga ja osaliselt tootmismaaga

<sup>9</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna hind on erandlikult kõrge ja DP on osaliselt kehtetuks tunnistatud

<sup>10</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna valiku tegemisel eelistati kahte Lasnamäe tehingut ja Haabersti tehingut, mis oli hinnatava varaga sarnasem

Haabersti linnaosa	Väike-Õismäe asum	04.07.2024	736 000	6 258	5 006	147,0	Ei	TR
Haabersti linnaosa <sup>11</sup>	Pikaliiva asum	03.06.2026	2 356 000	11 787	8 251	285,5	Jah	Ä
Allikas: Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas								

Hoonestamata tootmis- ja ärimaa müügipakkumised Mustamäe linnaosas seisuga 21.06.2026					
Aadress	Hind, €	Maaüksuse pindala, m <sup>2</sup>	Maapealne ehitusõigus, SBPm <sup>2</sup>	Hind, €/SBPm <sup>2</sup>	Kommentaar
Kassi tn 19	498 000	844	911	547	70% tootmismaa ja 30% ärimaa, ehitusloa taotlemise protsess pooleli
Mäealuse tn 5 ja 7	950 000	4 816	6 100	156	DP kehtestatud, hinnale lisandub käibemaks
Allikas: kv.ee					

### 3.3. Turustatavuse analüüs

Vara lõppkasutaja	Vara lõppkasutajaks on arendajad, kui kõrvale jätta kasutajad pärast hoonestuse valmimist
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Väiksemad ja keskmise suurusega arendajad
Vastavus turusegmendi nõuetele	Vastab turusegmendi nõuetele, kuid samas segmendis on atraktiivsemaid varasid
Lõppkasutajate hulk, kes soovivad ja saavad hinnatavat vara soetada	Lõppkasutajate hulk on arenduspotentsiaalset lähtuvalt piiratud
Konkureeriv pakkumine	Kinnisvaraportaalis kv.ee on Mustamäe linnaosas vaid kaks mõnevõrra sarnase vara pakkumist (vt 3.2.)
Müügiperiood (likviidsus)	Müügiperiood on kuni 1 aasta
Alternatiivsed kasutused	Võimalik kasutada liiklemisalana

<sup>11</sup> Ei ole kasutatud kohandamisel, kuna ehitusõigus on suhteliselt suur

## 4. Turuväärtuse hindamine

### 4.1. Parim kasutus

Vara parim kasutus – vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2)

Hinnatava kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on transpordimaa, kuid arvestades hindamise eesmärki ja lähteülesannet hinnatakse selleks, et leida väärtus, kui maa võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega. Kui maa müüdaks, siis tehtaks seda tõenäolist ehituslikku potentsiaali arvestades.

Kadaka tee T22, Tallinn kinnisasja katastris registreeritud sihtotstarbeks on transpordimaa. Tegemist on hoonestamata kinnisasjaga, mille pindala on 3 581 m<sup>2</sup>. Kinnisasi paikneb Tallinnas Mustamäe linnaosa edelapoolses osas, kaugus kesklinnast ca 8 km.

Kinnisasi jääb Mustamäe linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230) kohaselt tootmise ja/või äriefunktsiooniga arengualale (A-5). Kinnisasjale on üldplaneeringu kohaselt kavandatud uus kõrvaltänav. Detailplaneering puudub.

Kinnisasja vahetus ümbruses on peamiselt äri- ja tootmismaa. Lähteülesandest tulenevalt peab eirama olemasolevat kasutust transpordimaana ning tuleb lähtuda Mustamäe linnaosa üldplaneeringust, mille kohaselt on tegemist tootmise ja/või äriefunktsiooniga arengualaga (A-5). Seejuures tuleb eirata ka üldplaneeringu kohast kavandatava kõrvaltäna kasutust. Samas tuleb arvesse võtta, et krundi kuju on hoonestamiseks ebasobilik.

Lähtudes kehtivast Mustamäe elamualade üldplaneeringust ja piirkonnas väljakujunenud maakasutusest on parimaks kasutuseks tootmis- ja ärimaa. Selline kasutus on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning selle tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.

### 4.2. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodit (inglise keeles *Sales Comparison Method*). Meetodi valikul on lähtutud asjaolust, et maaturul domineerivad võõrandamistehingud. Võrdlusmeetodi rakendamisel on ülimalt oluline ehitustiheduse määratlemine. Seda tuleb teha olukorras, kus seda planeeringutes või muul moel määratletud ei ole. Lähtutud on lähipiirkonna sarnase kasutusega kinnisasjade detailplaneeringute andmetest.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdüd varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamisel aluseks olevad võrdlustehingud on tehtud vaba turu tingimustes. (EVS 875-1:2015, p. 9.4.2)



Hindamisel kasutatakse võrdluskõlbulike kinnistutega tehtud tehinguid. Võrreldavate tehingute ja varade erisuste arvesse võtmiseks kasutatakse võrdluselementide kohandamist.

### 4.3. Kestlikkus

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.1)

Kinnisvara kestlikkuse all mõistetakse sihipärast kinnisvaraarendust, mis tagab kinnisvara kasutamise kvaliteedi parandamise kooskõlas kestliku arengu põhimõtetega. Kestlikkuse kontekstis arendatud kinnisvara eesmärkide oluline tunnus on suunatus püsivuse ja jätkumise kindlustamisele, kasutades ressursse säästlikult ning vähendades tegevuskulusid. (EVS 875-10:2019, p. 9.1.2)

Kinnisvaraarenduse puhul tuleb järgida kõiki esitatavaid nõudeid, mis tagaksid kestlikkuse. Väärtuse kuupäeva seisuga hinnatava maaüksusel midagi arendatud ei ole, kestlikkust on võimalik tagada läbi sihipärase arenduse.

### 4.4. Turuväärtuse hindamine võrdlusmeetodil

Võrdlustehingute ja võrdluselementide valik ning kohandamise põhimõtted					
Ehitustiheduse määratlemine	Ehitustiheduse määratlemisel on analüüsitud lähedal paiknevate maade detailplaneeringuid. Vahemaa mõttes lähedal paiknevad kolm sarnase kasutusega DP ala. Kadaka tee 78d puhul on ehitustihedus ca 0,7, Kadaka tee 183 puhul ca 0,3 ja Kadaka tee 167 ja 169 puhul ca 0,5. Kuigi omavahelised erinevused on suured, on hindamisel lähtutud ehitustihedusest 0,5.				
Võrdlustehingute valik	Punktist 3.2 on võrdlustehinguteks valitud hinnatava maaüksusega võimalikult sarnaste varadega toimunud tehingud. Võrreldavate varade valikul on arvestatud maaüksuste asukohta, sihtotstarvet, ehituslikku potentsiaali ning tehingu toimumise aega.				
	Asukoht	Kuupäev	Tehingu-summa ilma käibemaksuta, €	SBPm <sup>2</sup>	Tehingu-summa, €/SBPm <sup>2</sup>
	Lasnamäe linnaosa, Priisle asum	09.12.2024	750 000	5 400	139
	Lasnamäe linnaosa, Sikupilli asum	30.12.2024	350 000	1 655	211
	Haabersti linnaosa, Väike-Õismäe asum	04.07.2024	736 000	5 006	147
Võrdlusühiku valik	Võrdlusühikuks on valitud tehinguhind, €/SBPm <sup>2</sup>				

Tehingute ajaldamine	Tehingud pärinevad 2024. aastast, sest hilisemate tehingute hulgas piisavalt sarnased varad puuduvad. Sellele järgneval ajal kuni väärtuse kuupäevani on toimunud mõõdukas hinnatõus, mistõttu kõiki hindu on ajaldatud 5%.
Võrdluselementide valik ja kohandamise põhimõtted	<p>Võrdluselementideks on valitud tulenevalt hinnatava vara iseärasustest järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukoht, juurdepääs <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Parema asukoha eest ollakse turul nõus kõrgemat hinda maksta. Makroasukoha puhul vaadeldakse eelkõige kaugusi keskustest ning olulisest taristust. Mikroasukoha puhul vaadeldakse vara lähiümbrust, kaugust ühistranspordipeatusest jms. Ärikruntide puhul on olulisteks samuti juurdepääs, nähtavus, parkimisvõimalused piirkonnas. Kui võrreldavad varad on sama makroasukohaga, siis erisused ei ole tavaliselt suured ja jäävad üldjuhul 5-10% piiresse.</li> </ul> </li> <li>• Ehitusõiguse ulatus <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Suurem ehitusõigus kätkeb endas suuremat riski ja tavaliselt kehtib mastaabiefekt. Samas on suur maht eelis, sest võimaldab mastaabi arvelt arenduskulusid kokku hoida.</li> </ul> </li> <li>• Tehnovõrgud <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tehnovõrkude puudumine võib langetada vara väärtust sõltuvalt sellest, kui kulukaks nende rajamine läheb. Tüüpilises linnalises asustuses ja suhteliselt kõrge maa väärtuse puhul ei ole sellest tulenevad erisused tavaliselt märkimisväärsed.</li> </ul> </li> <li>• FAR (ehitusõigus / kinnistu pindala) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Madalam hoonestustihedus on enam hinnatud, sest see loob avarust, võimaldab hoonestamata maad kasutada muudel eesmärkidel, avab vaateid jms.</li> </ul> </li> <li>• Kinnistu kuju <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kuju, mis raskendab krundi funktsionaalset kasutust alandab väärtust. Negatiivse mõju suurus sõltub sellest, kui suurt osa krundist ei saa efektiivselt kasutada. Kui kuju muudab hoonestamise keerukaks, ei tähenda see ilmingimata ehitusliku potentsiaali puudumist, sest naabermaatükke võib olla võimalik ühendada.</li> </ul> </li> <li>• Sihtotstarve <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elamumaa väärtus on võrreldes ärimaaga elamupiirkondades kõrgem. Ärimaa suhteliselt kõrgem väärtus on omane üksikutes äriliselt eriti atraktiivsetes asukohtades.</li> </ul> </li> <li>• Detailplaneering <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Detailplaneeringu puudumine võib avaldada kinnistu väärtusele negatiivset mõju juhul, kui detailplaneeringu olemasolu on kohustuslik. Detailplaneeringu olemasolul on oluline ka see, millal detailplaneering on kehtestatud, sest vanemate detailplaneeringute elluviimine võib osutuda keerukaks. Samas annavad need üldjuhul siiski hea aluse silmas pidades hoonestamise mahtu.</li> </ul> </li> <li>• Kitsendused <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kitsendustest on linnalises asustuses olulised need, mis takistavad hoonestamist või muudavad kasutuse keerukaks. Enamjaolt on tegemist tehnovõrkudega seotud kitsendustega, millel mõju vara väärtusele puudub.</li> </ul> </li> </ul>

	Hinnatav vara	Võrreldav vara 1	Võrreldav vara 2	Võrreldav vara 3
	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tallinn
	Mustamäe	Lasnamäe	Lasnamäe	Haabersti
	Kadaka asum	Priisle asum	Sikupilli asum	Väike-Õismäe asum
	Kadaka tee T22			
Tehinguhind ilma käibemaksuta, €		750 000	350 000	736 000
Tehinguhind, €/SBPm <sup>2</sup>		138,89	211,48	147,02
Tehingu aeg		09.12.2024	30.12.2024	04.07.2024
Kohandus		5%	5%	5%
Ajaldatud tehinguhind, €/SBPm <sup>2</sup>		<b>145,83</b>	<b>222,05</b>	<b>154,37</b>
<b>Asukoht, juurdepääs</b>	Viru väljak ca 8 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Viru väljak ca 9 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Viru väljak ca 3 km, juurdepääs avalikult tänavalt	Viru väljak ca 9 km, juurdepääs avalikult tänavalt
Kommentaar		Halvem, sarnane kaugus, kuid vähem hinnatud piirkond	Parem	Sarnane
Kohandus		10%	-10%	0%
<b>Ehitusõiguse ulatus, SBPm<sup>2</sup></b>	1 791	5 400	1 655	5 006
Kommentaar		Suurem	Sarnane	Suurem
Kohandus		10%	0%	10%
<b>Tehnovõrgud</b>	Läheduses	Läheduses	Läheduses	Läheduses
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Sarnane
Kohandus		0%	0%	0%
<b>FAR (maapealne ehitusõigus / kinnistu pindala)</b>	0,5	1,5	1,5	0,8
Kommentaar		Suurem	Suurem	Suurem
Kohandus		10%	10%	5%
<b>Kinnistu kuju</b>	Hulknurkne, väljavenitatud, võimalikku hoonestamist silmas pidades ebasobilik kuju, tasane reljeef	Hulknurkne, riskülikulaadse põhiplaaniga, kompaktne, tasane reljeef	Ristküliku kujuga, kompaktne, tasane reljeef	Ligilähedaselt ruudukujuline, kompaktne, tasane reljeef
Kommentaar		Parem, kujult sobilik hoonestamiseks	Parem, kujult sobilik hoonestamiseks	Parem, kujult sobilik hoonestamiseks
Kohandus		-30%	-30%	-30%
<b>Sihtotstarve</b>	Ä ja T	Ä100%	E100%	Ä90%, T10% <sup>12</sup>

<sup>12</sup> Tehingu toimumise ajal oli tegemist transpordimaaga, aga tegemist oli juba siis hoonestamise potentsiaaliga ning hiljem ongi sihtotstarve muudetud ning selleks on 90% ärimaa ja 10% tootmismaa

Kommentaar		Sarnane	Parem	Sarnane
Kohandus		0%	-5%	0%
<b>Detailplaneering</b>	DP puudub	DP 2009	DP puudub	DP puudub, kuid hoonestamine on võimalik tõenäoliselt projekteerimis-tingimuste alusel
Kommentaar		Parem, DP olemas, kuid väga vana	Sarnane	Parem
Kohandus		-10%	0%	-5%
<b>Kitsendused ja lammutamist vajav hoonestus</b>	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Väärtust mõjutavad kitsendused puuduvad	Maaüksusest ca 54% jääb elektripaigaldise kaitsevööndisse
Kommentaar		Sarnane	Sarnane	Halvem, elektripaigaldise kaitsevöönd
Kohandus		0%	0%	15%
Summaarne kohandus		-10%	-35%	-5%
Summaarne kohandus, €/SBPm <sup>2</sup>		-14,58	-77,72	-7,72
<b>Kohandatud tehinguhind, €/SBPm<sup>2</sup></b>		<b>131,25</b>	<b>144,34</b>	<b>146,66</b>
Kohanduste absoluutväärtuste summa		75%	60%	70%
Kaalud		0,25	0,40	0,35
<b>Kaalutud keskmine tehinguhind, €/SBPm<sup>2</sup></b>	<b>141,88</b>	32,81	57,73	51,33
<b>Turuväärtus, €</b>	<b>254 029</b>			
<b>Ümardatud turuväärtus, €</b>	<b>254 000</b>			

Enam kohandatud tehingutele on antud väiksem kaal ja vähem kohandatud tehingutele suurem kaal.

Hinnatava vara turuväärtus on ümardatult 254 000 €.

Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu.

Hindamistulemuse täpsus on ±20%.

## Lisa 1. Fotod





## Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosia number 27222350  
Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

### I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	78401:001:0609	Transpordimaa 100%, Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, Kadaka tee T22.	3581 m <sup>2</sup>	14.04.2026 kinnistamisavalduse alusel registriosia avatud kinnistu 6404250 osa eraldamisel 15.04.2026.	kehtiv

### II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
1	Eesti Vabariik	14.04.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.04.2026.	kehtiv

### III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

### IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	------------	-----------------	--	----------------

Asutus: Kinnisvaraekspert OÜ  
Nimi: Aivar Tomson  
Kuupäev: 21.06.2026 17:08:03  
Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#)

## Lisa 3. Hindamise lähteülesanne

<b>Hinnatav vara</b>	Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, <b>Kadaka tee T22</b>
Kinnistu registriosa	27222350
Katastritunnus	78401:001:0609
Pindala	3581 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Koormatiseid ja kitsendused	Kinnistusraamatu III ja IV jaos kandeid ei ole.  Kitsendused: Elektripaigaldiste kaitsevööndid.
Omanik	Eesti Vabariik
Riigi kinnisvararegistri kood	KV119183
<b>Hindamise eesmärk</b>	Riigivara võõrandamine riigivaraseaduse RVS § 33 lõike 1 punkt 1 alusel, väärtuse määramisel lähtuda riigivaraseaduse § 46 lõikest 1.
<b>Tellimuse alus</b>	Raamleping nr 4-2/26/10, tellimus nr 3
<b>Hindamise alused</b>	Riigivaraseadus; Vabariigi Valitsuse määrus „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“; Standardiseeria EVS 875 „Vara hindamine“
<b>Hinnatav väärtus</b>	Turuväärtus
<b>Hindamisaruande vorm</b>	Ekspert hinnang
<b>Kinnisasja koormavate lepingute andmed</b>	Riigi kinnisvararegistri andmetel ei ole kinnisasjal kehtivaid üüri- ega rendilepinguid.
<b>Teadaolev info senise maakasutuse kohta</b>	Kinnisasi koosneb muu maa kõlvikust. Kinnisasjale on juurdepääs Kadaka tee kaudu.
<b>Planeeringute info</b>	Kinnisasi jääb Mustamäe linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsusega nr 230) kohaselt tootmise ja/või äriefunktsiooniga arenguala (A-5). Kinnisasjale on üldplaneeringu kohaselt kavandatud uus kõrvaltänav. Mustamäe linnaosa ÜP materjalid: <a href="https://www.tallinn.ee/et/ruumilooma/mustamae-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud">https://www.tallinn.ee/et/ruumilooma/mustamae-linnaosa-uldplaneering-kehtestatud</a>  Kehtiv detailplaneering puudub.
<b>Lisatingimused</b>	Hindamisaruanne on vastavalt avaliku teabe seadusele avalik, välja arvatud sellise teabe osas, millele on juurdepääs õigusaktidega kehtestatud korras piiratud.
<b>Tellija</b>	Maa- ja Ruumiamet

---

## Lisa 4. Vastavuskinditus Eesti varahindamise standardite EVS 875 nõuetele

Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutsealane pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.

Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardite seeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.

Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikute ei ole hindajat hindamistoimingu abistanud.

Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale kliendiga kokkulepitud isikute, va. juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.

Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes ning hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav 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 piiravate tingimustega.

Koostaja:

/ Allkirjastatud digitaalselt /

**Aivar Tomson, MRICS**

Kinnisvaraekspert OÜ

hindaja

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

vara hindaja, 7. tase

(kutsetunnistus nr. 218863)

KINNISVARA  
EKSPERT

Tallinn  
Järve tn 2-3  
Tallinn, 11314  
+372 626 4250

Pärnu  
Pikk 12  
Pärnu, 80013  
+372 442 0700